

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

1. Kaufpreis:
Höchstgebot, das der Zuteilung zugrunde liegt.
Die Stadt Laupheim hat im Baugrundstück einen Kanalisationshausanschluss (Schmutzwasser einschließlich Kontrollschacht, Regenwasser einschließlich 12,5 m³-Retentionszisterne) und einen Wasserleitungshausanschluss (bis zum Kontrollschacht Kanalisation) hergestellt. Die Kosten dafür sind mit dem Kaufpreis abgegolten.
2. Bauverpflichtung:
Der Käufer geht mit dem Kaufvertragsabschluss eine Bauverpflichtung ein. Er muss innerhalb von zwei Jahren, gerechnet ab Vertragsbeurkundung, die Fundamente eines **mindestens dreigeschossigen Wohnhauses mit mindestens 6 Wohneinheiten** auf dem Baugrundstück herstellen. Außerdem muss das Wohnhaus innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Baubeginn bezugsfertig sein. Bei Nichteinhaltung dieser Fristen und der Mindestanforderungen des zu errichtenden Gebäudes 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. **Ausnahme: Verkauf von Eigentumswohnungen mit gleichzeitiger Herstellungsverpflichtung durch den Verkäufer.** 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. Sozialgerechte Bodennutzung:
Es soll eine ausgewogene Durchmischung aus Eigentumswohnungen, klassischen Mietwohnungen und bezahlbarem Wohnraum geplant und realisiert werden.
Der Käufer verpflichtet sich daher für sich und seine Rechtsnachfolger, mindestens 50 % der auf dem Bauplatz errichteten Wohnungen für die Dauer von 15 Jahren ab Erstbezug an Personen zu vermieten, die einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein vorweisen können, wobei die monatliche Kaltmiete mindestens 30 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete von Laupheim liegen muss. Die Belegungs- und Mietpreisbindung wird durch eine Dienstbarkeit für die Stadt Laupheim im Grundbuch gesichert. Die Verpflichtung zur Selbstnutzung durch den Käufer oder seinen Rechtsnachfolger kann mit bis zu 20 % der errichteten Wohnungen auf die o. g. Quote angerechnet werden. Der Nachweis der Eigenwohnnutzung erfolgt über die Bescheinigung des Erstwohnsitzes.
Bei Verstoß gegen diese Verpflichtung steht der Stadt Laupheim ein Nachzahlungsanspruch in Höhe des jeweiligen auf den rechnerischen Grundstücksanteil der Wohnung entfallenden Höchstgebotes zu. Eine entsprechende Absicherung der Forderung erfolgt durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch im Rang hinter den der Baufinanzierung dienenden Grundpfandrechten.
5. Anschluss- und Benutzungszwang:
Verpflichtung zum Anschluss an das kalte Nahwärmenetz der EnBW
Die **Kosten** hierfür (auch Investitionskostenzuschüsse, siehe Info-Flyer der EnBW) sind an die EnBW zu entrichten und **nicht im Kaufpreis/Gebot 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. 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.