

Inhalt

Kaufvertrag	2
§ 1 Kaufgegenstand	2
§ 2 Kaufpreis	2
§ 3 Fälligkeit des Kaufpreises	2
§ 4 Zwangsvollstreckung	2
§ 5 Anliegerbeiträge.....	3
§ 6 Belastungen im Grundbuch und Baulasten	3
§ 7 Allgemeiner Haftungsausschluss	4
§ 8 Besitzübergang.....	4
§ 9 Bauverpflichtung	5
§ 10 Rückübertragung.....	5
§ 11 Weitergabeverpflichtung	6
§ 12 Hinweise	6
§ 13 weitere Bestimmungen	6
§ 14 Kosten	6

Kaufvertrag

Die Stadtgemeinde Wuppertal ist Eigentümerin des im Grundbuch von Langerfeld, Blatt 2463 unter lfd. Nr. 10 eingetragenen Grundbesitzes

Gemarkung Langerfeld,
Flur 463,
Flurstück 104,
Gelegen Alter Kirchweg.

groß 336 m².

§ 1 Kaufgegenstand

Die Stadtgemeinde Wuppertal – im weiteren „Verkäufer“ genannt – verkauft an _____ - im weiteren "Käufer" genannt – den o. g. Grundbesitz zum Zwecke der Bebauung mit einem Einfamilienhaus zu Wohnzwecken.

Der Käufer nimmt dieses hiermit an.

§ 2 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt xx,xx Euro/m² und damit bei einer Größe von ca. xxxx m² insgesamt

XXXXXXXX,XX Euro

(in Buchstaben: _____ Euro).

Der Käufer hat bereits im Vorfeld eine Reservierungsgebühr in Höhe von 2.000,00 € (in Worten: zweitausend Euro) geleistet, welche vom Kaufpreis abzuziehen ist. Der zu zahlende Restbetrag beträgt damit xxx.xxx,xx € (in Worten: _____).

§ 3 Fälligkeit des Kaufpreises

Der zu zahlende Restbetrag in Höhe von xxx.xxx,xx € ist 4 Wochen nach Vertragsabschluss unter Angabe des Kassenzzeichens _____ auf das Konto Stadtparkasse Wuppertal BIC WUPSDE33; IBAN DE89 3305 0000 0000 1007 19 zu zahlen.

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an bis zum Eingang bei der Stadtparkasse ist der Kaufpreis mit jährlich 5 Prozent (bei juristischen Personen 9 Prozent) über dem Basiszinssatz (§288 BGB) zu verzinsen.

§ 4 Zwangsvollstreckung

Wegen der Zahlungsverpflichtung des Kaufpreises unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen, wegen der gegebenenfalls anfallenden Verzugszinsen aus Gründen der erforderlichen Bestimmtheit für die Zeit seit dem heutigen Tage.

§ 5 Anliegerbeiträge

1) Erschließungsbeitrag

- a) Das Grundstück wird durch die Erschließungsstraße „Alter Kirchweg“ erschlossen. Die Straße „Alter Kirchweg“ stellt eine beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB dar, für deren erstmalige endgültige Herstellung noch ein Erschließungsbeitrag zu zahlen ist. Der Käufer vereinbart mit der Stadt Wuppertal gemäß § 133 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 11 der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrags in der Stadt Wuppertal, den auf den Kaufgegenstand künftig anfallenden Erschließungsbeitrag abzulösen.
- b) Der Ablösungsbetrag wird auf 5.561,87 € festgesetzt und entspricht der bei Vertragsabschluss voraussehbaren Höhe des auf den Kaufgegenstand künftig entfallenden Erschließungsbeitrages für die vorgenannte Erschließungsanlage. Der Ablösungsbetrag ist im Kaufpreis enthalten. Nach Zahlung des Kaufpreises ist der Kaufgegenstand von der Erschließungsbeitragspflicht nach dem BauGB für die vorgenannte Erschließungsanlage befreit.

2) Kanalanschlussbeitrag

Der nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW in Verbindung mit der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal anfallende Kanalanschlussbeitrag in Höhe von 9.552,91 € ist im Kaufpreis ebenfalls enthalten und fällt für den Kaufgegenstand in Zukunft daher nicht mehr an.

3) Straßenbaubeitrag

Straßenbaubeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Diese Beiträge hat der Käufer - auch für bereits durchgeführte bzw. begonnene Maßnahmen - zu tragen. Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Kanalanschlussbeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen nicht mehr zu erwarten.

4) Hausanschlusskosten

Hausanschlusskosten sind im Kaufpreis nicht enthalten und sind vom Käufer zu tragen.

§ 6 Belastungen im Grundbuch und Baulasten

Der Verkäufer leistet dafür Gewähr, dass der verkaufte Grundbesitz nach Abteilung II und III des Grundbuches unbelastet ist.

Für eine bestimmte Flächengröße wird keine Gewähr übernommen.

Etwaige Grunddienstbarkeiten, die zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuches der Eintragung nicht bedürfen, werden von dem Käufer übernommen. Solche Dienstbarkeiten sind der Stadtgemeinde Wuppertal aber nicht bekannt.

Der Verkäufer leistet dafür Gewähr, dass der Kaufgegenstand frei von Baulasten ist.

§ 7 Allgemeiner Haftungsausschluss

Der Grundbesitz wird in dem Zustand übereignet, in dem er sich zurzeit befindet, mit allen Rechten und Pflichten, ganz so, wie er von der Stadtgemeinde Wuppertal bisher besessen worden ist. Eine Haftung für Mängel, welcher Art sie auch sein mögen, ist ausgeschlossen (§ 434 BGB).

Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie nicht für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

Laut Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 29.09.2015 liegen für die Verkaufsfläche keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Die vorgenannte Stellungnahme wurde dem Käufer zur Verfügung gestellt, dieser bestätigt, dass die Stellungnahme vollständig bekannt und verstanden ist. Der Käufer ist sich darüber im Klaren, dass die vorerwähnte Stellungnahme kein Baugrundgutachten darstellt. Eine sonstige Bodenuntersuchung auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Schadstoffe hat nicht stattgefunden.

Die Stadtgemeinde Wuppertal steht nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Altlasten im weitesten Sinne, also insbesondere für die Freiheit von Schadstoffanreicherungen oder Verunreinigungen jeder Art im Boden und/oder im Grundwasser oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ein.

Wird die Stadtgemeinde Wuppertal nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere denen des Bundesbodenschutzgesetzes, in Anspruch genommen, stellt der Käufer die Stadtgemeinde Wuppertal bereits jetzt im Innenverhältnis umfassend frei, insbesondere sind Ansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG ausgeschlossen. Dies gilt auch für einen etwaigen Anspruch auf Wertausgleich gemäß § 25 BBodSchG.

§ 8 Besitzübergang

Besitz und Gefahr, Nutzungen und Lasten gehen mit dem Monatsersten, der auf den Eingang des Kaufpreises bei der Stadt Wuppertal folgt, auf den Käufer über.

Ab dem Besitzübergang übernimmt der Käufer alle Verpflichtungen der Verkäuferin, die sich aus dem Eigentum an dem Grundstück ergeben (insbesondere Verkehrssicherungspflichten). Soweit eine Übertragung dieser Pflichten mit befreiender Wirkung Dritten gegenüber nicht möglich ist, stellt der Käufer die Verkäuferin von Ansprüchen aus einer Verletzung dieser Pflichten frei.

Sofern bereits angefallen, ist mit dem Besitzübergang die anteilige Grundsteuer (pro Monat 1/12 des Jahresbetrages) an den Verkäufer zu erstatten. Der Käufer erhält hierzu separate Zahlungsinformationen durch den Verkäufer.

§ 9 Bauverpflichtung

Der Käufer ist verpflichtet, auf dem Kaufgrundbesitz ein Einfamilienhaus zu Wohnzwecken gem. § 3 BauNVO sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 746 zu errichten. Hierzu verpflichtet sich der Käufer, einen vollständigen Bauantrag (samt Nachträgen und Korrekturen) innerhalb einer Frist von zwei Jahren, gerechnet ab dem Monatsersten, der auf den Vertragsschluss folgt, einzureichen.

Der Neubau ist daraufhin innerhalb einer Frist von drei Jahren bezugsfertig zu errichten, gerechnet ab dem Monatsersten, der auf die Bewilligung des Bauantrages folgt.

Sollte der Bauantrag nicht innerhalb der zuvor genannten Frist eingereicht oder der Neubau nicht innerhalb der zuvor genannten Frist errichtet und bezugsfertig sein, so hat die Stadtgemeinde Wuppertal das Rücktrittsrecht, ohne Einhaltung einer besonderen Frist.

Sollten sich der Beginn oder die Vollendung des Bauvorhabens durch Umstände, die der Käufer nicht zu vertreten hat, verzögern (z. B. durch Nichterteilung oder verzögerter Erteilung der Baugenehmigung trotz vollständiger Unterlagen, höhere Gewalt und sonstige unabwendbare Umstände mit Ausnahme jedoch von Streik und Aussperrung), so verlängert sich die o. g. Frist entsprechend.

Für den Kaufgegenstand liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage über die Errichtung eines Einfamilienhauses vor. Dem Käufer wurde der positive Bauvorbescheid vor Vertragsschluss vollständig zur Verfügung gestellt. Dieser bestätigt, dass ihm der vorgenannte Bauvorbescheid vollständig bekannt ist und alle dort genannten Bedingungen und Auflagen vollständig verstanden worden sind.

Bei einem Verkauf des Grundbesitzes oder Teilen dieses ist die Stadt Wuppertal berechtigt, ohne Einhaltung einer besonderen Frist, die Rückübertragung des Grundbesitzes zu verlangen.

§ 10 Rückübertragung

Soweit das Rückkauflassungsrecht gemäß § 9 ausgeübt wird, erfolgt die Rückübertragung des Grundbesitzes zu den gleichen Bedingungen, zum gleichen Preis und auch in dem gleichen Zustand, wie der Grundbesitz dem Käufer übereignet worden ist. Entschädigungsansprüche gegen die Stadtgemeinde Wuppertal sind in diesem Fall ausgeschlossen. Dazu gehören auch Ansprüche wegen Veränderungen, die der Käufer seit dem Zeitpunkt des Erwerbs vorgenommen hat oder hat vornehmen lassen.

Die durch die Rückübertragung entstehenden Kosten hat der Käufer zu tragen.

Der Käufer bewilligt zur Sicherung des Rückkauflassungsanspruchs die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadtgemeinde Wuppertal im Grundbuch. Diese Auflassungsvormerkung soll gelöscht werden, wenn der Neubau errichtet und bezogen worden ist. Die Kosten der Löschung dieser Vormerkung werden vom Käufer getragen.

Die Eintragung erfolgt auf Antrag des Verkäufers.

§ 11 Weitergabeverpflichtung

Im Falle eines etwaigen Verkaufs des Kaufgegenstandes oder von Teilen des Kaufgegenstandes ist der Käufer verpflichtet, die aus den §§ 9 und 10 übernommenen Pflichten dieses Kaufvertrags, sofern noch nicht erloschen, dem neuen Käufer mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Die Verpflichtung des Rechtsnachfolgers muss so ausgestaltet sein, dass der Verkäufer hierdurch unmittelbare Ansprüche gegenüber dem Rechtsnachfolger erwirbt (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Gleiches gilt, wenn der Kaufgegenstand oder ein Teil des Kaufgegenstandes mit einem dinglichen Nutzungsrecht belastet wird.

Durch die Verpflichtung des Rechtsnachfolgers wird der Verkäufer von seinen Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag frei. Dies gilt nicht für bereits entstandene Ansprüche des Verkäufers, ungeachtet deren jeweiliger Fälligkeit, und insbesondere nicht für die Kaufpreiszahlungspflicht gemäß § 3 dieses Vertrages. Insoweit haftet der Käufer neben dem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner.

§ 12 Hinweise

Die Verkaufsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 746. Der Käufer wird sich über die Auflagen und Beschränkungen des Bebauungsplanes informieren, insbesondere über die textlichen Festsetzungen.

Auf die §§ 39 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde der Käufer hingewiesen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal ist zu beachten.

Der Kaufgegenstand ist derzeit noch zur Nutzung als Ziergarten vermietet. Das Mietverhältnis wurde vom Verkäufer fristgerecht zum xx.xx.xxxx gekündigt. Sofern der Besitzübergang vor dem xx.xx.xxxx stattfindet, wird das Mietverhältnis ab Besitzübergang vom Käufer übernommen.

§ 13 weitere Bestimmungen

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

§ 14 Kosten

Die mit der Beurkundung dieses Vertrages verbundenen Kosten, die Kosten der Auflassung und Umschreibung im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.