Vertragsbedingungen für Grundstückskaufverträge über Bauplätze der Gemeinde Starzach

Diese Bedingungen sollen die mit der Bauplatzvergabe nach der Bauplatzvergaberichtlinie verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherstellen. Sie gelten nicht für Bauplätze, die im Rahmen des Rückerwerbermodells nach der „Richtlinie über den Aufkauf von Bauland und über die Vergabekonditionen von Bauflächen für die Alteigentümer der Flächen“ vergeben werden.
Die Gemeinde Starzach behält sich an den Baugrundstücken ein Wiederkaufsrecht unter folgenden Voraussetzungen vor.

1. Mit dem Bau eines dem Bebauungsplan entsprechenden Wohngebäudes oder eines auf Grundlage des Bebauungsplanes genehmigten Wohngebäudes wurde nicht innerhalb von zwei Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen.

2. Der Bau eines dem Bebauungsplan entsprechenden Wohnhauses ist vier Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags noch nicht bezugsfertig abgeschlossen.

3. Das Grundstück wird vor der Bebauung oder während der Bauphase verkauft, getauscht, verschenkt oder anderweitig veräußert,

4. Das Grundstück wird ohne Zustimmung der Gemeinde Starzach sieben Jahre nach Herstellung eines bezugsfertigen Wohngebäudes verkauft, getauscht, verschenkt, oder anderweitig veräußert.

5. Die Eigentümer*innen bestellen ohne Zustimmung der Gemeinde Starzach vor der Herstellung eines bezugsfertigen Wohngebäudes oder innerhalb von sieben Jahren nach Herstellung der Bezugsfertigkeit ein Erbbaurecht zu Lasten des Grundstücks.

6. Die Eigentümer*innen begründen ohne Zustimmung der Gemeinde Starzach vor der Herstellung eines bezugsfertigen Wohngebäudes oder innerhalb von sieben Jahren nach Herstellung der Bezugsfertigkeit Wohnungs- und oder Teileigentum an dem Grundstück.

7. Das bezugsfertige Gebäude wird nicht von den Eigentümer*innen selbst (gemeinsam mit den Personen, die Teil des Bewerbungsverfahrens waren aber nicht mit Eigentümer*in geworden sind) nach Herstellung der Bezugsfertigkeit bezogen und für mindestens sieben Jahre als Erstwohnsitz bewohnt. Die Verpflichtung gilt für Kinder nur bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres.

Die bloße Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden genügt zur Erfüllung der Bauverpflichtung nicht.

Wiederkaufpreis ist der Kaufpreis ohne Zinsvergütung. Die Kosten des Wiederkaufs sind von den Eigentümer*innen zu tragen.

Das Wiederkaufsrecht wird in Kaufvertrag und Grundbuch durch entsprechende Eintragungen abgesichert.

Im Falle des Fristablaufs für die Bauverpflichtung ist die Gemeinde Starzach verpflichtet, nach den Umständen des Einzelfalls zu prüfen, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts eine Vertragsstrafe von bis zu 20.000 EUR als milderes Mittel zu erheben. In diesen Fällen kann das Wiederkaufsrecht um bis zu zwei Jahre durch notariell beglaubigten Vertrag verlängert und die Verlängerung per Auflassungsvormerkung und Eintragung ins Grundbuch gesichert. Die Kosten dafür sind von den Eigentümer*innen zu tragen.

Liegen objektiv nachvollziehbare Gründe vor, weshalb die Eigentümer*innen innerhalb der einschlägigen Fristen das Wohngebäude nicht mehr selbst bewohnen und ganz oder teilweise veräußern ist die Gemeinde auf Antrag der Eigentümer*innen verpflichtet, Verzicht auf das Wiederkaufsrecht zu prüfen.

Dies kann insbesondere der Fall sein bei:

- Langfristiger Arbeitslosigkeit (mindestens ein Jahr),
- Erwerbsunfähigkeit aufgrund von Krankheit,
- Wechsel des Arbeitsplatzes, wobei der Zeitaufwand für den Weg zur neuen Arbeitsstelle nicht mehr zumutbar ist.