

Allgemeine Bedingungen für die Abgabe von Baugelände vom 11. April 2019

Die Stadt Rheinfelden (Baden) gibt Baugelände nur an solche Bewerber ab, die beabsichtigen, innerhalb von zwei Jahren mit der Erstellung eines Gebäudes nach dem gültigen Bebauungsplan zu beginnen.

1. Zum Verkauf anstehende Grundstücke werden in geeigneter Weise öffentlich angeboten.
2. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt zu vom Gemeinderat festgesetzten Festpreisen, ersatzweise gegen Höchstgebot.
3. Bei dem Verkauf von Grundstücken sollen grundsätzlich soziale Komponenten zur Schaffung von sozialverträglichen Wohnungen und Gebäuden berücksichtigt werden. Insbesondere sind dies Mietpreisbindungen und Wohnverpflichtungen zur Selbstnutzung. Bei Nichteinhaltung der Vorgaben werden Vertragsstrafen im erforderlichen Umfang im Kaufvertrag aufgenommen.

Bei einem Verkauf von Bauplätzen für Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäusern sollen zudem insbesondere die Einkommens- und Familienverhältnisse berücksichtigt werden.

Genaue Bedingungen für die Veräußerung eines Bauplatzes trifft das zuständige Gremium im Einzelfall.

4. Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach Abschluss des Kaufvertrages zu entrichten. Im Falle des Verzugs ist der Kaufpreis nach den gesetzlichen Regelungen, derzeit mit 5 Prozentpunkten jährlich über dem Basiszinssatz, zu verzinsen. Die Käufer erteilen der Stadt Auflassungsvollmacht. Die Auflassung erfolgt nach Eingang des Kaufpreises.
5. Steuern und öffentliche Lasten gehen ab 1. des dem Vertragsabschluss folgenden Jahres auf die Bewerber über, Besitz, Nutzen und Gefahr einschließlich der Verkehrssicherungspflicht am Tag der Auflassung. Alle aus dem Vertrag erwachsenden Kosten sowie die Grunderwerbsteuer tragen die Erwerber.
6. Wenn die Käufer innerhalb zwei Jahren ab Vertragsdatum mit der Bebauung entsprechend dem Bebauungsplan nicht begonnen haben, hat die Stadt das Recht, auf Beschluss des zuständigen Gremiums, das Grundstück zum ursprünglichen Preis ohne Zinsen zurückzuerwerben. Die Käufer erteilen der Stadt Rückerberbsvollmacht, die durch Vormerkung im Grundbuch zur sichern ist. Die Stadt verpflichtet sich, zum Rangrücktritt von Fall zu Fall und zur Löschung nach Baubeginn.

Ergänzend zum Rückkaufsrecht ist der Stadt ein auf vier Jahre befristetes Vorkaufsrecht für den Fall einzuräumen, dass das bebaute Grundstück veräußert werden soll.

7. Bei Erstellung von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern sind von den Bauträgern ausschließlich solche Bewerber zu berücksichtigen, die für den eigenen Bedarf bauen. Treten Bauträger nicht selbst als Käufer ein, so können sie Bewerber für Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser zum direkten Erwerb von der Stadt benennen. Erfolgt dies nicht innerhalb eines halben Jahres nach Zusage, so hat der Bauträger den Kaufpreis vorschüsslich an die Stadt zu leisten. Kommt innerhalb von zwei Jahren nach Zusage der Verkauf des Grundstücks nicht zustande, so erlischt die Zusage der Stadt. Der Bauträger erhält dann den vorschüsslich geleisteten Kaufpreis unverzinslich zurück.
8. Zusammenhängende Baugebiete können an einen Bauträger vergeben werden. Näheres regelt der Gemeinderat im Einzelfall.