

## **Wesentliche Vertragsbedingungen für den Verkauf von Grundstücken im „Gewerbegebiet Umgehung nördlich der Sudetenstraße“ an der Gottlieb-Daimler-Straße**

### **1. Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt 70,- €/m<sup>2</sup> zuzüglich Erschließungskosten, nutzungsabhängig und vorbehaltlich der Zustimmung durch den Stadtrat und 21,- € für die private Grünfläche (kein Erschließungskostenanteil).

### **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 tatsächlichen Kosten gemäß 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 Beitragsschuld (§ 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. Aufzahlungsverpflichtung**

Der Erwerber verpflichtet sich weiter, in dem zu errichtenden Gebäude mindestens 90 % 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 10 % 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 10 % 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. Festsetzung des Bebauungsplanes/Private Grünflächen**

Auf der privaten Grünfläche wird die Stadt Kaufbeuren nach einer Planung des Landschaftsarchitekten Daurer + Hasse den Jungfichtenbestand roden, einzelne Jungbäume und Gehölze erhalten und einen sechsreihigen arten- und blütenreichen

Waldmantel /-saum entwickeln sowie grundstücksangrenzend, in Richtung der Bebauung eine dichte, freiwachsende Feldhecke anpflanzen und die Offenbereiche mit einem Magerrasen ansäen.

Die verbleibenden Biotopbereiche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1828/6 sind als Buchenwaldbestände weitestgehend zu erhalten, wobei in Richtung der zukünftigen Bebauung eine Auslichtung mit einzelner Baumentnahme und Saumgestaltung erfolgen kann. Zusätzlich ist zur Bundesstraße B12 als Ortsrandeingrünung eine mind. 6 – 8 - reihige freiwachsende Feldhecke bzw. lineares Feldgehölz mit einzelnen strukturbildenden, niederwüchsigen Bäumen zu entwickeln.

Der Käufer duldet diese Maßnahme und verpflichtet sich, diese Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück zu erhalten und die Anpflanzungen ordnungsgemäß zu pflegen und das Geländeprofil zu erhalten.

Ein Rückschnitt bzw. ein Auf-den-Stock–setzen des Gehölzbestandes ist unzulässig. Kleinflächige pflegende Eingriffe sind davon ausgenommen.

Diese Vereinbarungen sind durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt Kaufbeuren (untere Naturschutzbehörde) abzusichern.

## 6. Kosten

Die Kosten der Vermessung, Abmarkung, Verbriefung und Besitzumschreibung sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

### ▪ **Kontakt zur Wirtschaftsförderung**

Frau Caroline Moser  
Referat Wirtschaft und Kultur  
Kaiser-Max-Straße 1  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: +49 (0) 8341/437-200  
Fax: +49 (0) 8341/437-8200  
Mail: [wifoe@kaufbeuren.de](mailto:wifoe@kaufbeuren.de)

Herr Peter Igel  
Wirtschaftsförderung, Marketing  
Kaiser-Max-Straße 1  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: +49 (0) 8341/437-104  
Fax: +49 (0) 8341/437-8104  
Mail: [wifoe@kaufbeuren.de](mailto:wifoe@kaufbeuren.de)

- **Weitere Informationen unter:**  
[www.kaufbeuren.de / wirtschaft](http://www.kaufbeuren.de/wirtschaft)  
[www.familienziel.de](http://www.familienziel.de)