



Bedingungen zur Veräußerung des Gewerbebauplatzes, Flst. 2964/3, Benzstraße, in Oberstenfeld

Der Gewerbebauplatz der Gemeinde Oberstenfeld wird nach Beschluss des Gemeinderats vom 21. Mai 2026 unter den nachfolgenden Bedingungen veräußert:

1. Bewerbungsverfahren

Bewerbungen für den Gewerbebauplatz sind bei der Gemeindeverwaltung Oberstenfeld einzureichen. Hierfür sind die angefügten Mindestangaben der Bewerbung zu beachten. Die Vergabe des Gemeindebauplatzes erfolgt durch den Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung, unabhängig einer zeitlichen Reihenfolge des Eingangs der Bewerbungen.

2. Einzureichende Unterlagen

Mit der Bewerbung ist der Betriebszweck/Branche anzugeben und die Bewerbung (auch in Bezug auf Bedarf, Größe, Anzahl der Beschäftigten, unternehmerische Entwicklung etc.) zu begründen. Das geplante Vorhaben ist in eine beizufügende Skizze (1:100) einzuzeichnen.

Zusammen mit der Bewerbung sind die Gewerbesteuerbescheide der letzten 3 Jahre sowie ein Finanzierungsnachweis für das gesamte Vorhaben (Bauplatzerwerb und Gewerbeneubau) vorzulegen. Dies hat durch Vorlage eines durch ein Kreditinstitut oder einen Steuerberater etc. bestätigten Nachweises zu erfolgen.

3. Nachzahlungsverpflichtung bei Veräußerung

Da die Gemeinde Oberstenfeld den Gewerbebauplatz nur für eigene Zwecke des Käufers veräußert, kann der Gewerbebauplatz an einen Dritten nicht weiterveräußert werden. Wird der Gewerbebauplatz zusammen mit den darauf erstellten gewerblichen Räumen innerhalb von 10 Jahren nach Kaufvertragsabschluss weiterveräußert, ist eine Nachzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert, wie er sich beim Eintritt der genannten Bedingung für den Gewerbebauplatz ergibt, zu leisten. Die Nachzahlung wird zwei Monate nach dem Eintritt der verpflichtungsauslösenden Bedingung fällig.

Vom Verkehrswert abzuziehen sind die wertsteigernden Aufwendungen des Käufers auf den Vertragsgegenstand. Die Wertsteigerung wird vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Bottwartal ermittelt. Alle mit der Weiterveräußerung entstehenden Kosten werden vom ursprünglichen Erwerber getragen. Diese Nachzahlungsverpflichtung wird mit der Eintragung einer Sicherungshypothek auf dem Vertragsgegenstand i. H. v. 450.000,00 € gesichert. Hinter Grundpfandrechte des Erwerbers, die zur Finanzierung des Grundstücks sowie zur Errichtung des Bauvorhabens dienen, tritt die Gemeinde zurück.

4. Nachzahlungsverpflichtung bei Änderung der Nutzungsform

Der Bauplatz liegt in einem Gewerbegebiet. Mit dem Bauvorhaben sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten.

Falls auf dem Gewerbebauplatz innerhalb von 20 Jahren nach Kaufvertragsdatum neben Gewerberäumen entsprechend der Baunutzungsverordnung auch Wohnräume geschaffen werden, ist für eine Fläche von 500 qm eine Nachzahlung auf den jeweiligen Verkaufspreis zu leisten. Dies gilt als Ausgleich für den günstigen Gewerbebauplatz gegenüber dem Bauplatzpreis für Wohnbebauung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein rechtskräftiges Gewerbegebiet nach dem Bebauungsplan handelt und deshalb nach den gesetzlichen Bestimmungen nur eine Wohnung pro Gewerbebauplatz möglich ist. Die Wohnnutzung darf auch gegenüber dem Gewerbe nur untergeordnet sein und ist eine Ausnahme nach dem Bebauungsplan, die gesondert genehmigt werden muss.

Die Nachzahlung beträgt: $500,00 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 = 35.000,00 \text{ €}$

Diese Nachzahlungsverpflichtung wird mit der Eintragung einer Sicherungshypothek auf dem Vertragsgegenstand i. H. v. 35.000,00 € gesichert. Hinter Grundpfandrechte des Erwerbers, die zur Finanzierung des Grundstücks sowie zur Errichtung des Bauvorhabens dienen, tritt die Gemeinde zurück.

5. Kaufpreis/Fälligkeit

Der Bauplatz wird als vollerschlossen zu einem Kaufpreis von 100,00 €/m² veräußert. Der Kaufpreis ist innerhalb von 8 Wochen nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zur Zahlung fällig, und zwar unabhängig vom Vorliegen erforderlicher Genehmigungen, Bescheinigungen und der Eintragung einer Eigentumsvormerkung für den Erwerber.

6. Bauverpflichtung/ Wiederkauf

Der Bauplatz ist innerhalb von drei Jahren nach Kaufvertragsabschluss mit gewerblichen Räumen zu überbauen (Fertigstellung des gewerblichen Bauvorhabens). Im Kaufvertrag wird ein Wiederkauf vereinbart und im Grundbuch abgesichert. Dies bedeutet, dass, wenn das Grundstück innerhalb von drei Jahren nicht bebaut wird, die Gemeinde auch gegen den Willen des Käufers die Möglichkeit hat, das Grundstück zum jetzigen Verkaufspreis ohne Verzinsung zurück zu erwerben. Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts bedingten Rückübertragungsanspruchs erfolgt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch.

7. Sonstiges

Für die Bebauung des Grundstücks ist der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am Teerhaus II“ sowie die Unterlagen ergänzend zu beachten. Der Erwerber hat sich im Kaufvertrag zu verpflichten, die Bestimmungen des Bebauungsplans einschließlich der vorstehenden genannten Regelungen einzuhalten.

Eine Kostenerstattung / Auslagenersatz für die Einreichung einer Bewerbung, auch wenn Sie eine Absage erhalten, kann nicht gewährt werden.

Das bereits erstellte Baugrundgutachten vom 23. Juli 2025 sowie die Abfalltechnische Untersuchung Nr. 1 vom 21. Juli 2025 wird den Bewerbern zur Verfügung gestellt.