

Wesentliche Vertragsbedingungen für den Verkauf von Baugrundstücken im Baugebiet „Höhenweg/Märzrieder Straße“

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 180,- €/m² für das Grundstück Fl.Nr. 455/6 und 150,- €/m² für alle übrigen Grundstücke zuzüglich Erschließungskosten.

2. Erschließungskosten

Alle Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und alle Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den einschlägigen städtischen Satzungen – soweit sie ab heute entstehen – sowie bereits angefallene und bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch noch anfallende Erschließungskosten – trägt der Erwerber.

Der Erwerber beantragt und verpflichtet sich die noch anfallenden Straßenerschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch entsprechend den Einheitssätzen der Straßenerschließungsbeitragssatzung der Stadt Kaufbeuren in der beim Abschluss des Kaufvertrages maßgeblichen Fassung für das Vertragsgrundstück als Vorausleistung und Ablösung zu entrichten. Mit der vollständigen Zahlung der Ablösesumme ist der Straßenerschließungsbeitrag im Ganzen abgelöst.

Die Ablösungsvereinbarung schließt Nachforderungen der Stadt und Rückforderungen des Erwerbers aus. Allerdings können für weitere Flächen oder beim späteren Bau neuer Erschließungsanlagen weitere Beiträge erhoben werden. Gleiches gilt bei einer Überschreitung der jeweils abgerechneten Geschoßflächenzahl.

Der Erwerber löst den Straßenerschließungsbeitrag für die Grundstücksfläche ab.

Die bereits angefallenen Erschließungskosten für die Grundstücksfläche sind dem Veräußerer zu erstatten.

Entfällt die Beschränkung zum Einleiten von Niederschlagswasser nach § 4 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Kaufbeuren oder wird das Grundstück mit Niederschlagswasser tatsächlich angeschlossen, entsteht eine weitere Beitragschuld (§ 6 Abs. 2 Sätze 3 und 4 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Kaufbeuren). Gleiches gilt bei einer Überschreitung der abgerechneten Geschoßflächenzahl.

Die Kosten für die Herstellung der Teile des Grundstücksanschlusses der Entwässerungsanlage sowie der Wasserversorgungsanlage, die sich auf dem Vertragsobjekt befinden und gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Kaufbeuren (BGS-EWS/FES) bzw. der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung der Stadt Kaufbeuren (BGS/WAS) erhoben werden, sind vom Erwerber zu bezahlen.

3. Revisionsschacht

Die Stadt Kaufbeuren hat im Zuge der Erschließung des Baugebietes bereits zwei Revisionsschächte und die Grundstücksanschlüsse von den Revisionsschächten bis zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Straße in jedes Baugrundstück bauen lassen. Die Kosten der Revisionsschächte und der Grundstücksanschlüsse von ca. 3.300,- € sind beim Kauf des Bauplatzes durch die Stadt Kaufbeuren vom Erwerber zu bezahlen.

4. Bauverpflichtung

Um Grundstücksspekulationen zu verhindern hat sich der Erwerber gegenüber der Stadt Kaufbeuren zu verpflichten auf dem Vertragsgrundstück ein Wohngebäude im Rahmen des genehmigten Bebauungsplanes zu errichten.

Die Stadt Kaufbeuren ist berechtigt, die Rückübertragung und Auflassung des verkauften Grundstücks zu verlangen, wenn

- a) auf dem Grundstück nicht innerhalb von drei Jahren ab heute entsprechend den Bauvorschriften in städtebaulich einwandfreier Weise nach genehmigten Bauplänen wenigstens der Rohbau des beabsichtigten Bauvorhabens errichtet worden ist.
- b) das Grundstück ohne die unter a) geforderte Bebauung ohne Zustimmung der Stadt Kaufbeuren veräußert worden ist.
- c) der Erwerber das Grundstück aufgrund falscher Angaben, die er in dem Fragebogen für den Erwerb von städtischen Baugrundstücken gemacht hat, von der Stadt Kaufbeuren erhalten hat.

Übt die Stadt ihr Recht aus, dann ist sie verpflichtet, die gesamte Gegenleistung (ohne Zinsen und Wertsteigerungen des Grundstücks) abzüglich ihr etwa entstandener Kosten und Steuern am Auflassungstage zu bezahlen. Soweit das Grundstück durch Aufwendungen des Käufers im Wert gestiegen ist, verpflichtet sich die Stadt Kaufbeuren, dem Käufer diese Werterhöhung zu ersetzen. Der Käufer wiederum verpflichtet sich, der Stadt Kaufbeuren etwa durch ihn verursachte Wertminderungen des Grundstücks zu ersetzen. Die Stadt Kaufbeuren ist berechtigt, diese Wertminderungen ebenfalls vom Kaufpreis abzuziehen. Kommt wegen der Erstattung von Wertsteigerungen oder Wertminderungen keine Einigung zwischen den Parteien gütlich zustande, so entscheidet ein vom Kreisbaumeister des Landkreises Ostallgäu zu benennender vereidigter Sachverständiger.

Dessen Entscheidung ist endgültig. Die Kosten, die im Falle einer Rückübertragung an die Stadt (z.B. bei Gericht u. Notar) entstehen, sind vom Rückveräußerer zu tragen.

Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Kaufbeuren auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgrundstück bewilligt und beantragt der Erwerber, am Vertragsgrundstück eine entsprechende Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten der Stadt Kaufbeuren einzutragen.

5. Aufzahlungsverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich hiermit der Stadt Kaufbeuren gegenüber, das auf dem erworbenen Grundstück errichtete Wohnhaus auf die Dauer von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst zu bewohnen.

Der Erwerber hat an die Stadt Kaufbeuren eine Aufzahlung pro m² Grundstücksfläche in Höhe von 25,- € als Vertragsstrafe auf Anforderung durch die Stadt Kaufbeuren zu zahlen, wenn er

- a) das Wohnhaus innerhalb der 5-Jahres-Frist vermietet, oder
- b) das Grundstück mit Wohnhaus innerhalb der 5-Jahres-Frist veräußert.

Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner. Der Erwerber unterwirft sich wegen der vorstehenden Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung. Vollstreckbare Ausfertigung ist auf einseitige Anforderung der Stadt ohne weitere Nachweise zu erteilen.

Stellt der Erwerber im Fall des Vorliegens einer besonderen Härte den Antrag, den Aufzahlungsbetrag zu ermäßigen bzw. auf diesen zu verzichten, entscheidet die Stadt darüber nach billigem Ermessen.

6. Förderung durch die Stadt Kaufbeuren

Die Stadt Kaufbeuren fördert ab dem 01.01.2006 den Wohnungsbau und gewährt dem Erwerber einen Kaufpreisnachlass. Die nachgenannte Rückzahlung des Kaufpreisnachlasses ist durch eine Grundschuld oder durch eine Bankbürgschaft vor Kaufpreisfälligkeit gemäß Ziffer III. abzusichern.

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren ab heute das zu errichtende Wohngebäude mit seinen Kindern, die die Voraussetzungen nach Nr. 2.2. der städtischen Förderrichtlinien erfüllen, als Hauptwohnsitz zu beziehen.

Der Kaufpreisnachlass ist in voller Höhe an die Stadt Kaufbeuren zurückzubezahlen, wenn

- a) der Erwerber mit den Kindern, die die Voraussetzungen nach Nr. 2.2. der städtischen Förderrichtlinien erfüllen, nicht innerhalb von zwei Jahren ab heute das Wohngebäude als Hauptwohnung bezieht, oder
- b) der Erwerber das Wohngebäude ohne seine Kinder bezieht, oder
- c) das Wohngebäude innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren, gerechnet ab heute, ganz oder teilweise veräußert, aufgeteilt oder einer anderen Nutzung zugeführt wird, oder
- d) das Wohngebäude innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren, gerechnet ab heute, von keinem der Erwerber mehr selbst mit Hauptwohnsitz in Kaufbeuren bewohnt wird.

Der Kaufpreisnachlass ist anteilig an die Stadt Kaufbeuren zurückzuzahlen, wenn der Erwerber nicht mit allen Kindern, die die Voraussetzungen nach Nr. 2.2. der städtischen Förderrichtlinien erfüllen und für die er einen Kaufpreisnachlass erhalten hat, das Wohngebäude als Hauptwohnsitz bezieht. Für jedes geförderte Kind, das nicht mit Hauptwohnsitz einzieht, ist ein Betrag von 5.000,- € zurückzuzahlen.

Nr. 2. 2. der Förderrichtlinien lautet:

„Zu berücksichtigen sind die Kinder, die zum Haushalt der Antragsteller gehören im Sinne § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommenssteuergesetz (EstG), die den Hauptwohnsitz der Antragsteller in Kaufbeuren teilen bzw. teilen werden. Ungeborene Kinder können bei Vorlage des Mutterpasses ebenfalls berücksichtigt werden.“

Der Erwerber hat die Gründe für die vollständige oder anteilige Rückzahlung des Kaufpreisnachlasses innerhalb von 14 Tagen ab Eintritt des Grundes der Stadt Kaufbeuren anzuzeigen. Bei Verstoß gegen die Anzeigenpflicht werden ab dem Zeitpunkt des Eintritts des Grundes, der für die vollständige oder anteilige Rückzahlung maßgebend ist, Zinsen nach § 234 Abs. i. V. m. §§ 238 f der Abgabenordnung erhoben.

7. Duldung von Emissionen

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb, von denen Geruchsbelästigungen ausgehen können. Außerdem wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplanes ein Spielplatz errichtet, von dem

Lärmbelästigungen ausgehen können. Der Erwerber verzichtet auf Ansprüche jedweder Art gegen die Stadt Kaufbeuren oder Dritte wegen dieser Emissionen. Er verpflichtet sich, eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen.

8. Kosten

Die Kosten der Vermessung, Abmarkung, Verbriefung und Besitzumschreibung sowie die anfallende Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Erwerbers.

9. Hinweis

Der Verkauf von Grundstücken ist nur mit Zustimmung des Stadtrates der Stadt Kaufbeuren möglich.