

Baugrundstücke im Baugebiet „Weierbachblick“

Allgemeine Verkaufsbedingungen

Das Baugebiet wird in mehreren Bauabschnitten durch die HEG Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG erschlossen und vermarktet. Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt provisionsfrei ohne Bauträger- und Architektenbindung direkt durch die HEG.

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

1. Der Kaufpreis für das einzelne Baugrundstück ergibt sich aus den Verkaufsunterlagen und ist ein Festpreis. In dem Kaufpreis sind die Kosten für den Grund und Boden, die erste Erschließung (Straßen- und Kanalbau, Beleuchtung, Herstellung der Grünanlagen und Spielplätze etc.) sowie die Kosten für die Vermessung des Grundstückes enthalten. Es fällt kein zusätzlicher Erschließungsbeitrag an.
2. Der Kaufpreis ist etwa 4 Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages bzw. nach Vorliegen etwa erforderlicher Genehmigungserklärungen fällig und zahlbar.
3. Für den Erwerb des Grundstückes entstehen weitere Kosten wie z.B. die Notargebühr, die Gebühren für die Eintragung im Grundbuch und die Grunderwerbssteuer (3,5 % vom Kaufpreis). Diese Kosten trägt der Erwerber.
4. In den vg. Erschließungskosten sind die Hausanschlusskosten für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung nicht enthalten.

Die entsprechenden Anschlusskosten erfahren Sie von der BEW Bergische Energie- und Wasser GmbH in Wipperfürth, die die Strom-, Gas- und Wasserleitungen verlegt.

Zur Versorgung der einzelnen Baugrundstücke mit Telefon- bzw. Breitbandanschlüssen informieren die jeweiligen Betreiber. Im Baugebiet wurde kein eigenes Breitbandnetz installiert.

5. Im Baugebiet wird durch die HEG eine sogenannte Trennkanalisation verlegt, d.h. es werden getrennte Kanäle für das Schmutz- und für das Niederschlagswasser hergestellt. Nach den Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Hückeswagen besteht die Verpflichtung, das Grundstück bzw. das Gebäude an die öffentlichen Kanäle für Schmutz- und Regenwasser anzuschließen und die Anlagen zu benutzen. Eine Versickerung des Regenwassers auf eigenem Grundstück ist nicht möglich und auch nicht zulässig.

Die Grundstücksanschlussleitungen werden nach Möglichkeit von der HEG von der öffentlichen Kanalisation bis auf das jeweilige Baugrundstück verlegt. Sofern dies bereits im Zuge der Kanalbaumaßnahme erfolgt ist, hat der Erwerber die Kosten für diese Anschlussleitungen in Höhe von pauschal 1.000 € der HEG zu erstatten. Dieser Betrag ist mit dem Kaufpreis an die HEG zu entrichten.

Für die Herstellung der Hausanschlussleitungen incl. Kontrollschächte ist der Erwerber selbst verantwortlich.

Sofern z.B. im Fall von Doppelhäusern gemeinsame Grundstücks- oder Hausanschlussleitungen verlegt werden, werden diese durch Grunddienstbarkeiten abgesichert.

6. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichtet sich der Erwerber gegenüber der HEG, innerhalb von drei Jahren auf dem Grundstück ein Wohnhaus nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten. Die HEG hat das Recht nicht jedoch die Pflicht, den Grundbesitz zurückzukaufen, wenn nicht innerhalb der vorgenannten Frist

das Wohnhaus bezugsfertig errichtet ist oder wenn das Baugrundstück innerhalb dieser Frist unbebaut oder teilweise bebaut weiterveräußert wird.

Das Rückkaufsrecht besteht nicht bei einer Veräußerung an Ehegatten oder Kinder, wenn diese in die Bauverpflichtung eintreten.

Bei einem Rückkauf wird der Kaufpreis (ohne Zinsen) erstattet.

Zur Absicherung des Rückkaufrechtes wird im Grundbuch eine entsprechende Vormerkung eingetragen.

7. Der Bauherr muss die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 „Kölner Straße“ beachten. Insbesondere müssen die Festsetzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit und zur äußeren Gestaltung der Baukörper eingehalten werden.
8. Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Baugrundstücke bis 400 m² Gesamtgröße mit mindestens einem Baum und größere Baugrundstücke mit mindestens zwei Bäumen (Hochstämme) zu bepflanzen. Dabei werden solche Bäume angerechnet, die von der HEG entlang der Planstraßen auf dem jeweiligen Baugrundstück gepflanzt werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen oder –zahlungen sind nicht zu erbringen, weil diese vollständig durch die HEG als Erschließungsträger getragen werden.
9. Das Baugebiet wird in Bauabschnitten erschlossen. Darum werden sich die Erschließungs- und Bauarbeiten über einen längeren Zeitraum hinziehen.
Der Straßenendausbau im jeweiligen Bauabschnitt erfolgt, wenn die Errichtung der Hochbauten weitgehend abgeschlossen ist. Um den reibungslosen Ablauf des Straßenendausbaues nicht zu behindern, verpflichtet sich der Käufer, mit den Grenzeinfriedigungen (Zäune, Hecken etc.) einen Mindestabstand von 50 cm vom Straßengrundstück einzuhalten, bis die Baumaßnahmen vollständig abgeschlossen sind.
10. Die Vermessung und Bildung des Baugrundstückes wird durch die HEG veranlasst. Diese trägt auch die Kosten der Vermessung des Baugrundstückes, nicht jedoch Vermessungskosten, die im Zusammenhang mit dem

jeweiligen Neubau entstehen. Die Abmarkung der neuen Grenzen (Setzen der Grenzsteine etc.) erfolgt erst nach dem Straßenendausbau.

11. Der Käufer verpflichtet sich, zu Lasten des Baugrundstückes Dienstbarkeiten zu bestellen und Baulasten zu übernehmen, wenn und soweit dies die HEG im Interesse der Erschließung des Gesamtwohnbaugebietes oder einzelner Nachbargrundstücke im weitesten Sinne für erforderlich oder zweckmäßig hält.
12. Da die Kölner Straße, die das Baugebiet erschließt im Bereich der Altstadtbebauung relativ beengt ist, dürfen Baufahrzeuge das Baugebiet nur aus westlicher Richtung von der K 5 her anfahren.
13. Für den Bereich direkt an der Kölner Straße werden sowohl Doppelhausgrundstücke als auch Parzellen für eine freistehende Bebauung angeboten. Diese Grundstücke liegen etwa zwei bis drei Meter über dem Straßenniveau. Darum ist es für diesen Bereich unbedingt ratsam, ein zur Straße hin freiliegendes Kellergeschoss einzuplanen, mit dem der Höhenunterschied ausgeglichen wird und in dem beispielsweise Wohn- und Nebenräume oder auch eine Garage untergebracht werden können. Der Erwerber ist jedoch nicht verpflichtet, ein Kellergeschoss zu errichten, sofern die Bestimmungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Stand: Januar 2011