

## Sonstige Bedingungen im Kaufvertrag

1. Kaufobjekt:  
Gemarkung Hilden Flur 62

Flurstück	Größe [m <sup>2</sup> ]
1234	3.222
1235	3.162
1236	1.572
1239	908
1245	4.724

Die Grundstücke werden im Grundbuch in Abteilung II und III mit einer Ausnahme unbelastet übertragen.

Auf dem Flurstück 1234 ist im Kaufvertrag ein Geh- und Wegerecht für die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hilden Flur 61 Flurstück 1233 in einer Breite von 1,50 m entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu begründen und einzutragen.

Das Flurstück 1234 ist durch die Baulast Nr. 546 belastet, die an der östlichen Grenze des Flurstück 921 ein 3,92 m breites Geh- und Fahrrecht, an der westlichen Grenze des Flurstücks 921 eine 3,0 m breite Abstandfläche sowie die Nutzung der Fläche zwischen dem Flurstück 921 und der Lindenstraße durch die Hausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasserentwässerung begründet.

Im Zuge der Umsetzung des Bauprojekts ist diese Baulast anzupassen.

Der Käufer hat zu dulden, dass auf dem Grundstück 1234 nördlich des Flurstücks 1233 ggfs. Abstandflächen gemäß BauO NRW mit einer maximalen Tiefe von 3,0 m nachgewiesen werden.

2. Der Käufer hat das Kaufobjekt entsprechend dem bei Vertragsabschluss gültigen Baurecht der Stadt Hilden (Bebauungsplan Nr. 254) zu bebauen und zu nutzen.

Der Käufer wird verpflichtet:

- spätestens ein ½ Jahr nach Beurkundung des Kaufvertrags	die Ausführungsplanung und das Leistungsverzeichnis für den Bau der öffentlichen Straßen (inkl. Beleuchtung) sowie der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserentwässerung (inkl. Versickerungsanlage) der Stadt Hilden - Tiefbau- und Grünflächenamt zur Freigabe/Genehmigung vorzulegen,
- spätestens ein ½ Jahr nach Freigabe der Ausführungsplanung und des Leistungsverzeichnisses für den Bau der öffentlichen Straßen (inkl. Beleuchtung) sowie der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserentwässerung (inkl. Versickerungsanlage)	- mit dem Bau der öffentlichen Straßen (inkl. Beleuchtung) sowie der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserentwässerung (inkl. Versickerungsanlage) zu beginnen und - vollständige Bauanträge für die Wohngebäude bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden einzureichen,

- spätestens ein ½ Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung	- den Bau der zugeordneten öffentlichen Straßen in Qualität einer Baustraße fertig gestellt zu haben und - mit dem Bau des genehmigten Wohngebäudes zu beginnen,
- spätestens 3 Jahre nach Erteilung der letzten Baugenehmigung	die Bezugsfertigkeit sämtlicher Wohngebäude (Bescheinigung zur vorzeitigen Ingebrauchnahme des Gebäudes der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf Grundlage einer Bauzustandsbesichtigung - § 82 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW) hergestellt zu haben sowie
- spätestens 4 Jahre nach Erteilung der letzten Baugenehmigung	den Bau der sämtlichen öffentlichen Straßen inkl. der letzten Straßendecke fertiggestellt zu haben. Die Ab- und Übernahme wird im Vorfinanzierungs- und Unternehmererschließungsvertrag geregelt.

Die Gestaltungsvorgaben und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 254 sind zwingend einzuhalten.

Weiterhin verpflichtet sich der Käufer, innerhalb der zu errichtenden Gebäude keine Spielhallen, Wettannahmestellen, Bordelle, bordellähnliche Betriebe oder ähnliche Einrichtungen einzurichten und zu betreiben.

Außerdem sind Heizungsanlagen mit der Nutzung von Holzpellets oder vergleichbaren Feststoffen oder Kaminöfen nicht zulässig.

Zur Absicherung dieser Vorgaben wird für die Stadt Hilden ein dinglich gesichertes Rückkaufs und Ankaufsrecht (siehe Ziffer 9 und 10) eingeräumt.

3. Das im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens vorgelegte und vom Rat ausgewählte Bau- und Nutzungskonzept des Käufers wird Bestandteil des Kaufvertrags.  
Der Käufer wird verpflichtet, dieses Konzept umzusetzen.  
Die Umsetzung wird im Kaufvertrag mit Vertragsstrafen sowie der Begründung eines Rückkaufs- und Ankaufsrechts (siehe Ziffer 9 und 10) für die Stadt Hilden gesichert.
4. Der Käufer wird weiterhin verpflichtet, in den Kaufverträgen mit seinen Schlusskäufer/innen für die „preisgedämpften“ Wohneinheiten,
  - 4.1 bei Immobilien, die für eine Eigennutzung der Schlusskäufer vorgesehen sind (z.B. Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen), die Schlusskäufer/innen zu verpflichten, die Immobilien für 15 Jahre ab Bezugsfähigkeit (Bescheinigung über die vorzeitige Ingebrauchnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 82 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW) selbst zu nutzen. Diese Verpflichtung gilt als erfüllt, wenn der/die Schlusskäufer(in) oder sein/ihr Ehegatte bzw. eingetragene Lebenspartner oder deren Kinder die Immobilie bewohnt.  
Für die Dauer der Selbstnutzungsverpflichtung gilt ein Vermietungs- und Verpachtungsverbot.
  - 4.2 bei Immobilien, die an institutionalisierte Anleger als künftige Mietwohnanlage veräußert werden, die Schlusskäufer/innen zu verpflichten, für 15 Jahre ab Bezugsfähigkeit (Bescheinigung über die vorzeitige Ingebrauchnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 82 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW) nur an Personen/Familien/Lebensgemeinschaften zu vermieten, die mindestens 10 Punkte gemäß dem beschlossenen Punkte-Tableau erhalten würden. Sollten die Immobilien im Eigentum des Käufers bleiben, ist dieser ebenso verpflichtet, die Immobilien für 15 Jahre ab Bezugsfähigkeit nur an entsprechende Personen/Familien/Lebensgemeinschaften zu vermieten.
  - 4.3 Zur Absicherung dieser Verpflichtung ist der Stadt Hilden ein befristetes Ankaufsrecht (siehe Ziffer 10) im Grundbuch einzuräumen.

5. Der Käufer wird verpflichtet, die Gebäude mindestens im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 zu errichten.
6. Der Käufer verpflichtet sich, mit der Stadt Hilden einen Vorfinanzierungs- und Unternehmererschließungsvertrag zur Erstellung der öffentlichen Straßen (inklusive Beleuchtung) sowie die öffentliche Schmutz- und Regenwasserentwässerung (einschließlich Versickerungsanlage) gemäß dem beschlossenen Entwurf (Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 66/073) zu errichten und nach Herstellung der Stadt Hilden kostenfrei zu übergeben.

Der Käufer trägt weiterhin die Kosten für die Erstellung der Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, und für die herzustellenden Haus- und Grundstücksanschlussleitungen für den Anschluss der Immobilien an den städtischen Schmutzwasserkanal (Kostenersatz gemäß § 10 KAG) sowie die von den Versorgungsunternehmen zu erhebenden Baukostenzuschüsse, Gebühren und Beiträge für die Versorgung des Kaufobjektes mit Telekommunikationsdienstleistungen, Strom, Gas und Wasser sowie die laufenden Benutzungsgebühren der Ver- und Entsorgungsanlagen.

7. Der Käufer verpflichtet sich, auf seine Kosten die bestehenden Haus- und Grundstücksanschlüsse (Schmutzwasser und Regenwasser) der Immobilie Kunibertstraße 18 (ehemals Kunibertstraße 8; Gemarkung Hilden Flur 62 Flurstück 921 und 1232) zurückzubauen und vorher neue Haus- und Grundstücksanschlüsse zu den neu zu erstellenden Kanälen in der Kunibertstraße zu bauen.  
Diese Verpflichtung umfasst auch die Einholung der notwendigen Genehmigungen inkl. der Erfüllung sämtlicher Genehmigungsaufgaben (z.B. Dichtheitsprüfung).
8. Der Kaufpreis ist vollständig innerhalb eines Monats nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen.

Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Kaufpreiszahlung ist der Eingang auf dem Empfängerkonto der Stadt.

Sollte der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht gezahlt werden, so ist er ohne Inverzugsetzung mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB jährlich zu verzinsen.

9. Rückkaufsrecht:

Der Käufer hat der Stadt Hilden für die Dauer von 15 Jahren ab dem Zeitpunkt für die Umschreibung im Grundbuch ein Rückkaufsrecht einzuräumen.

Die Stadt Hilden kann das Rückkaufsrecht ausüben, wenn

- a) der Käufer die Fristen gemäß Ziffer 2 nicht einhält und die Gründe für die Verzögerung selbst zu verantworten hat oder nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundung bebaut und die Wohnnutzung aufgenommen wurde,
- b) oder der Käufer die Verpflichtung zur Einhaltung der Gestaltungsvorgaben und der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 254 nicht nachkommt,
- c) oder der Käufer von der Umsetzung des Bau- und Nutzungskonzepts abweicht und zu dieser Abweichung kein Einvernehmen mit der Stadt Hilden erzielt wurde,
- d) oder die Zwangsversteigerung (auch Auseinandersetzungsversteigerung) in das Grundstück angeordnet wird,
- e) oder über das Vermögen des Käufers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

Die Stadt Hilden ist auch berechtigt, das Rückkaufsrecht nur in Teilen auszuüben.

Macht die Stadt Hilden von ihrem Rückkaufsrecht Gebrauch, so hat sie an den Käufer den tatsächlich entrichteten Kaufpreis ohne Verzinsung sowie den Wert etwaiger nachweisbarer

dauerhafter und für die Stadt Hilden verwendungsfähiger Verbesserungen für das Grundstück zu zahlen. Etwaige Wertminderungen des Grundstücks werden dabei abgezogen. Ist das Grundstück bis zur Ausübung des Rückkaufsrechts bebaut worden, so ist auch der im Zeitpunkt der Ausübung des Rückkaufsrechts bestehende Verkehrswert der Aufbauten zu erstatten.

Einigen sich die Parteien nicht über die Höhe einer Wertverbesserung, einer Wertminderung oder des Verkehrswertes von Aufbauten, so soll hierüber für die Parteien verbindlich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann oder dessen Nachfolgebehörde, hilfsweise die übergeordnete Behörde, entscheiden.

Zur Sicherung des Anspruches auf – bis auf die in Ziffer 1 aufgeführten Lasten – lastenfreie Rückübertragung für den Fall der Ausübung des Rückkaufsrechtes ist für die Stadt Hilden eine entsprechende Auflassungsvormerkung im Grundbuch einzutragen.

Mit der Vorlage der Bescheinigung über die vorzeitige Ingebrauchnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 82 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW ist der Käufer berechtigt, im Grundbuch der jeweiligen Immobilie das Rückkaufsrecht der Stadt Hilden löschen zu lassen.

#### 10. Ankaufsrecht:

Der Käufer hat der Stadt Hilden in den Kaufverträgen mit seinen Schlusskäufern der „preisgedämpften“ Wohneinheiten für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfähigkeit der jeweiligen Immobilie (Bescheinigung über die vorzeitige Ingebrauchnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 82 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW) im Grundbuch ein Ankaufsrecht einzuräumen.

Die Stadt Hilden kann das Ankaufsrecht ausüben, wenn

- a) im Fall der Ziffer 4.1 der Schlusskäufer die zu errichtende Immobilie für 15 Jahre ab Bezugsfähigkeit nicht selbst nutzt oder
- b) im Fall der Ziffer 4.2 der Schlusskäufer innerhalb der Zeitspanne von 15 Jahren die Immobilie nicht an Personen/Familien/Lebensgemeinschaften vermietet, die nicht mindestens 10 Punkte gemäß dem beschlossenen Punkte-Tableau erhalten würde,
- c) oder der Schlusskäufer bzw. seine Mieter/Pächter auf dem Grundstück oder auf Teilflächen des Grundstücks eine laut Ziffer 2 unzulässige Nutzung aufgenommen hat und nicht innerhalb eines Monats nach Mahnung durch die Stadt Hilden die Nutzung wieder aufgeben hat.

Macht die Stadt Hilden von ihrem Ankaufsrecht Gebrauch, so hat sie an den Schlusskäufer den tatsächlich entrichteten Kaufpreis ohne Verzinsung sowie den Wert etwaiger nachweisbarer dauerhafter und für die Stadt Hilden verwendungsfähiger Verbesserungen für die Immobilie zu zahlen. Etwaige Wertminderungen der Immobilie werden dabei abgezogen.

Einigen sich die Parteien nicht über die Höhe einer Wertverbesserung, einer Wertminderung oder des Verkehrswertes, so soll hierüber für die Parteien verbindlich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann oder dessen Nachfolgebehörde, hilfsweise die übergeordnete Behörde, entscheiden.

Zur Sicherung des Anspruches auf – bis auf die in Ziffer 1 aufgeführten Lasten – lastenfreie Übertragung für den Fall der Ausübung des Ankaufsrechtes ist für die Stadt Hilden eine entsprechende Auflassungsvormerkung im Grundbuch einzutragen.

Der Auflassungsvormerkung dürfen nur Grundpfandrechte vorgehen, die der Finanzierung von 80 % des Kaufpreises oder falls höher 80 % des aktuellen Beleihungswertes für die Immobilie dienen.

Weitere Grundpfandrechte sind nachrangig einzutragen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen weist der Käufer oder der Schlusskäufer der Stadt Hilden anhand des Kaufvertrags oder mit einer Bestätigung eines der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes bzw. eines auf EU-Ebene vergleichbaren Kreditinstitutes nach.

11. Sollte es aus Gründen, die die Stadt Hilden nicht zu vertreten hat, nach Abschluss des Kaufvertrags tatsächlich nicht zum Vollzug des Kaufs kommen, verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe von 5% des vereinbarten Kaufpreises.  
Für jeden Verstoß gegen eine im Kaufvertrag festgelegte Vereinbarung – das umfasst insbesondere die Verpflichtung zur Umsetzung von einzelnen Bestandteilen des Bau- und Nutzungskonzepts gemäß Ziffer 3 – verpflichtet sich der Käufer, jeweils eine Vertragsstrafe in Höhe von 1% des vereinbarten Kaufpreises zu zahlen.
12. Der Käufer ist verpflichtet, die im Kaufvertrag übernommenen Pflichten an seine eventuellen Käufer weiterzugeben, auch mit der Verpflichtung diese Verpflichtung weiter zu geben.
13. Sämtliche mit dem Kaufvertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer; ebenso alle im Zusammenhang mit der eventuell notwendigen Bestellung und Eintragung von Dienstbarkeiten und/oder Baulasten entstehenden Kosten.