

Kaufvertrag

Rahmen der Kaufverträge für die Baugrundstücke der Reihenhäuser und Patiohäuser

1. 1. Ausschreibungsphase:

Die sieben Baugrundstücke für Reihenhäuser (im Lageplan mit Nr. 1 bis 6 und 50 gekennzeichnet) sind rund 130 m² bzw. 177 m² oder 199 m² groß und werden zu dem festen Kaufpreis für 400 €/m² veräußert.

Fläche	Art / Lage	ca. Größe [m ²]	Kaufpreis [€]
1	Mittelhaus	132	52.800
2	Mittelhaus	131	52.400
3	Mittelhaus	131	52.400
4	Mittelhaus	131	52.400
5	Mittelhaus	131	52.400
6	Endhaus Südgiebel	199	79.600
50	Endhaus Nordgiebel	177	70.800

2. Der Käufer hat das Kaufobjekt entsprechend dem bei Vertragsabschluss gültigen Baurecht der Stadt Hilden (Bebauungsplan Nr. 254) zu bebauen und zu nutzen.

Der Käufer wird verpflichtet:

- spätestens ein ½ Jahr nach Beurkundung des Kaufvertrags	einen vollständigen Bauantrag bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden einzureichen,
- spätestens ein ½ Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung	mit dem Bau zu beginnen und
- spätestens 2 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung	die Bezugsfertigkeit hergestellt zu haben (Bescheinigung zur vorzeitigen Ingebrauchnahme des Gebäudes der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf Grundlage einer Bauzustandsbesichtigung - § 82 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW).

Die Gestaltungsvorgaben und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 254 sind zwingend einzuhalten.

Weiterhin verpflichtet sich der Käufer, innerhalb der zu errichtenden Gebäude keine Spielhallen, Wettannahmestellen, Bordelle, bordellähnliche Betriebe oder ähnliche Einrichtungen einzurichten und zu betreiben.

Außerdem sind Heizungsanlagen mit der Nutzung von Holzpellets oder vergleichbaren Feststoffen nicht zulässig.

Zur Absicherung dieser Vorgaben wird für die Stadt Hilden ein dinglich gesichertes Rückkaufsrecht (siehe Ziffer 10) eingeräumt.

3. Der Käufer wird verpflichtet, gemeinsam mit den Erwerbern der anderen Grundstücke seiner Reihenhäusergruppe die Erdarbeiten durchzuführen sowie den Rohbau, das Dach, die Fassaden und die Fenster zu errichten. Hierfür ist je Reihenhäusergruppe eine Bauherrengemeinschaft zu bilden.
4. Der Käufer wird verpflichtet, sein Gebäude mindestens im Passivhaus-Standard zu errichten.

Der Gebäudestandard „Passivhaus“ weist in der Definition des Passivhausinstitutes und des Planungsleitfadens „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ (<https://broschuere.nordrheinwestfalendirekt.de/herunterladen/der/datei/100-kss-planungsleitfaden-2011-pdf/von/planungsleitfaden-100-klimaschutzsiedlungen-in-nordrhein-westfalen/vom/energieagentur/1167>, Juli 2011) einen Jahresheizwärmebedarf von maximal 15 kWh/ m² Wohnfläche und Jahr auf.

5. Der Käufer hat die zu errichtende Immobilie für 15 Jahre ab Bezugsfähigkeit (Bescheinigung über die vorzeitige Ingebrauchnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 82 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW) selbst zu nutzen.
Diese Verpflichtung gilt als erfüllt, wenn der/die Antragsteller(in) oder sein/ihr Ehegatte bzw. eingetragene Lebenspartner oder deren Kinder die Immobilie bewohnt.
Für die Dauer der Selbstnutzungsverpflichtung gilt ein Vermietungs- und Verpachtungsverbot.

Zur Absicherung dieser Verpflichtung ist der Stadt Hilden ein befristetes Rückkaufsrecht (siehe Ziffer 10) im Grundbuch einzuräumen.

6. Der Käufer darf das Grundstück inkl. der zu errichtenden Immobilie innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfähigkeit (Bescheinigung über die vorzeitige Ingebrauchnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 82 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW) nur
 - a) ganz oder in Teilstücken verkaufen, oder
 - b) einem Dritten in eigentumsähnlicher Art (insbesondere im Wege des Erbbaurechte oder des Nießbrauchs) überlassen,wenn an die Stadt Hilden ein Nachkaufpreis in Höhe von 100,- €/m² des Grundstückes gezahlt wird.

Die Stadt Hilden verpflichtet sich, auf die Zahlung des Nachkaufpreises für den jeweiligen Verkaufsfall zu verzichten, wenn ein Haushalt mit vergleichbarer Lebenssituation des Käufers zum Zeitpunkt des Abschluss des Kaufvertrags (z.B. Familie/Lebensgemeinschaft mit Kindern) die Immobilie kauft.

Der Nachkaufpreis ist durch die Eintragung einer Sicherungshypothek zu sichern.

7. Der Kaufpreis ist vollständig innerhalb eines Monats nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen.

Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Kaufpreiszahlung ist der Eingang auf dem Empfängerkonto der Stadt.

Sollte der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht gezahlt werden, so ist er ohne Inverzugsetzung mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB jährlich zu verzinsen.

Bei der Veräußerung noch nicht vermessener Grundstücke hat der Käufer zunächst den Kaufpreis in Höhe des Wertes der angenommenen Flächengröße zu zahlen.

Sollten sich nach der endgültigen Vermessung Mehr- oder Minderflächen gegenüber der angenommenen Größe ergeben, ist die Differenz auf der Grundlage des vereinbarten Quadratmeter-Preise innerhalb eines Monats nach Aufforderung auszugleichen.

Nach diesem Zeitpunkt erfolgt eine jährliche Verzinsung des Differenzbetrages mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB.

8. In dem Kaufpreis sind die Erschließungsbeiträge gemäß Baugesetzbuch und die Kanalschlussbeiträge nach KAG bereits enthalten.

Der Käufer trägt die Kosten für die Erstellung der Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser, das auf seinem Grundstück anfällt, und für die herzustellenden Hausanschlussleitungen für den Anschluss des Kaufobjekts an den städtischen Schmutzwasserka-

nal (Kostenersatz gemäß § 10 KAG) sowie die von den Versorgungsunternehmen zu erhebenden Baukostenzuschüsse, Gebühren und Beiträge für die Versorgung des Kaufobjektes mit Telekommunikationsdienstleistungen, Strom, Gas und Wasser sowie die laufenden Benutzungsgebühren der Ver- und Entsorgungsanlagen.

9. Im Kaufvertrag sind folgende Dienstbarkeiten zu begründen:

- Die Eigentümer der Grundstücke einer Reihenhaushausgruppe sind berechtigt und verpflichtet, gemeinsam eine oder mehrere Anlage/n zur Versickerung der auf den jeweiligen Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser (z.B. als Mulden-/Rigolenversickerung) zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten sowie ggfs. neu zu errichten.
Die Berechtigten haben die Kosten für die Anlage/n anteilig nach der jeweilig versiegelten Fläche ihres Grundstückes, die an die Versickerungsanlage/n angeschlossen ist, zu tragen.
- Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke einer Reihenhaushausgruppe sind berechtigt, die benachbarte Fläche des Innenhofes und seiner Zuwegungen zu begehen.
Die Ruhezeiten gemäß Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der auf diesem Gesetz basierenden Verordnungen sind zu beachten.
Eine gegenüber dem Allgemeingebrauch einer öffentlichen Spiel- und Grünfläche überschreitende Ausübung des Gehrechts ist nicht gestattet.
- Der Eigentümer einer Zuwegungsfläche zu dem „halböffentlichen“ Innenhof hat zu dulden, dass auf dieser Zuwegungsfläche ggfs. Abstandflächen gemäß BauO NRW für den Giebel eines Reihenhauses nachgewiesen werden. Er ist verpflichtet, gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde die entsprechende Übernahmeerklärung einer Abstandflächenbaulast beurkunden zu lassen.

10. Rückkaufsrecht:

Der Käufer hat der Stadt Hilden für die Dauer von 15 Jahren ab dem Zeitpunkt für die Umschreibung im Grundbuch ein Rückkaufsrecht einzuräumen.

Die Stadt Hilden kann das Rückkaufsrecht ausüben, wenn

- a) der Käufer die Fristen gemäß Ziffer 2 nicht einhält und die Gründe für die Verzögerung selbst zu verantworten hat oder
nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundung bebaut und die Wohnnutzung aufgenommen hat,
- b) oder der Käufer die zu errichtende Immobilie für 15 Jahre ab Bezugsfähigkeit nicht selbst nutzt oder das Vermietungs- und Verpachtungsverbot missachtet,
- c) oder der Käufer auf dem Grundstück oder auf Teilflächen des Grundstücks eine laut Ziffer 2 unzulässige Nutzung aufgenommen hat und nicht innerhalb eines Monats nach Mahnung durch die Stadt Hilden die Nutzung wieder aufgegeben hat,
- d) oder der Käufer die Verpflichtung zur Einhaltung der Gestaltungsvorgaben und der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 254 nicht nach kommt,
- e) oder die Zwangsversteigerung (auch Auseinandersetzungsversteigerung) in das Grundstück angeordnet wird,
- f) oder über das Vermögen des Käufers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

Macht die Stadt Hilden von ihrem Rückkaufsrecht Gebrauch, so hat sie an den Käufer den tatsächlich entrichteten Kaufpreis ohne Verzinsung sowie den Wert etwaiger nachweisbarer dauerhafter und für die Stadt Hilden verwendungsfähiger Verbesserungen für das Grundstück zu zahlen. Etwaige Wertminderungen des Grundstücks werden dabei abgezogen. Ist das Grundstück bis zur Ausübung des Rückkaufsrechts bebaut worden, so ist auch der im Zeitpunkt der Ausübung des Rückkaufsrechts bestehende Verkehrswert der Aufbauten zu erstatten.

Einigen sich die Parteien nicht über die Höhe einer Wertverbesserung, einer Wertminderung

oder des Verkehrswertes von Aufbauten, so soll hierüber für die Parteien verbindlich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann oder dessen Nachfolgebehörde, hilfsweise die übergeordnete Behörde, entscheiden.

Zur Sicherung des Anspruches auf lastenfreie Rückübertragung für den Fall der Ausübung des Rückkaufsrechtes ist für die Stadt Hilden eine entsprechende Auflassungsvormerkung im Grundbuch einzutragen.

11. Der Auflassungsvormerkung für das Rückkaufrecht sowie der Sicherungshypothek für den Nachkaufpreis dürfen nur Grundpfandrechte vorgehen, die der Finanzierung von 100 % des Kaufpreises für das Grundstück und von bis zu 80 % der Herstellungskosten für das Gebäude dienen.
Weitere Grundpfandrechte sind nachrangig einzutragen.
Das Vorliegen dieser Voraussetzungen weist der Käufer der Stadt Hilden anhand nachvollziehbarer Kostenanschläge (ggfs. auch Kostenberechnung) eines Architekten oder mit dem Nachweis der tatsächlichen Baukosten oder mit einer Bestätigung eines der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes bzw. eines auf EU-Ebene vergleichbaren Kreditinstitutes nach.
12. Sollte es aus Gründen, die die Stadt Hilden nicht zu vertreten hat, nach Abschluss des Kaufvertrags tatsächlich nicht zum Vollzug des Kaufs kommen, verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe von 5.000,- €
Für jeden Verstoß gegen eine im Kaufvertrag festgelegte Vereinbarung verpflichtet sich der Käufer, eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,- € zu zahlen.
13. Der Käufer ist verpflichtet, die im Kaufvertrag übernommenen Pflichten an seine eventuellen Käufer weiterzugeben, auch mit der Verpflichtung diese Verpflichtung weiter zu geben.
14. Sämtliche mit dem Kaufvertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer; ebenso alle im Zusammenhang mit der eventuell notwendigen Bestellung und Eintragung von Dienstbarkeiten und/oder Baulasten entstehenden Kosten.