

## **Allgemeine Bedingungen der Gemeinde Salem beim Verkauf von Baugrundstücken**

1. Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungskosten (Abwasser-, Wasserversorgungs-, Erschließungsbeitrag und Kostenerstattungsbeitrag für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) nach dem derzeitigen Satzungsrecht der Gemeinde für alle Erschließungsmaßnahmen, die bis zum heutigen Tag bautechnisch begonnen sind (§ 436 Abs. 1 BGB).

Die anteiligen Vermessungskosten sowie die Kosten für die Abwasser- und Wasserhausanschlussleitungen werden vom Käufer gesondert getragen.

2. Der vereinbarte Gesamtbetrag ist innerhalb von 4 Wochen ab Vertragsabschluss zur Zahlung fällig und bis dahin zinslos gestundet. Er ist auf das Konto der Gemeinde Salem Nr. 2018141 bei der Sparkasse Salem-Heiligenberg (BLZ 690 517 25) zu überweisen.

Ist das veräußerte Grundstück zum Zeitpunkt des Verkaufs noch nicht vermessen, erfolgt die Abrechnung des Kaufpreises unmittelbar nach Vorliegen des Veränderungsnachweises. Eine evtl. Nachzahlung ist innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung zur Zahlung fällig.

Für den Fall des Verzugs hat der Käufer jährlich Verzugszinsen in Höhe von 7 v.H. über dem jeweiligen Basiszinssatz zu entrichten. Die Geltendmachung eines höheren oder niedrigeren Verzugschadens bleibt beiden Vertragsparteien vorbehalten.

3. Kommt der Käufer mit seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Kaufvertrag länger als zwei Monate in Verzug hat die Gemeinde ein Rücktrittsrecht nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen. Tritt die Gemeinde aus diesem Grund vom Vertrag zurück, hat der Käufer der Gemeinde den nachgewiesenen Schaden zu ersetzen, der innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung zahlungsfällig ist.
4. Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt mit Zahlung des Kaufpreises.

Vom gleichen Zeitpunkt an gebühren dem Käufer die Nutzungen und trägt er die Lasten der verkauften Sache. Abweichend hiervon hat der Käufer die Grundsteuer erst mit Beginn des auf die Beurkundung folgenden Jahres zu tragen. Vom Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages an trifft die Gefahr des zufälligen Unterganges und einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes den Käufer.

5. Der Käufer verpflichtet sich das Grundstück innerhalb von drei Jahren ab Erklärung der Auflassung mit einem Wohngebäude im Rahmen der bestehenden Bebauungsvorschriften zu bebauen.

Erfüllt der Käufer die Bauverpflichtung innerhalb der genannten Frist nicht oder veräußert er das Grundstück ganz oder zum Teil, steht der Gemeinde am Grundstück oder Teilen des Grundstücks ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 456 ff. BGB zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis zu.

Macht die Gemeinde das Wiederkaufsrecht geltend, so erfolgt die Rückübertragung des Eigentums am Grundstück frei von Lasten und Beschränkungen in Abt. II und III des Grundbuchs auf Kosten des jetzigen Käufers, sofern die Belastungen nicht schon heute bestanden haben.

Eine Verzinsung des Kaufpreises durch die Gemeinde findet nicht statt. Die Gemeinde zahlt in diesem Fall auch keinerlei Entschädigungen für eine zwischenzeitlich eingetretene Wertsteigerung.

Ist das Grundstück ganz oder teilweise bebaut, werden die baulichen Anlagen durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Salem geschätzt. Der ermittelte Gebäudeschätzwert ist in Höhe von 80 v.H. an den Käufer zu erstatten.

Die Kosten der Rückübertragung fallen dem jetzigen Käufer zur Last. Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Gemeinde Salem auf Rückübertragung ist auf dem Kaufgrundstück eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Salem einzutragen. Die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung ist im Zusammenhang mit der Erklärung der Auflassung zu bewilligen und zu beantragen.

Die Gemeinde erklärt sich bereit, mit dieser Rückauflassungsvormerkung erforderlichenfalls im Rang hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen. Die Rückauflassungsvormerkung ist nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf dem Kaufgrundstück zu löschen.

6. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag.
7. Sollten von dem verkauften Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Erklärung der Auflassung Flächen für Straßenbauzwecke oder sonstige öffentliche Zwecke, für die nach den gesetzlichen Vorschriften eine Enteignung zulässig wäre, benötigt werden, so sind diese bis max. 10 v. H. der Grundstücksfläche zum heute vereinbarten Kaufpreis auf die Gemeinde zurückzuübertragen. Die Kosten der Rückübertragung trägt die Gemeinde.
8. Der Käufer ist verpflichtet, die Aufstellung von Lichtmasten für die Straßenbeleuchtung und von Hydranten für Feuerlöschzwecke am Rande seines Grundstückes unentgeltlich zu dulden.

Der Käufer verpflichtet sich außerdem zur unentgeltlichen Duldung von Erschließungsanlagen in seinem Grundstück, die für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erforderlich oder zweckdienlich sind. Der Käufer erklärt sich für diesen Fall bereit, der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zuzustimmen.

9. Die Auflassung wird erklärt, wenn der Käufer seine Zahlungsverpflichtungen aus dem Kaufvertrag vollständig erfüllt hat.
10. Der Käufer trägt die mit dem Kaufvertrag zusammenhängenden Kosten, insbesondere für die Beurkundung, die Auflassung, die Eintragung in das Grundbuch und die Grunderwerbsteuer.
11. Ist oder wird eine Bestimmung dieser Vertragsbedingung unwirksam, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt.