

Gewerbeflächen im Gewerbe- und Industriegebiet Hückeswagen West 2 (Winterhagen)

Allgemeine Verkaufsbedingungen

Die Gewerbeflächen im Industriegebiet Hückeswagen West 2 (Winterhagen) sind mit erheblichen öffentlichen Mitteln erschlossen worden. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt ausschließlich, um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

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

1. Der Verkauf von Grundstücken zur gewerblichen Nutzung soll nur an das Unternehmen erfolgen. Der Verkauf kann auch an Dritte erfolgen. Es ist dann 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. Jedoch ist eine Betriebsleiterwohnung (§ 8 Abs. 3 / § 9 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) zulässig, falls diese in baulichem Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude steht.
3. Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 45,00 € je m². Der Kaufpreis besteht aus dem Preis für den Grund und Boden und den Erschließungskosten (Grundstücksherrichtung, Straßen- und Kanalbau, Beleuchtung etc.).
4. In den vg. Erschließungskosten sind die Hausanschlusskosten nicht enthalten.
5. Der vorläufige Kaufpreis ist spätestens 4 Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages bzw. nach Vorliegen etwa erforderlicher Genehmigungserklärungen 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. Das Grundstück ist innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren, vom Tage der Beurkundung des schuldrechtlichen Vertrages an gerechnet, mit mind. 40 v. H. der bebaubaren Fläche mit Betriebsgebäuden zu überbauen. Büro- und Sozialräume sind in mind. 2-geschossiger Bauweise zu errichten. Ausnahmen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der HEG.
8. Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb eines Jahres, vom Tage der Beurkundung des schuldrechtlichen Vertrages an gerechnet, einen prüffähigen Bauantrag einzureichen.
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 zurückzuübertragen. In diesem Fall wird der gezahlte Kaufpreis zzgl. evtl. Vermessungs- und Hausanschlusskosten zinslos erstattet; hinzu kommt ein Betrag, der 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 zugunsten der HEG die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung. 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 zur Veräußerung 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. Wiederverkaufspreis 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 Ziffer 9 oder 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 Grunderwerbssteuer 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 gemäß Ziffer 8 im Grundbuch zu sichern. Die Auflassungsvormerkung wird auf Antrag des Käufers und auf dessen Kosten gelöscht, wenn die Bauverpflichtung erfüllt ist.
18. Die HEG behält sich 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 zu gegebener 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, 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.

Steuer- und Gebührensätze

Für 2011 gelten in Hückeswagen folgende allgemeinen Steuer- und Gebührensätze

Grundsteuer B	395 v. H.
Gewerbesteuer	440 v. H.
Kanalbenutzungsgebühren:	
Schmutzwasser	3,74 €/m ³
Niederschlagswasser	0,91 €/m ²

Stand: Oktober 2011