

Allgemeine Verkaufsbedingungen für Baugrundstücke der Stadt Neuburg an der Donau plus Ergänzung für Parzelle 37 im Baugebiet Heinrichsheimstraße West II – Süd

Der Kaufpreis für das Baugrundstück Parzelle 37 ist mit 600 Euro/m² erschlossen festgesetzt. In diesem Kaufpreis enthalten sind die Kanalherstellungsbeiträge für eine fiktive Geschossfläche sowie die Wasserherstellungsbeiträge für die Grundstücksfläche und eine fiktive Geschossfläche. Ebenfalls enthalten sind die erstmaligen Straßenerschließungskosten. **Zusätzlich** zu entrichten sind **alle** Kosten für die Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der Gebäudeeinmessung. Ebenso sind die Nebenkosten wie z. B. Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch ebenfalls von dem Erwerber zu entrichten.

Da das Baugrundstück Parzelle 37 an einem Eigentümerweg anliegt (Privatstraße) müssen die Bedingungen aus dem Eigentümervertrag übernommen werden. Der Erwerber erhält einen 1/16-Anteil an dieser Privatstraße) überschrieben.

Bewerbergemeinschaft

Erstmals besteht die Möglichkeit der Bewerbung einer Bewerbergemeinschaft aus zwei Mitgliedern, die sich je für eine Wohneinheit bewerben. Die Mindestbeteiligung beträgt 25 % pro Mitglied. Eine Veräußerung erfolgt insgesamt an die Bewerbergemeinschaft. Die interne Aufteilung erfolgt in Eigenverantwortung. Die Pflicht zur Eigennutzung besteht für alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft. Bei Errichtung eines Doppelhauses oder eines Zweifamilienhauses ist keine weitere Wohneinheit mehr zulässig.

Der Erwerber verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren, vom Tage der Beurkundung an gerechnet, auf dem Vertragsgrundstück einen **Wohnhausrohbau** entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes-Nr. 1-56_3 „Heinrichsheimstraße West II“, welche dem Erwerber bekannt sind und zwingend eingehalten werden müssen, zu errichten.

1.

Sollte der Erwerber innerhalb dieser Frist die genannte Verpflichtung nicht erfüllen, so ist der Veräußerer berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Rückübereignung des Vertragsgrundstücks

- a) auf Kosten des Erwerbers
- b) zum vereinbarten Kaufpreis (zinslos)
- c) gegen zinslose Erstattung der nachgewiesenen Herstellungskosten eines angefangenen Bauwerks (höchstens jedoch der nachgewiesenen Selbstkosten) und ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen oder Finanzierungsaufwendungen
- d) gegen zinslose Erstattung der von dem Erwerber bezahlten Erschließungskosten, Herstellungsbeiträge, Anschlussgebühren

zu verlangen.

2.

Der Erwerber verpflichtet sich des Weiteren,

- a) innerhalb von vier Jahren, vom Tage der Beurkundung an gerechnet, die **Bezugsfertigkeit** des Wohnraumes herbeizuführen

und

- b) anschließend das Wohnhaus für einen weiteren Zeitraum von mindestens zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst zu bewohnen und nicht zu veräußern oder mehr als 30 % der Wohnfläche zu vermieten.

Der Erwerber hat in folgenden Fällen zusätzlich zum vereinbarten Kaufpreis einen Betrag in Höhe von 50,00 Euro/m² zu bezahlen:

- a) wenn die Bezugsfertigkeit des Wohnhauses nicht rechtzeitig hergestellt ist und der Veräußerer die Rückübertragung des Grundstücks nach vorstehenden Bestimmungen gemäß Ziffer 1 nicht fordert oder nicht fordern kann. Der Aufzahlungsbetrag ist fällig mit Ablauf der vereinbarten Frist für die Herstellung der Bezugsfertigkeit des Wohnhauses.
- b) oder wenn der Erwerber gegen die in Ziffer 2 eingegangenen Verpflichtungen verstößt. Der Aufzahlungsbetrag ist sofort mit Abschluss des Veräußerungsvertrages oder dem Auszug bzw. dem fehlenden Einzug und/oder einer Vermietung über das erlaubte Maß hinaus fällig. Der Weiterveräußerung stehen die Abgabe eines Kaufangebots, die Vereinbarung eines Vorvertrages oder die Begründung eines Erbbaurechts bzw. eines Tauschvertrages gleich. Eine Veräußerung oder Nutzungsüberlassung an den Ehegatten oder an einen Miterwerber gemäß dieser Urkunde löst keine Aufzahlungsverpflichtung aus. Dies gilt jedoch nur, soweit der Erwerber in sämtliche Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag eintritt und dies der Stadt Neuburg an der Donau nachweist.
- c) oder wenn der Erwerber im Rahmen der Bewerbung um das vertragsgegenständliche Grundstück gegenüber dem Veräußerer nachweislich falsche Angaben gemacht hat und der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück bei wahrheitsgemäßen Angaben nicht zu dem heute vereinbarten Kaufpreis verkauft hätte. Der Aufzahlungsbetrag ist fällig im Zeitpunkt des Nachweises der falschen Angaben durch den Veräußerer.

Höchstens ist jedoch jeweils die Differenz zwischen dem gezahlten inflationsbereinigten Kaufpreis und dem Verkehrswert des unbebauten Grundbesitzes im Zeitpunkt der Fälligkeit des Aufzahlungsbetrages jeweils einschließlich gezahlter Erschließungskosten zu zahlen. Zur Inflationsbereinigung wird der heutige Kaufpreis einschließlich Ablösebetrag und Herstellungsbeiträge entsprechend des Verbraucherindex für Deutschland des Statistischen Bundesamts erhöht oder vermindert angesetzt.

Kommt eine gütliche Einigung der Beteiligten über die Höhe des Verkehrswerts binnen vier Wochen nach Aufforderung durch einen Teil nicht zustande, entscheidet ein durch die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer zu bestellender vereidigter Sachverständiger für Immobilien als Schiedsgutachter nach billigem Ermessen gemäß § 317 Abs. 1 BGB. Die Beteiligten unterwerfen sich dem Ergebnis dieses Gutachtens als billiger Bestimmung des Betrages gemäß § 315 BGB und vereinbaren diesen noch zu beziffernden Betrag bereits heute.

Einwendungen gegen das Gutachten bleiben nur hinsichtlich etwaiger grober Mängel in analoger Anwendung des § 1059 Abs. 2 ZPO (Aufhebung des Schiedsspruches) vorbehalten.

Die Kosten des Gutachtens trägt der Erwerber.