

ALLGEMEINE VERKAUFSBEDINGUNGEN

für Gewerbebaugrundstücke der Gemeinde Simmerath

Der Gesamtkaufpreis ist spätestens 4 Wochen nach Kaufvertragsabschluß zu zahlen. Bei verspäteter Zahlung ist der Kaufpreis ab Fälligkeit mit 8,50 % zu verzinsen. Die Zinsen sind zusammen mit dem Kaufpreis zu zahlen.

Der Grundbesitz wird verkauft zur Nutzung als Gewerbebetrieb für

Der Käufer verpflichtet sich, den hier gekauften Grundbesitz innerhalb einer Frist von 5 (fünf) Jahren mit einem Betriebsgebäude oder bestimmten, dem Gewerbe dienenden Anlagen, das (die) eine gewerbliche Nutzfläche von mindestens qm haben muß (müssen), für den oben näher bezeichneten Gewerbebetrieb zu bebauen bzw. zu nutzen.

Eine fristgerechte Bebauung liegt dann vor, wenn innerhalb der vorgenannten Zeit das Gebäude bezugsfertig erstellt und die Fertigbauabnahme nachgewiesen worden ist.

Der Käufer ist ferner verpflichtet, den verkauften Grundbesitz ausschließlich zum Zwecke der Errichtung des vorstehend näher beschriebenen Betriebsgebäudes bzw. der Anlage(n) und nach dessen (deren) Errichtung für den genannten gewerblichen Zweck zu nutzen.

Die vorvereinbarte Nutzungsbindung gilt für die Dauer von 5 (fünf) Jahren ab dem Tage der Fertigbauabnahme. Innerhalb dieser Frist ist die Vermietung und Verpachtung des Kaufgrundbesitzes nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verkäufers zulässig. Der Verkäufer kann die Genehmigung insbesondere dann verweigern, wenn die vom Mieter bzw. Pächter beabsichtigte Nutzung nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar ist oder wenn der vorgesehene Mieter bzw. Pächter seinen Sitz nicht im Gebiet der Gemeinde Simmerath hat.

Kommt der Käufer seiner Verpflichtung zur Bebauung des Grundbesitzes oder seiner Verpflichtung zur vertragsgemäßen Nutzung nicht nach, so ist der Verkäufer -unbeschadet des Rechts, Erfüllung zu verlangen- berechtigt, die Rückübertragung des hier verkauften Grundbesitzes zum gleichen Kaufpreis zu fordern.

Darüber hinaus ist der Verkäufer, unabhängig davon, ob der Käufer seinen vorstehend übernommenen Verpflichtungen nachkommt oder nicht, auch dann berechtigt, die Rückübertragung des verkauften Grundbesitzes zum gleichen Kaufpreis zu verlangen, wenn der Käufer den hier gekauften Grundbesitz ohne Zustimmung des Verkäufers innerhalb von fünf Jahren veräußert oder wenn innerhalb der genannten Frist die Zwangsversteigerung in den hier verkauften Grundbesitz betrieben wird, und zwar gleichgültig, ob die Zwangsversteigerung aus dem Recht betrieben wird, das Rang vor oder Rang nach der zugunsten des Verkäufers einzutragenden Rückauffassungsvormerkung hat. Die mit der Rückübertragung alsdann verbundenen Kosten und Steuern gehen zu Lasten des Käufers.

Macht die Gemeinde Simmerath von ihrem Recht, die Rückübertragung des verkauften Grundbesitzes zu verlangen, berechtigterweise Gebrauch, so ist der Käufer verpflichtet, den verkauften Grundbesitz so frei zu räumen, dass eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist. Bereits errichtete Gebäude oder Gebäudeteile hat der Käufer auf eigene Kosten vollständig abzureißen. Auf dem Grundbesitz lagernde Baumaterialien, Erdaushub etc. sind ebenfalls auf eigene Kosten des Käufers zu entsorgen.

Der Anspruch des Käufers auf Rückzahlung des Kaufpreises gegenüber der Gemeinde Simmerath wird in diesem Fall erst fällig, wenn er das verkaufte Grundstück in den bezeichneten Zustand versetzt hat. Kommt der Käufer mit der Räumung des Grundstückes zur Ermöglichung einer landwirtschaftlichen Nutzung in Verzug, kann die Gemeinde Simmerath das Grundstück auf Kosten des Käufers selbst oder durch Dritte frei räumen und die Aufwendungen mit dem Kaufpreistrückzahlungsanspruch verrechnen.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung soll gleichzeitig mit der grundbuchmäßigen Umschreibung und ohne jede Zwischenbelastung eine Rückauffassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers in das Grundbuch eingetragen werden.

Lediglich für den Fall, dass der Käufer den hier gekauften Grundbesitz innerhalb von 15 (fünfzehn) Jahren ganz oder teilweise an einen Dritten weiterveräußert und dabei einen Veräußerungsgewinn erzielt, wird zwischen den Beteiligten vereinbart, dass der Käufer verpflichtet sein soll, zusätzlich zu dem vereinbarten Kaufpreis einen weiteren Kaufpreis an die Gemeinde Simmerath zu zahlen, dessen Höhe sich wie folgt errechnet:

Auszugehen ist von dem Gesamtkaufpreis für Grund und Boden nebst Aufbauten, den der Käufer bei der Weiterveräußerung an den Dritten erzielt hat.

Von diesem Gesamtkaufpreis sind der Verkehrswert der vom Käufer errichteten Aufbauten sowie ferner alle vom Käufer in der Zwischenzeit gezahlten Erschließungskosten und Anliegerbeiträge und der bereits an die Gemeinde Simmerath gezahlte Erwerbspreis zuzüglich aller mit dem Erwerb verbundenen Kosten und Steuern abzuziehen. Vom danach verbleibenden Restbetrag des mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreises sind vom Käufer 50 % als zusätzlicher Kaufpreis an die Gemeinde Simmerath abzuführen. Zur Bewertung der vom Käufer auf dem Kaufgrundbesitz errichteten Aufbauten ist ein Schätzgutachten einzuholen, das durch einen von der Gemeinde Simmerath zu benennenden vereidigten Bausachverständigen angefertigt werden soll. Die Kosten des Gutachtens trägt der Käufer.

Bezieht sich der vom Käufer mit dem Dritten geschlossene Kaufvertrag nur auf einen Teil des hier verkauften Grundbesitzes, so sind für die Höhe des an die Gemeinde Simmerath nachzuentrichtenden Kaufpreises der Wert der auf dem betroffenen Grundstücksteil errichteten Aufbauten sowie die auf den verkauften Grundstücksteil entfallenden anteiligen Erschließungskosten und Anliegerbeiträge und der anteilige Erwerbspreis maßgebend.

Der Käufer tritt hiermit bereits jetzt für den Fall der Weiterveräußerung seinen Kaufpreisanspruch gegen den Dritten bis zur Höhe des von der Gemeinde Simmerath nach den vorstehenden Grundsätzen nachforderbaren zusätzlichen Kaufpreises an die Gemeinde Simmerath ab. Die Abtretung ist dem Dritten vom Käufer bei Abschluss des Weiterveräußerungsvertrages mitzuteilen.

Der Käufer hat den Weiterverkauf des Grundbesitzes dem Verkäufer unverzüglich schriftlich anzuzeigen und dabei auch die Höhe des bei dem Weiterverkauf erzielten Kaufpreises mitzuteilen.

Der Käufer ist verpflichtet, alle von ihm gegenüber der Gemeinde Simmerath übernommenen Verpflichtungen auch dem von ihm erwerbenden Dritten mit entsprechender Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen, und zwar mit der Maßgabe, dass im Falle des Weiterverkaufs durch den Dritten und jeden späteren Nacherwerber dieser in gleicher Weise die auf das Grundstück entfallende Differenz zwischen dem von ihm gezahlten Einstandspreis und dem von ihm erzielten Verkaufserlös ebenfalls an die Gemeinde Simmerath herauszugeben hat. Durch die Vereinbarung muß ein eigener Anspruch der Gemeinde Simmerath gemäß § 328 BGB begründet werden; der Anspruch des Dritten oder jedes späteren Nacherwerbers gegen seinen jeweiligen Abkäufer ist insoweit zur Sicherung an die Gemeinde Simmerath abzutreten.

Für die Höhe der Zahlungsverpflichtung, insbesondere die Ermittlung der maßgeblichen Verkehrswerte, gelten im übrigen die vorstehend getroffenen Vereinbarungen entsprechend.

Der Erwerber räumt der Gemeinde Simmerath ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Dieses Vorkaufsrecht steht der Gemeinde auch nach einer Bebauung des Grundstückes zu.

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 N der Gemeinde Simmerath. Bei der Erstellung der Planunterlagen für die Bebauung des Grundstückes sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zwingend vorgeschrieben.

Der Erwerber räumt der Gemeinde Simmerath eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt ein:

Die Gemeinde Simmerath ist berechtigt, auf dem zu veräußernden Grundstück im Bereich der Grünanlage (Pflanzstreifen "A") einen Entwässerungsgraben anzulegen und diesen gemäß den Erfordernissen dort dauernd zu halten und zu unterhalten. Die Gemeinde Simmerath ist insbesondere auch berechtigt, das dienende Grundstück für notwendig werdende Maßnahmen an dem Entwässerungsgraben, insbesondere zur Ausführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten, zu betreten bzw. durch Dritte betreten zu lassen.

Die für die Erschließung des Grundstückes erforderliche Zufahrt einschließlich der Verrohrung wird durch den / die Erwerber hergestellt.

Der Käufer verpflichtet sich, die gemäß dem Bebauungsplan vorgesehene Grünanlage (Pflanzstreifen "A" und ggfs. "B") zu erstellen und zu unterhalten und weitere Anpflanzungen auf dem Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen und zu unterhalten.

Auf dem erworbenen Grundstück können sich Drainageleitungen des Wasser- und Bodenverbandes Rollesbroich befinden.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind der Gemeinde nach bestem Wissen nicht bekannt. Trotzdem eventuell erforderlich werdende Sanierungen von Boden- und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen und sich daraus ergebende Schadensersatzansprüche und Kosten trägt der Erwerber.

Für die derzeitigen Flurstücke bestehen Pachtverhältnisse.