

Verkaufsbedingungen

für die Bauplätze im Baugebiet „Beim Bürgerhaus“ in Rischgau

1. Die im Baugebiet „Beim Bürgerhaus“ in Rischgau liegenden Bauplätze werden an die Interessenten zu einem Kaufpreis von 60,00 € / m² für Grund und Boden verkauft. Hierbei handelt es sich um den Kaufpreis für Grund und Boden ohne Erschließungsbeiträge.
2. Der Verkauf von Bauplätzen im Baugebiet „Beim Bürgerhaus“ erfolgt unter der Bedingung, dass sich die Erwerber verpflichten innerhalb von 5 Jahren, gerechnet ab Kaufvertragsdatum das Wohnhaus bezugsfertig zu erstellen.
3. Der Käufer hat im Anschluss an die Bezugsfertigkeit wenigstens eine Wohnung des auf dem Vertragsbesitz errichteten Wohnhauses mindestens fünf Jahre lang selbst zu nutzen, also darin entweder selbst zu wohnen oder Angehörige, gleich auf welcher Rechtsgrundlage, wohnen zu lassen (Eigennutzungspflicht). Als Angehörige gelten Verwandte oder Verschwägerter ersten Grades.

Die Gemeinde Villenbach wird auf Antrag ganze oder teilweise Freistellung von der Eigennutzungspflicht gewähren, wenn bei Abschluss des Kaufvertrages noch nicht vorhersehbare Ereignisse solcher Art eingetreten sind, die ein Festhalten an der Eigennutzungspflicht wegen erheblicher Härte unzumutbar machen würden. Gedacht ist hierbei etwa an Fälle erzwungenen Wechsels der Arbeitsstelle oder vergleichbare Lebenssituationen.

Der Käufer darf ohne Zustimmung der Gemeinde Villenbach wegen der Eigennutzungspflicht das Vertragsgrundstück auch in bebautem Zustand so lange nicht veräußern als er seiner Eigennutzungspflicht über den vollen Zeitraum noch nicht nachgekommen ist. Die Gemeinde Villenbach wird eine Zustimmung zur Veräußerung geben, wenn der Ehegatte oder Verlobte oder ein Angehöriger einer Kaufpartei das Vertragsgrundstück erwirbt und in die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag gegenüber der Gemeinde Villenbach in vollem Umfang eintritt. Hat der Käufer ein vertragskonformes Wohngebäude errichtet und treten Umstände auf, bei denen nach vorstehender Regelung die Gemeinde eine Freistellung von der Eigennutzungspflicht zu gewähren hat, wird die Gemeinde Villenbach eine Zustimmung zur Weiterveräußerung dann erteilen, wenn allein durch die Befreiung von der Eigennutzungspflicht der erheblichen unzumutbaren Härte nicht abgeholfen werden kann.

4. Die Gemeinde Villenbach kann die lastenfreie Rückübertragung des Vertragsgrundstücks verlangen (Wiederkaufsrecht), wenn der Käufer seiner Bauverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht nachkommt. Insbesondere kann die Gemeinde Villenbach das Wiederkaufsrecht ausüben, wenn der Käufer vor Errichtung eines bezugsfertigen, vertragskonformen Wohnhauses das Vertragsgrundstück an einen Dritten weiterveräußert. Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Gemeinde Villenbach den vereinnahmten Kaufpreis sowie bezahlte Erschließungskosten aller Art ohne Berücksichtigung von

Geldwertveränderungen zinslos und fällig mit lastfreier Rückübereignung zu erstatten. Weitere Aufwendungen des Käufers auf das Vertragsgrundstück hat die Gemeinde Villenbach nur insoweit zu ersetzen, als sie den Wert des Vertragsgrundstücks für die Gemeinde gegenüber dem beim Verkauf vorhandenen Zustand nachweis- und bezifferbar erhöht haben und damit die Gemeinde ungerechtfertigt bereichert wäre. Die bei Ausübung des Wiederverkaufsrechts anfallenden Kosten und etwaige Steuern trägt der Käufer.

Zur Sicherung des bei Ausübung des Wiederkaufsrechts der Gemeinde Villenbach zustehenden Übereignungsanspruchs ist eine Rückauflassungsvormerkung am Vertragsgrundstück für die Gemeinde Villenbach einzutragen. Die Gemeinde Villenbach verpflichtet sich, auf Verlangen und Kosten des Käufers mit dieser Vormerkung im Rang hinter solchen Grundpfandrechten zurückzutreten, welche der Finanzierung des Kaufpreises, der Erschließungskosten und des auf dem Vertragsgrundstück zu errichtenden vertragskonformen Bauwerks dienen.

5. Die Gemeinde Villenbach kann in den Fällen, in denen sie zur Ausübung eines Wiederkaufsrechts berechtigt wäre, anstelle dessen Ausübung nach ihrer Wahl auch eine Aufzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 50 % des auf den Grund und Boden entfallenden Kaufpreises, nach oben begrenzt jedoch durch die tatsächlich eingetretene Verkehrswertsteigerung, verlangen. Der Aufzahlungsbetrag ist sechs Wochen nach Zugang des schriftlichen Aufzahlungsverlangens fällig. Hat die Gemeinde Villenbach den Preisaufschlag gefordert und der Käufer in Entsprechung dieser Forderung ihn vollständig bezahlt, kann das Wiederkaufsrecht nicht mehr ausgeübt werden.

Auch ohne dass der Gemeinde Villenbach ein Wiederkaufsrecht zusteht, kann die Gemeinde Villenbach eine Kaufpreisaufzahlung in vorgenannter Höhe dann verlangen, wenn der Käufer, ohne dass ihn zuvor die Gemeinde Villenbach von der Verpflichtung zur Eigennutzung ausdrücklich freigestellt hat, gegen die Verpflichtung zur Eigennutzung verstößt, sei es durch Fremdnutzung oder Verkauf während der Dauer der Eigennutzungspflicht.

Zur Sicherung aller bedingten Aufzahlungsansprüche wird die Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe des Preisaufschlags zu Lasten des Vertragsgrundstücks und zu Gunsten der Gemeinde Villenbach bewilligt, zur Vermeidung von Eintragungskosten und Erleichterung der Finanzierung vorerst aber nicht beantragt.

6. Mit der notariellen Beurkundung ist gleichzeitig eine Vereinbarung über die Ablösung von Erschließungskosten nach dem BauGB mit den Käufern abzuschließen. Der Ablösebeitrag beträgt 46,50 € pro m² Grundstücksfläche. Im Kaufvertrag wird der entsprechende Herstellungsbeitrag zur Entwässerungseinrichtung abgelöst und der Käufer hat den mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Eichberggruppe abzulösenden Herstellungsbeitrag zur Wasserversorgungseinrichtung zu erstatten.

Zusätzlich hat der Käufer noch die Vorauszahlungen auf die Erstattung der Kosten für den Grundstücksanschluss zur Wasserversorgungseinrichtung von 800,00 € und für den Grundstücksanschluss zur Entwässerungseinrichtung (Ablöse) von 7.817,55 € zu bezahlen.

Die Kostenerstattungsbeiträge nach §§135 a bis 135 c BauGB (Beiträge für Ausgleichsmaßnahmen) werden mit 1,58 € pro qm abgelöst.

7. Beim Verkauf eines Bauplatzes erhält der Käufer pro Kind unter 14 Jahren eine Förderung durch die Gemeinde von 1.000,00 €. Diese Förderung wird mit dem Kaufpreis des Bauplatzes verrechnet. Für Kinder, die innerhalb von fünf Jahren nach dem Tag der Beurkundung geboren werden, wird ebenfalls auf Antrag eine Förderung von 1.000,00 € gewährt. Insgesamt wird die Förderung für höchstens drei Kinder der Familie gewährt. Als Kind wird nur das leibliche oder adoptierte Kind gezählt, welches im Hausstand des Käufers lebt.
8. Im Kaufvertrag ist darauf hinzuweisen, dass pro 350 qm angefangener, nicht bebauter Grundstücksfläche ein Baum der 1. Pflanzklasse gemäß der Ziffer 6.1 der Satzung des Bebauungsplanes „Beim Bürgerhaus“ vom Käufer gepflanzt werden muss.
9. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Beim Bürgerhaus“ ist entlang der Westseite der Bauplätze Fl.Nrn. 2724/4, 2724/5, 2724/6 und 2724/7 der Gemarkung Villenbach eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt. Diese Fläche wird von der Gemeinde Villenbach auf Kosten der Gemeinde Villenbach erstmalig mit Bäumen und Sträuchern angepflanzt. In den Kaufvertrag ist mit aufzunehmen, dass der jeweilige Eigentümer dieser 4 Bauplätze verpflichtet ist, die Innenseite, also die dem Bauplatz zugewandte Seite dieser Fläche dauerhaft in einem gepflegten Zustand zu erhalten, dies umfasst insbesondere einen regelmäßigen Grasschnitt sowie die Entfernung von Unkraut. Ebenso ist die Pflege und der Unterhalt der Bäume und Sträucher auf dieser Fläche vom jeweiligen Eigentümer durchzuführen. Bei der Unkrautentfernung ist möglichst auf chemische Mittel zu verzichten.

Für die Unterhalts- und Pflegearbeiten werden von der Gemeinde Villenbach keine Kosten übernommen bzw. keine Entschädigung gewährt.
10. Im Kaufvertrag sind auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Allgemeinen hinzuweisen bzw. dass diese den Käufern bekannt sind. Insbesondere ist auf die Ziffer 7.2 „Entwässerung Niederschlagswasser“ der Bebauungsplansatzung hinzuweisen. In den Kaufvertrag ist mit aufzunehmen, dass bereits zum Bauantrag eine Niederschlagswasserentwässerungsberechnung durch einen privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft auf Kosten des Erwerbers einzureichen ist. Zusätzlich ist nach der Fertigstellung des jeweiligen Entwässerungssystems dieses von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft abzunehmen und die Abnahmeniederschrift ist bei der Gemeinde Villenbach schriftlich anzuzeigen.

11. Im Kaufvertrag ist in Bezug auf Ziffer 7.5 der Bebauungsplansatzung „Beim Bürgerhaus“ darauf hinzuweisen, dass durch die Bewirtschaftung der umliegenden Landwirtschaftsflächen Immissionen auftreten können, die im Baugebiet als belästigend empfunden werden. Diese sind von den jeweiligen Käufern zu dulden. Ebenso sind von den jeweiligen Käufern Lärmemissionen zu dulden, die aufgrund des Bürgerhauses Rischgau einschließlich des Parkplatzbetriebes ausgehen.

12. Jeder Bauplatz ist mit einem Grundstücksanschluss an das Nahwärmenetz der Firma Stegmiller GmbH, Am Kirchberg 3, 86637 Villenbach, bis zur Grundstücksgrenze erschlossen. Hierfür haben die Käufer der Gemeinde Villenbach die Kosten von 4.000,00 € je Bauplatz zu erstatten, unabhängig davon, ob eine Versorgung mit Nahwärme gewünscht ist.

13. Die Vergabe der Bauplätze ist nach den in der Gemeinderatssitzung am 21.02.2022 festgelegten Vergaberichtlinien durchzuführen.