

Vertragsklauseln

In dem zu schließenden Kaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag werden folgende Klauseln aufgenommen werden.

Eigennutzungsverpflichtung für die Dauer von 10 Jahren. Bei Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen unterschiedlichster Größe entfällt die Eigennutzungsverpflichtung auf die größere Wohnung

Das Wohnhaus ist innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bezugsfertig herzustellen und innerhalb des zweiten Jahres dieser Frist das Kellergeschoß einschließlich Kellerdecke rohbaufertig zu errichten.

Bei Verzicht auf Unterkellerung des Gebäudes gilt ersatzweise, dass innerhalb des zweiten Jahres der Bebauungsfrist die Fundamente aller Umfassungs- und Innenmauern sowie die Erdgeschoßsohle des Gebäudes rohbaufertig herzustellen sind

Für den Fall, dass nach Vertragsabschluss ein Baubeginn nur wegen fehlender Erschließung des Baugrundstücks noch nicht möglich ist, werden die Fristen entsprechend hinausgezögert. Fristbeginn ist dann der Tag, an dem unter Bezugnahme auf die Erschließung mit dem Bauvorhaben begonnen werden kann.

Das Grundstück oder Teile davon dürfen unbebaut nicht weiterveräußert werden.

Für die Fälle der Nichteinhaltung einer der vorgenannten Fristen, der Weiterveräußerung des unbebauten Grundstücks, der Begründung eines Erbbaurechts ohne Zustimmung der Stadt Schüttorf oder der Begründung von Sondereigentum am unbebauten Grundstück behält sich die Stadt Schüttorf ein Wiederkaufsrecht am Grundstück zum gezahlten Kaufpreis vor.

Der Stadt Schüttorf steht ein Ankaufsrecht am Grundstück zu, wenn das Grundstück vor Eintritt der Bezugsfertigkeit weiterveräußert oder einem Dritten zum Kauf angeboten wird, und zwar hinsichtlich des Grundstücks zum gezahlten Kaufpreis und gegen Erstattung der Nebenkosten, hinsichtlich des Gebäudes zum amtlichen Verkehrswert, der bindend für beide Parteien vom Gutachterausschuss beim Katasteramt in Nordhorn ermittelt wird. Die Kosten des Verkehrswertgutachtens trägt der jeweilige Käufer.

Die anfallenden Kosten (z. B. Notarkosten, Grunderwerbsteuer usw.) bei der Ausübung des Wiederkaufs- bzw. Ankaufsrechts tragen die Käufer

Das Wiederkaufsrecht und das Ankaufsrecht sind erstrangig und gleichrangig durch Eintragung je einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch zu sichern. Ein Rangrücktritt ist ausschließlich zur Finanzierung für den zukünftigen Eigentümer zulässig.

Die Stadt Schüttorf kann bei Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen nach ihrer Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufs- und des Ankaufsrechts eine Vertragsstrafe in Höhe von 35 €/m² des unbebauten Grundstücks fordern. Der Anspruch aus dem Ankaufsrecht und der Anspruch auf die Vertragsstrafe werden

bereits ausgelöst durch Verkaufsverhandlungen der Eigentümer, wenn diese vor Bezugsfertigkeit des Gebäudes beginnen.

Kosten

Der Kaufpreis beträgt

Im Teilbereich A	235,00 €/m ²
Im Teilbereich B	190,00 €/m ²
Im Teilbereich C	160,00 €/m ² .

Alternativ kann eine Vergabe des Baugrundstücks im Wege des Erbbaurechts für die Dauer von 99 Jahren erfolgen. Der Erbbauzins beträgt 2,5 % des Kaufpreises. Eine Anpassung des Erbbauzins erfolgt im Abstand von 10 Jahren entsprechend der Änderung des Verbraucherindex.

Da eine endgültige Erschließung des ersten Bauabschnitts erst dann erfolgen kann, wenn der Großteil der Grundstücke bebaut wurde, ist ein konkreter Zeitpunkt aktuell nicht absehbar.

Die Kosten für die verkehrliche Ersterschließung, welche den vorzeitigen Baubeginn der jeweiligen Grundstücke ermöglicht, werden im Wege eines Vorausleistungsbescheids eingefordert. Diese Vorausleistung auf den endgültigen Erschließungsbeitrag wird bei Grundstückskaufvertragsabschluss fällig.

Weiter ist der von der Stadt Schüttorf verauslagte Wasserversorgungsbeitrag in Höhe von 1,10 €/m² zuzüglich 7 % Mehrwertsteuer zu erstatten.

Die Kosten der Durchführung des Kaufvertrages sind vom Käufer zu tragen.

Ferner ist eine Finanzierungsbestätigung des Kreditinstitutes für das gesamte Bauvorhaben vorzulegen.