

Wesentliche Vertragsbedingungen für den Verkauf von Grundstücken im „Gewerbegebiet Untere Au“

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 48,- €/m² zuzüglich Erschließungskosten (ca. 33,- €/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 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 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, in dem das Grundstück liegt, 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. Duldung von Immissionen

Der Käufer duldet entschädigungslos

- die durch die gewerbliche Nutzung oder durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ausgehenden Immissionen der umliegenden Grundstücke, auch von solchen außerhalb des Bebauungsplanbereichs „Untere Au“,
- das Läuten von Kirchenglocken
- die durch die gegenüber der Wertach befindliche Kläranlage der Stadt Kaufbeuren verursachten Immissionen,
- die von geschützten ökologischen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans ausgehenden Immissionen durch Amphibien, Vögel und dergleichen (Verkotung, Lautäußerung etc.)

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes (nur bei Verkauf vor Rechtskraft des Bebauungsplanes)

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet befindet sich im Aufstellungsverfahren. Sollte wider Erwarten die derzeitige Planung im Verfahren geringfügig geändert werden, verpflichtet sich der Erwerber diese Änderungen hinzunehmen. Bei einer umfangreichen Umgestaltung der derzeitigen Planung hat der Erwerber das Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Das Rangrücktrittsrecht ist innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuüben. Die Kosten des Rücktrittes hat der derzeitige Erwerber zu tragen.

7. 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 Finanzen
Kaiser-Max-Straße 1
87600 Kaufbeuren
Tel.: +49 (0) 8341/437-200
Fax: +49 (0) 8341/437-8200
Mail: wifoe@kaufbeuren.de

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

- **Weitere Informationen unter:**
www.kaufbeuren.de / wirtschaft
www.familienziel.de