

Wesentliche Regelungen des Kaufvertrags mit der Stadt Laupheim beim Erwerb eines Einfamilienhausbauplatzes im Baugebiet „Am Mäuerle“

1. Kaufpreis:
Gemäß Beschluss des Gemeinderats beträgt der Kaufpreis 395,00 €/m².
Für den Kanalisations- und den Wasserleitungshausanschluss (inkl. Retentionszisterne) wird zusätzlich eine Vorauszahlung in Höhe von 12.000,00 €/Bauplatz erhoben, die zu einem späteren Zeitpunkt nach tatsächlichem Herstellungsaufwand abgerechnet wird.
2. Bauverpflichtung:
Der Käufer geht mit dem Kaufvertragsabschluss eine Bauverpflichtung ein. Er muss innerhalb von zwei Jahren, gerechnet ab Vertragsbeurkundung, die Fundamente des Wohnhauses auf dem Baugrundstück herstellen. Außerdem muss das Wohnhaus innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Baubeginn bezugsfertig sein. Bei Nichteinhaltung dieser Fristen ist die Stadt Laupheim zur Rücknahme des Bauplatzes berechtigt (Wiederkaufsrecht).
3. Veräußerungsverbot im unbebauten Zustand:
Der Käufer darf den Bauplatz (auch einen Anteil daran oder eine Teilfläche davon) im unbebauten Zustand nicht weiterveräußern. Ein Verstoß gegen dieses Veräußerungsverbot löst ebenfalls ein Wiederkaufsrecht der Stadt Laupheim aus. Eine Ausnahme bei einer Veräußerung an Ehegatten, Lebenspartner, verwandte oder verschwägerte Personen usw. gibt es nicht.
4. Verpflichtung zur Eigenwohnnutzung / Nachzahlungspflicht:
Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Bauplatz errichtete Gebäude für die Dauer von mindestens 5 Jahren ab Erstbezug selbst zu Wohnzwecken zu nutzen. Eine ggf. vorhandene Einliegerwohnung darf vermietet werden. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtung steht der Stadt Laupheim ein Nachzahlungsanspruch in Höhe von 25 % des Kaufpreises (= 98,75 €/m²) zu. Dieser Nachzahlungsanspruch entsteht außerdem bei der Weiterveräußerung der Immobilie (auch eines Anteils daran oder einer Teilfläche davon) innerhalb von 5 Jahren ab Erstbezug ohne vorherige Zustimmung der Stadt Laupheim. Eine entsprechende Absicherung der Forderung erfolgt durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch im Rang hinter den der Baufinanzierung dienenden Grundpfandrechten. Der Nachweis der Eigenwohnnutzung erfolgt über die Bescheinigung des Erstwohnsitzes.
5. Empfehlung zum Anschluss an das kalte Nahwärmenetz der EnBW (Kosten im Kaufpreis nicht enthalten).
6. Ausschluss der Sachmängelhaftung der Stadt Laupheim, d. h. insbesondere keine Garantie für Bodenbeschaffenheit (etwaige höhere Baukosten in diesem Zusammenhang sind allein vom Käufer zu tragen).
7. Verpflichtung zur Duldung des angrenzenden Militärflugplatzes durch Übernahme einer Dienstbarkeit, die im Grundbuch eingetragen wird, und damit Ausschluss der Geltendmachung von Ansprüchen wegen Lärms, Störungen etc.
8. Der Bauplatz wird mit einem Gewerbeverbot belegt, das im Grundbuch eingetragen wird.
9. Hinweis, dass Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen gesetzlich unzulässig sind. Bodenversiegelungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze, Zufahrten und Zuwege der geplanten Wohnbebauung sollten daher mit offenporigen Belägen gestaltet werden. Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.