

Besondere Vertragsbedingungen Baugebiet „Färberstraße“

1. Sollte der Grundstückskauf und/oder das Bauvorhaben durch ein Kreditinstitut finanziert werden, muss dieses der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterliegen.
2. Das zu erwerbende Grundstück muss der Errichtung eines Wohnhauses dienen. Ein gemäß Aufteilungsplan als Doppelhaushälfte ausgewiesenes Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte zu bebauen.
3. Als Hauptwärmeart darf nur die öffentliche Abnahme von Nahwärme gewählt werden. Ein entsprechender Nahwärmeversorgungsvertrag ist vom Käufer mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen (Gemeindewerke Grefrath) für mindestens 15 Jahre abzuschließen
4. Die Installation einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche des Wohngebäudes ist vorgeschrieben. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit wird eine Mindestgröße von 2 KW festgeschrieben.
5. Es wird ein Baugebot aufgenommen, wonach der Grundstückserwerber innerhalb 18 Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrages einen Bauantrag zu stellen, mit dem Bauvorhaben binnen drei Jahren nach Vertragsbeurkundung zu beginnen und dieses innerhalb eines weiteren Jahres fertig zu stellen hat.

Kommt der Bewerber der vorstehenden Bauverpflichtung nicht fristgemäß vollständig nach, ist die Gemeinde berechtigt, von dem Kaufvertrag zurückzutreten. Der Rücktritt erfolgt durch einfache schriftliche Erklärung gegenüber dem Bewerber.

Die mit der Rückübertragung verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Bewerbers. Die Gemeinde ist lediglich verpflichtet, bei der Rückübertragung den im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis ohne Zinsen abzüglich eines Verwaltungskostenbeitrages von 1,50 € pro Quadratmeter verkaufter Grundstücksfläche und zuzüglich der vom Käufer entrichteten Hausanschlusskosten sowie der Wertsteigerung, die aufgrund der Investition des Käufers zur Errichtung des Gebäudes zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts eingetreten ist. Die durch die Auslösung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern trägt der jetzige Käufer.

Alle sonstigen vom Käufer gezahlten Kosten, Lasten oder Zinsen werden nicht erstattet.

Können sich die Vertragsparteien über den Wert nicht einigen, entscheidet hierüber der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit verbindlicher Wirkung. Dieser entscheidet auch nach billigem Ermessen über die Verteilung der Kosten seiner Inanspruchnahme.

Alternativ hat die Gemeinde die Wahlmöglichkeit, einen Zuschlag zum Kaufpreis in Höhe von 10 % des jeweiligen Kaufpreises zu verlangen.

6. Das Wohngebäude muss vom Bewerber bzw. Mitbewerber (ggf. Erben) selbst bezogen und von diesem auf einen Zeitraum von 10 Jahren ab notarieller Beurkundung selbst genutzt werden.

In besonderen Ausnahmefällen (z.B. aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen wie z.B. Wegzug aus beruflichen Gründen) kann die Gemeinde einer Ausnahme zustimmen.

7. Das Grundstück darf innerhalb von 10 Jahren ab notarieller Beurkundung nicht weiter veräußert werden. In besonderen Ausnahmefällen (z.B. aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen wie z.B. Wegzug aus beruflichen Gründen) kann die Gemeinde einer Ausnahme zustimmen.
8. Zur Absicherung der Rückübertragung des Grundstückes an die Gemeinde Grefrath in den vorstehend genannten Fällen ist der Gemeinde eine entsprechende Rückkauflassungsvormerkung im Grundbuch einzuräumen.

Nach Ablauf der vereinbarten 10 Jahres Fristen wird die Gemeinde der Löschung der Rückkauflassungsvormerkung auf Antrag des Bewerbers zustimmen. Die Kosten hierfür trägt der Antragssteller.

Bei Belastung des Vertragsgrundstückes mit Grundpfandrechten des Bewerbers wird die Gemeinde Grefrath mit der Rückkauflassungsvormerkung hinter die Grundpfandrechte zurücktreten, sofern diese zur Finanzierung des Grundstückskaufs bzw. der Errichtung des Wohnhauses auf dem Vertragsgrundstück dienen.

9. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Baugrundstückes oder mit der Eintragung von Rückkauflassungsvormerkungen einschließlich deren Löschung stehen, gehen zu Lasten des jeweiligen Erwerbers des Baugrundstückes.
10. Im Falle des Erbfalles oder einer mit Zustimmung der Gemeinde erfolgten Weiterveräußerung des Grundstückes tritt der Rechtsnachfolger in alle Verpflichtungen aus dem Grundstückserwerb ein.