

Verkaufsbedingungen

für das Neubaugebiet „Süd E“



Durch Empfehlung des Bauausschusses vom 15.09.2016 und Beschluss im Gemeinderat Rülzheim vom 29.09.2016 wurden folgende Verkaufsbedingungen für die Baugrundstücke im Neubaugebiet „Ehemaliger Bauhof“ festgelegt:

1. Verkaufspreis

1.1. Der Verkaufspreis für die Baugrundstücke beträgt **240,00 €/m²**.

1.2. In diesem Verkaufspreis sind enthalten:

1.2.1. Grundstückskosten einschließlich der Kosten für die Bodenordnung.

1.2.2. Erschließungsbeitrag nach dem BauGB für die Verkehrsanlage „Ehemaliger Bauhof“ incl. Rückbau des Bestandsgebäudes, des bestehenden Lärmschutzwalles und Errichtung einer Gabionenwand an der Südgrenze des Gebietes als Sichtschutz in Höhe von ca. 122,00 €/m² als Ablösung.

1.2.3. Einmalige Beiträge für die auf das Schmutz- und Niederschlagswasser entfallenden Investitionsaufwendungen (Kanalbaubeiträge) in Höhe von ca. 35,00 €/m².

1.2.4. Einmalige Beiträge für die Herstellung der Wasserhauptrohrleitung im öffentlichen Bereich in Höhe von ca. 3,57 €/m².

1.3. Nicht enthalten sind:

Anschlusskosten bzw. Hausanschlusskosten sowie Beiträge.

Diese sind auf Anforderung an den Ver- bzw. Entsorgungsträger zu zahlen, z.B.

- Strom	Gemeindewerke -EVU-Rülzheim
- Fernwärme	Gemeindewerke -FVU- Rülzheim
- Telefon	Telekom
- Wasser	Zweckverband Jockgrim
- Kanal	Verbandsgemeindewerke Rülzheim

1.4. Der Käufer hat die Kosten der Beurkundung, des Vollzuges, etwaiger Genehmigungen sowie der Grunderwerbsteuer zu tragen.

1.5. Der Kaufpreis ist innerhalb von 4 Wochen, gerechnet ab dem Tag der notariellen Beurkundung, fällig und zahlbar.

- 1.6. Der Notar wird angewiesen, die Urkunde erst dann dem Grundbuchamt zur Umschreibung vorzulegen, wenn die Gemeinde bestätigt hat, dass der Kaufpreis bezahlt ist. Sollte der Kaufpreis zum Fälligkeitstermin nicht bezahlt sein, ist die Gemeinde berechtigt, für die Übergangszeit eine Verzinsung nach dem BGB zu fordern bzw. einseitig vom Vertrag zurückzutreten, wobei der Käufer sämtliche dadurch entstehenden Kosten zu tragen hat.
- 1.7. Besitz und Nutzen gehen erst dann auf den Käufer über, wenn der Kaufpreis vollständig bezahlt ist.
- 1.8. Die Bebauung der Grundstücke ist erst nach Fertigstellung der Baustraße und Freigabe durch die Verbandsgemeindeverwaltung Rülzheim gestattet. Die Freigabe wird durch Veröffentlichung im Heimatbrief bekannt gegeben.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen/bauordnungsrechtliche Vorschriften

Es gilt der Bebauungsplan „Süd E“ nebst den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Bezüglich der Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ebenfalls auf den Bebauungsplan sowie das Nachbarschaftsrecht verwiesen.

3. Sonstige Bestimmungen

Die Käufer müssen sich in der Kaufurkunde verpflichten:

- 3.1 Innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung ist mit dem Bauvorhaben zu beginnen und binnen 2 weiteren Jahren das Wohnhaus bezugsfertig zu erstellen. Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, kann die Gemeinde die Rückübertragung einleiten. Das Grundstück muss in dem Fall in den Ursprungszustand, in dem es sich beim Verkauf befunden hat, zurückversetzt werden. Alle mit der Rückübertragung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Vertragspartners der Ortsgemeinde Rülzheim.

Zur Sicherung des vorstehenden Rückübertragungsanspruchs bestellt der Käufer dem Verkäufer an dem Kaufgrundbesitz eine Vormerkung gemäß § 883 BGB und bewilligt und beantragt deren Eintragung im Grundbuch.

- 3.2 Der Käufer verpflichtet sich, das zu errichtende Wohnhaus auf die Dauer von zehn Jahren ab Fertigstellung des Gebäudes als Eigenheim selbst zu bewohnen und zu nutzen. Die Bezugsfertigkeit hat der Käufer der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Kommt der Käufer dieser Verpflichtung nicht nach, so kann die Gemeinde vom Käufer einen weiteren Betrag in Höhe von 40,00 Euro pro Quadratmeter des vorgenannten Kaufgrundbesitzes verlangen. Dieser Betrag ist sofort nach Anforderung durch die

Gemeinde zusätzlich zum vorgenannten Kaufpreis zu entrichten. Der Käufer unterwirft sich bereits heute wegen dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Auf Grundbuchsicherheit für diese weitere Zahlungsverpflichtung z.B. durch Eintragung einer Sicherungshypothek wird verzichtet. Dem Käufer ist jedoch bekannt und bewusst, dass als Folge der vorstehend erklärten Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung die Gemeinde erforderlichenfalls Maßnahmen der Zwangsvollstreckung einleiten und durchführen kann, einschließlich Vollstreckung in den Grundbesitz durch Zwangshypothek mit allen sich daraus ergebenden Konsequenzen.

3.3 Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird es erforderlich, beim Straßenendausbau die Betonrückstütze des Tiefbordsteins ca. 15 cm auf dem Kaufgrundbesitz auszubauen. Der Käufer hat hiervon Kenntnis, es leitet sich daraus kein Entschädigungsanspruch ab.

3.3.1 Die Erschließungsstraße wird zunächst als Baustraße erstellt. Vor Baubeginn ist die spezifische Straßenhöhe nach dem Straßenendausbau beim Bauamt zu erfragen.

3.3.2 Grundstückszufahrten und -einfriedungen werden bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlage (Endausbau) auf eigenes Risiko hergestellt. Erforderlich werdende Änderungen gehen zu Lasten des Käufers.

3.4 Nahwärmeversorgung

Das Baugebiet ist an die Nahwärmeversorgung der Gemeindewerke Rülzheim (FVU) angeschlossen. Daher wird folgendes im Kaufvertrag geregelt:

Der Käufer verpflichtet sich sein Grundstück bzw. Gebäude an das Fernwärmenetz der Verkäuferin anzuschließen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Käufer den Wärmebedarf auf dem Grundstück ausschließlich aus dem Fernwärmenetz der Verkäuferin zu beziehen. Er kann seinen Wärmebedarf entsprechend dem EEWärmeG anteilig oder vollständig aus erneuerbaren Energien decken. Durch den Bezug der Fernwärme aus dem Netz der Gemeindewerke Rülzheim erfüllt der Käufer sämtliche Anforderungen des EEWärmeG und benötigt keine weiteren technischen Maßnahmen für die Heizungsanlage. Folglich ist der Erlass der Grundgebühr nicht möglich.

Der Käufer muss die vorgenannte Verpflichtung seinen etwaigen Rechtsnachfolgern auferlegen und diese wiederum zur entsprechenden Weiterauferlegung bei deren etwaigen Rechtsnachfolgern verpflichten.

4. Allgemeines/Hinweise

4.1 Unterhaltung der Grundstücke

Die unbebauten bzw. nur teilweise bebauten und angelegten Grundstücke sind vom Grundstückseigentümer entsprechend zu unterhalten. Unkraut ist rechtzeitig abzumähen. Ist dies nicht der Fall, so ist die Verbandsgemeindeverwaltung berechtigt,

nach einmaliger Aufforderung, das Abmähen auf Kosten des Grundstückseigentümers zu veranlassen.

4.2 Verunreinigung und Beschädigung der Erschließungsanlagen

Werden öffentliche Straßeneinrichtungen während der Bauzeit beschädigt bzw. verschmutzt, müssen die entstandenen Schäden bzw. muss die Verschmutzung auf Kosten des Grundstückseigentümers beseitigt werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die öffentliche Straße nicht als Lager- oder Arbeitsflächen benutzt werden.

Evtl. Schäden an Erschließungsanlagen (Straße, Kanal, Strom, Fernwärme etc.) während der Bauzeit sind umgehend zu melden.

4.3 Da ein Teil des Baugebiets bereits vor der jetzigen Erschließung baulich genutzt wurde bzw. ein Lärmschutzwall angelegt war, ist das Gelände teilweise aufgefüllt und keine Mutterbodenschicht vorhanden.

4.4 Die Grenzsteine werden mit dem Verkauf übergeben; sie sind während der Bauzeit und darüber hinaus zu sichern.

4.5 Aus der Daseinsvorsorgeverpflichtung heraus ist die Gemeinde bestrebt, ihren eigenen Bürgern gegenüber Baugrundstücke bzw. Wohnraum zu verschaffen. Aus diesem Grund wurden zum 15.05.2014 die Vergaberichtlinien für das Baugebiet „Ehemaliger Bauhof“ festgelegt.

4.6 Baugrundstücksbewerber und Grundstückskäufer müssen identisch sein.

Rülzheim, 29.09.2016

Reiner Hör
(Ortsbürgermeister)