

Hinweise zum Verkauf der Bauplätze

Die Gemeinde Kernen im Remstal veräußert im Wohnbaugebiet „Tulpenstraße“ Bauplätze zu folgenden Konditionen:

Reihenhaus	620 Euro/m ² ,
Doppelhaus, Reiheneckhaus (Nr. 1,3,4,6)	630 Euro/m ² ,
Einzelhaus	670 Euro/m ² .

Die 6 Einzelbauplätze auf der Ostseite (Nr. 7, 8, 24, 25, 27 und 40) werden im Versteigerungsverfahren veräußert (Höchstgebot in absoluten Eurobeträgen ab Mindestgebot in Höhe von 690 Euro/m²).

Im Kaufpreis sind die Erschließungs- und Anliegerbeiträge für die öffentliche Erschließung - einschließlich der für jedes Grundstück hergestellten Anschlüsse an die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung - enthalten.

Nicht enthalten sind:

- die an die jeweiligen Leitungsträger / Anbieter zu entrichtenden Anschlussbeiträge bzw. Entgelte für Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabelanschluss,
- die innerhalb der Grundstücke anfallenden Kosten für die weitere Verlegung (Verlängerung) der vorhandenen Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung bis zum errichtenden Gebäude.

Fälligkeit des Kaufpreises: Der Kaufpreis ist 4 Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Kaufvertrag: Der Inhalt des notariellen Kaufvertrags richtet sich nach einem allgemein gültigen Muster.

Bauverpflichtung: Die von der Gemeinde Kernen zum Verkauf angebotenen Grundstücke sollen baldmöglichst bebaut werden. Aus diesem Grund ist in den Kaufverträgen eine Bauverpflichtung aufgenommen worden. Danach ist das erworbene Grundstück innerhalb von 3 Jahren ab Kaufvertragsbeurkundung mit einem Wohnhaus bezugsfertig zu bebauen.

Verpflichtung zur Selbstnutzung: Der Erwerber muss das zu erstellende Wohnhaus mindestens 10 Jahre seit Bezugsfertigstellung ausschließlich selbst als Wohnung nutzen (eine zeitweise Überlassung an andere Personen ist mit Gemeinderatszustimmung möglich).

Verbot der Weiterveräußerung: Der Erwerber darf den Vertragsgegenstand nicht vor Ablauf von 10 Jahren ohne vorherige Zustimmung des Gemeinderats veräußern. Als Veräußerung ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages gleich welcher Art anzusehen, auch die Veräußerung von realen Teilen, Bruchteilen, die Bestellung eines Erbbaurechts, die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum sowie der Rechtsübergang nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes oder die Veräußerung der Geschäftsanteile an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit Gesellschaftern, die nicht Abkömmlinge oder Ehegatten des Käufers sind. Als Veräußerung gilt auch der Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren.

Vertragsstrafe: Sollte die Bauverpflichtung, die Verpflichtung zur Selbstnutzung und das Verbot der Weiterveräußerung nicht eingehalten werden, wird vorsorglich eine Vertragsstrafe von 15 % des Kaufpreises im Kaufvertrag vereinbart. Wird das Grundstück mit Gebäude zurückerworben, erfolgt die Gebäudebewertung durch den Gutachterausschuss (auch hier abzgl. 15 % als Vertragsstrafe).

Sonstige Empfehlungen: Dem Erwerber wird der Bau einer Zisterne empfohlen. Das Rückhaltevolumen der Zisterne mit gedrosseltem Ablauf sollte mindestens 4 m³ je Einzelhaus und mindestens 3 m³ je Doppelhaushälfte oder Reihenhausanteil betragen.

Einheimischenmodell: Interessenten aus Kernen haben Vorrang vor auswärtigen Interessenten („Einheimischenmodell“). Kernener ist, wer seit mindestens 5 Jahren in der Gemeinde wohnt (Rückrechnung ab Eingang des Interessentenbogens) und das Bürgerrecht nach der Gemeindeordnung besitzt. Demnach ist Bürger, wer Deutscher im Sinne des Grundgesetzes ist oder die Staatsangehörigkeit eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union besitzt (Unionsbürger), das 16. Lebensjahr vollendet hat und seit mindestens 3 Monaten in der Gemeinde wohnt. Auswärtige sind Einheimischen gleichgestellt, wenn sie in der Vergangenheit schon einmal mindestens 5 Jahre in Kernen mit Hauptwohnsitz gemeldet waren. Bewirbt sich nur ein Interessent (Einheimischer) auf einen Bauplatz, erhält dieser den Zuschlag. Findet ein Bauplatz keinen einheimischen Interessenten wird das Bewerbungsverfahren 12 Monate nach Veröffentlichung im Mitteilungsblatt/Homepage auch für Auswärtige geöffnet.

Familienförderung: Grundsätzlich möchte die Gemeinde Bauplätze an junge Familien veräußern, die bisher zur Miete wohnen bzw. über keinen ausreichenden eigenen Wohnraum (Wohnung oder Haus) verfügen. Daher werden auf dem anliegenden Interessentenbogen auch Angaben darüber eingefordert. Ist Eigentum bereits vorhanden entscheidet letztendlich der Gemeinderat, ob ein Bauplatz veräußert wird. In die Ermessensentscheidung kann vor allem mit einbezogen werden, ob das bisherige Eigentum zur Finanzierung des Neubaus veräußert wird.

Finanzierungsnachweis: Dem Interessentenbogen ist ein formloses Schreiben beizufügen in welchem der Interessent und die finanzierende Bank bestätigt, dass die Finanzierung durch Eigen- und Fremdmittel gesichert ist. Bei Veräußerung von vorhandenem Wohnraum ist der Finanzierungsnachweis entsprechend zu ergänzen.

Ehrenamtliche Tätigkeit: Eine ehrenamtliche Betätigung in der Gemeinde (derzeit ausgeübt oder in der Vergangenheit liegend) kann in die Entscheidung zur Bauplatzvergabe durch den Gemeinderat ebenfalls mit einbezogen werden.

Bauplatzvergabe: Dem Gemeinderat sind alle Bauplatzverkäufe zur Entscheidung vorzulegen. Bei Gleichheit entscheidet das Los.