

Muster-Auflagen bei Kaufverträgen im Baugebiet „Tiergarten“

Weitere Vereinbarungen

1. Die Gemeinde Rohrdorf weist vorsorglich darauf hin, dass es bei extremen Wetterlagen (z. B. Unwettern, Starkregen, schneller Schneeschmelze bei noch gefrorenem Boden) im Baugebiet aus den oberhalb liegenden Hanglagen zu Oberflächenwasseranfall kommen kann. Während der Bauphase und bei der Gestaltung der Außenanlagen haben die Erwerber deshalb selbst darauf zu achten und dafür Sorge zu tragen, dass eventuell anfallendes Oberflächenwasser/Hangwasser jederzeit gefahrlos und schadlos abfließen kann.

Des Weiteren weist die Gemeinde Rohrdorf darauf hin, dass der bestehende hohe Gittermast am Waldrand oberhalb des Baugebiets in den nächsten Jahren möglicherweise als Antennenstandort für Mobilfunk bzw. Feuerwehr-/Rettungsdienst-Funk benötigt wird.

Dies ist den Erwerbern bekannt und wird von ihnen akzeptiert.

2. Weitergehende Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Mängeln des Vertragsgegenstands werden ausgeschlossen. Der Veräußerer erklärt, dass es sonst keine Umstände gibt, auf welche der Erwerber hinzuweisen wäre. Von dieser Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist. Ebenso bleibt die Haftung des Veräußerers für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen, unberührt. Beide Parteien wurden auf ihre Haftung für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (Zustandsstörerhaftung nach BBodSchG) hingewiesen.
3. Der Erwerber verpflichtet sich, die zur Erschließung des Baugebiets notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation u.ä., soweit sie auf dem Vertragsgegenstand gelegen sind oder nach Ermessen der Gemeinde noch gelegt werden, zu dulden. Der Erwerber bewilligt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Gemeinde Rohrdorf zur Sicherung dieses Rechts auf dem Vertragsgegenstand. Die Gemeinde stellt derzeit keinen Eintragungsantrag.

4. Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Rohrdorf innerhalb von **drei** Jahren auf dem Vertragsgegenstand im Rahmen des derzeit gültigen Baurechts ein bezugsfertiges Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen (Baugebot). Der Erwerber kann ggf. eine Fristverlängerung beantragen, wenn er einen wichtigen Grund nachweisen kann, der ihn an der Erfüllung der Bauverpflichtung hindert.

Bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung oder bei vorheriger Veräußerung des Vertragsgegenstands ist die Gemeinde Rohrdorf zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands berechtigt.

Der Wiederkaufspreis entspricht dem heute vereinbarten und gezahlten Kaufpreis. Der Wert der baulichen Verwendungen auf dem Grundstück, soweit diese zum Zeitpunkt des Wiederkaufs einen Verkehrswert haben, bemisst sich nach dem von der Gemeinde Rohrdorf erzielten Verkaufswert. Hilfsweise ist er durch einen von der Gemeinde bestimmten Sachverständigen zu schätzen. Andere Verwendungen werden nicht erstattet.

Die Gemeinde Rohrdorf kann auch die entschädigungslose Beseitigung der Veränderungen oder baulichen Anlagen verlangen.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts erfolgt durch notariell beurkundete Ausübungserklärung, welche wenigstens einem Erwerber zuzustellen ist. Alle Kosten des Wiederkaufs trägt der Erwerber.

Nach Eintritt der Wiederkaufsbedingungen ist das Wiederkaufsrecht auf Verlangen des Erwerbers von der Gemeinde innerhalb eines Jahres auszuüben; andernfalls erlischt es.

Zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruchs der Gemeinde Rohrdorf aus diesem Wiederkaufsrecht die Eintragung einer Vormerkung zulasten des Vertragsgegenstands bewilligt, ggf. mit Rang nach Grundpfandrechten zur Finanzierung des Bauvorhabens. Die Gemeinde stellt derzeit keinen Eintragungsantrag.