

Reservierungsvereinbarung
zwischen der Gemeinde Rödelsee, An den Kirchen 2, 97348 Rödelsee
- im folgenden „Gemeinde“ -
-vertreten durch 1. Bürgermeister Burkhard Klein-
und

_____ ,
wohnhaft in _____
-im folgenden „Erwerber“-

§ 1

Die Gemeinde erschließt aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung in Rödelsee, Am Schwanberg, ein Neubaugebiet. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die Erschließung hat im November 2022 begonnen; die wesentliche Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist für Dezember 2023, spätestens März 2024 vertraglich mit der bauausführenden Firma vereinbart. Die Wohnbebauung ist ab Juli 2024 möglich. Der Erwerber beabsichtigt, ein Baugrundstück zu erwerben und sich an die Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplans zu halten.

§ 2

Mit dem Abschluss dieser Vereinbarung teilt der Erwerber der Gemeinde sein Interesse an dem Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. _____ im Baugebiet „Am Schwanberg, Rödelsee“ mit.

§ 3

Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus dem Basispreis, Lage- und Größenzuschlag sowie den Erschließungskosten.

1. Basispreis:

Grundkosten: Kosten der Gemeinde für Erwerb, Planungs- und Bauleitplanverfahren incl. Nebenkosten für Gutachten, Ingenieure udgl. sowie Kosten der Erschließung samt Vermessung des Baugebietes und der Baugrundstücke, archäologische Untersuchungen. Die Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten werden verbindlich auf 37 EUR/qm festgelegt. Hinzu kommt ein allgemeiner Wertaufschlag von 30 EUR/qm zzgl. Erschließungskosten von pauschal 98 EUR/qm, was einen Basispreis von 165 EUR/qm ergibt.

Der Aufschlag von 30 EUR/qm ist begründet, weil die Gemeinde durch die Ausweisung des Baugebiets weitere Aufgaben, insbesondere der Daseinsvorsorge zu erledigen hat bzw. die Anforderungen steigen (z. B. weitergehender Unterhalt, Bau des Kreisverkehrs, Erweiterung Kindergarten bzw. Schule udgl.).

2. Lagezuschlag

Das Baugebiet ist wegen der Attraktivität der Lage der Grundstücke in 3 Bereiche A, B und C aufgeteilt. Im jeweiligen Bereich ist ein Aufschlag von 10 EUR/qm (A), 20 EUR/qm (B) bzw. 30 EUR/qm (C) fällig.

3. Größenzuschlag:

Pro Baugrundstück ab 601qm fällt ein sog. „Größenzuschlag“ an: ab 601-750 qm + 10 EUR/qm, ab 751-900 qm + 20 EUR/qm, ab 901-1000 qm + 35 EUR/qm und über 1001 qm + 50 EUR/qm.

Der jeweils ansteigende Größenzuschlag ist damit zu begründen, dass die größeren Grundstücke dazu führen, dass insgesamt weniger Bauplätze ausgewiesen werden können.

Berechnungsbeispiele:

- a) Baugrundstück 800 qm: 165 EUR/qm Basispreis + Lagezuschlag (A) + 10 EUR/qm + Größenzuschlag 20 EUR/qm = Kaufpreis von 195 EUR/qm.
- b) Baugrundstück 940 qm: 165 EUR/qm Basispreis + Lagezuschlag (B) + 20 EUR/qm + Größenzuschlag 35 EUR/qm = Kaufpreis von 220 EUR/qm.

4. Weitere Kosten:

Hinzu kommen die Kosten der sog. „inneren Erschließung“ (u.a. Gas, Telekom, Hausanschlüsse) und die spätere Gebäudeeinmessung sowie die Kosten beim Notar, Grundbuch und die Grunderwerbsteuer. Das Baugebiet wird mit Glasfaser versorgt.

§ 4

Im notariellen Kaufvertrag wird u. a. eine Bebauungsverpflichtung des Erwerbers für einen Zeitraum von 5, maximal 7 Jahren nach wesentlicher Herstellung der Erschließung vereinbart, verbunden mit einem Rükckerwerbsrecht für den Fall des Verstoßes oder der späteren Rückgabe durch den Bauwerber.

§ 5

Die Gemeinde wird dem Erwerber den Entwurf eines Kaufvertrages durch das zuständige Notariat übersenden lassen. Kommt der Abschluss des Kaufvertrages und dessen notarielle Beurkundung nicht 3 Monate nach Übersendung des Kaufvertragsentwurfs zustande, verfällt die Reservierung ersatzlos. Dies wird mit dem erhöhten Sach- und Verwaltungsaufwand begründet und mit der Tatsache, dass die Kosten für den Entwurf des Kaufvertrages an das Notariat durch die Gemeinde abgerechnet werden müssen.

§ 6

Der Erwerber ist mit der Zuteilung eines Baugrundstücks auch im Losverfahren (im Gemeinderat) einverstanden, falls sich mehrere Bauwerber für ein- und dasselbe Grundstück entschieden haben. Hierfür entstehen keine Kosten. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

§ 7

Für das Baugebiet wird ein für alle Bauwerber einheitlicher Vertragstext angewandt.

Die Fälligkeit des Kaufpreises wird wie folgt geregelt werden:

- a) 50 % innerhalb von 4 Wochen ab Beurkundung des Kaufvertrages
- b) 40 % zum 31.12.2023
- c) 10 % nach Vorlage einer schriftlichen Bestätigung über die erfolgte Abnahme der Erschließungsmaßnahmen durch das bauleitende Ingenieur- bzw. Planungsbüro (ausgenommen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Fertigstellung der Grünordnung sowie bei Abnahme festgestellte Mängel der Bauunternehmen).

Der Käufer erhält einen Öko-Bonus von 1.000 EUR nach Vorlage des Nachweises, dass zumindest eine erneuerbare/alternative Energiequelle verbaut ist. Ferner wird ein Begrüßungsgeld von 97.348 Cent unter Vorlage von Rechnungen für Investitionen in Betriebe im Gemeindebereich Rödelsee nach persönlichem Einzug des Erwerbers in das zu errichtende Wohnhaus gezahlt. Zudem übernimmt die Gemeinde die Kosten für archäologische Untersuchungen bis zu 1.000 EUR nach Rechnungslegung. In Härtefällen kann dieser Zuschuss auch erhöht werden.

§ 8

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung nichtig sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Falle, an Stelle der nichtigen Bestimmung eine neue, zulässige Vereinbarung zu treffen, die dem Sinn und Zweck der nichtigen Bestimmung soweit wie möglich entspricht. Den Beteiligten ist bewusst, dass diese Vereinbarung keinen Grundstückskaufvertrag ersetzt, sondern lediglich der verbindlichen Mitteilung des Interesses des Erwerbers gegenüber der Gemeinde an dem Erwerb eines Grundstücks in dem maßgeblichen Baugebiet dient. Der Grundstückskaufvertrag ist gesondert notariell zu beurkunden. Die Kosten dafür und für die Abwicklung incl. Grunderwerbsteuer, Grundbuch- und Notarkosten trägt der Erwerber.

Diese Vereinbarung wird 2-fach gefertigt. Jeder Beteiligte erhält eine Ausfertigung dieser Vereinbarung und des Grundstücks- und Bebauungsplan mit Bereichen.

Rödelsee, den _____, den _____

Burkhard Klein,
1. Bürgermeister

Erwerber