

**Gewerbeflächen im Gewerbegebiet
Hückeswagen West III (Junkernbusch-Kammerforsterhöhe-Heidt)
gemäß Bebauungsplan Nr. 76 der Schloss-Stadt Hückeswagen**

Allgemeine Verkaufsbedingungen

Der Verkauf der Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Hückeswagen West III erfolgt ausschließlich, um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Nachfolgend sind Punkte aufgeführt, die einem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt werden:

1. Der Verkauf von Grundstücken zur gewerblichen Nutzung soll nur an das Unternehmen erfolgen. Der Verkauf kann durch Dritte erfolgen, sodann ist vertraglich sicherzustellen, dass die Nutzung des Grundstücks und der Gebäude nur dem jeweiligen Unternehmen gestattet wird.
2. Eine andere, als für die Funktion des Gewerbebetriebes erforderliche Bebauung des erworbenen Grundstückes, ist unzulässig. Eine Wohnbebauung ist nicht gestattet. Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ebenfalls unzulässig.
3. Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 80,00 EUR pro Quadratmeter zzgl. Mehrwertsteuer sofern die Beteiligten gleichzeitig und unbedingt erklären, dass der Veräußerer auf die Umsatzsteuerfreiheit des § 4 Nr. 9 lit. a UStG für Grundstücksveräußerungen nach § 9 Abs. 1 UStG verzichtet. Der Kaufpreis besteht aus dem Preis für den Grund und Boden und den Erschließungskosten (Grundstücksherrichtungen, Straßen- und Kanalbau, Beleuchtung etc.). Ferner enthält der Kaufpreis die Kosten für die hergestellten und sich in der Örtlichkeit befindlichen Kanalanschlussstutzen. Die Lage der Stutzen sind dem entsprechenden Plan zu entnehmen. Ein Anspruch auf Errichtung weiterer Kanalanschlussstutzen besteht nicht und wird hierdurch nicht begründet.
4. In den vorgenannten Erschließungskosten sind weitere Hausanschlusskosten nicht enthalten.
5. Der vorläufige Kaufpreis ist spätestens 14 Tage nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des beurkundenden Notars fällig und zahlbar.
6. Bei Zahlungsverzug sind vom Käufer Verzugszinsen in Höhe von 5 v. H. über dem jeweils geltenden Diskontsatz der Europäischen Zentralbank zu zahlen. Die HEG hat darüber hinaus das Recht, durch einfache schriftliche Erklärung vom Kaufvertrag zurückzutreten.
7. Der Käufer verpflichtet sich, vor Abschluss des Kaufvertrages eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag bei dem zuständigen Bauamt gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“ einzureichen. Nach Vorlage des positiven Bescheids erfolgt sodann die Beurkundung des Kaufvertrages.
8. Das Grundstück ist innerhalb von zwei Jahren, vom Tage der Beurkundung des Kaufvertrages an gerechnet, mit mind. 40 v. H. der bebaubaren Flächen mit Betriebsgebäuden zu überbauen.
9. Erfüllt der Erwerber die eingegangene Bauverpflichtung nicht, so hat er das Grundstück auf Verlangen der HEG zu dem gezahlten Kaufpreis kosten-, steuer- und lastenfrei zurück zu übertragen. In diesem Fall wird der gezahlte Kaufpreis zzgl. evtl. Vermessungs- und Hausanschlusskosten zinslos erstattet; hinzu kommt ein Betrag von 2/3 des Verkehrswertes der etwa zwischenzeitlich errichteten Bauwerke einschließlich Hofbefestigung und Ver- und Entsorgungsanlagen im Zeitpunkt des Verlangens entspricht. Weitere Ansprüche gegen die HEG sind ausgeschlossen.

10. Zur Sicherung des Rechtes auf Rückübertragung bewilligt und beantragt der Käufer zu gunsten der HEG die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch. Diese wird auf Antrag und auf Kosten des Käufers gelöscht, sobald die Bauverpflichtung erfüllt ist.
11. Betrieblich nicht genutzte Grundstücksteile sind einzugrünen. Hierzu müssen die Bestimmungen des Bebauungsplanes beachtet werden.
12. Der Käufer ist verpflichtet, die Gebäude und Anlagen nur für betriebseigene Zwecke im Sinne der Ziffer 1 dieser Bedingungen herzustellen und zu benutzen.
13. Der Käufer verpflichtet sich für einen Zeitraum von acht Jahren, das Grundstück oder Teile davon nur mit vorheriger Zustimmung der HEG zu veräußern. Wird die HEG um Zustimmung ersucht, hat sie das Recht, die Übertragung des Grundstückes entweder an sich selber oder an einen von ihr zu benennenden Interessenten zu verlangen. Erklärt die HEG, dass sie ihr Wiederkaufsrecht nicht ausübt, und benennt sie auch keinen ankaufsbereiten Dritten, kann der Käufer das Grundstück anderweitig veräußern.
14. Wiederkaufspreis in den Fällen der Nr. 13 ist der gemäß Nr. 3 dieser Bestimmungen bestimmte Kaufpreis ohne Zinsen, jedoch zzgl. des Betrages, der um den Verkehrswert der vorhandenen Bauwerke bei Ausübung des Wiederverkaufsrechts entspricht.
15. Sofern sich die Vertragspartner in den Fällen der Ziffern 9 und 13 über den Wert der Gebäude nicht einigen können, wird der Verkehrswert der Gebäude durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für beide Vertragspartner verbindlich festgestellt.
16. Die Kosten der Durchführung des Wiederverkaufs, die Kosten des Wertgutachtens und eine evtl. anfallende Grunderwerbsteuer gehen nicht zu Lasten der HEG.
17. Das Ankaufsrecht der HEG ist durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung mit gleichem Rang wie die Auflassungsvormerkung zur Sicherung der Bauverpflichtung gem. Ziffer 8 dieser Bedingungen im Grundbuch zu sichern. Die Auflassungsvormerkung wird auf Antrag des Käufers und auf dessen Kosten gelöscht, wenn den Zeitraum von acht Jahren ab dem Tag des Eigentumswechsels beendet ist.
18. Die HEG behält sich vor bzw. durch Dritte vor, in dem verkauften Grundstück entschädigungslos Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu halten. Den genauen Verlauf der Leitungen wird die HEG vorher mit dem Grundstückseigentümer absprechen. Das Nähere ist zur gegebenen Zeit vertraglich zu regeln.
19. Nichteintragungsbedürftige Belastungen, wie z. B. Baulasten, textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes usw., werden vom Käufer übernommen.
20. Die Kosten des Vertrages, der Grundstückseinmessung (Vermessung und katasteramtliche Fortschreibung) sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.
21. Die HEG verpflichtet sich Grundpfandrechten in Abteilung III des Grundbuches Vorrang vor den zu ihren Gunsten eingetragenen Rechten mit Ausnahme etwaiger Leitungsrechte einzuräumen, sofern diese dem Erwerb, der Bebauung und der betrieblichen Nutzung des Grundstückes dienen.
22. Der Straßenendausbau erfolgt, wenn die Errichtung der Hochbauten weitestgehend abgeschlossen ist. Damit der Straßenendausbau reibungslos erfolgen kann, verpflichtet sich der Käufer einen Streifen von mindestens 50 Zentimeter entlang der Grenze zur öffentlichen Straße von Grenzeinfriedungen, Anpflanzungen oder ähnlichen Befestigungen bis zum vollständigen Abschluss der Erschließungs- und Straßenbauarbeiten bzw. schriftlicher Freigabe freizuhalten.

Steuersätze

Für 2022 gelten in der Schloss-Stadt Hückeswagen folgende Steuersätze

Grundsteuer B:	710 v. H.
Gewerbsteuer:	470 v. H.