

Bedingungen der Stadt Ansbach beim Verkauf von Grundstücken im Baugebiet „Brandlesweg“ für Haus-/Allgemeinärzte

Kaufpreiszahlung

Der Gesamtkaufpreis ist innerhalb von vier Wochen nach der notariellen Beurkundung zur Zahlung fällig und unaufgefordert an die Stadt Ansbach zu überweisen.

Bei pünktlicher Bezahlung des Kaufpreises wird auf dessen Verzinsung und dingliche Sicherstellung verzichtet. Bei Nichteinhaltung des Zahlungstermins ist der Gesamtkaufpreis mit jährlich 5 % über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen.

Die Stadt Ansbach weist den Notar an, den Vertrag erst dann dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen, wenn die vollständige Bezahlung des endgültigen Gesamtkaufpreises nachgewiesen ist. Dies gilt auch für die Eintragung von Auflassungsvormerkungen.

Satzungsgemäße Anschlussgebühren oder -beiträge sind in diesem Kaufpreis, soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt sind, in der Regel nicht enthalten. Dies betrifft auch die Hausanschlüsse für Wasser und Abwasser.

Bauverpflichtung

Der Vertragsgrundbesitz ist von der Stadt Ansbach ausgewiesenes Baugebiet. Der Käufer errichtet deshalb auf dem Vertragsgrundbesitz ein Wohnhaus nach Maßgabe des einschlägigen Bebauungsplanes. Der Käufer verpflichtet sich hiermit zugunsten der Stadt Ansbach, mit dem Bau des Wohnhauses binnen zwei Jahren (gerechnet ab Grundstückskauf) zu beginnen. Der Käufer verpflichtet sich ferner, das Wohnhaus innerhalb von weiteren zwei Jahren bezugsfertig herzustellen und mit seiner Familie einzuziehen.

Das Risiko von Verhinderungen und Verzögerungen in den Bauausführungen hat der Käufer selbst zu tragen. Insbesondere kann er keine Einwendungen geltend machen, die ihn zur Verlängerung der Baufrist oder zum Kaufrücktritt berechtigen. In Ausnahmefällen ist die Genehmigung der Stadt Ansbach einzuholen.

Veräußerungsverbot und Vertragsstrafe

Die Stadt Ansbach verkauft den Vertragsgegenstand an den Käufer, damit dieser für sich und seine Familie auf diesem Bauplatz ein Eigenheim errichtet.

Dementsprechend verpflichtet sich hiermit der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger schuldrechtlich gegenüber dem Verkäufer, den Vertragsgegenstand solange nicht an Dritte weiter zu veräußern, bis das zu erstellende Wohnhaus bezugsfertig ist. Veräußerungen an Abkömmlinge in gerader Linie und an Ehegatten fallen nicht unter dieses Veräußerungsverbot, jedoch haben solche Erwerber in alle Pflichten aus dem heutigen Vertrag einzutreten.

Der Käufer selbst hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von fünf Jahren (Bindungsfrist) ab der Bezugsfertigstellung mit seiner Familie zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung zulässig.

Falls der Käufer das Wohnhaus nach Selbstbezug innerhalb dieser Zeit nicht mehr selbst mit seiner Familie bewohnt, so hat dieser der Stadt Ansbach eine Zahlung von 20 % des vertraglich vereinbarten Kaufpreises für Grund und Boden nachzuentrichten.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass der Käufer zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit der Stadt Ansbach bereits Wohneigentum im Freistaat Bayern hatte, hat der Käufer der Stadt Ansbach eine Zahlung von 30 % des vertraglich vereinbarten Kaufpreises für Grund und Boden nachzuentrichten.

Im Falle unwahrer Angaben im Bewerberfragebogen sowie bei falschen Angaben bei geforderten Nachweisen und bei Nichterfüllung von Zusagen wird eine Nachzahlung in Höhe von 50 % des Kaufpreises für Grund und Boden auf Einzelanforderung fällig, sofern diese Angaben Einfluss auf die Platzierung des Bewerbers in der Zuteilungsliste hatten. Eine Nachzahlung bzw. Grundstücksrückgabe ist nur in besonderen Härtefällen ausgeschlossen. In Ausnahmefällen ist die Genehmigung der Stadt Ansbach einzuholen. Über das Vorliegen besonderer Härtefälle entscheidet das zuständige Gremium.

Wiederkaufsrecht

Verstößt der Käufer (Wiederkaufsverpflichteter) gegen seine Verpflichtungen – Bauverpflichtung, Veräußerungsverbot –, steht der Stadt Ansbach (Wiederkaufsberechtigte) das Wiederkaufsrecht zu.

Für diesen Wiederkauf gelten die folgenden Bestimmungen:

1. Für den Wiederkauf gelten die Bestimmungen dieses Kaufvertrages.
2. Als Wiederkaufspreis gilt der heute vereinbarte Kaufpreis für Grund und Boden samt bereits erbrachter Nebenleistungen (z. B. Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch).
3. Die für den Erstkauf und Wiederkauf samt jeweiligen Vollzug anfallenden Kosten, Lasten, Steuern und Abgaben aller Art hat der Wiederkaufsverpflichtete zu tragen.
4. Soweit am Vertragsgrundstück Rechte Dritter lasten, hat dieses der Wiederkaufsverpflichtete auf seine Kosten von solchen Rechten freizustellen, ausgenommen sind altrechtliche Dienstbarkeiten.
5. Der Wiederkaufsberechtigte ist verpflichtet, etwa vorhandene Gebäude zum Verkehrswert (Gebäudeverkehrswert) zu vergüten. Soweit eine Einigung über den Gebäudeverkehrswert nicht zustande kommt, wird dieser für beide Teile bindend und von dem für die Stadt Ansbach zuständigen und nach dem Baugesetzbuch gebildeten Gutachterausschuss festgestellt. Jeder Vertragsteil ist befugt, den Gutachterausschuss anzurufen. Für Gartenanlagen und sonstige Anlagen hat die Stadt Ansbach nur insoweit Ersatz zu leisten, als sich dadurch der Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt der Ausübung des Rückkaufrechtes erhöht.
6. Für Zahlungen, welche die Stadt Ansbach aufgrund vorstehender Bestimmungen an den Wiederkaufsverpflichteten zu leisten hat, sind keine Zinsen zu bezahlen.

Dingliche Sicherung

Der Käufer bestellt hiermit am Vertragsgegenstand zur Sicherung des sich aus den vorstehenden Vereinbarungen für die Stadt Ansbach ergebenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums eine Vormerkung gemäß § 883 BGB für die Stadt Ansbach.

Sofern das Vertragsgrundstück vermessen werden muss, verpflichten sich die Vertragsteile hiermit, nach Vorliegen des Messungsergebnisses für den Vertragsbesitz den Eintragungsantrag für die vorbestellte Vormerkung zu stellen und die entsprechenden Bewilligungen abzugeben.

Die Stadt Ansbach verpflichtet sich, mit der Auflassungsvormerkung im Rang hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Käufer nachweislich zur Finanzierung des Kaufpreises, der Erschließungskosten und der Baufinanzierung benötigt. Grundlage hierfür ist die Angabe der Baukosten im vorzulegenden Bauantrag zusammen mit den Grundstückskosten. Die Beleihungsobergrenze für den Rangrücktritt beträgt 90 % dieser Summe.

Eigentums- und Lastenübergang

Der Besitz und die Gefahr sowie die Nutzungen und Lasten gehen vom Tag der Beurkundung an auf den Käufer über. Vom gleichen Zeitpunkt an gehen auch die Steuern und öffentlichen Abgaben aller Art auf den Käufer über. Der Käufer entlässt die Stadt Ansbach vom Beurkundungstag an aus allen Haftungsverbindlichkeiten.

Die Stadt Ansbach haftet in keiner Weise für Bebaubarkeit, Flächeninhalt, Ertragsfähigkeit, Bodenbeschaffenheit, Ausnutzungsfähigkeit und Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten.

Schuldrechtliche Vereinbarungen

- a) Zustand des Vertragsgrundstückes
Der Käufer verpflichtet sich, das Vertragsgrundstück in ordentlichem Zustand zu halten.
- b) Grundstücksmäßige Verpflichtungen
Die Stadt Ansbach als Erschließungsträger ist berechtigt, die infolge Straßen- und Wegausbau erforderlichen Böschungen auf dem Baugrundstück anzulegen sowie den als Rückenstütze für den Straßen- und Wegekörper dienenden, in den Vertragsgrundbesitz hineinreichenden Unterbeton-Keil dauerhaft einzubringen, um das Bankett und die Randeinfassung der Verkehrsflächen gegen Abrutschen zu sichern. Der Käufer verpflichtet sich, solche Böschungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen dauerhaft zu übernehmen und das Grundstück nur nach Weisung der Stadt Ansbach aufzufüllen. Außerdem ist er zur Erfüllung aller Auflagen und Festsetzungen des Bebauungsplanes und zur Einhaltung besonderer Weisungen der Stadt Ansbach in ihrer Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde verpflichtet.
- c) Der beim Kauf vereinbarte Grundstückspreis gilt auch für Flächenausgleiche, die infolge von durch den Straßenausbau verursachten Grenzabweichungen erforderlich werden. Der Käufer verpflichtet sich zur Mitwirkung bei notariellen Regelungen oder bei Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Vierten Teil des Baugesetzbuches (BauGB).