

Verkaufsbedingungen für die Bauplätze im Baugebiet „Am Sonnenhang IV“ in Osterbuch

1. Die im Baugebiet „Am Sonnenhang IV“ in Osterbuch liegenden Bauplätze werden an die Interessenten zu einem Kaufpreis in Höhe von 49,00 € / m² für Grund und Boden verkauft. Hierbei handelt es sich um den Kaufpreis für Grund und Boden ohne Erschließungsbeiträge.
2. Der Verkauf von Bauplätzen im Baugebiet „Am Sonnenhang IV“ erfolgt unter der Bedingung, dass sich die Erwerber verpflichten innerhalb von 5 Jahren, gerechnet ab Kaufvertragsdatum das Wohnhaus bezugsfertig zu erstellen.
3. Der Käufer hat im Anschluss an die Bezugsfertigkeit wenigstens eine Wohnung des auf dem Vertragsbesitz errichteten Wohnhauses mindestens fünf Jahre lang selbst zu nutzen, also darin entweder selbst zu wohnen oder Angehörige, gleich auf welcher Rechtsgrundlage, wohnen zu lassen (Eigennutzungspflicht). Als Angehörige gelten Verwandte oder Verschwägte ersten Grades.

Die Gemeinde Laugna wird auf Antrag ganze oder teilweise Freistellung von der Eigennutzungspflicht gewähren, wenn bei Abschluss des Kaufvertrages noch nicht vorhersehbare Ereignisse solcher Art eingetreten sind, die ein Festhalten an der Eigennutzungspflicht wegen erheblicher Härte unzumutbar machen würden. Gedacht ist hierbei etwa an Fälle erzwungenen Wechsels der Arbeitsstelle oder vergleichbare Lebenssituationen.

Der Käufer darf ohne Zustimmung der Gemeinde Laugna wegen der Eigennutzungspflicht das Vertragsgrundstück auch in bebautem Zustand so lange nicht veräußern als er seiner Eigennutzungspflicht über den vollen Zeitraum noch nicht nachgekommen ist. Die Gemeinde Laugna wird eine Zustimmung zur Veräußerung geben, wenn der Ehegatte oder Verlobte oder ein Angehöriger einer Kaufpartei das Vertragsgrundstück erwirbt und in die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag gegenüber der Gemeinde Laugna in vollem Umfang eintritt. Hat der Käufer ein vertragskonformes Wohngebäude errichtet und treten Umstände auf, bei denen nach vorstehender Regelung die Gemeinde eine Freistellung von der Eigennutzungspflicht zu gewähren hat, wird die Gemeinde Laugna eine Zustimmung zur Weiterveräußerung dann erteilen, wenn allein durch die Befreiung von der Eigennutzungspflicht der erheblichen unzumutbaren Härte nicht abgeholfen werden kann.

4. Die Gemeinde Laugna kann die lastenfreie Rückübertragung des Vertragsgrundstücks verlangen (Wiederkaufsrecht), wenn der Käufer seiner Bauverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht nachkommt. Insbesondere kann die Gemeinde Laugna das Wiederkaufsrecht ausüben, wenn der Käufer vor Errichtung eines bezugsfertigen, vertragskonformen Wohnhauses das Vertragsgrundstück an einen Dritten weiterveräußert. Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Gemeinde Laugna den vereinnahmten Kaufpreis sowie bezahlte Erschließungskosten aller Art ohne Berücksichtigung von Geldwertveränderungen zinslos und fällig mit lastfreier Rückübereignung zu erstatten. Weitere Aufwendungen des Käufers auf das Vertragsgrundstück hat die Gemeinde Laugna nur insoweit zu ersetzen, als sie den Wert des Vertragsgrundstücks für die Gemeinde gegenüber dem beim Verkauf vorhandenen Zustand nachweis- und bezifferbar erhöht haben und damit die Gemeinde ungerechtfertigt bereichert wäre.

Die bei Ausübung des Wiederverkaufsrechts anfallenden Kosten und etwaige Steuern trägt der Käufer.

Zur Sicherung des bei Ausübung des Wiederkaufsrechts der Gemeinde Laugna zustehenden Übereignungsanspruchs ist eine Rückkauflassungsvormerkung am Vertragsgrundstück für die Gemeinde Laugna einzutragen. Die Gemeinde Laugna verpflichtet sich, auf Verlangen und Kosten des Käufers mit dieser Vormerkung im Rang hinter solchen Grundpfandrechten zurückzutreten, welche der Finanzierung des Kaufpreises, der Erschließungskosten und des auf dem Vertragsgrundstück zu errichtenden vertragskonformen Bauwerks dienen.

5. Die Gemeinde Laugna kann in den Fällen, in denen sie zur Ausübung eines Wiederkaufsrechts berechtigt wäre, anstelle dessen Ausübung nach ihrer Wahl auch eine Aufzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 50 % des auf den Grund und Boden entfallenden Kaufpreises, nach oben begrenzt jedoch durch die tatsächlich eingetretene Verkehrswertsteigerung, verlangen. Der Aufzahlungsbetrag ist sechs Wochen nach Zugang des schriftlichen Aufzahlungsverlangens fällig. Hat die Gemeinde Laugna den Preisaufschlag gefordert und der Käufer in Entsprechung dieser Forderung ihn vollständig bezahlt, kann das Wiederkaufsrecht nicht mehr ausgeübt werden.

Auch ohne dass der Gemeinde Laugna ein Wiederkaufsrecht zusteht, kann die Gemeinde Laugna eine Kaufpreisaufzahlung in vorgenannter Höhe dann verlangen, wenn der Käufer, ohne dass ihn zuvor die Gemeinde Laugna von der Verpflichtung zur Eigennutzung ausdrücklich freigestellt hat, gegen die Verpflichtung zur Eigennutzung verstößt, sei es durch Fremdnutzung oder Verkauf während der Dauer der Eigennutzungspflicht.

Zur Sicherung aller bedingten Aufzahlungsansprüche wird die Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe des Preisaufschlags zu Lasten des Vertragsgrundstücks und zu Gunsten der Gemeinde Laugna bewilligt, zur Vermeidung von Eintragungskosten und Erleichterung der Finanzierung vorerst aber nicht beantragt.

6. Mit der notariellen Beurkundung ist gleichzeitig eine Vereinbarung über die Ablösung von Erschließungskosten nach dem BauGB mit den Käufern abzuschließen. Der Ablösebeitrag beträgt 63,00 € pro m² Grundstücksfläche. Im Kaufvertrag wird weiterhin der entsprechende Herstellungsbeitrag zur Entwässerungseinrichtung abgelöst und der Käufer hat den mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Kugelberggruppe abzulösenden Herstellungsbeitrag zur Wasserversorgungseinrichtung zu erstatten.

Zusätzlich hat der Käufer noch die Kosten für den Grundstücksanschluss zur Wasserversorgungseinrichtung (Ablöse) und für den Grundstücksanschluss zur Entwässerungseinrichtung (Ablöse) zu bezahlen.

Die Kostenerstattungsbeiträge nach §§135 a bis 135 c BauGB (Beiträge für Ausgleichsmaßnahmen) werden mit 1,90 € pro qm abgelöst.

7. Beim Verkauf eines Bauplatzes erhält der Käufer pro Kind unter 14 Jahren eine Förderung durch die Gemeinde von 1.000,00 €. Diese Förderung wird mit dem Kaufpreis des Bauplatzes verrechnet. Für Kinder, die innerhalb von fünf Jahren nach dem Tag der Beurkundung geboren werden, wird ebenfalls auf Antrag eine Förderung von 1.000,00 € gewährt. Insgesamt wird die Förderung für höchstens drei Kinder der

Familie gewährt. Als Kind wird nur das leibliche oder adoptierte Kind gezählt, welches im Hausstand des Käufers lebt.

8. Im Kaufvertrag ist darauf hinzuweisen, dass gemäß der Ziffer 6.1 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang IV“ pro 300 qm angefangener privater Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist und vom Käufer gepflanzt werden muss.
9. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Am Sonnenhang IV“ ist entlang der Nordseite der Bauplätze Fl.Nrn. 398/5, 398/6, 398/8, 398/9, 398/10, 398/11, 398/12 der Gemarkung Osterbuch eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Erst-Bepflanzung hat der Grundstückseigentümer durchzuführen. Es wird verwiesen auf die Grünordnung in Ziffer 6 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang IV“.
Die Bauplätze mit der Bezeichnung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Begrünung der festgesetzten Flächen zur Geländeaufschüttung“ für Fl.Nrn. 398/ 12, 398/13, 398/14 der Gemarkung Osterbuch ist auf die Ziffer 6.2 des Bebauungsplanes hinzuweisen.
11. Im Kaufvertrag ist in Bezug auf Ziffer 5 der Textlichen Hinweise zur Bebauungsplansatzung „Am Sonnenhang IV“ darauf hinzuweisen, dass durch die Bewirtschaftung der umliegenden Landwirtschaftsflächen Immissionen auftreten können, die im Baugebiet als belästigend empfunden werden. Diese sind von den jeweiligen Käufern zu dulden.
12. Im Kaufvertrag sind auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F.v. 22.05.2024 sowie auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Allgemeinen hinzuweisen bzw. dass diese den Käufern bekannt sind.
13. Die Vergabe der Bauplätze ist nach den in der Gemeinderatssitzung am 17.09.2025 festgelegten Vergaberichtlinien durchzuführen.