Vertragseckpunkte zu Kaufverträgen nach Abschluss der Grundstückskonzeptvergaben im Baugebiet „Brühl III“, Stadt Haslach

Bauverpflichtung:

Der Käufer verpflichtet sich, die vollständige Bebauung des Baufelds nach den Grundzügen der Planung des als Anlage beigefügten eingereichten Konzepts sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl III“ innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrags, frühestens jedoch ab Fertigstellung des Teilausbaus der Erschließung bezugsfertig (Abnahme der baulichen Anlage nach ihrer Fertigstellung, § 67 Abs. 1 Nr. 2 LBO) zu errichten.

Die Stadt Haslach ist zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt, falls der Käufer dieser Verpflichtung nicht nachkommt oder das Kaufgrundstück unbebaut oder in nicht ausreichend bebautem Zustand vorher an einen Dritten weiterveräußern sollte, es sei denn der Dritte tritt vollumfänglich in die Verpflichtungen des Käufers ein. Im Falle des Rücktritts sind die jeweiligen nach dem Kaufvertrag zu erbringenden Leistungen zurückzugewähren, wobei die Stadt nicht den vollen Kaufpreis zurückerstatten muss, sondern pro vergangenem Jahr eine angemessene Nutzungsentschädigung für den Zeitraum der Überlassung des Grundstücks erheben kann, die vom rückzuerstattenden Kaufpreis abgezogen werden darf. Dem Käufer bleibt ausdrücklich der Nachweis gestattet, dass ein geringerer oder kein Schaden bzw. Wertverlust entstanden ist. Die Ermessens- und Schadensermittlung soll bei Streitigkeiten durch den gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal erfolgen. Im Falle des Rücktritts durch die Stadt Haslach hat der Käufer alle in diesem Zusammenhang anfallenden Vertrags- und Vollzugskosten sowie etwaige anfallende Steuern zu tragen. Sollte die Stadt Haslach diesbezüglich im Außenverhältnis dennoch in Anspruch genommen werden, so ist die Stadt Haslach berechtigt, die verauslagten Kosten mit dem Kaufpreisanteil zu verrechnen, der an den Käufer zurückzuzahlen ist. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Zur Sicherung des bedingten Rückübereignungsanspruchs bewilligt der Käufer zu Gunsten der Stadt Haslach die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung auf dem Kaufgrundstück im Grundbuch – jedoch aufschiebend bedingt mit Vollzug des Eigentumswechsels am Kaufobjekt. Die Stadt Haslach behält sich die Antragstellung vor.

Rücktrittsrecht Verstoß Bebauungskonzept:

Für den Fall, dass die Beantragung der Baugenehmigung durch den Käufer nicht den Grundzügen der Planung des als Anlage beigefügten eingereichten Konzepts sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl III“ entspricht, behält sich die Stadt Haslach den Rücktritt vom gesamten Kaufvertrag vor. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären; Kopie der Rücktrittserklärung wird an den Notar erbeten. Die Notar-, Behörden- und Grundbuchkosten dieser Urkunde und ihrer Rückabwicklung trägt bei Rücktritt nach dieser Vereinbarung der Käufer. Weitergehende Ansprüche und Rechte jeder Art, insbesondere Schadenersatzansprüche, werden ausgeschlossen.

Im Falle des Rücktritts sind die jeweiligen nach dem Kaufvertrag zu erbringenden Leistungen zurückzugewähren, wobei die Stadt nicht den vollen Kaufpreis zurückerstatten muss, sondern pro vergangenem Jahr eine angemessene Nutzungsentschädigung für den Zeitraum der Überlassung des Grundstücks erheben kann, die vom rückzuerstattenden Kaufpreis abgezogen werden darf. Dem Käufer bleibt ausdrücklich der Nachweis gestattet, dass ein geringerer oder kein Schaden bzw. Wertverlust entstanden ist. Die Ermessens- und Schadensermittlung soll bei Streitigkeiten durch den gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal erfolgen. Im Falle des Rücktritts durch die Stadt Haslach hat der Käufer alle in diesem Zusammenhang anfallenden Vertrags- und Vollzugskosten sowie etwaige anfallende Steuern zu tragen. Sollte die Stadt Haslach diesbezüglich im Außenverhältnis dennoch in Anspruch genommen werden, so ist die Stadt Haslach berechtigt, die verauslagten Kosten mit dem Kaufpreisanteil zu verrechnen, der an den Käufer zurückzuzahlen ist. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Zur Sicherung des bedingten Rückübereignungsanspruchs bewilligt der Käufer zu Gunsten der Stadt Haslach die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung auf dem Kaufgrundstück im Grundbuch – jedoch aufschiebend bedingt mit Vollzug des Eigentumswechsels am Kaufobjekt. Die Stadt Haslach behält sich die Antragstellung vor.

Statusgespräche:

Der Käufer verpflichtet sich, die Stadt Haslach in Statusgesprächen, deren Zeitpunkt jeweils in Anlehnung an das Ende der Leistungsphasen LP3 (Entwurfsplanung), LP4 (Genehmigungsplanung), LP5 (Ausführungsplanung) sowie LP7 (Vergabe) nach HOAI sein soll, über den Fortschritt und die weitere Zeitplanung des Vorhabens zu unterrichten. Der Käufer hat der Stadt Haslach das Erreichen des jeweiligen Zeitpunkts eigenverantwortlich anzuzeigen bzw. auf Aufforderung der Stadt Haslach innerhalb einer Frist von vier Wochen den Status schriftlich sowie auf Wunsch zusätzlich mündlich darzulegen.

Vertragserfüllungsbürgschaft:

Zur Sicherung der Kostentragung aus den bedingten Rückübereignungsansprüchen des Verkäufers ist der Käufer verpflichtet, eine unbefristete Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 2 % des Kaufpreises abzuschließen. Die Bürgschaftsurkunde ist dem Verkäufer zu übergeben. Der Besitzübergang setzt die Übergabe der Bürgschaftsurkunde voraus. Der Verkäufer hat dem Notar die Übergabe unverzüglich schriftlich unter Beifügen einer einfachen Abschrift der Urkunde mitzuteilen. Nach vertragsgemäßer Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen durch den Käufer ist die Bürgschaftsurkunde vom Verkäufer an den Käufer zurückzugeben.