Anlage 2

Wesentliche Regelungen des Kaufvertrages mit der Stadt Ochsenhausen beim Erwerb eines Bauplatzes im Baugebiet "Gigelberg II":

- Bauplätze für Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser

1. **Bauzwang**. Der Bewerber geht mit dem Kaufvertragsabschluss eine Bauverpflichtung ein. Er verpflichtet sich, auf dem Vertragsgegenstand binnen fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der möglichen Bebauung, ein baubehördlich genehmigtes oder sonst baurechtlich zulässiges Wohnhaus zu erstellen, und zwar so, dass mindestens eine Wohnung innerhalb dieser Frist bezugsfertig ist. Nach drei Jahren müssen genehmigungsfähige Unterlagen für einen Bauantrag beim Landratsamt eingereicht sein. Beim Verstoß gegen den Bauzwang erfolgt nach Ablauf der Frist eine Eigentumsrückübertragung, wobei alle anfallenden Kosten zu Lasten des Käufers gehen.

2. **Weiterveräußerung**. Der Bauplatz kann ohne Zustimmung der Stadt bis 5 Jahre nach Bezugsfertigstellung nicht weiterveräußert werden. Der Käufer darf jedoch an seinen Ehegatten oder an seine Abkömmlinge jederzeit ohne diese städtische Zustimmung veräußern, wenn der Erwerber in alle aus diesem Kaufvertrag dann noch bestehenden Verpflichtungen gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner neben dem Verkäufer haftend eintritt und eine neue Eigentumsvormerkung für die Stadt bewilligt.

3. **Eigennutzung**. Der Bewerber geht mit dem Kaufvertragsabschluss die Verpflichtung zur Eigenwohnnutzung ein. Ausnahme: Eine ggf. vorhandene Einliegerwohnung darf vermietet werden. Der Käufer oder dessen Erbe haben das Wohngebäude zu Wohnzwecken ab Erstbezug für die Dauer von mindestens 5 Jahren selbst zu nutzen. Bei Nichteinhaltung hat die Stadt einen Nachforderungsanspruch in Höhe 25 % des Kaufpreises. Eine entsprechende Absicherung erfolgt durch Eintragung ins Grundbuch (im Rang hinter Grundschulden). Der Nachweis erfolgt über die Bescheinigung des Erstwohnsitzes. Im Falle einer zulässigen Weiterveräußerung vor Ablauf der 5-Jahresfrist verpflichtet sich der Verkäufer, dem Käufer die Eigennutzung mindestens für die Restlaufzeit aufzuerlegen.

4. **Kaufpreis**. Gemäß Beschluss des Gemeinderates beträgt dieser für Einfamilienbauplätze 185 €/qm und für Doppel- und Kettenhausbauplätze 175 €/qm.

5. Das Baugebiet "Gigelberg II" wird derzeit gerade erschlossen, die Fertigstellung der **Erschließungsarbeiten** ist für Herbst 2026 geplant. Bei den im Lageplan aufgeführten Bauplätzen, ist die derzeitige, vorläufige Quadratmeterzahl genannt. Diese kann sich nach der endgültigen Vermessung im Sommer 2026 noch geringfügig ändern.

6. Die Eintragung der **Grundschuld** kann derzeit noch nicht erfolgen, da für eine konkrete Eintragung noch der Fortführungsnachweis (die endgültige Vermessung) fehlt. Zudem kann die Stadt keine Finanzierungsvollmacht für die Erwerber ausstellen. Die endgültige Eintragung der Grundschuld kann erst mit Auflassung/Eigentumsumschreibung erfolgen.

7. **Hausanschluss- und Vermessungskosten**. Die Hausanschluss- und Vermessungskosten sind im Bauplatzpreis beinhaltet.

8. **Zisterne**. Die Zisterne ist im Baugebiet „Gigelberg II" ein Teil der Entwässerung und bereits im Bauplatzpreis enthalten. Der Bauplatz Flst. Nr. 643/21 im Baugebiet „Im Birket" ist davon ausgenommen.

9. Die **Vorgaben im Bebauungsplan** sind einzuhalten, insbesondere die Pflanzgebote müssen beachtet und umgesetzt werden.

10. **Verbot von Steingärten und –schüttungen**. Flächenhafte (jeweils mehr als 3 qm) Stein-/Kies--/Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

11. Die in Ziff. 7 und 8 genannten Vorgaben werden durch das zuständige Sachgebiet überprüft, sobald 80 % der Häuser gebaut sind.

12. **Sanktionen**. Bei Verstößen gegen Vermietungs- oder Veräußerungsverbot (s. auch Ziff. 2 und 3) oder beim Verstoß gegen die in Anlage 1 Ziff. 2 aufgeführte Regelung, wonach auch unverheiratete Paare sich nicht getrennt, also nicht einzeln bewerben können, greift die Nachforderungsregelung in Höhe 25 % des Kaufpreises. Verstöße gegen das Verbot von Steingärten werden mit 1.000 €/qm sanktioniert

13. Beim Bau einer Doppelhaushälfte müssen bauliche Aspekte, insbesondere die Dachneigung, mit dem Nachbarn abgestimmt werden. Auch beim Bau eines Kettenhaues empfiehlt sich eine Abstimmung im Vorhinein.