

## Kaufvertragsbedingungen der Gemeinde Hüttlingen

Beschluss des Gemeinderats vom 02.12.1993 mit Änderungen vom 10.03.1994 und 13.04.2000

- 1.** Der Kaufpreis und etwaige Nebenleistungen (auch nach Ziffer 2) sind bei Kaufvertragsbeschluss in Form eines gedeckten Bankschecks oder einer bankbestätigten Überweisung zu leisten.
- 2.** Die Kosten des Vertrags, seines Vollzugs und die Grundstücksvermessung hat der Erwerber/die Erwerberin zu tragen. Er/Sie trägt diese Kosten auch, sofern sie bereits zu einem früheren Zeitpunkt entstanden sind. Steuern und sonstige öffentlich-rechtliche Abgaben für das Vertragsgrundstück sind vom Käufer/von der Käuferin von dem, auf den Tag des Kaufvertragsabschlusses folgenden 1. Januar an, zu übernehmen. Sämtliche öffentliche Abgaben und Anschlusskosten (Erschließungs-, Wasser- und Abwasserbeiträge, die Kosten für Kanal-, Strom-, Gas- und Wasserleitungsanschlüsse, u. Ä.), die bereits entstanden sind oder nach dem Abschluss des Kaufvertrages fällig werden, trägt der Erwerber/die Erwerberin. Die Bauplatzzuteilung erfolgt unter der Bedingung, dass der Erwerber/die Erwerberin die durch Satzung feststehenden Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge sowie den vom Gemeinderat beschlossenen Erschließungsbeitrag und Kostenerstattungsbeitrag mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages ablöst.
- 3.** Nutzen und Lasten sowie Gefahren gehen mit der schriftlichen Bauplatzzusage auf den Käufer/die Käuferin über. Ziffer 2 bleibt unberührt.
- 4.** Die Gemeinde übernimmt für das Vertragsgrundstück keine Gewährleistung. Wenn nach den gegebenen Verhältnissen besondere Vorkehrungen getroffen werden müssen, gehen die hierfür erforderlichen Aufwendungen für Untersuchungen und Maßnahmen zu Lasten des Käufers/der Käuferin.
- 5.** Die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des dazugehörigen Textteils sind für die Planung, Ausführung, und Gestaltung des auf dem Grundstück vorgesehenen Bauvorhabens und der Außenanlagen maßgebend. Der Erwerber/die Erwerberin verpflichtet sich daher, folgende von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten bzw. noch festzusetzenden Auflagen einzuhalten.
  - a)** Soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Straßenböschungen innerhalb des zukünftigen Baugrundstücks vorgesehen sind, muss dies vom Erwerber/von der Erwerberin entschädigungslos geduldet werden. Die Unterhaltung der Böschungen auf dem Privatgrundstück ist Sache der Eigentümer/in.
  - b)** Die Einlegung von geplanten Abwasser- und Oberflächenwasserleitungen, Gas- und Wasserleitungen, Strom- und Fernmeldekabel, Straßenbeleuchtungskabel, Telefon- und Breitbandkabel und die Aufstellung von Beleuchtungsmasten mit Lampen im Bereich einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist unentgeltlich zu dulden. Der Erwerber/die Erwerberin ist zur Eintragung einer beschränkt persönlichen

Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Hüttlingen und ihren Rechtsnachfolgern und zu Lasten des Vertragsgegenstandes verpflichtet. Die Gemeinde ist berechtigt die Ausübung dieser Rechte Dritten zu überlassen. Die Leitungstrassen werden vom Versorgungsträger festgelegt. Sofern bei der Neueinlegung oder bei später notwendig werdenden Unterhaltungsarbeiten Schäden verursacht werden, ist der frühere Zustand des Grundstücks auf Kosten der Gemeinde oder des berechtigten Dritten wiederherzustellen.

**6.** Der Erwerber/die Erwerberin hat für sich und seine/ihre Rechtsnachfolger zu verpflichten:

**a)** Auf dem Grundstück ein Einfamilienwohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der von ihm einzuholenden Baugenehmigung zu errichten. Das Gebäude ist nach Freigabe des Bauvorhabens durch die Gemeinde innerhalb von drei Jahren bezugsfertig, einschließlich der Außenfassade zu erstellen. Die Planunterlagen nach den gesetzlich möglichen Verfahren wird erst nach Bekanntgabe des Termins durch die Gemeinde eingereicht werden. Beginn der Baufrist wird nach Fertigstellung der Baustraße von der Gemeinde mitgeteilt.

**b)** Die Hauptwohnung des Gebäudes für die ersten fünf Jahre nach Bezugsfertigstellung selbst zu beziehen und zu bewohnen.

Für den Fall, dass der Erwerber/die Erwerberin diese Bauverpflichtung nicht termingemäß erfüllt oder das Grundstück oder Teile davon unbebaut weiterveräußert oder innerhalb der nächsten zwölf Monate ab Bauplatzzuteilung keine Baugenehmigung erhält, steht dem Veräußerer das Wiederkaufsrecht am Grundstück zum gleichen Preis zuzüglich etwaiger bereits bezahlter Anliegerleistungen zu. Bei nicht fristgerechter Fertigstellung des Gebäudes sowie bei nicht fristgemäßem Einzug in das Gebäude (polizeiliche Anmeldung beim Einwohnermeldeamt Hüttlingen) setzt die Gemeinde auf den Kaufpreis einen Nachzahlungsbetrag von 500,- EUR pro angefangenen Monat des Verzugs bis höchstens 50 % des heutigen Kaufpreises (Grundstückskosten) fest. Hierbei handelt es sich um eine vereinbarte Vertragsstrafe. Zur Sicherung der in Nr. 6 übernommenen Verpflichtung verpflichtet sich der Erwerber/die Erwerberin zur Zahlung eines Betrages in Höhe von 2.500,- EUR. Bei einer fristgerechten Erfüllung wird auf Antrag des Bewerbers der Betrag in Höhe von 2.500,- EUR zurückbezahlt. Bei einer nicht fristgerechten Erfüllung wird der Betrag mit einem bestehenden Nachzahlungsbetrag verrechnet. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nicht. Härtefälle werden im Gemeinderat verbindlich geregelt.

Als Entschädigung für evtl. auf dem Kaufgrundstück erstellte Gebäude oder Gebäudeteile wird der Wert vereinbart, den der nach dem BauGB bestellte Gutachterausschuss auf den Tag der Geltendmachung des Wiederkaufsrechts feststellt.

Die Weiterveräußerung, Übergabe, Schenkung oder Tausch einschließlich Nutzung des Grundstücks oder Teile davon innerhalb von fünf Jahren nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes ist nur mit Zustimmung der Gemeinde Hüttlingen auf schriftlichen Antrag möglich. Für den Fall, dass diese Zustimmung nicht vorliegt oder nicht erteilt wird, kann die Gemeinde ebenfalls das schon näher bezeichnete

Wiederkaufsrecht ausüben oder es steht der Gemeinde ein Anspruch auf Bezahlung des Mehrwerts zu, den der Grund und Boden am Tage der Geltendmachung ihres Anspruchs gegenüber dem heute vereinbarten Kaufpreis hat. Für die Höhe des Anspruchs ist ein Gutachten des nach dem Baugesetzbuch zuständigen Gutachterausschusses maßgebend.

Im Falle einer entgeltlichen Veräußerung beläuft sich der Anspruch mindestens jedoch auf den Teil des Erlöses, den der Käufer/die Käuferin für den Grund und Boden über den heutigen Kaufpreis hinaus erzielt hat. Wird nur ein Teil des Grundstücks veräußert, so ist die Nachzahlung für diesen Teil in entsprechender Höhe fällig. Eine Nachzahlung ist ferner ausgeschlossen, wenn der Käufer/die Käuferin aus wichtigem Grund das Grundstück veräußert oder die Eigennutzung aufgeben muss, insbesondere wegen Versetzung, wegen Arbeitslosigkeit oder Arbeitsunfähigkeit, wegen Tod des Ehegatten, eigener schwerer Erkrankungen oder schwerer Erkrankung eines nahen Angehörigen.

Zur Sicherung der Nachzahlung bewilligt der Käufer/die Käuferin die Eintragung einer Höchstbetragsicherungshypothek in Höhe von 50 % des Kaufpreises des Grundstücks zu Gunsten der Gemeinde Hüttlingen und zu Lasten des veräußerten Grundstücks. Die Gemeinde ist berechtigt jederzeit Eintragungsantrag zu stellen. Der Wiederkaufspreis wird sofort nach erfolgter lastenfreier Eigentumsüberschreibung auf die Gemeinde ohne Zinsen zahlbar. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts bewilligt der Erwerber/die Erwerberin die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung zu Gunsten der Gemeinde Hüttlingen im Grundbuch. Die Gemeinde ist jederzeit berechtigt diesen entsprechenden Eintragungsantrag zu stellen.

Alle Beteiligten behalten sich vor im Vorrang vor dieser Vormerkung Grundpfandrechte eintragen zu lassen im Gesamtbetrag in Höhe von 700.000,- EUR nebst 20 % Jahreszinsen ab heute und 20 % Nebenleistung aus diesem Gesamtbetrag. Der Rangvorbehalt kann ganz, teilweise oder mehrfach teilweise, insgesamt jedoch nur einmalig ausgeübt werden. Alle Beteiligten bewilligen die Eintragung eines entsprechenden Rangvorbehaltes bei der Vormerkung.

Die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Kosten und etwaige Steuern hat der Erwerber/die Erwerberin zu tragen. In den Fällen, in denen ein Wiederkaufsrecht ausgeübt wird, kann der Grundstücksmehrwert nicht zusätzlich verlangt werden.

**7.** Der Bevollmächtigte/die Bevollmächtigte der Gemeinde erklärt, dass der Beschluss über den Verkauf des vorstehenden Bauplatzes der Rechtsaufsichtsbehörde nicht vorzulegen ist.

**8.** Der Erwerber/die Erwerberin ist verpflichtet, zur Reduzierung von Oberflächenwasser bei Regenfällen die privaten Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Wege zu 2/3 mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. (Rasengittersteine, sandverfugte Pflastersteine, Schotter nicht aber Bitumen). Dies ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen. Die privaten Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so anzulegen, dass evtl. abfließendes Oberflächenwasser breitflächig über angrenzende Rasenflächen versickern kann. Es ist jedoch sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder auf die öffentliche Verkehrsfläche abfließen kann.

**9.** Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Abwasserleitung angeschlossen werden.

**10.** Die Gemeinde weist darauf hin, dass bei starken Regenfällen oder bei Schneeschmelze evtl. Oberflächenwasser auftreten kann. Die Gemeinde ist von jeglicher Haftung freizustellen (Haftungsausschluss: z. B. starker Regen, Hagel, Gewitter, Schneeschmelze u. sonstigen Naturereignissen).

**11.** Der Erwerber/die Erwerberin ist weiterhin verpflichtet das anfallende Dachwasser zur zeitweiligen Regenrückhaltung in einem Sammelschacht aufzufangen und verzögert dem öffentlichen Kanal (Wassergraben sofern vorhanden) zuzuführen. Als Bemessungswert für das Rückhaltevolumen sind 2 cbm je 100 qm Dachfläche anzusetzen. Für das Rückhaltevolumen darf nicht eine eventuelle Regenwasserspeicherung für Gießwasser und Brauchwasser in Ansatz gebracht werden. Der vorgeschriebene Regenwasserrückhalteschacht ist in den Baugesuchsunterlagen im Grundriss und Schnitt darzustellen und die vorgesehene Entleerung (Heberleitung, Pumpe, Drosselschieber o. Ä.) zu beschreiben. Der Aus- und Überlauf der Zisterne und die Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Fertigstellung der Zisterne ist der Verwaltung (Hauptamt) für die Bauabnahme vor der Auffüllung der Baugrube bzw. vor Verfüllung der Drainagen und der Zisterne schriftlich anzuzeigen. Wird die Zisterne bis zur Fertigstellung des Gebäudes (drei Jahre nach Festsetzung des Termins durch die Verwaltung) nicht hergestellt, wird die Gemeinde auf Kosten des Käufers dieses Bauverpflichtung vornehmen.

**12.** Der Erwerber/die Erwerberin ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde verpflichtet, soweit Niederschlags-, Zisternen- oder Grundwasser als Brauchwasser im Haushalt oder im Betrieb (z. B. Toilettenspülung, Wäschewaschen, usw.) verwendet werden, auf seine Kosten eine geeichte Messeinrichtung (Wasserzähler) einzubauen, so dass der Wasserverbrauch und damit die Abwassermenge ermittelt werden kann.

**13.** Der Erwerber/die Erwerberin ist verpflichtet beim Straßen- bzw. Gehwegausbau den für die Befestigung der Rabattsteine und für die Fundamentierung des Straßenbeleuchtungsmastes notwendigen Beton auf seinem Grundstück dauernd entschädigungslos zu dulden. Der Rabattstein bzw. Randstein wird auf die Grundstücksgrenze gesetzt. Der Straßenbeleuchtungsmast wird angrenzend der Rabattsteine bzw. Randsteine im Grundstück des Erwerbers/der Erwerberin aufgestellt.

**14.** Die Erschließungsstraße wird als Baustraße (Randsteinsatz ohne Endbelag) von der Gemeinde Hüttlingen vor Beginn der Hochbautätigkeit hergestellt. Die künftigen Grundstückseigentümer/innen werden darauf hingewiesen, dass für evtl. Schäden an den fertiggestellten Straßen (z.B. beschädigte Randsteine entlang dem Grundstück usw.) während ihrer Hochbaumaßnahme sie selbst verantwortlich sind. Ohne Einzelnachweise des Verursachers/der Verursacherin haftet der Grundstückseigentümer für diese Schäden.

**15.** Erwerber/innen von Bauplätzen, die an einer erschließungsbedingten Sackgasse liegen, werden darauf hingewiesen, dass Müllfahrzeuge diese nicht anfahren. Die Hausbesitzer müssen deshalb die Müllbehälter bis zur nächsten

Haupterschließungsstraße bringen. Das Schneeräumen mit einem Schneepflug ist nur in begrenztem Umfang möglich.

**16.** Sofern an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze Garagen zulässig sind und solche gewünscht werden, verpflichtet sich der Erwerber/die Erwerberin, die nach dem Bauungsplan vorgeschriebene einheitliche Gestaltung mit seinem Grundstücksnachbarn rechtzeitig abzuklären und entsprechend zu planen.

**17.** Soweit im Bebauungsplan Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, verpflichtet sich der Erwerber/die Erwerberin, diese zu erfüllen und hiergegen keine Entschädigung von der Gemeinde zu beanspruchen. Darüber hinaus ist vorhandener Baumbestand zu erhalten, soweit es die Bebauung ermöglicht. Sofern das erworbene Grundstück an ein gemeindeeigenes Grundstück angrenzt, verpflichtet sich der Erwerber, hinsichtlich evtl. Anpflanzungen auf dem gemeindlichen Grundstück Abstandsbestimmungen nach dem Nachbarrecht nicht geltend zu machen.

**18.** Der Erwerber/die Erwerberin ist verpflichtet, die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplans als Grünflächen mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind der Verwaltung schriftlich mitzuteilen. Die Bäume sind mit der Herstellung der Außenanlage zu pflanzen. Werden die festgesetzten Einzelbäume nicht innerhalb von vier Jahren nach Fertigstellung der Baustraße gepflanzt, wird die Gemeinde auf Kosten des Erwerbers/der Erwerberin diese Bauverpflichtung vornehmen.

**19.** Der Erwerber/die Erwerberin ist verpflichtet die genannten Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum aufzuerlegen, soweit solche Verpflichtungen nicht dinglich gesichert sind.

**20.** Über die bauliche Gestaltung des Bauvorhabens muss mit der Gemeinde eine Einigung erzielt werden. Vor Einreichung des endgültigen Bauantrages ist der Verwaltung die Entwurfsplanung (Bauzeichnungen und Lageplan mit Darstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans und Geländeschnitte) des geplanten Bauvorhabens vorzulegen. Wird keine Entwurfsplanung mit Geländeschnitten eingereicht und mit der Gemeinde keine Einigung erzielt, so ist die Gemeinde berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten.

**21.** Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch der Bestand dieses Vertrages nicht beeinträchtigt. Die unwirksame Bestimmung ist von den Vertragsparteien durch eine wirksame zu ersetzen, die dem ursprünglich verfolgten Zweck am nächsten kommt.

## **Zusatzbestimmungen Baugebiet „Heiligenwiesen – Süd II“**

1. Gemäß des Textteils des Bebauungsplanes „Heiligenwiesen – Süd II“ sind folgende Verpflichtungen einzuhalten:

### **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO**

- a) Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen und Anlagen zur Regenwasserbehandlung sowie Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich und zur Abwirtschaftung privater Zisternen. Auf den Wiesenflächen ist nach Ende der Bauarbeiten eine Ansaat mit autochthonem Saatgut vorzunehmen, die Wiesen sind extensiv zu pflegen, d. h. nicht zu düngen und ein bis zwei Mal pro Jahr zu mähen, um Gehölzaufwuchs zu verhindern. Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen sowie der Maßnahmenfläche ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.
- b) Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Das Hofwasser ist ebenfalls an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- c) Je angefangene 450 qm WA-Fläche ist pro Baugrundstück ein standortgerechter Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
- d) Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 25 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

### **Gestaltung von baulichen Anlagen § 74 Abs 1 Nr. 1 LBO**

- a) Flachdächer und Pultdächer bis 15° sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.
- b) Einfriedungen sind entlang der Verkehrsflächen (bis 2,5 m vom Fahrbahnrand) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,0 m. Die Verwendung von Metall oder Kunststoff ist bei der Ausführung der Einfriedungen nicht zulässig. Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 1,5 m zugelassen. Zum Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen werden Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern in Form von nicht verfugten Trockenmauern bis höchstens 1,0 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stützmauern müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze und Zufahrten erforderlichen Flächen sind zu begrünen. Schotter-/Steingärten sind nicht zulässig. Außerdem sind für die Begrünung der Baugrundstücke ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze zulässig (z. B. Thuja Hecken sind nicht zulässig).

c) Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (max. 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup>) herzustellen.

### **Hinweis**

Dem Erwerber/der Erwerberin ist die Verkehrsführung der B19 und B29 Westumgehung Aalen mit Kocherbrücke und die K3311 bekannt. Im Zuge des dreispurigen Ausbaus der B29 wird auch die Anschlussstelle ausgebaut. In der aktuellen Planung ist eine neue Verbindungsrampe zwischen der B29 und dem geplanten Baugebiet vorgesehen. Derzeit befindet sich diese Planung im Entwurf.

Für die der Bundesstraße zugewandten Räume werden passive Lärmschutzmaßnahmen dringend empfohlen, insbesondere Fenster mit entsprechender Lärmdämmung. Durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzfenster, Anordnung von Wohn- u. Schlafräumen oder andere Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Innenpegel von 30 dB(A) für Schlaf- und 35 dB(A) für Wohnräume eingehalten oder unterschritten werden.