Verkaufsbedingungen für die Baugrundstücke im Baugebiet "Obere Mühlau" im Gemeindeteil Unterelchingen

Verkaufspreis

Der Gemeinderat Elchingen hat für die Grundstücke folgende Verkaufspreise festgelegt:

Bauplatz Nr. 1 mit 325 m² auf 205,- € pro 1 m², somit insgesamt 66.625,- €
Bauplatz Nr. 2 mit 322 m² auf 205,- € pro 1 m², somit insgesamt 66.010,- €
Bauplatz Nr. 3 mit 336 m² auf 205,- € pro 1 m², somit insgesamt 68.880,- €
Bauplatz Nr. 4 mit 365 m² auf 205,- € pro 1 m², somit insgesamt 74.825,- €
Bauplatz Nr. 5 mit 480 m² auf 205,- € pro 1 m², somit insgesamt 98.400,- €
Bauplatz Nr. 6 mit 427 m² auf 205,- € pro 1 m², somit insgesamt 87.535,- €
Bauplatz Nr. 7 mit 414 m² auf 205,- € pro 1 m², somit insgesamt 84.870,- €
Bauplatz Nr. 8 mit 548 m² auf 205,- € pro 1 m², somit insgesamt 112.340,- €
Bauplatz Nr. 9 mit 458 m² auf 205,- € pro 1 m², somit insgesamt 93.890,- €
Bauplatz Nr. 10 mit 509 m² auf 205,- € pro 1 m², somit insgesamt 104.345,- €
Bauplatz Nr. 11 mit 456 m² auf 205,- € pro 1 m², somit insgesamt 93.480,- €
Bauplatz Nr. 12 mit 489 m² auf 205,- € pro 1 m², somit insgesamt 100.245,- €

Die Baugrundstücke wurden bereits vermessen und abgemarkt.

Im Kaufpreis sind die Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage enthalten.

Nicht enthalten im Kaufpreis sind die Kosten für die Teilherstellung der Grundstücksanschlussleitungen sowie für die Energieversorgungs- und Kommunikationsanschlüsse.

Zusätzlich zum Kaufpreis sind der Gemeinde Elchingen insgesamt 2.113,14 € für die Teilherstellung der Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und die Entwässerung (Schmutzwasser) zu erstatten.

Die Kosten der Vermessung und Abmarkung trägt bei allen Grundstücken die Gemeinde Elchingen. Die Kosten für die notarielle Beurkundung und für den grundbuchamtlichen Vollzug, sowie die Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5 % vom Kaufpreis) trägt der jeweilige Käufer des Grundstücks.

Der Kaufpreis ist innerhalb von zwei Wochen ab der notariellen Beurkundung zur Zahlung fällig.

Bearbeitungsgebühr

Mit der Abgabe der Bewerbungsunterlagen wird eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 250,- € fällig. Eine Berücksichtigung der Bewerbungsunterlagen erfolgt erst mit Zahlungseingang der Bearbeitungsgebühr bei der Gemeindekasse innerhalb der Bewerbungsfrist. Kommt es zwischen dem Bewerber und der Gemeinde Elchingen zu einem Kaufvertrag, wird diese Gebühr beim Kauf auf den Kaufpreis angerechnet (Vorauszahlung).

Auflagen

Es besteht bei allen Grundstücken eine Bauverpflichtung. Die Bauverpflichtung ist innerhalb von drei Jahren ab notariellem Grundstückserwerb zu erfüllen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppelhausanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist. Der Gemeinderat/Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss kann bei bestimmten Grundstücken oder in begründeten Einzelfällen, diese Bauverpflichtung auf insgesamt 5 Jahre verlängern. Diese Verlängerung der Frist ist in Textform unter Angabe von Gründen zu beantragen. Weiterhin besteht die Pflicht, das Vertragsobjekt im unbebauten Zustand nicht zu veräußern.

Für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung oder der Veräußerung in unbebautem Zustand, steht der Gemeinde Elchingen das Rücknahmerecht mit dem Inhalt eines Wiederkaufsrechts am Grundstück zu. Für das Wiederkaufsrecht gelten die Bestimmungen der §§ 456 ff. BGB. Wiederkaufspreis ist der vereinbarte Kaufpreis. Eine Verzinsung des Wiederkaufspreises erfolgt nicht. Alle im Zusammenhang mit dem Wiederkauf anfallenden Kosten und Steuern hat der Bewerber zu tragen.

Des Weiteren verpflichtet sich der Bewerber ein auf dem erworbenen Grundstück errichtetes Wohngebäude nach Bezugsfertigstellung selbst mit seiner Familie zu beziehen und mindestens 10 Jahre nach Bezug zu bewohnen. Eine Vermietung während dieser Zeit ist nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet. Im Falle der Nichterfüllung dieser Verpflichtung hat der Bewerber an die Gemeinde Elchingen eine Kaufpreisnachzahlung von 50,- € je 1 m^2 Grundstücksfläche zu zahlen. Wurde das Vertragsgrundstück bereits bezugsfertig bebaut und vom Käufer als Hauptwohnsitz genutzt, so vermindert sich die Kaufpreisnachzahlung um 1/10 für jedes vertragsgerecht genutzte vergangene volle Jahr. Der Gemeinderat Elchingen/Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss kann bei begründeten Einzelfällen von der Kaufpreisnachzahlung absehen, wenn die Bezugsverpflichtung von 10 Jahren ohne Verschulden des Erwerbers (z.B. Invalidität, schwere Erkrankung, Tod) nicht erfüllt werden kann und die Kaufpreisnachzahlung eine besondere Härte darstellt.

Hat der Bewerber im Bewerbungsverfahren gegenüber der Gemeinde Elchingen vorsätzlich falsche Angaben gemacht, insbesondere über die Vermögens- und Einkommensverhältnisse, die zur Vergabe an ihn geführt haben oder Auflagen nicht erfüllt, insbesondere sein bisheriges Immobilieneigentum nicht innerhalb der gesetzten First – nach der Beurkundung innerhalb von 6 Monaten – veräußert und diese Veräußerung der Gemeinde nicht unaufgefordert nachgewiesen, so kann die Gemeinde vom Wiederkaufsrecht oder der Kaufpreisnachzahlung wahlweise Gebrauch machen. Dasselbe gilt, wenn der Bewerber Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre.

Zur Sicherung der vorstehend angeführten Auflagen (Bauverpflichtung, Verbot zur Weiterveräußerung, Bezugsverpflichtung von 10 Jahren nach Bezugsfertigstellung), werden im Grundbuch Vormerkungen zum Wiederkaufsrecht und eine Sicherungshypothek zur Kaufpreisnachzahlung zugunsten der Gemeinde Elchingen eingetragen. Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

Die Bezugsfertigkeit, eine Nutzungsänderung oder eine geplante Veräußerung ist der Gemeinde unaufgefordert und unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

Weiterhin gelten für die Grundstücke, welche an die Lärmschutzeinrichtung direkt angrenzen, weitere Besonderheiten. Die Lärmschutzeinrichtung selbst befindet sich im Eigentum und in der Baulast der Gemeinde. Der Bewerber verpflichtet sich zur Übernahme der laufenden Unterhaltung des an sein Grundstück angrenzende Teilstück des Lärmschutzwalles bis zur Dammkrone. Hierunter fallen insbesondere das regelmäßige Mähen und die Pflege von Anpflanzungen. Dem Bewerber ist es erlaubt, in dem betreffenden Abschnitt der Wallinnenseite, Anpflanzungen und Gestaltungen vorzunehmen, wobei aber in die Substanz des Walles nicht eingegriffen werden darf. Zudem verpflichtet sich der Bewerber gegenüber der Gemeinde, die mit der Wartung und Beaufsichtigung der Lärmschutzeinrichtung betrauten Personen das Grundstück betreten zu lassen, damit diese im Stande sind, alle Arbeiten (Reparaturen, Instandhaltungen, etc.) ausführen zu können. Die vorbezeichneten Leistungen werden in Form von einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie einer Reallast im Grundbuch abgesichert.

Bebaubarkeit

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Mühlau, 7. Änderung" und sind nach den Festsetzungen im Bebauungsplan bebaubar.

Lagebeschreibung

Die Grundstücke liegen im Gemeindeteil Unterelchingen zwischen der Straße „Am Seegraben“ und der Staatsstraße 2021. Die neue Erschließungsstraße erhält die Bezeichnung „Mühlauweg“.

Vergabeverfahren

Nähere Informationen hinsichtlich der Antragsberechtigung und dem punktebasierten Auswahlverfahren können den ebenfalls auf der Homepage bereitgestellten Unterlagen entnommen werden.

Die Gemeinde Elchingen entscheidet, welches Grundstück dem Bewerber zum Verkauf angeboten wird. Bei der Bewerbung können Zuteilungswünsche für ein bestimmtes Grundstück angegeben werden. Bei der Vergabe werden diese Zuteilungswünsche so weit als möglich berücksichtigt. Die Zuteilung richtet sich nach der Platzziffer der Vergabeliste.

Alle Bewerbungen bei denen die Zugangsvoraussetzungen erfüllt und die Bewerbungsunterlagen vollständig vorliegen, werden nach der erreichten Punktezahl auf die Vergabeliste übernommen. Jede Bewerbung erhält somit eine Rangziffer. Die Zuteilung der Baugrundstücke erfolgt in der Reihenfolge der Rangziffern. Hierbei erhält der Bewerber mit der höchsten Punktzahl die Platzziffer 1, der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl die Platzziffer 2 usw. .
Bei Punktegleichheit erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der
a) die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist
b) die größere Zahl an haushaltsangehörigen behinderten oder pflegebedürftigen Personen vorweist
c) das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen nachweist
d) im Losverfahren zum Zuge kommt.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb kann nicht abgeleitet werden.

Die Vergabe zur Bebauung mit Doppelhaushälften erfolgt separat, um damit sicher zu stellen, das bei Doppelhäusern immer beide Hälften gebaut und bezogen werden. Bewerbern sich auf Bauplätze, für welche eine Doppelhausbebauung vorgesehen ist, zwei Bewerber/Bewerberpaare gemeinsam, so werden die Gesamtpunkte der beiden Bewerber/Bewerberpaare aufsummiert.

Die Gemeinde teilt dem Bewerber mit, welches Baugrundstück zugeteilt wird. Der Bewerber muss innerhalb einer Frist von vier Wochen verbindlich erklären, ob er das Grundstück erwirbt. Mit verbindlicher Erklärung zum Erwerb, muss der Bewerber der Gemeinde einen Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer Bankbestätigung vorlegen. Verzichtet der Bewerber auf das Grundstück oder gibt er innerhalb der Frist keine Erklärung ab oder legt keine Finanzierungsbestätigung vor, wird das Grundstück dem nächstfolgenden, noch nicht berücksichtigten Bewerber auf der Vergabeliste zum Kauf angeboten. Die Frist von vier Wochen kann auf bis zu drei Monate verlängert werden, wenn der Bewerber zur Erstellung seiner Finanzierung, insbesondere wegen Gewährung öffentlicher Mittel zum Bauvorhaben, eine längere Erklärungsfrist benötigt. Diese Verlängerung der Frist ist in Textform bei der Gemeindeverwaltung unter Angabe von Gründen zu beantragen.

Die Gemeinde Elchingen veranlasst die notarielle Beurkundung, wenn der Bewerber das angebotene Grundstück erwirbt.

Elchingen, den 16.12.2019