

**Allgemeine Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städt. Wohnbaugrundstücken;  
Stand: März 2003**1. Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar innerhalb von 4 Wochen, nachdem der Notar den Beteiligten per Einschreiben mit Rückschein mitgeteilt hat, daß dem Notar alle zur Rechtswirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen in grundbuchmäßiger Form vorliegen.

2. ErschließungsbeitragskostenBeiträge und Kostenerstattungen

Außer dem Kaufpreis sind von den Erwerbern die Erschließungsbeiträge nach BauGB, die Kanalanschlußbeiträge nach KAG und Kostenerstattungsbeträge nach §8a BNatSchG (für Grundstücke, die im Gebiet von Bebauungsplänen liegen, die bis zum 31.12.97 aufgestellt wurden) bzw. nach § 135 a bis c BauGB (für Grundstücke, die im Gebiet von Bebauungsplänen liegen, die nach dem 01.01.98 aufgestellt wurden) zu übernehmen und abzulösen.

3. Kosten der Eigentumsumschreibung

Die Kosten des Kaufvertrages und seiner Durchführung und die sonstigen mit der Eigentumsumschreibung verbundenen Kosten trägt der Grundstückserwerber.

4. Finanzierungsvollmacht

- 4.1 Das zu veräußernde Grundstück darf vor Grundbuchumschreibung mit einem Grundpfandrecht bis zur Höhe des Kaufpreises belastet werden.
- 4.2 Soweit der Erwerber den Kaufpreis durch Inanspruchnahme von Darlehen beschaffen muß, ist der Veräußerer damit einverstanden, die von dem Geldgeber verlangten dinglichen Sicherheiten für Rechnung des Erwerbers an dem hier veräußerten Grundbesitz zu bestellen.
- 4.3 Voraussetzung für die Grundpfandrechtsbestellung ist, dass
- a) der Kaufpreis und die öffentlich-rechtlichen Beträge unmittelbar an die Gemeinde gezahlt werden und der Grundpfandrechtsgläubiger hierfür unwiderruflich einsteht und
  - b) der Veräußerer bei Scheitern des Vertrages gegen Rückzahlung der vertragsgemäß ausgezahlten Beträge an den Geldgeber des Erwerbers von diesem die Löschung des Grundpfandrechtes verlangen kann, und
  - c) die Auszahlungsansprüche - bei Bausparkassen auch hinsichtlich des angesparten Eigenkapitals - an den Veräußerer abgetreten werden unter gleichzeitiger Anweisung, das Darlehen nach Maßgabe der Kaufpreisvereinbarungen zur Tilgung der Kaufpreisschuld zu zahlen.
- 4.4 Die Eigentumsumschreibung darf erst nach dem Eingang des vollständigen Kaufpreises erfolgen.

5. Bebauungs- und Planfestsetzungen5.1 Der Erwerber verpflichtet sich:

- a) die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der dazugehörenden Gestaltungssatzung der Stadt Meerbusch einzuhalten und
- b) innerhalb eines halben Jahres nach Einreichung eines Bauantrages oder einer

Bauanzeige - unabhängig hiervon aber spätestens bis zu einem Baubeginn - hinsichtlich der Bebauung des hier erworbenen Grundbesitzes und über die äußere Gestaltung mit der Stadt Meerbusch Einvernehmen herzustellen. Bei Doppel- und Reihenhausgrundstücken besteht die Verpflichtung zur Grenzbebauung.

## 5.2 Vertragsstrafe

Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen die Verpflichtungen aus 5.1 a oder b oder gegen die mit der Stadt Meerbusch einvernehmlich abgestimmte Gestaltung kann der Veräußerer eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu € 5.000,- verlangen. Diese kann bei einer Zuwiderhandlung auch wiederholt erhoben werden.

## 6. Begründung eines Wiederkaufsrechtes

6.1 Der Stadt Meerbusch ist für folgende Fälle ein Rückkaufsrecht einzuräumen:

- a) wenn innerhalb eines halben Jahres nach Einreichung eines Baugenehmigungsantrages oder einer Bauanzeige - unabhängig hiervon aber spätestens bis zu einem Baubeginn - kein Einvernehmen bezüglich der Bebauung und über die äußere Gestaltung zwischen den Vertragsparteien hergestellt worden ist,
- b) wenn der Käufer das Bauvorhaben nicht innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages mindestens rohbaufertig hergestellt hat und dies durch eine Bescheinigung über die mängelfreie Bauzustandsbesichtigung des Bauordnungsamtes der Stadt Meerbusch nachgewiesen wurde,
- c) wenn der Käufer innerhalb von 3 Jahren den erworbenen Grundbesitz unbebaut (unter unbebaut wird hier der Zustand des Grundstückes bis zur mängelfreien Fertigstellung des Rohbaues gemäß 6.1 b) verstanden) weiterveräußert.

## 6.2 Sicherung im Grundbuch

Zur Sicherung des Wiederkaufrechtes wird eine Vormerkung zugunsten des Veräußerers in das Grundbuch eingetragen.

- 6.3 Die Rückübertragung ist unter Erstattung der bisher gezahlten Raten des Kaufpreises sowie der Erstattung bereits gezahlter Anliegerbeiträge, jedoch unter Ausschluß jeder anderen Entschädigung, zu vollziehen.
- 6.4 Das Grundstück ist im ursprünglichen Zustand und mängelfrei zurückzübertragen. Die Stadt ist auch berechtigt, Rückübertragung und Besitzübergabe im bei Ausübung des Wiederkaufrechtes vorhandenen Zustand zu verlangen und etwaige - auch bauliche - Veränderungen oder Mängel des Grundbesitzes selbst beseitigen zu lassen und die hierfür anfallenden Kosten vom Wiederkaufspreis abzuziehen. Für begonnene oder fertiggestellte, den Grundstückswert steigernde Baumaßnahmen des Käufers sind etwaige Ersatzansprüche des Käufers auf den Wert beschränkt, den der Verkäufer bei einer Weiterveräußerung des Grundstückes an einen Dritten zusätzlich erzielt.
- 6.5 Die mit dem Wiederkaufsrecht und seiner Sicherung jetzt und in der Folge verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Erwerber. In Höhe der zu erwartenden Finanzierungslasten des Gesamtvorhabens tritt die Stadt in Abteilung II des Grundbuches mit den einzutragenden Wiederkaufsrecht im Rang zurück.

AUS DER NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG  
DES RATES VOM 20. JUNI 2007

7. **Antrag der CDU-Fraktion vom 16.02.2007 zur vergünstigten Vergabe von Wohnbaugrundstücken an Familien mit Kindern**

Ratsherr Schoenauer berichtet aus dem Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften.

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, mit Wirkung vom 1. Juli 2007 bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken an Selbstnutzer folgende Nachlässe zu gewähren:

- 10.000 € bei einem Kind,
- 7.500 € für jedes weitere Kind,
- maximale Begrenzung auf 25.000 €  
für im Haushalt lebende Kinder unter 18 Jahren  
sowie Schwangerschaften, die durch Mutterpass nachgewiesen sind.

Darüber hinaus ist die Rabattierung durch eine 10- jährige Bindung mit Selbstnutzung des Grundstückes des jeweiligen Eigentümers vertraglich abzusichern.

Bemessungsgrundlage bildet ein zu versteuerndes Jahreseinkommen in Höhe von maximal 55.000,00 € bei Haushalten mit einem Kind. Für jedes weitere Kind erhöht sich der Betrag um 5.000,00 €.

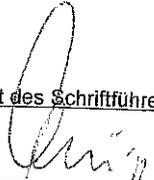
Die Prüfung der Einkommensverhältnisse erfolgt analog § 6 - Einkommen - der Satzung der Stadt Meerbusch über die Erhebung von Elternbeiträgen für den Besuch von Tageseinrichtungen für Kinder im Stadtgebiet Meerbusch in der jeweils gültigen Fassung.

Die Verwaltung wird aufgefordert, nach einem Jahr einen Erfahrungsbericht vorzulegen. Dabei soll untersucht werden, in wie weit dieses Modell auf Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen angewendet werden kann.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

FÜR DIE RICHTIGKEIT DES AUSZUGES:

<u>Datum</u>	<u>Unterschrift des Schriftführers</u>	<u>Bereich</u>
25. Juni 2007		FB 6