

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



Durch Beschluss des Gemeinderates Leimersheim vom 11.03.2026 werden folgende Verkaufskriterien für die gemeindeeigenen Baugrundstücke im Neubaugebiet „Im Brühl“ festgelegt.

Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Die Besitzübergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

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 der Verkehrsanlagen ist bereits erfolgt.

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. Eine 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf eine redaktionelle Korrektur und Klarstellung im Hinblick auf die Festsetzungen zur Grundflächenzahl. Die aus der 2. Änderung des Bebauungsplans resultierenden Festsetzungen sind ebenfalls durch den Käufer einzuhalten.

3.) Sonstige Bestimmungen

Die Käufer müssen sich in der Kaufurkunde verpflichten:

3.1) Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Erwerber auf dem Baugrundstück innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsabschluss bzw. Freigabe der Verkehrsanlagen mit dem Bau eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsabschluss bezugsfertig herzustellen (Bauverpflichtung).

3.2 Der Erwerber verpflichtet sich im Kaufvertrag, das auf dem Baugrundstück zu errichtende Wohnhaus innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigstellung selbst als Hauptwohnsitz zu beziehen und auf die Dauer von mindestens 5 Jahre, gerechnet ab Einzug, als Eigenheim selbst mit Hauptwohnsitz zu bewohnen und zu nutzen (Wohnverpflichtung).

3.3) Zur Absicherung lässt sich die Ortsgemeinde Leimersheim für den Fall eines Verstoßes gegen die „Bauverpflichtung“ und die „Wohnverpflichtung“ aus Ziffer 3.1 und 3.2 ein Rückkaufrecht im Kaufvertrag einräumen.

Das Rückkaufrecht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch abgesichert.

4.) Der Verkäufer behält sich das Recht zum Rücktritt von diesem Vertrag für den Fall vor, dass

- a) der Kaufpreis ganz oder teilweise vom Käufer nicht fristgerecht entrichtet wird,
- b) der Käufer die Grunderwerbsteuer nicht fristgerecht entrichtet,

- c) der Käufer der vorstehenden Bauverpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt,
- d) der Käufer das Kaufgrundstück ohne Zustimmung der Ortsgemeinde Leimersheim vor der Bebauung innerhalb der genannten Fristen veräußert oder mit einem Erbbaurecht belastet;
- e) der Käufer das auf dem Kaufgrundstück errichtete Wohnhaus innerhalb der genannten Frist nicht selbst für die vorgenannte Dauer als Hauptwohnsitz (Eigenheim) nutzt.

Das Rückkaufsrecht kann in diesen Fall ausgeübt werden, wenn der Käufer nicht umgehend nach einer entsprechenden Aufforderung nachweist, dass er den Grundbesitz als Hauptwohnsitz nutzt. Das Rücktrittsrecht kann auch dann ausgeübt werden, wenn nur eine der vorbezeichneten Voraussetzungen vorliegt.

5.) Im Falle eines Rücktritts hat der Käufer das Eigentum an dem Kaufgrundstück samt etwaigen Auf- und Einbauten lastenfrei an den Verkäufer zurück zu übertragen. Die anlässlich der Ausübung des Rücktritts und der Rückübertragung anfallenden Kosten trägt der Käufer. Der Verkäufer seinerseits hat im Falle des Rücktritts lediglich den etwa vom Käufer bereits entrichteten Kaufpreis und den Ablösebetrag, die bis dahin vom Käufer gegebenenfalls darüber hinaus gezahlten Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, insbesondere Kanalisationskostenbeiträge oder Vorausleistungen auf diese Beiträge, zu erstatten.

Für Bauwerke, die zum Zeitpunkt der Rückübertragung auf dem Grundstück errichtet sind, hat die Ortsgemeinde die aufgewendeten Kosten zu erstatten, höchstens jedoch den Verkehrswert. Ist der Kaufgrundbesitz in den früheren Zustand zu versetzen, so hat der Käufer die Kosten hierfür zu tragen.

6.) Die Ortsgemeinde kann für den Fall, dass der Käufer seine vorgenannten Verpflichtungen nicht erfüllt nach ihrer Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts einen Kaufpreisaufschlag verlangen.

Das Wahlrecht gilt nicht, falls der Käufer seiner Verpflichtung den Grundbesitz selbst zu bewohnen, nicht erfüllt. In diesem Fall steht der Gemeinde das vorstehende Rückkaufrecht zu.

Der vorgenannte Aufschlag berechnet sich aus der Differenz zwischen dem hier gezahlten Kaufpreis in Höhe von Euro 350€/m² (zuzüglich der bis dahin vom Käufer bezahlten Erschließungsbeiträge) und dem später durch ein Gutachten des Vermessungs- und Katasteramtes festzustellenden Verkehrswert für das Grundstück (ohne den Wert der Bebauung) zum Zeitpunkt der Veräußerung bzw. zum Zeitpunkt des Eintritts der den Anspruch sonst auslösenden Bedingung.

Die Ortsgemeinde Leimersheim behält sich vor, von einer Vertragsstrafe abzusehen, wenn der Verstoß gegen die Wohnverpflichtung in persönlichen oder wirtschaftlichen Umständen des Erwerbers durch einen Härtefall begründet ist.

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 der Veröffentlichung über den Heimatbrief in Kraft.

Leimersheim, den 12.03.2026

Matthias Schardt

Matthias Schardt,
Ortsbürgermeister

