

**Verkaufs- und Vertragsbedingungen für Verkäufe von
gemeindlichen Wohnhausbauplätzen im Baugebiet „Vor dem Seifen“
für Bauplatzkäufer laut Nr. II. der Bauplatzvergabegrundsätze
zum Preis von 170,00 €/m²**

1.) Verkaufspreis

Der Verkaufspreis, für Bauplatzkäufer laut II. der Bauplatzvergabegrundsätze, beträgt für den IV. Bauabschnitt **170,00 €/m²**.

Laut der „Bauplatzvergabegrundsätze“ erhalten Käufer mit 1 bis 2 Kindern einen Kinder-
rabatt von 10,00 €/m². Für das dritte und jedes weitere Kind wird zusätzlich ein Kaufpreis-
nachlass von 5,00 €/m² gewährt. Insgesamt pro Grundstück ein Gesamtnachlass von ma-
ximal **10.000,00 €**.

Der Verkaufspreis wird jährlich durch die Gemeindevertretung überprüft und neu be-
schlossen.

In dem Verkaufspreis sind die nachfolgend aufgeführten Erschließungs- und Anschluss-
kosten enthalten, die als Gesamtbetrag im Kaufvertrag ausgewiesen werden:

- ❖ Abwasserbeitrag für die öffentlichen Abwassersammelleitungen incl. eine Abwasser-
hausanschlussleitung und eine Regenwasserhausanschlussleitung jeweils bis ca. 1 m
ins Grundstück hinein;
- ❖ Abwasserbeitrag für die öffentliche Abwasserbehandlungsanlage;
- ❖ Wasserbeitrag incl. eine Wasserhausanschlussleitung bis ca. 1 m ins Grundstück
hinein;
- ❖ Erschließungsbeitrag für die Straße im endgültigen Herstellungszustand incl. der
Straßenbeleuchtung. Der Straßenendausbau wird spätestens durchgeführt, sobald
alle Grundstücke im jeweiligen Bauabschnitt bebaut sind und bezogen wurden.

Alle hier nicht aufgeführten Kosten, wie zum Beispiel Strom und Telefonanschlüsse, sind
im Kaufpreis nicht enthalten.

2.) Kaufpreiszahlung

Nach Beurkundung des Kaufvertrages erteilt die Gemeinde (Verkäuferin) zum Kaufvertrag
eine Genehmigungserklärung. Nach Eingang dieser Genehmigungserklärung beim beur-
kundenden Notar, wird der Kaufpreis innerhalb von 6 Wochen zur Zahlung an die Verkä-
uferin fällig. Der Kaufpreis ist von den Käufern ohne Kosten für die Gemeinde auf eines der
Gemeindekonten einzuzahlen. Geraten die Käufer mit ihrer Verpflichtung zur Kaufpreis-
zahlung auch ohne Mahnung in Verzug, so sind der Kaufpreis oder noch offene Teilbeträ-
ge mit noch offene Teilbeträge mit 5 % über dem jeweils geltenden Basiszinssatz zu ver-
zinsen.

Die Käufer schulden den Kaufpreis als Gesamtschuldner. Sie unterwerfen sich wegen
ihrer Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung und zur Zahlung etwaiger Verspätungszinsen
der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

Kommen die Käufer ihrer Kaufpreiszahlungspflicht ganz oder teilweise nicht binnen vier
Wochen nach Fälligkeit nach, so steht der Verkäuferin das Recht zu, die Vertragserfüllung
abzulehnen und Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

3.) Kaufvertragskosten

Sämtliche aus dem Kaufvertrag entstehenden Kosten trägt Käufer.

4.) Eigentumsumschreibung

Vor Nachweis der Gesamtkaufpreiszahlung darf der Notar die Eigentumsumschreibung ins Grundbuch nicht veranlassen.

5.) Baupflicht

Käufer hat sich zu verpflichten spätestens 2 Jahre nach der Kaufvertragsbeurkundung, laut genehmigten Bauplan, mit dem Rohbau zu beginnen.

Als Nachweis ist der Verkäuferin der Baubeginn schriftlich mitzuteilen.

6.) Fertigstellungspflicht

Die Hauptwohnung des Bauvorhabens ist spätestens 3 Jahre nach Kaufvertragsbeurkundung bezugsfertig herzustellen und muss vom Käufer bezogen sein. Der Verkäuferin ist die Bezugsfertigkeit schriftlich mitzuteilen. Die polizeiliche Ummeldung mit I. Wohnsitz muss beim Einwohnermeldeamt erfolgt sein.

7.) Nutzungsgebot

Käufer hat sich zu verpflichten, die Hauptwohnung des mit dem Grundstück verbundenen Bauvorhabens, ab Bezugsfertigkeit bis mindestens 10 Jahre nach Kaufvertragsbeurkundung für eigene Wohnzwecke, mit I. Wohnsitz zu nutzen und seinen Lebensmittelpunkt dort zu unterhalten.

Käufer hat sich weiterhin zu verpflichten binnen 10 Jahren, gerechnet ab Kaufvertragsbeurkundung das Kaufgrundstück nicht weiterzueräußern, zu verschenken, zu vertauschen, zu belasten oder sonst wie dinglich darüber zu verfügen, ausgenommen mit vorheriger Zustimmung der Verkäuferin. Dabei ist es selbstverständlich Pflicht der Verkäuferin Belastungen zum Zweck der Bebauung des Kaufgrundstückes in erforderlichem Umfang und nach dem Stand des Bauvorhabens zu genehmigen und ihnen Vorrang vor der gemäß Nr. 10 und Nr. 12 vorgesehenen Grundbuchbelastungen zu gewähren.

8.) Auskunftspflicht

Bewerber ist verpflichtet den Bauplatzbewerbungsbogen vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen.

9.) Verpflichtungen und Vollmacht der Verkäuferin

- a) Sofern die Käufer beabsichtigen, den Kaufpreis ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren, die am Vertragsbesitz dinglich gesichert werden sollen, verpflichtet sich die Verkäuferin, bei der Bestellung von Grundpfandrechten am Vertragsbesitz bis zur Höhe des Kaufpreises zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen als derzeitige Eigentümerin ohne Übernahme von Kosten mitzuwirken und den Vertragsbesitz der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO zu unterwerfen. Diese Grundpfandrechte dürfen Rang vor dem gemäß Nr. 10 und Nr. 12 vorgesehenen Grundbuchbelastungen haben.

- b) Die Verkäuferin erteilt weiter den Käufern Vollmacht, die zur Bestellung von Grundpfandrechten nach 9a) erforderlichen Erklärungen auch in Ihrem Namen abzugeben. Eine Ausfertigung dieser Vollmacht soll nicht erteilt werden; von Ihr darf darüber hinaus ausschließlich vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden.
- c) Die Löschungsbewilligung für die Rückauflassungsvormerkung sowie die Grundschuld gemäß Nr. 10 und Nr. 12 werden erteilt, sobald die Bedingungen laut lfd. Nr. 5 bis 7 vollständig erfüllt sind.

10.) Rückauflassungsvormerkung

Kommen Käufer ihren Verpflichtungen nach Nr. 5 bis 8 nicht nach, so steht der Verkäuferin ein Rükckerwerbsrecht an dem Kaufgrundstück zu. Der Rükckerwerbspreis entspricht dann dem Kaufpreis gemäß Nr. 1. Zusätzlich vergütet werden im Falle des Rükckerwerbs durch die Verkäuferin die von den Käufern etwa an die Gemeinde Grävenwiesbach gezahlten Erschließungs- und Anschlussbeiträge, soweit nicht im Kaufpreis enthalten. Ferner wird vergütet der Wert etwaiger rechtmäßig errichteter Baulichkeiten und sonstiger Anlagen, die nach § 94 BGB wesentlicher Bestandteil des Kaufgrundstückes geworden sind; maßgebend dafür ist der Wert im Zeitpunkt des Rükckerwerbs. Die Schätzung des Wertes erfolgt durch den Gutachterausschuss des Hochtaunuskreises.

Vom errechneten Rükckerwerbspreis werden abgezogen:

- a) alle der Gemeinde Grävenwiesbach durch den Rükckerwerb entstehenden Kosten, insbesondere Schätzungskosten, Grunderwerbssteuer, Notarkosten und Grundbuchumschreibungskosten;
- b) grundbuchlich gesicherte Grundstücksbelastungen der Abt. III soweit sie übernommen und nicht aus dem Rükckerwerbspreis abgelöst werden.

Der sich ergebende Rükckerwerbspreis ist binnen 3 Monaten nach Rükckerwerb fällig. Zur Sicherung des Rükckerwerbsrechtes wird zu Lasten des Kaufgrundstückes die Eintragung einer entsprechenden Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Verkäuferin im Grundbuch vorgenommen.

11.) Kaufpreisnachzahlung

Macht die Gemeinde von ihrem Rükckerwerbsrecht laut Nr. 10 keinen Gebrauch - die Gemeinde hat hier das freie Wahlrecht -, so steht der Gemeinde eine Kaufpreisnachzahlung für den Grund und Boden zu. In den Fällen der Nr. 5 bis 8 beläuft sich die Kaufpreisnachzahlung auf 30,00 €/m², zuzüglich des individuell gewährten Preisnachlasses pro Kind.

Hat die Gemeinde von Ihrem Kaufpreisnachzahlungsanspruch Gebrauch gemacht, so wird die Löschungsbewilligung für die Rückauflassungsvormerkung sowie die Grundschuld innerhalb 6 Wochen nach Geldeingang, jedoch frühestens 3 Jahre nach der heutigen Kaufvertragsbeurkundung, erteilt.

12.) Sicherung der Kaufpreisnachzahlung

Zur Sicherung der Kaufpreisnachzahlung hat Käufer zu Gunsten der Gemeinde eine zinslose Grundschuld ohne Brief in Höhe von 30,00 € pro qm der veräußerten Grundstücksfläche und zuzüglich des individuell gewährten Preisnachlass pro Kind, im Rang vor, oder Ranggleich mit der Rückauflassungsvormerkung zu bestellen. Diese Grund-

Seite 4 von 4

schuld ist als vollstreckbar zu erklären. Käufer hat sich der persönlichen Haftung zu unterwerfen.

Diese Verkaufs- und Vertragsbedingungen wurden von der Gemeindevertretung in der Sitzung Nr. VL-163/2015 am 03.11.2015 beschlossen.