

Anlage Bestandteile des Kaufvertrags

Als wesentliche Bestandteile des Kaufvertrages sind vorgesehen (nicht abschließende Auflistung; konkrete Vertragsformulierungen bleiben vorbehalten):

1. Bauvorhaben und Baetermine

Im Vertrag werden das Maß und die Art der Nutzung auf Basis der bauantragsreifen Bauunterlagen sowie die Grundzüge der Planung festgehalten. Dies umfasst die einzelnen Nutzungen, wie Wohnen mit Angabe der geförderten und preisgedämpften Anteile mit Angabe der jeweiligen Geschossfläche.

Die Bebauung des Grundstücks soll zügig erfolgen. Im Vertrag werden Termine für Baubeginn und Baufertigstellung (gebrauchsfertige und der Nutzungskonzeption entsprechende Herstellung) des zugrunde liegenden Bauvorhabens geregelt.

2. Nutzungsbeschränkungen, Nutzungsbindungen

Im Kaufvertrag wird verbindlich geregelt, dass auf dem Grundstück Gebäude zu einem bestimmten Zweck errichtet und zu diesem Zweck auch genutzt werden. Gleichzeitig ist der Erwerber verpflichtet, bestimmte Nutzungen auf dem Grundstück auszuschließen. Des Weiteren ist der Erwerber verpflichtet, entweder

1. die Voraussetzungen für eine Förderung auf der Grundlage der Förderrichtlinien der N-Bank zu erfüllen und einen bewilligungsfähigen Antrag bei der N-Bank zu stellen (grundsätzlich soll die Bestätigung über die Förderwürdigkeit bereits in der Anhandgabephase erlangt werden)

oder

2. nachzuweisen, dass die Einhaltung der Logik der Förderbedingungen folgend und auf Grundlage der in der Grundstücksbewerbung zugesicherten Bindungsfristen und durchschnittlichen Höchstmieten pro Quadratmeter Wohnfläche sowie weiterer Bedingungen (z. B. zur Mischung von unterschiedlichen Wohnformen) gewährleistet ist.

Eine dieser beiden Varianten ist der Verkäuferin nachzuweisen, um die Regelungen zum preisgedämpften Wohnungsbau einzuhalten.

3. Festlegung Wohnungspolitischer Ziele, Regelungen zu den Mietpreisbindungen, Mietpreishöhe etc. und deren Absicherung im Grundbuch und durch Vertragsstrafen.

3. Grundstückspreis und Fälligkeit

Der Grundstückspreis gilt für voll erschlossenes Bauland. Erschließungsbeiträge für die erstmalige endgültige Herstellung der Anlagen ggf. auch die Siedebaubeiträge sind mit dem Grundstückspreis abgegolten. Alle anderen Kosten für den Anschluss an städtische und private Ver- und Entsorgungsmedien hat der Erwerber zu tragen. Sollte der Verkäufer zu Leistungen herangezogen werden, die nach den vorstehenden Regelungen vom Erwerber zu tragen sind, so hat der Erwerber den Verkäufer hiervon freizustellen.

Bauliche Überreste (z. B. Gründungen, etc.) und Belastungen werden als bekannt und berücksichtigt vorausgesetzt. Gleiches gilt für dauerhafte und auch temporäre, während der Bauphase, erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen. Im Übrigen geht die Grundstücksanbieterin davon aus, dass die Bewerbung auf Erwerb eines Grundstücks in ausreichender Kenntnis der Grundstücksbeschaffenheit durch eigene Besichtigung erfolgt sowie aufgrund der von der Grundstücksanbieterin zur Verfügung gestellten Informationen. Mit dem Kaufpreis sind jegliche etwaige grundstücksbedingte Mehraufwendungen abschließend abgegolten.

Der vorläufige Kaufpreis ist 21 Tage nach Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig, etwaige Kaufpreisleistungen nach Fertigstellung des Bauvorhabens sowie bei baulichen bzw. nutzungsbezogenen Änderungen innerhalb eines zwanzigjährigen Zeitraums nach Fertigstellung.

4. Umweltstandard/ Nachhaltigkeitsziele

Zwischen dem Erwerber und der Verkäuferin wird es eine Vereinbarung zur Einhaltung des Umweltstandards im Rahmen des Kaufvertrages geben, sofern nicht durch einen eigenständigen Vertrag bereits geregelt.

5. Wärmeversorgung

Der Grundstücksvertrag wird eine Verpflichtung zum Anschluss an ein Wärmeversorgungsnetz zugunsten der XXX GmbH (oder deren Rechtsnachfolger, bzw. eines von der Verkäuferin benannten Dritten) enthalten. Mit dem Versorgungsunternehmen ist ein Fernwärmeanschluss- und Wärmelieferungsvertrag abzuschließen, Anlagen des Versorgungsunternehmens auf dem Grundstück sind zu dulden, und es ist keine Wärme von Dritten zu beziehen, die Errichtung von eigenen Wärmeenergieversorgungsanlagen ist nicht zugelassen.

6. Nutzungsrechte und Gestaltungsvorgaben

Auf den Grundstücken sind in Teilbereichen Geh- und Nutzungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit vorgesehen. Weiterhin sind Gestaltungsvorgaben für die Vorzonen der Erdgeschosslagen, die privaten und öffentlich zugänglichen Grundstücksfreiflächen, die Tiefgaragenzufahrt usw. zu beachten.**Baustellenlogistik**

Die Verkäuferin behält sich vor, verbindliche Regelungen zu Baustellenlogistik zu treffen und vertraglich abzusichern.

7. Belastungen von Verkehrslärm, durch Baumaßnahmen

Der Erwerber muss eventuelle Einwirkungen und Beeinträchtigung in Form von Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen, Rauchgas sowie Erschütterungen, Luft- und Körperschall und Elektromagnetismus durch Gewerbe-, Industrie-, Versorgungs- und Verkehrsbetriebe, sowie durch Baumaßnahmen aus dem Umfeld dulden und seine Rechtsnachfolger, Mieter und Nutzer entsprechend verpflichten.

8. Nachhaltige Mobilität

Der Erwerber muss die mit der Grundstücksbewertung zugesicherten Maßnahmen zur nachhaltigen bzw. innovativen Mobilität umsetzen.

9. Ausgleichszahlungen und Vertragsstrafen

Kommt der Erwerber seinen Verpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nach, kann die Verkäuferin für Fälle der Zuwiderhandlungen, dazu zählen unter anderem die Nichteinhaltung von Bauverpflichtungen und Nutzungsbindungen sowie Informationspflichten, Ausgleichszahlungen und Vertragsstrafen verlangen.

10. Wiederkaufsrechte

Zusätzlich zu den Regelungen der Ausgleichszahlungen und Vertragsstrafen wird der Kaufvertrag für bestimmte Fälle der fehlenden Vertragserfüllung Wiederkaufsrechte zugunsten der Verkäuferin beinhalten, diese werden durch erst-/vorrangige Rückkauflassungsvormerkungen im Grundbuch gesichert.

11. Verfügungsregelungen und Dritthaftung

Der Kaufvertrag wird Regelungen zur direkten und individuellen Verfügung über das Kaufgrundstück (Asset Deal, Share Deal) sowie kann Regelungen zum Schuldbeitritt Dritter zur Erfüllung der Vertragsverpflichtungen des Erwerbers (insbesondere bei SPV's) enthalten

12. Dienstbarkeiten

Die Einhaltung wesentlicher Verpflichtungen wird durch Dienstbarkeiten, Reallasten und/oder Baulasten abgesichert.