

**Verkauf von Wohnbaugrundstücken an Privatpersonen
in dem Bebauungsplangebiet
Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück, 1. Bauabschnitt“**

- Bedingungen für den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages -

1. Der Kaufpreis beträgt 160,00 EUR/qm einschließlich der Erschließungskosten. Damit ist das Grundstück erschließungsbeitragsfrei nach §§ 127 ff Baugesetzbuch und kanalanschlussbeitragsfrei.

Im Kaufpreis ist ein Ablösungsbetrag für die Gesamterschließung in Höhe von 60,00 EUR/qm enthalten. Diesem Ablösungsbetrag liegen Berechnungen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 133 Absatz 3 Satz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 11 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Sonsbeck sowie des § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) zugrunde.

Beiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz werden von dem Erwerber getragen, soweit sie ab heute fällig werden. Der Veräußerer versichert, dass ihm geltend gemachte oder zu erwartende Beiträge nicht bekannt sind bzw. in naher Zukunft nicht anfallen.

2. Der vorläufige Gesamtkaufpreis in Höhe von _____ EUR ist drei Monate nach Vertragsunterzeichnung fällig (genaues Datum ist durch den Notar einzusetzen).

Der vorläufige Kaufpreis ist auf das Konto der Gemeinde Sonsbeck IBAN DE59 3545 0000 1145 0001 03 bei der Sparkasse am Niederrhein (BIC: WELADED1MOR) zu zahlen.

Sofern der Kaufpreis mit Fremdmitteln finanziert wird und die finanzierenden Gläubiger den Kaufpreis nicht auf das zuvor angegebene Konto überweisen, muss die Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto abgewickelt werden. Die Kosten hierfür trägt der Erwerber. Etwa auf dem Notaranderkonto anfallende Depotzinsen stehen dem Erwerber zu.

Der Veräußerer weist ausdrücklich darauf hin, dass die Kaufpreiszahlung auch bei Abwicklung über ein Notaranderkonto erst mit ihrem Eingang auf dem vorgenannten Konto der Gemeinde Sonsbeck als erfolgt gilt.

Für den endgültigen Gesamtkaufpreis ist die Flächengröße nach dem amtlichen Vermessungsergebnis maßgeblich. Ein sich gegenüber dem vorgenannten vorläufigen Gesamtkaufpreis ergebendes Mehr oder Minder ist zwischen den Beteiligten nach Maßgabe der vorgenannten Kaufpreisfälligkeit, im Übrigen unverzüglich auszugleichen, sobald den Beteiligten das amtliche Vermessungsergebnis bekannt ist.

Bei verspäteter Zahlung ist der Kaufpreis vom Tage der Fälligkeit an mit 10 % p. a. zu verzinsen.

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber nur zu beantragen und die Auflassung enthaltende beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen der Auflassungsurkunde nur zu erteilen, wenn der Veräußerer den Eingang des Kaufpreises schriftlich bestätigt hat bzw. die Zahlung gewährleistet ist.

3. Dem Erwerber ist bekannt, dass das Grundstück für die Erstellung eines Wohnhauses (Einzelhaus oder Doppelhaus, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält) zum Zwecke der Eigennutzung zugeteilt wurde. Eine Eigennutzung des Wohnhauses ist nur dann gegeben, wenn der überwiegende Teil der Gesamtwohnfläche des Wohnhauses im Sinne der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
 - a) vom Erwerber und/oder seinem Ehepartner oder
 - b) von Verwandten 1. Grades (Eltern oder Kinder)

selbst mit einem eigenen Hausstand als Hauptwohnung im Sinne der melderechtlichen Vorschriften bewohnt wird. Hauptwohnung ist die vorwiegend (zeitlich überwiegend) benutzte Wohnung. Die vorwiegend benutzte Wohnung ist in Zweifelsfällen dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen liegt.

Der Erwerber verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Vertragsunterzeichnung (genaues Datum ist durch den Notar einzusetzen) entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplanes mit einem Wohnhaus (Einzelhaus oder Doppelhaus, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält) zu bebauen. Zur Erfüllung der vorgenannten Verpflichtung reicht es aus, wenn innerhalb der genannten Frist mit den Erd-, Mauer- und Betonarbeiten begonnen wird.

Die äußere Gestaltung des Wohnhauses bedarf vor Beantragung der Baugenehmigung bzw. vor Beantragung der Freistellung von der Baugenehmigungspflicht gemäß § 67 Absatz 1 BauO NW der Zustimmung der Gemeinde Sonsbeck. Der Erwerber verpflichtet sich, die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück, 1. Bauabschnitt“ bei der Planung und Bebauung des Wohnbaugrundstückes zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan ist seit dem 18.05.2016 rechtskräftig.

Sofern innerhalb von acht Jahren - vom Tage der Fertigstellung des Wohnhauses [Datum des Schlussabnahmescheines der unteren Bauordnungsbehörde oder der Fertigstellungsanzeige des Architekten oder sonstigen Sachverständigen (§ 67 Absatz 5 Satz 3 Landesbauordnung NW)] an gerechnet - die überwiegende Eigennutzung des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes aufgegeben, das bebaute Grundstück veräußert (insbesondere Verkauf oder Schenkung) oder an dem bebauten Grundstück ein Erbbaurecht bestellt wird, ist eine Nachzahlung des Kaufpreises in Höhe von 80,00 EUR/qm innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde Sonsbeck fällig. Der Erwerber verpflichtet sich, der Gemeinde Sonsbeck eine Kopie des Schlussabnahmescheines oder der Fertigstellungsanzeige unverzüglich zu übersenden.

Der Erwerber - mehrere gesamtschuldnerisch haftend - unterwirft sich wegen der Höhe des Nachzahlungsbetrages der sofortigen Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen. Je eine vollstreckbare Ausfertigung kann nach Fälligkeit ohne weitere Nachweise erteilt werden.

Der Veräußerer behält sich für den Fall, dass der Erwerber der vorstehenden Nachzahlungsverpflichtung und/oder Bauungsverpflichtung nicht nachkommt oder von diesem Verträge zurücktritt, den Rücktritt von diesem Verträge vor.

Der Rücktritt ist durch eingeschriebenen Brief zu erklären, und solange möglich, wie der Rücktrittsgrund besteht.

Im Falle einer Vertragsaufhebung oder der Nichteinhaltung der Bebauungsverpflichtung und/oder Nachzahlungsverpflichtung ist der Erwerber verpflichtet, den hier erworbenen Grundbesitz an den Veräußerer zu den in dieser Urkunde vereinbarten Bedingungen, insbesondere dem gleichen Kaufpreis, der vorbehaltlich einer anderen Einigung sofort fällig ist, zurück zu übertragen. Alle mit der Rückübertragung und ihrer Durchführung verbundenen Kosten und Steuern gehen zu Lasten des Erwerbers aus dieser Urkunde. Eine Erstattung von Zinsen durch den Veräußerer erfolgt nicht.

Die Beteiligten bewilligen demgemäß zu Lasten des erworbenen Grundbesitzes und zugunsten der Gemeinde Sonsbeck die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung in das Grundbuch. Die Rückkauflassungsvormerkung soll gleichzeitig mit dem Eigentumswechsel in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Gemeinde Sonsbeck verpflichtet sich, die Löschung der Rückkauflassungsvormerkung auf Anforderung zu bewilligen, wenn der Erwerber

- a) die Bebauungsverpflichtung erfüllt und das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück innerhalb der achtjährigen Frist überwiegend eigengenutzt hat, oder
- b) die Bebauungsverpflichtung erfüllt hat und im Falle einer Kaufpreisnachzahlungsverpflichtung die Nachzahlung des Kaufpreises in Höhe von 80,00 EUR/qm auf das Konto der Gemeinde Sonsbeck IBAN DE59 3545 0000 1145 0001 03 bei der Sparkasse am Niederrhein (BIC: WELADED1MOR) erfolgt bzw. gewährleistet ist.

Die mit der Löschung verbundenen Kosten trägt der Erwerber.

4. Alle Kosten des Vertrages und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Die mit der Freistellung des erworbenen Grundbesitzes von nicht übernommenen Belastungen und Beschränkungen verbundenen Kosten trägt der Veräußerer.

5. Die Vermessungskosten für die erstmalige Parzellierung des Grundstückes trägt die Gemeinde Sonsbeck.
6. Der Erwerber verpflichtet sich, das zu erwerbende Grundstück auf seine Kosten mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Mindestanforderungen an eine ausreichende Eingrünung ergeben sich aus Ziffer 4 der ihm bekannten textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück, 1. Bauabschnitt“.
7. Der Erwerber verpflichtet sich, beim Bau des Wohnhauses die örtlichen Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes Sonsbeck Nr. 37 zu beachten (Ziffer 1 ff. der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück, 1. Bauabschnitt“).

8. Dem Erwerber ist bekannt, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser, soweit es keinem besonderen Verunreinigungsrisiko ausgesetzt ist, auf dem jeweiligen Grundstück vorzugsweise über die belebte Bodenzone zu versickern ist (Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück, 1. Bauabschnitt“). Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Die Ausführung der Entwässerungsanlagen hat gemäß den gültigen technischen Regelwerken zu erfolgen, insbesondere den Anforderungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 ist zu entsprechen. Eventuell erforderliche Genehmigungen sind gesondert zu beantragen.
9. Der Erwerber wird auf vorhandene schutzwürdige Bodenstrukturen hingewiesen und zum schonenden und sorgsamem Umgang aufgefordert. Auf vermeidbare Bodenveränderungen ist zu verzichten. Dieses betrifft jedoch nicht die mit der Bebauung erforderlichen Erdbewegungen.
10. Es ist den Vertragsparteien bekannt, dass die übrigen Versorgungsanschlüsse (z. B. Strom, Wasser, Telefon, Gas usw.) bei den einzelnen Versorgungsträgern zu beantragen sind und die Kostenbeiträge für zu beantragende Anschlüsse vom Erwerber zu tragen sind.
11. Der Besitz, die Nutzungen sowie die Gefahr einschließlich der Verkehrssicherungspflicht und die öffentlichen Lasten und Abgaben an dem Grundstück gehen mit dem Tage der Beurkundung des Vertrages auf den Erwerber über.

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Kaufpreis gezahlt wurde und die Arbeiten zur Ersterschließung (Kanal und Baustraße) abgeschlossen sind.

12. Eine katastermäßige Teilung des Kaufgrundbesitzes nach Abschluss des heutigen Vertrages bedarf unabhängig von der öffentlich-rechtlichen Genehmigungsfähigkeit bis zur Löschung der Rückkaufassungsvormerkung der vorherigen Zustimmung der Gemeinde Sonsbeck.
13. Die Gemeinde Sonsbeck verpflichtet sich, im Range vor der für die Gemeinde Sonsbeck einzutragenden Rückkaufassungsvormerkung, Hypotheken oder Grundschulden bis zu einem Gesamtbetrag von 300.000 EUR mit bis zu 20 % Zinsen pro Jahr und mit bis zu 10 % Nebenleistungen pro Jahr ab Eintragungsbewilligung des vorbehaltenen Rechts auf dem belasteten Grundbesitz eintragen zu lassen. Der Rangvorbehalt kann mehrfach ausgenutzt werden. Die Beteiligten bewilligen die Eintragung dieses Rangvorbehaltes in das Grundbuch.

Der Veräußerer wird vorbehaltlich einer Prüfung im Einzelfall und ohne hierdurch eine Verpflichtung im Einzelfall einzugehen, Grundstücksbelastungen, die über den Betrag von 300.000 EUR hinausgehen, den Vorrang vor der bewilligten Vormerkung einräumen, wenn und soweit dies zur Errichtung des genannten Gebäudes erforderlich ist.

Die Gemeinde Sonsbeck weist darauf hin, dass eine Eintragung von Grundpfandrechten erst nach erfolgter Eigentumsumschreibung erfolgen kann.

Nachrichtlich

Ergänzende Kaufvertragsbedingungen, die ausschließlich für übrige auswärtige Bewerber gelten, die die unter Ziffer 1.2.2 genannten Voraussetzungen der Zuteilungskriterien erfüllen:

14. Der Erwerber verpflichtet sich, bei der Erstellung des Wohnhauses (Einzelhaus oder Doppelhaus, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält) mindestens die energetischen Standards des KfW-Effizienzhauses 55 (EnEV₂₀₁₄) [Programm für Wohnimmobilien „Energieeffizient Bauen“ (Programmnummer 153)] zu erfüllen. KfW-Effizienzhäuser 55 dürfen den Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 55 % und den Transmissionswärmeverlust (H_T) von 70 % der errechneten Werte für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 der EnEV₂₀₁₄ nicht überschreiten. Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein, als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV₂₀₁₄ zulässig.

Sofern der Erwerber bei der Erstellung des Wohnhauses die energetischen Standards des KfW-Effizienzhauses 55 (EnEV₂₀₁₄) [Programm für Wohnimmobilien „Energieeffizient Bauen“ (Programmnummer 153)] nicht erfüllt, ist eine Nachzahlung des Kaufpreises in Höhe von 40,00 EUR/qm innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde Sonsbeck fällig. Der Erwerber verpflichtet sich, der Gemeinde Sonsbeck mit Einreichung der Bauunterlagen eine Wärmebedarfsberechnung einer nach § 21 Energieeinsparverordnung (EnEV) ausstellungsberechtigten Person vorzulegen. Des Weiteren ist der Gemeinde Sonsbeck unverzüglich nach Fertigstellung des Wohnhauses ein Nachweis über die Einhaltung der vorgenannten energetischen Standards vorzulegen.

Der Erwerber - mehrere gesamtschuldnerisch haftend - unterwirft sich wegen der Höhe des Nachzahlungsbetrages der sofortigen Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen. Je eine vollstreckbare Ausfertigung kann nach Fälligkeit ohne weitere Nachweise erteilt werden.

Nachrichtlich

Ergänzende Kaufvertragsbedingungen, die ausschließlich für die Erwerber der mit den Ziffern 2 bis 6 gekennzeichneten Wohnbauflächen gelten:

15. Den Beteiligten ist bekannt, dass sich die Gemeinde Sonsbeck aufgrund des am 23.12.2014 zwischen Herrn Matthias van Treel, Pachland 11, 47665 Sonsbeck und der Gemeinde Sonsbeck geschlossenen Grundstückstauschvertrages, UR.-Nr. 2304/2014, verpflichtet hat, nach Rechtskraft der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, spätestens aber im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zum Bebauungsplangebiet Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück, 1. Bauabschnitt“, unter anderem entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der im Aufteilungsplan mit den Ziffern 2 bis 6 gekennzeichneten Wohnbaugrundstücke, eine einreihige Einfriedung (Hecke) auf Kosten der Gemeinde Sonsbeck einmalig anzulegen bzw. zu pflanzen. Die Anlegung der Einfriedung (Hecke) erfolgt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) und in Abstimmung mit Herrn Matthias van Treel. Die anzulegende Einfriedung (Hecke) geht unentgeltlich in das Eigentum des Herrn Matthias van Treel über. Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der anzulegenden Einfriedung (Hecke) obliegt Herrn Matthias van Treel.

Ergänzende Kaufvertragsbedingungen, die ausschließlich für die Erwerber der mit den Ziffern 5 und 6 gekennzeichneten Wohnbauflächen gelten:

16. Den Beteiligten ist bekannt, dass der Grundbesitz entlang der östlichen Grundstücksgrenze an die im Eigentum von Herrn Matthias van Treel, Pachland 11, 47665 Sonsbeck, stehende landwirtschaftliche Fläche Gemarkung Labbeck, Flur 19, Flurstück 116, Nutzung: Ackerland, angrenzt. Weiter ist den Beteiligten bekannt, dass gemäß § 36 Abs. 2 Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) bei einer Einfriedung des Wohnbaugrundstückes entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit der Einfriedung/Einzäunung zu der vorgenannten im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten ist (Schwengelrecht). In einem geringeren Abstand darf eine Einfriedung/Einzäunung nur mit schriftlicher Einwilligung des Eigentümers des Nachbargrundstückes Gemarkung Labbeck, Flur 19, Flurstück 16, errichtet werden.
17. Den Beteiligten ist bekannt, dass gemäß § 43 Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) bei der Bepflanzung der mit den Ziffern 5 und 6 gekennzeichneten Wohnbauflächen gegenüber dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück Gemarkung Labbeck, Flur 19, Flurstück 116, die doppelten Grenzabstände nach den §§ 41 und 42 NachbG NRW für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken, höchstens jedoch 6 m, einzuhalten sind.