

Bebauungsverpflichtung, Veräußerungsbeschränkung, Eigennutzung

1)

Die Stadt Dettelbach vergibt ihren Grund- und Boden an bauwillige Käufer, die ihr Grundstück selbst nutzen wollen. Diese Absicht ist auch Bestandteil der Preiskalkulation.

Aus diesem Grunde wird folgendes vereinbart:

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer,

- a) ein Wohnhaus auf dem Vertragsgrundstück innerhalb von drei – 3 – Jahren, von heute an gerechnet, bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erstellen und
- b) das Vertragsgrundstück in unbebautem Zustand nicht ohne Zustimmung des Verkäufers an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder weiterzuveräußern.

Die Vertragsteile gehen ferner für die Kaufpreisgestaltung davon aus, dass der Käufer mindestens die Hälfte der im Wohnhaus vorhandenen Wohnfläche auf die Dauer von zehn Jahren nach Fertigstellung, die mit der entsprechenden Anzeige an das zuständige Bauamt dokumentiert wird, selbst nutzt.

In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauverpflichtungsfrist verlängert (allerdings maximal um 1 Jahr) oder die Eigennutzungsfrist verkürzt werden, wenn auf Seiten des Käufers hierfür unter Anerkennung der von der Stadt Dettelbach verfolgten Ziele ein wichtiger Grund vorliegt. Über eine solche Ausnahme entscheidet der Stadtrat der Stadt Dettelbach.

2)

a)

Für den Fall, dass der Käufer

- aa) der Bauverpflichtung innerhalb der genannten Frist nicht nachkommt, oder
- bb) gegen die Veräußerungsbeschränkung verstößt, oder
- cc) vor Vertragsabschluss der Stadt Dettelbach gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren, oder
- dd) Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt Dettelbach das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre

ist er verpflichtet, das Vertragsobjekt an den Verkäufer auf dessen Verlangen zurück zu übertragen oder durch einen von der Stadt Dettelbach zu benennenden Dritten erwerben zu lassen.

Soweit in den Fällen cc) oder dd) die Bauverpflichtung bereits erfüllt ist, gilt nachfolgend b).

Der Verkäufer hat dem Käufer den heute vereinbarten Kaufpreis ohne Beilage von Zins zurückzuerstatten.

Weiter hat der Verkäufer dem Käufer die von diesem aufgewendeten Erschließungs- und Anliegerkosten (s. Abschnitt VI.) ebenfalls ohne Beilage von Zins, zu erstatten.

Die durch die Rückübertragung veranlassten Kosten und Steuern hat der heutige Käufer zu tragen.

Der Verkäufer ist berechtigt, von dem für die Rückübertragung zu zahlenden Entgelt die Kosten für die Rückübertragung sowie die hierfür anfallende Grunderwerbsteuer einzubehalten und direkt an den jeweiligen Gläubiger abzuführen.

Im Übrigen gelten für die Rückübertragung die gesetzlichen Bestimmungen über den Wiederkauf sinngemäß und entsprechend. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude z.B. Garage, werden zum Schätzwert abgelöst.

b)

Für den Fall, dass der Käufer

- aa) die zehnjährige Eigennutzungsdauer nicht einhält oder
- bb) nicht ständig von ihm oder seinem Ehepartner mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird, oder
- cc) der Käufer wissentlich falsche Angaben in Bezug auf die Voraussetzungen des

Eigennutzermodells der Stadt Dettelbach gemacht hat oder Tatsachen, bei deren Kenntnis das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre, verschwiegen hat, ist er verpflichtet, als weitere Zahlung einen Betrag von 30 % der Kaufpreissumme ohne Erschließung nachzuzahlen.

Der vorgenannte 30% Nachzahlungsanteil verringert sich in den Fällen aa) und bb) pro jedes vollendete Jahr der tatsächlichen Nutzung um 3 %, also bei einer Eigennutzung von 2 Jahren auf dann 24 %.

Die Fälligkeit tritt ein binnen vier Wochen nach Aufgabe der Eigennutzung bzw. Bekanntwerden der Falschangabe. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel mit Nachweisverzicht bezieht sich auch auf diesen Kaufpreisteil.

3)

Eine Veräußerung während der Bindefristen bedarf der Zustimmung der Stadt Dettelbach. Der Käufer muss die Zustimmung schriftlich bei der Stadt Dettelbach beantragen.

4)

a)

Zur Sicherung des Anspruches des Verkäufers auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsobjekt wird die Eintragung einer (Rückauflassungs-)Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten des Verkäufers am Vertragsobjekt in das Grundbuch bewilligt und beantragt.

Der Verkäufer verpflichtet sich, mit der Rückauflassungsvormerkung hinter Grundpfandrechte, die zur Finanzierung des Bauvorhabens im Grundbuch eingetragen werden, im Range auf Kosten des Käufers zurückzutreten.

Der Stadtrat ermächtigt den jeweils amtierenden 1. Bürgermeister/in bzw. dessen Stellvertreter zur Abgabe der entsprechenden Rangänderungs- und auch der späteren Löschungserklärung.

b)

Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer zu gleicher Rangstelle, welche die vorgenannte Auflassungsvormerkung hat, eine mit fünf Prozent über dem aktuellen Basiszinssatz verzinsliche Sicherungshypothek in Höhe der Verbindlichkeit gemäß Ziffer 2 b) einzuräumen. Der Verkäufer darf die Löschungsbewilligung der Auflassungsvormerkung vor Ablauf der Eigennutzungszeit von der Einräumung dieses Rechtes abhängig machen.

Der Stadtrat ermächtigt den jeweils amtierenden 1. Bürgermeister/in bzw. dessen Stellvertreter zur Abgabe der entsprechenden Rangänderungs- und auch der späteren Löschungserklärung.

Kosten, Steuern, Abschriften

Die Kosten der Urkunde des Kaufvertrags, etwaiger Genehmigungen und des grundbuchamtlichen Vollzugs, die anfallende Grunderwerbsteuer und die Katasterfortführungsgebühr trägt der Käufer.

Annahme des Baugrundstücks

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe 3 Monate reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.