

Allgemeine Vertragsbestimmungen der Stadt Meerbusch beim Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken

Stand: Februar 2016

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. Erschließungsbeitragskosten

Beiträge und Kostenerstattungen

Außer dem Kaufpreis sind von den Erwerbern die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB), die Kanalanschlussbeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) und Kostenerstattungsbeträge nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, für Grundstücke, die im Gebiet von Bebauungsplänen liegen, die bis zum 31.12.1997 aufgestellt wurden) bzw. nach § 135 a bis c BauGB (für Grundstücke, die im Gebiet von Bebauungsplänen liegen, die nach dem 01.01.1998 aufgestellt wurden) zu übernehmen und abzulösen.

3. Kosten der Eigentumsumschreibung

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

4. Finanzierungsbelastungen und Umschreibungssperre

4.1 Dem Erwerber ist bekannt, dass die grundbuchliche Eintragung von zur Finanzierung des Kaufpreises und der Bauerstellung benötigten Grundpfandrechten erst mit der grundbuchlichen Eigentumsumschreibung des Grundbesitzes auf den Erwerber nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises und Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung möglich ist.

Dem Erwerber wird empfohlen, vor Vertragsabschluss die Einzelheiten der Kaufpreisfinanzierung mit seiner Finanzierungsbank zu erörtern und insbesondere auf den vorstehenden Passus hinzuweisen.

- 4.2 Die Eigentumsumschreibung darf erst nach Eingang des vollständigen Kaufpreises erfolgen.

5. Pflichten des Erwerbers

5.1 Der Erwerber verpflichtet sich

- a) die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der zugehörigen 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 Wiederkaufsrecht 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 der äußeren 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 der Bauaufsicht 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 Rohbaus 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 zurückzuübereignen. Die Stadt ist auch berechtigt, Rückübereignung 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 dem einzutragenden Wiederkaufsrecht im Rang zurück.

Folgende Bestimmungen gelten nur für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken an Selbstnutzer:

7. Vertragsstrafe bei Nichterfüllung der Eigennutzungsverpflichtung

Das unter 6.1. eingeräumte Wiederkaufsrecht erlischt mit Fertigstellung des auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäudes.

Die grundsätzliche Eigennutzungsverpflichtung beträgt, nach Beurkundung des Kaufvertrages, 5 Jahre. Im Falle der Nichterfüllung dieser Eigennutzungsverpflichtung wird, unabhängig eines evtl. bestehenden Wiederkaufsrechtes, eine Vertragsstrafe in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises pro Jahr der Nichterfüllung fällig.