

Merkblatt für Käufer von Baugrundstücken der Stadt Kehl

I. Alle Käufer verpflichten sich gegenüber der Stadt Kehl:

(a) Bauverpflichtung

das erworbene Grundstück innerhalb von drei Jahren ab Vertragsdatum bzw. ab Eintritt der Baureife nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und nach Maßgabe der baurechtlichen Bestimmungen zu bebauen.

(b) Nutzungsverpflichtung

das Wohnhaus unmittelbar nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und darin mindestens zehn Jahre lang ununterbrochen den Hauptwohnsitz zu behalten, wobei der Käufer bei Schaffung von mehr als einer Wohneinheit die Hauptwohnung zur Befriedigung des eigenen Wohnbedarfs selbst zu nutzen hat.

(c) Veräußerungsverbot

das Grundstück bis zum Ende der Nutzungsverpflichtung weder zu veräußern, noch es mit einem Erbbaurecht zu belasten, noch Sondereigentum zu begründen.

Bei einem Verstoß gegen eine der vorstehend geregelten Verpflichtungen kann die Stadt Kehl entweder ein Wiederkaufsrecht ausüben oder eine Nachzahlung auf den Kaufpreis erheben.

Vom Veräußerungsverbot ausgenommen sind Veräußerungen an einen Dritten, der die Voraussetzungen der zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung geltenden Vergaberichtlinien für den Erwerb eines Wohnbauplatzes von der Stadt Kehl erfüllt, sofern der Käufer seinen Rechtsnachfolger in der notariellen Erwerbsurkunde verpflichtet, die bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zu übernehmen.

Der Käufer ist verpflichtet der Stadt seine Veräußerungsabsicht rechtzeitig vor Beurkundung des Kaufvertrags schriftlich anzuzeigen. Die Stadt verpflichtet sich im Gegenzug dazu, berechnete Dritte im Sinne der o.g. Regelungen zu benennen. Erfolgt dieser Nachweis nicht innerhalb von 2 Monaten nach Anzeige der Veräußerungsabsichten des Käufers, verwirkt die Stadt ihr Wiederkaufsrecht.

(d) Wiederkaufsrecht

Übt die Stadt Kehl das Wiederkaufsrecht aus, so ist das Grundstück frei von eingetragenen Lasten an die Stadt Kehl zurückzuübereignen. Übernommen werden von der Stadt Kehl jedoch Lasten der zweiten Abteilung, die der Käufer im Kaufvertrag übernommen hat.

- 1) Das Wiederkaufsrecht ist nicht befristet. Teilt jedoch der Käufer der Stadt Kehl schriftlich mit, dass er die Bauverpflichtung nicht erfüllen werde, so erlischt das Recht zum Wiederkauf nach Ablauf von zwei Jahren ab Zugang dieser Mitteilung.
- 2) Der Verkäufer wird von der Ausübung des Wiederkaufsrechts absehen, wenn dies für den Käufer eine unbillige Härte darstellen würde. Eine unbillige Härte liegt in der Regel vor, wenn der Käufer (bei mehreren einer) aufgrund drohender oder bestehender Arbeitslosigkeit, aus dringenden gesundheitlichen Gründen oder zur Pflege eines pflegebedürftigen Angehörigen den Wohnort wechseln muss.
- 3) Wiederkaufspreis ist der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis.
- 4) Für auf dem Grundstück errichtete Gebäude oder Gebäudeteile ersetzt die Stadt Kehl dem Käufer den Verkehrswert dieser Gebäude oder Gebäudeteile zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist ein Gutachten des nach dem Baugesetzbuch berufenen Gutachterausschusses maßgebend. Der zu erstattende Verkehrswert ist der Höhe nach begrenzt auf den für das Gebäude oder Gebäudeteil zu errechnenden durchschnittlichen anrechenbaren Bauwert je Kubikmeter Brutto-Rauminhalt für Wohngebäude gemäß der Gebührenverordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg in der zum Zeitpunkt des Wiederkaufs gültigen Fassung. Ein Anspruch auf die Erstattung des Verkehrswertes besteht nicht, soweit der Käufer wegen der Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder zivilrechtlicher Ansprüche Dritter zum Rückbau verpflichtet ist.
- 5) Der Wiederkaufspreis ist fällig mit lastenfreier Auflassung des Grundstücks an die Stadt Kehl und bis dahin zinslos.
- 6) Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts bewilligt der Käufer die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch zugunsten des Verkäufers.
- 7) Der Vormerkung dürfen Pfandlasten zur Finanzierung des Kaufpreises und des Wohnbaus vorgehen. Die notwendige Rangrücktrittserklärung wird durch die Stadt erteilt, sobald dieser der Zweck der einzutragenden Grundschuld glaubhaft gemacht worden ist.

(e) Nachzahlungsverpflichtung

Die Höhe des Betrags der Nachzahlungsverpflichtung richtet sich nach der Dauer der Nutzung des Kaufgegenstands durch den Käufer und beträgt:

Erfüllte Nutzungsverpflichtung	Höhe der Kaufpreiserhöhung
erfüllte Wohndauer < 5 Jahre	16.000 Euro
erfüllte Wohndauer 5-7 Jahre	9.600 Euro
erfüllte Wohndauer 7-10 Jahre	3.000 Euro

Der Anspruch der Stadt Kehl auf Zahlung des Differenzbetrages ist durch eine Sicherungshypothek am Grundstück zu sichern. Der Käufer ist zur Zahlung innerhalb von vier Wochen nach Ausübung des Rechts durch die Stadt Kehl verpflichtet.

II. Übergabe

Das Grundstück wird beim Beurkundungstermin übergeben. Steuern und öffentliche Lasten, Nutzungen und Gefahren gehen sofort über.

III. Kosten des Vertrages

Die Käufer tragen alle Kosten des Vertrages und seines Vollzugs. Das sind im Einzelnen:

- Notarkosten für Kaufvertragsbeurkundung
- Kosten des Grundbucheintrages
- Grunderwerbsteuer

IV. Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis muss innerhalb von 4 Wochen nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags auflagenfrei auf einem Konto der Stadt Kehl gutgeschrieben sein. Kaufpreis und Bankverbindung der Stadt werden den Käufern vor Vertragsbeurkundung mitgeteilt.

Kehl, im Juli 2022

**Stadt Kehl
Liegenschaften**