

**Besondere Bedingungen  
der Stadt Heiligenhaus  
für den Verkauf von Baugrundstücken  
vom 08.03.1972**

1. Änderung vom 24.01.1985
2. Änderung vom 12.11.1986
3. Änderung vom 18.07.2017
4. Änderung vom 15.06.2022
5. Änderung vom 14.06.2023

1. Der Käufer verpflichtet sich,
  - 1.1 innerhalb von zwei Jahren vom Tage des Vertragsabschlusses an gerechnet mit dem Bau eines Eigenheimes / Mehrfamilienhauses/ Gewerbebezwecken dienenden Gebäudes / zu beginnen;
  - 1.2 das Gebäude innerhalb von vier Jahren vom Tage des Vertragsabschlusses an gerechnet bezugsfertig zu erstellen;
  - 1.3 das Gebäude gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan und nach den von der Stadt Heiligenhaus zu genehmigenden Bauzeichnungen zu errichten und für die Bauge- staltung einschließlich der Auswahl des Materials und der Farbgebung der äußeren Ansichtsflächen neben der bauaufsichtlichen Genehmigung die Zustimmung der Stadt Heiligenhaus als Verkäuferin einzuholen.
  - 1.4 Dachflächen sind vollständig mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten.
  - 1.5 Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° des obersten Geschosses des Gebäudes sowie von Garagen und Carports sind dauerhaft auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestqualität der Dachbegrünung ist als flächiger Sedumrasen mit u.a. Arten der Dickblatt- und Steinbrechgewächse sowie Gräsern auszubilden. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen sind Dachflächen, auf denen nach vorstehender Ziffer Photovoltaikanlagen installiert werden

- 
- 1.6 Für die Wärme- und Warmwasserversorgung dürfen keine fossilen Brennstoffe eingesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit dies technisch nachweislich nicht realisierbar ist. Industrielle Prozesswärme ist von der Regelung ausgenommen.
  2. Bei nachweislich nicht vom Käufer zu vertretenden drohenden Fristüberschreitungen kann die Stadt Heiligenhaus die Fristen der Ziffern 1.1 und 1.2 verlängern, wenn der Käufer einen entsprechenden Antrag mit eingehender Begründung stellt.
  3. Der Käufer verpflichtet sich, vor Beurkundung des Kaufvertrages eine Finanzierungszusage eines der Deutschen Bankenaufsicht unterstehenden Kreditinstitutes in der Kreditwirtschaft üblichen Form über das Gesamtvolumen (Grundstückspreis + Baukosten) nachzuweisen.
  - 3.1 Erfüllt der Käufer die Verpflichtungen der Ziffern 1.1 und 1.2 nicht fristgemäß, so ist die Stadt Heiligenhaus berechtigt, das verkaufte Grundstück zum gleichen Kaufpreis wieder zurückzukaufen.

Hat der Käufer mit der Errichtung des Gebäudes begonnen, so hat die Stadt Heiligenhaus dem Käufer außerdem den Wert zu erstatten, den der aufgeführte Bau bei Ausübung des Rückkaufrechts nach dem Gutachten eines vereidigten Sachverständigen hat; dieser ist auf Verlangen einer der Parteien von dem Präsidenten der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf zu benennen.

Die Forderung auf Wertausgleich erfolgt Zug um Zug im Rahmen der Rückübertragung.

Die durch die Rückübertragung entstehenden Kosten und Steuern einschließlich der Kosten für das Gutachten des Sachverständigen fallen dem Käufer zur Last. Kann die Stadt Heiligenhaus das Grundstück mit dem aufstehenden Gebäude nachweislich nicht innerhalb eines Jahres nach Ausübung des Vorkaufsrechts veräußern, ist sie berechtigt, das Gebäude auf Kosten des Käufers abreißen zu lassen; ein Anspruch auf Wertersatz besteht in diesem Fall nicht

- 3.2 Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Heiligenhaus auf Rückübertragung soll eine Auflassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuches eingetragen werden, deren Eintragung die Parteien bewilligen und beantragen.

4. Eine Verpachtung oder Vermietung der zur gewerblichen bzw. industriellen Nutzung veräußerten Grundstücke ist innerhalb von acht Jahren nach Vertragsschluss nur mit Zustimmung der Stadt Heiligenhaus zulässig.
5. Soweit es im Einzelfall erforderlich ist, hat sich der Käufer in dem Vertrag zu verpflichten,
  - 5.1 die Anlegung von Böschungen im Auftrag oder Abtrag zu dulden, wenn diese bei der Herstellung oder Verbreiterung einer Straße oder der Nebenanlagen (Bürgersteige, Bankette) notwendig werden, und zwar nach Wahl der Stadt Heiligenhaus gegen eine angemessene Wiederherstellung der Anlagen oder gegen eine angemessene Entschädigungszahlung;
  - 5.2 notwendige Verlegungen von Kanal- und Versorgungsleitungen der Stadtwerke Heiligenhaus sowie bereits bestehende Leitungen unwiderruflich zu gestatten bzw. zu dulden. Die genannten Kanal- und Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein; Aufwuchsentzündungen werden ggfls. in angemessener Höhe gewährt;
  - 5.3 zur Sicherung der Verpflichtung gemäß Ziffer 6.3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Heiligenhaus in das Grundbuch eintragen zu lassen.
6. Der Käufer verpflichtet sich, bei Weiterverkauf des Grundstückes dem Erwerber aufzuerlegen, dass dieser die in diesen "Besonderen Bedingungen der Stadt Heiligenhaus für den Verkauf von Baugrundstücken vom 08.März 1972" bezeichneten Verpflichtungen der Verkäuferin oder der von dieser bezeichneten Person gegenüber in der Weise übernimmt, dass der Erwerber neben dem Käufer für die Verpflichtung haftet. Der Käufer steht dafür ein, dass der Erwerber seinerseits und etwaige künftige Erwerber ihrerseits der Verkäuferin oder einer von dieser bezeichneten Person gegenüber die Verpflichtung übernehmen, das Grundstück nur unter entsprechenden Bedingungen weiter zu veräußern.
7. Die Errichtung einer betriebsbezogenen Wohnung für den Inhaber oder eine Aufsichtsperson des Betriebes im Rahmen der bauaufsichtlichen Vorschriften wird, integriert in das Gewerbebezwecken dienende Gebäude vorbehaltlich der Zustimmung der Stadt Heiligenhaus als Verkäuferin, zugelassen.  
Die Errichtung von separaten Wohngebäuden auf dem Gewerbegrundstück wird ausgeschlossen.