

Verkaufsbestimmungen der Gemeinde Aichhalden Baugebiet „Güntershöhe III“

1. Der Kaufpreis für die voll erschlossenen Bauplätze beträgt 157,00 €/m².
Im Preis für die Bauplätze sind die Anschlussbeiträge und der Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz, soweit diese bereits entstanden sind, enthalten. Davon unberührt bleibt eine spätere Entstehung einer weiteren Beitragspflicht aufgrund gesetzlicher bzw. satzungsrechtlicher Bestimmungen.

Außerdem enthalten sind die Kosten für die bereits vorbereiteten Hausanschlüsse an die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung sowie die Kosten für die Vermessung und Abmarkung des Baugrundstücks. Die Kosten für die Weiterführung der vorbereiteten Hausanschlüsse zum geplanten Gebäude, die Kosten für die spätere Gebäudeaufnahme einschließlich Fortführung des Liegenschaftskatasters sowie Anschlusskosten, die vom Stromnetzbetreiber noch erhoben werden, sind vom Erwerber zu tragen.

2. Sämtliche Kosten des Kaufvertrags, seines Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.
3. Der Kaufpreis ist zahlungsfällig innerhalb einer Frist von einem Monat nach Abschluss des Kaufvertrags.
Zahlt der Käufer bei Fälligkeit den Kaufpreis ganz oder teilweise nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen bezahlen. Nach § 288 Abs. 1 BGB liegt der Verzugszins für das Jahr um 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Mehrere Käufer haften für den Kaufpreis und die eventuellen Verzugszinsen als Gesamtschuldner.
Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Zeitpunkt des Eingangs des Geldes auf dem von der Gemeinde bezeichneten Konto an. Banklaufzeiten gehen zu Lasten des Käufers. Sicherheitsleistung wird nicht verlangt.
4. Die Gemeinde behält sich den Rückerwerb des Grundstücks vor. Das Recht auf Rückerwerb kann ausgeübt werden bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen, wobei jeder der nachgenannten Gründe für sich selbst ein Rückerwerbsrecht begründet:
 - a) Wenn der Käufer nicht bis zum Schluss des auf die Veräußerung folgenden zweiten Kalenderjahres mit dem Aufbau eines genehmigungsfähigen Wohnhauses auf dem Vertragsgrundstück beginnt. Als Baubeginn gilt die Fertigstellung der Kellerdecke, oder, falls es sich um ein Gebäude ohne Unterkellerung handelt, die Fertigstellung der Bodenplatte.
 - b) Wenn das Wohnhaus nicht bis zum Schluss des auf die Veräußerung folgenden fünften Kalenderjahres bezugsfertig ist und vom Käufer selbst oder einer erstgradig verwandten oder verschwägerten Person, dem Ehepartner oder dem Lebenspartner bezogen wird.
 - c) Die in b) genannte Person muss bis ins auf den Bezug folgende 10. Kalenderjahr den überwiegenden Teil des Wohnhauses mit Erstwohnsitz bewohnen.
 - d) Der Käufer das Vertragsgrundstück innerhalb der in a), b) und c) genannten Frist vor oder während der Bebauung weiterveräußert. Das Rückerwerbsrecht wird nicht ausgeübt bei Veräußerung an den Ehegatten. In diesem Fall sind jedoch die sich aus dem Rückerwerbsrecht ergebenden Verpflichtungen dem Sonderrechtsnachfolger aufzuerlegen.
 - e) In das Grundstück innerhalb der in a) und b) genannten Frist vor oder während der Bebauung die Zwangsversteigerung oder das Zwangsverwaltungsverfahren angeordnet wird.

- f) In das Vermögen des Käufers in der in a) und b) genannten Frist vor oder während der Bebauung das Insolvenzverfahren angeordnet wird oder ein solches Verfahren mangels einer die Kosten deckenden Masse nicht angeordnet wird.

Beim Verkauf eines Bauplatzes an einen Bauträger behält sich die Gemeinde den Rücktritt nur in den Fällen der in Nr. 4 a, 4 b, 4 e und 4 f genannten Gründe vor. Der Rücktritt wird ausgeübt durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem Käufer.

Im Falle der Ausübung des Rükckerwerbsrechts erstattet die Gemeinde dem Käufer die aufgrund des Kaufvertrags geleisteten Zahlungen (jedoch keine Verzugszinsen). Nicht erstattet werden die laufenden Steuern und laufenden Abgaben, die bis zur Ausübung des Rükckerwerbsrechts beim Käufer fällig geworden sind. Bauaufwendungen des Käufers werden nur vergütet, soweit eine Wertsteigerung des Grundstücks durch solche Aufwendungen erfolgt ist.

Planungskosten werden nicht vergütet.

Entstehen Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der Wertsteigerung infolge Bauaufwendungen, so ist der nach dem Baugesetzbuch bestellte Gutachterausschuss Schiedsgutachter im Sinne des § 317 BGB.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des Rücktrittsrechts entstehenden Anspruchs auf Rückübereignung des Vertragsgrundstücks muss der Käufer die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zulasten des Vertragsgrundstücks und zugunsten der Gemeinde bewilligen.

5. Die künftige Bebauung muss den Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans "Güntershöhe III" entsprechen.
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Für Niederschlagswasser wurden gesonderte Ableitungssysteme eingerichtet. Sofern bei der Bebauung Drainagen, Frischwasserleitungen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, ist deren Vorflut, sofern möglich, über das o. g. Ableitungssystem zu realisieren. Ansonsten muss ein Verbleib im Grundwasserleiter sichergestellt werden. Ein Anschluss an den Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.
6. Die Grundstückskäufer müssen sich verpflichten, Randsteine oder Rabattensteine an der Grundstücksgrenze zu dulden und zwar in der Form, dass die Hinterkante des Randsteines (Straßen- oder Gehwegbegrenzung) auf der Grundstücksgrenze verlegt wird. Der Hinterbeton kann somit mit einer Stärke von ca. 15 bis 20 cm im Privatgrundstück liegen. Außerdem müssen sich die Grundstückskäufer dazu verpflichten, Mastfundamente für Straßenlampen im Hinterbeton zu dulden.
7. Der Käufer verpflichtet sich zur Abgabe einer Finanzierungsbestätigung.
8. Die Vergabebeschlüsse behält sich der Gemeinderat in jedem Fall vor.