

Verkaufskriterien der gemeindeeigenen Baugrundstücke im Neubaugebiet „Im Brühl“ in der Ortsgemeinde Leimersheim



Leimersheim

Durch Beschluss des Gemeinderates Leimersheim vom 07.05.2024 werden folgende Verkaufskriterien für die gemeindeeigenen Baugrundstücke im Neubaugebiet „Im Brühl“ festgelegt.

1.) Verkaufspreis

1.1. Der Verkaufspreis der gemeindeeigenen Baugrundstücke beläuft sich auf 350€/m²

1.2. Im Verkaufspreis enthalten sind:

- a) Die Gesamtkosten für das Grundstück einschließlich Planung
- b) Der Erschließungsbeitrag nach dem BauGB für die Verkehrsanlagen „Im Brühl“, die Kosten für die Maßnahmen zum Artenschutz u. Ausgleich, Kosten für Straßenbeleuchtung, Umlegung, Honorare und Begrünung
- c) Einmalige Beiträge für die auf das Schmutzwasser- und Niederschlagswasser entfallenden Investitionsaufwendungen (Kanalbaubeiträge)
- d) Die einmaligen Beiträge für die Herstellung der Hauptwasserrohrleitung im öffentlichen Bereich

1.3. Im Verkaufspreis nicht enthalten sind:

Die Anschlusskosten bzw. die Hausanschlusskosten sowie anfallende Beiträge. Diese sind auf Aufforderung an die Ver- bzw. Entsorgungsträger zu entrichten.

- 1.4. Der Käufer hat die Kosten der Beurkundung, des Vollzugs, etwaiger Genehmigungen sowie der Grunderwerbsteuer zu tragen.
- 1.5. Der Kaufpreis ist innerhalb von 4 Wochen, gerechnet ab dem Tag der notariellen Beurkundung fällig und zahlbar.
- 1.6. Der Notar wird angewiesen, die Urkunde erst dann dem Grundbuchamt zur Umschreibung vorzulegen, wenn die Gemeinde bestätigt hat, dass der Kaufpreis bezahlt ist. Sollte der Kaufpreis zum Fälligkeitstermin nicht bezahlt sein, ist die Gemeinde berechtigt, für die Übergangszeit eine Verzinsung nach dem BGB zu fordern bzw. einseitig vom Vertrag zurückzutreten, wobei der Käufer sämtliche dadurch entstandenen Kosten zu tragen hat.
- 1.7. Besitz und Nutzung gehen erst dann auf den Käufer über, wenn der Kaufpreis vollständig bezahlt ist.

- 1.8. Die Bebauung der Grundstücke ist erst nach Fertigstellung und Abnahme der Straße (Vollausbau) sowie Freigabe durch die Verbandsgemeindeverwaltung Rülzheim gestattet. Die Freigabe wird entsprechend durch Veröffentlichung im Heimatbrief bekanntgegeben.

2.) Planungsrechtliche Festsetzungen / baurechtliche Vorschriften

Es gilt der Bebauungsplan „Im Brühl“ nebst den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung. Bezüglich der Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ebenfalls auf den Bebauungsplan verwiesen. Darüber hinaus wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die verpflichtende Nutzung von Photovoltaik- und/oder Solarthermie-Modulen beschlossen. Die aus der 1. Änderung des Bebauungsplans resultierenden Festsetzungen sind ebenfalls durch den Käufer einzuhalten.

3.) Sonstige Bestimmungen

Die Käufer müssen sich in der Kaufurkunde verpflichten:

- 3.1. Innerhalb von 3 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages bzw. nach erfolgter Freigabe der Verkehrsanlagen gem. Ziffer 1.8., ist mit dem Bau eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsabschluss bzw. erfolgter Freigabe der Verkehrsanlagen bezugsfertig zu erstellen. Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, kann die Gemeinde die Rückübertragung des Grundstücks einleiten. In diesem Fall wird der vom Käufer bezahlte Kaufpreis nach lastenfreier Umschreibung des Kaufgrundbesitzes, ohne Erstattung etwaiger Zinsen sowie evtl. entstandener sonstiger Kosten (z.B. Grunderwerbsteuer etc.) zurückerstattet.

Das Grundstück muss in diesem Fall in den Ursprungszustand, in dem es sich zum Zeitpunkt des Verkaufs befunden hat, zurückversetzt werden. Alle mit der Rückübertragung verbundenen Kosten gehen ebenfalls zu Lasten des zur Rückübertragung Verpflichteten.

Zur Sicherung des vorstehenden Anspruchs auf Rückübertragung bestellt der Käufer dem Verkäufer an dem Kaufgrundbesitz eine Vormerkung gemäß § 883 BauGB und bewilligt und beantragt deren Eintragung im Grundbuch.

- 3.2. Der Käufer verpflichtet sich weiter das auf dem Baugrundstück zu errichtende Wohnhaus innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigstellung selbst mit Hauptwohnsitz zu beziehen und mindestens bis zum Ablauf von 5 Jahren ab Einzug selbst mit Hauptwohnsitz als Eigenheim zu bewohnen und zu nutzen (Wohnverpflichtung).

Kommt der Käufer dieser Verpflichtung nicht nach, so kann die Gemeinde vom Käufer einen Kaufpreisaufschlag verlangen. Der vorgenannte Aufschlag berechnet sich aus der Differenz zwischen dem hier gezahlten Kaufpreis in Höhe von 350 Euro und dem später durch ein Gutachten des Vermessungs- und Katasteramtes festzustellenden Verkehrswert für das Grundstück (ohne den Wert der Bebauung) zum Zeitpunkt der Veräußerung. Dieser Betrag ist sofort nach Anforderung durch die Gemeinde zusätzlich zum vorgenannten Kaufpreis zu entrichten. Der Käufer unterwirft sich bereits heute wegen dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Auf Absicherung für diese weitere Zahlungsverpflichtung, durch Eintragung einer Sicherungshypothek wird verzichtet. Dem Käufer ist jedoch bekannt und bewusst, dass als Folge der vorstehend erklärten Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung die Gemeinde erforderlichenfalls Maßnahmen der Zwangsvollstreckung einleiten und durchführen kann, einschließlich der Vollstreckung in den Grundbesitz durch Zwangshypothek mit allen sich daraus ergebenden Konsequenzen.

- 3.3. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird es erforderlich, beim Straßenendausbau die Betonrückenstützen des Tiefbords ca. 20cm auf dem Kaufgrundstück auszubauen. Der Käufer hat hiervon Kenntnis, es leitet sich daraus kein Entschädigungsanspruch ab.

4.) Allgemeine Hinweise

- 4.1. Die unbebauten bzw. nur teilweise bebauten und angelegten Grundstücke sind vom Grundstückseigentümer entsprechend zu unterhalten. Unkraut ist rechtzeitig abzumähen. Ist dies nicht der Fall, so ist die Verbandsgemeindeverwaltung sowie die Ortsgemeinde Leimersheim berechtigt, nach einmaliger Aufforderung, das Abmähen auf Kosten des Grundstückseigentümers zu veranlassen.

4.2. Verunreinigung und Beschädigung der Erschließungsanlagen

Werden öffentliche Straßeneinrichtungen durch den Käufer oder von ihm beauftragte Dritte während der Bauzeit beschädigt bzw. verschmutzt, müssen die entstandenen Schäden bzw. muss die Verschmutzung auf Kosten des Käufers beseitigt werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die öffentlichen Straßen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Eventuelle Schäden an Erschließungsanlagen (Straße, Kanal, Strom, Wasser, Kabel etc.) während der Bauzeit sind umgehend zu melden.

4.3. Grundstücksentwässerung

Die Haus- bzw. Grundstücksentwässerung ist entsprechend DIN 1986 auf Kosten der Grundstückseigentümer auszuführen, wobei innerhalb des Grundstücks ein Kontrollschacht (Reinigungsöffnung für Schmutzwasserleitung) nach DIN 1986 anzubringen, sowie Hausanschlussleitungen ab dem vorgenannten Kontrollschacht flexibel in PVC auszuführen sind. Der geforderte Kontrollschacht wird – soweit zuvor beauftragt - im Rahmen der Kanalbaumaßnahmen von den Verbandsgemeindewerken erstellt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke, die an den Versickerungseinrichtungen liegen, muss entsprechend in die dafür vorgesehenen Einrichtungen eingeleitet werden. Niederschlagswasser von Baugrundstücken, die nicht an Versickerungseinrichtungen liegen, müssen ihr Niederschlagswasser in den vorgesehenen Kanal zur Straßenoberflächenentwässerung anschließen. Einleitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal oder auf öffentliche Flächen ist ausdrücklich nicht gestattet. Nach Fertigstellung der Entwässerungsanlagen muss bei der Verbandsgemeinde Rülzheim die Abnahme beantragt werden.

- 4.4. Die Grenzsteine bzw. sonstige Grenzpunkte werden mit dem Verkauf übergeben; sie sind während der Bauzeit und darüber hinaus durch den Käufer zu sichern. Werden im Zuge der Baumaßnahmen Grenzsteine oder Grenzpunkte entfernt oder verändert, so sind diese auf Kosten des Käufers durch einen amtlichen Vermesser wiederherzustellen.
- 4.5. Auf den Baugrundstücken sind – soweit beantragt - die Anschlussleitungen für Wasser und Strom, Telekommunikation bereits vorverlegt worden. Deren Lage wurde vorab, unter anderem aus technischen Gründen, festgelegt. Der Käufer kann gegenüber der Gemeinde keinen Anspruch auf Verlegung bzw. Veränderung der Lage der vorverlegten Anschlussleitungen auf dem Grundstück geltend machen. Über die Lage der vorverlegten Anschlussleitungen kann sich der Käufer im Rahmen des Vergabeverfahrens bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorab informieren.
- Ebenfalls besteht ausdrücklich kein Anspruch auf Versetzung bzw. Verlegung der Straßenbeleuchtungsanlagen. Der Käufer kann aus seiner privaten Vorhabenplanung keinen Anspruch auf Versetzen der Straßenbeleuchtungsanlagen geltend machen. Dies trifft ebenfalls auf Stellplätze oder Begrünungen im öffentlichen Raum zu.
- 4.6. Baugrundstücksbewerber und Grundstückskäufer müssen identisch sein. Ein Verkauf an Minderjährige findet nicht statt.

Die Richtlinien treten am Tage nach der Beschlussfassung (07.05.2024) in Kraft.

Leimersheim, den 08.05.2024



Matthias Schardt,

Ortsbürgermeister