

Wesentliche Vertragsbedingungen für den Verkauf von Grundstücken im „Gewerbepark Kaufbeuren, Melchior-Elch-Straße“

1. Kaufpreis

- a) Der Kaufpreis beträgt für die als Bauland festgesetzten Flächen 28,00 €/m².
- b) Der Kaufpreis für die als private Grünflächen festgesetzten Flächen der Baugrundstücke, die nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Bauland im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind und bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt werden, beträgt 21,00 €/m².

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 Geschößflächenzahl.

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 Beitragsschuld (§ 6 Abs. 2 Sätze 3 und 4 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Kaufbeuren). Gleiches gilt bei einer Überschreitung der abgerechneten Geschößflächenzahl.

Die Erschließungskosten können aus zwingenden wirtschaftlichen Gründen auf die Dauer von fünf Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit, zinslos unter der Voraussetzung gestundet werden, dass die Beträge im Rahmen des Wertes des Bauvolumens und des Grundstücks am Grundstück mit genauer Zielangabe der Fälligkeit durch ein Grundpfandrecht oder durch eine Bankbürgschaft abgesichert werden. Aus diesem Grunde wird heute schon die in der Anlage niedergelegte Grundschuld im Grundbuch bestellt. Die Anlage wurde vom Notar vorgelesen und genehmigt.

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. Aufzahlungsverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich weiter, in dem zu errichtenden Gebäude mindestens 2/3 der Nutzfläche für Gewerbezwecke zu verwenden, und für den Fall, dass er innerhalb von 15 Jahren ab Vertragsschluss auf dem Vertragsgrundstück zum Betriebsgebäude Wohnungen oder ein Wohnhaus errichtet bzw. durch Umbau Wohnungen einrichtet und dabei die Wohnfläche im Verhältnis zur Gewerbefläche im Gebäude mehr als ein Drittel der gesamten Gebäudenutzfläche beträgt, eine Aufzahlung zu leisten, die sich aus der Differenz zwischen dem derzeitigen Kaufpreis und dem im Zeitpunkt der Errichtung der Wohnflächen maßgebenden Richtwert für Wohnbauflächen ergibt, wie er aus der dann gültigen Liste über Bodenrichtwerte der Stadt Kaufbeuren für das Richtwertgebiet Neugablonz ersichtlich ist. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Baues von Wohnungen bleibt davon unberührt. Der Erwerber verpflichtet sich, die vorstehende Verpflichtung seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Vertragsgrundstückes mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Die Aufzahlungsverpflichtung wird auch dann wirksam, wenn der Erwerber nicht nur durch einen weiteren Bau oder Umbau, sondern allein durch die tatsächliche Nutzung des Gebäudes mehr als 1/3 der gesamten Gebäudenutzfläche zur Wohnzwecken nutzt.

4. Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Stadt Kaufbeuren, auf dem Vertragsgrundstück ein Betriebsgebäude zu errichten.

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

- a) auf dem Grundstück nicht innerhalb von zwei Jahren ab Vertragsschluss entsprechend den Bauvorschriften in städtebaulich einwandfreier Weise nach genehmigten Bauplänen nicht wenigstens der Rohbau des beabsichtigten Bauvorhabens errichtet worden ist,
- b) das Grundstück oder Teilflächen davon ohne die unter a) geforderte Bebauung an einen Dritten ohne Zustimmung der Stadt Kaufbeuren veräußert worden ist

Übt die Stadt Kaufbeuren ihr Recht aus, dann ist sie verpflichtet, die gesamte Gegenleistung, jedoch ohne Zinsen und Wertsteigerungen am Grundstück, abzüglich ihr etwa entstandener Kosten und Steuern am Auflassungstage zu bezahlen.

Die Kosten die im Falle einer Rückübertragung an die Stadt Kaufbeuren (z. B. bei Gericht und Notar) entstehen, trägt der Rückveräußerer.

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.

Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Kaufbeuren auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgrundstück bewilligt und beantragt der Erwerber die Eintragung einer entsprechenden Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zu Gunsten der Stadt Kaufbeuren am Vertragsgrundstück.

5. Kosten

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

6. Private Grünflächen/Alleebäume

Die Stadt Kaufbeuren verpflichtet sich, die vom Käufer im Bereich seines Gewerbegrundstücks erworbenen privaten Grünflächen anzulegen, diese zu bepflanzen und die künftige Pflege zu übernehmen. Grundlage für Anlage, Bepflanzung und Pflege der privaten Grünflächen bilden die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Kaufbeuren“ in seiner derzeit gültigen Fassung (siehe hierzu die beiliegenden Auszüge aus dem Bebauungsplan, die Satzung und die Texthinweise).

Die hierbei entstehenden Kosten trägt die Stadt Kaufbeuren. Eine über die Minimalausstattung hinausgehende Bepflanzung sowie deren Pflege, das Anlegen von Sickerteichen und eine weitergehende Pflege der Grünflächen ist in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sowie dem Tiefbauamt vom Erwerber auf eigene Kosten durchzuführen.

Ferner verpflichtet sich die Stadt Kaufbeuren, entlang den im Bebauungsplan „Gewerbepark Kaufbeuren, Melchior-Elch-Straße“ vorgesehenen Stichstraßen auf dem vom Käufer erworbenen Gewerbegrundstück die Erstanpflanzung von Alleebäumen entsprechend den im beiliegenden Auszug aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Kaufbeuren“ ersichtlichen Festsetzungen und Hinweisen durchzuführen. Die hierbei entstehenden Kosten trägt ebenfalls die Stadt Kaufbeuren. Eine weitergehende Bepflanzung hat der Erwerber in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Verkehrssicherungspflicht für die Alleebäume, die Pflege und notwendige Ersatzpflanzungen übernimmt der Erwerber.

7. Hinweise

Je Betrieb bzw. Betriebsgrundstück ist nur eine Wohnung zulässig, die in Grundfläche und Baumasse dem Betrieb untergeordnet und in das Betriebsgebäude integriert sein muss.

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

- **Kontakt zur Wirtschaftsförderung**

Herr Siegfried Knaak
Referat Wirtschaft und Finanzen
Kaiser-Max-Straße 1
87600 Kaufbeuren
Tel.: +49 (0) 8341/437-200
Fax: +49 (0) 8341/437-664
Mail: wifoe@kaufbeuren.de

Herr Peter Igel
Wirtschaftsförderung, Marketing
Kaiser-Max-Straße 1
87600 Kaufbeuren
Tel.: +49 (0) 8341/437-104
Fax: +49 (0) 8341/437-664
Mail: wifoe@kaufbeuren.de

- **Weitere Informationen unter:**

[www.kaufbeuren.de / wirtschaft](http://www.kaufbeuren.de/wirtschaft)
www.familienziel.de