Verkauf des ehemaligen Wasserhauses in Hünningen, Gemarkung 5, Flur A, Parzellen Nr. 70 G, 71 F und der Geländestreifen Nr. 1 und 2, so wie diese Geländestreifen auf dem beigefügten Vermessungsplan des vereidigten Landmessers Alfred Josten vom 01.04.2021 in dunkelroter und hellroter Farbe hinterlegt sind

Die Verkaufsbedingungen wurden so durch Beschluss des Stadtrates vom 01.09.2021 festgelegt.

1. Verkauf durch Submission

Die vorbezeichneten Immobilien werden öffentlich zum Kauf angeboten.

Das ehemalige Wasserhaus und die Grundstücke sind als Einheit zu sehen. Ein Teilverkauf ist nicht möglich. Die beiden Heizkessel mit der dazugehörenden Technik sind nicht Teil des Verkaufes und bleiben Eigentum der Gemeinde Sankt Vith. Der Ausbau und der Abtransport erfolgen in Absprache und Zusammenarbeit mit der Gemeinde, sowie zu Lasten der Gemeinde.

Der Verkauf erfolgt über eine Submission mittels beiliegendem Muster.

Die Submissionen müssen bei der Gemeindeverwaltung in Sankt Vith, Büro Nr. 08 (Liegenschaften) per Einschreibebrief oder gegen Empfangsbestätigung eingereicht werden.

Die geschlossenen Umschläge, welche die Submission enthalten, sind mit der äußeren Aufschrift „Submission Wasserhaus Hünningen“ zu versehen.

Die so abgegebenen Angebote sind für die Bieter unwiderruflich.

Hinterlegungsfrist der Angebote sowie Datum, Uhrzeit und Ort der Angebotseröffnung werden durch das Gemeindegremium festgelegt und in der lokalen Presse veröffentlicht.

Durch das bloße Einreichen einer Submission erklärt der Kaufinteressent, dass er die vorliegenden Bedingungen zur Kenntnis genommen hat, und diese beachtet.

2. Zweckbestimmung

Der Kaufinteressent fügt dem Angebot eine kurze, präzise Projektbeschreibung mit einer Skizze bei, die die zukünftige Zweckbestimmung beschreibt. Der Kaufinteressent verpflichtet sich, die Immobilie ausschließlich zu der im Angebot angegebenen Zweckbestimmung zu nutzen, welche wesentlicher Bestandteil dieses Verkaufes sein wird. Demnach wird in der Verkaufsurkunde eine Grunddienstbarkeit zu Lasten der verkauften Güter und zu Gunsten des anliegenden öffentlichen Eigentums vorgesehen, die diese Zweckbestimmung und Nutzungseinschränkung beinhaltet.

Aus urbanistischer Sicht sollte die zukünftige Eigennutzung einen möglichst geringen Einfluss auf das Umfeld haben. Hierunter fällt u.a. das Verkehrsaufkommen, der Bedarf an Fahrzeugstellplätzen und die Lärmbelastung des Außenbereiches. Entspricht der zukünftige Einfluss auf das Umfeld nicht diesen Vorgaben, ist das Angebot unzulässig.

3. Käufer

Für die nachfolgenden Artikel kann das Wort „Käufer“ oder „Kaufinteressent“ sowohl eine oder mehrere Personen bedeuten. Dabei kann es sich sowohl um natürliche als auch juristische Personen handeln.

4. Eröffnung der Submissionen

Zunächst werden alle Anträge auf ihre Zulässigkeit und Rechtmäßigkeit geprüft. Dabei wird auch die zukünftige Zweckbestimmung und deren Einfluss auf das Umfeld geprüft.

Der Höchstbietende aller zulässigen Angebote erhält den Zuschlag. Sollten mehrere Kaufinteressenten den gleichen Preis bieten, entscheidet das Los.

Die Entscheidung über Annahme oder Ausschlagung des Höchstgebotes liegt im Ermessen des Gemeindegremiums. Wird das höchste zulässige Gebot angenommen, ist das Gut zugeschlagen. Wird dieses Gebot nicht angenommen, ist das Gut vom Verkauf zurückgezogen. Wenn der endgültige Zuschlag einem Käufer bei der Öffnung der Submissionen erteilt wird, so gilt der Verkauf durch das Zusammentreffen des Angebotes und der Annahme seitens des Gemeindegremiums als abgeschlossen.

Falls der Käufer, welchem(n) der Zuschlag erteilt wurde, bei Submissionseröffnung nicht anwesend sein sollte, wird diesem(n) die Annahme seines(ihres) Angebotes durch eingeschriebenen Brief mitgeteilt.

5. Kosten

Der Käufer trägt alle mit dem Erwerb anfallenden Kosten sowie die Vermessungskosten der Wegeabspisse.

6. Bebauung und Unterhalt der Parzelle

Ab Datum des Kaufaktes ist der neue Eigentümer für den Unterhalt der Parzellen verantwortlich.

Der Antrag auf Baugenehmigung muss rechtzeitig eingereicht werden, um sicher zu stellen, dass der Umbau des Gebäudes innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Tätigung der Kaufurkunde begonnen wird. Die Immobilie muss spätestens innerhalb von fünf Jahren nach Tätigung der Kaufurkunde gemäß angegebener Zweckbestimmung genutzt werden. Diese Nutzung muss während mindestens 10 Jahren aufrechterhalten werden.

Sollte der Käufer aus irgendeinem Grunde den vorgenannten Verpflichtungen nicht nachgekommen sein, wird ihm ein jährliches Bußgeld von 1.500,00 € auferlegt. Dieses Bußgeld ist zahlbar bis zu dem Zeitpunkt, an dem der Käufer seine Verpflichtungen wieder erfüllt bzw. die Mindestdauer der 10-jährigen Nutzung gemäß angegebener Zweckbestimmung abläuft.

Eine Fristverlängerung kann vom Gemeindegremium gewährt werden. Hierfür bedarf es eines schriftlichen Antrags an das Gemeindegremium, in dem umfassend die zwingenden Gründe dargelegt werden müssen. Dieser Antrag muss vor Ablauf der jeweiligen Frist der Gemeinde per Einschreiben zugesandt werden. Die Dauer der Fristverlängerung liegt im Ermessen des Gemeindegremiums.

Außerdem verpflichtet der Käufer sich, weder das Haus, noch das dazugehörige Gelände zu vermieten. Dies gilt ebenfalls für die Vermietung als Ferienwohnung oder ähnliches, weder kurz- noch langfristig.

Im Falle einer Vermietung des Gebäudes, des Geländes beträgt dieses jährliche Bußgeld 12.000,00 €.

Ein Weiterverkauf oder eine Übertragung der Immobilie innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach dem Kaufvertrag ist nicht gestattet, außer bei zwingenden Gründen mit vorheriger schriftlicher Genehmigung seitens des Gemeindegremiums. In diesem Fall, wird das oben erwähnte Bußgeld in Höhe von 12.000,00 € ebenfalls einmalig fällig.

7. Verkauf der Immobilie, Vorkaufs- und Rückkaufrecht

Ungeachtet dieser Bestimmungen behält die Gemeinde sich ein Vorkaufsrecht auf die Immobilie vor. Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts erfolgt so, wie dies in Artikel 48 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehen ist. Jedoch wird die Frist der Gemeinde zur Ausübung des Vorkaufsrechts auf 2 Monate nach Erhalt der Notifizierung des Kaufvorvertrages erhöht.

Für den Fall, dass der Käufer die unter 6. und 7. erwähnten Bedingungen nicht einhält, behält sich die Gemeinde ein Rückkaufrecht, gemäß Artikel 1659 und folgende des Zivilgesetzbuches. Dieses Rückkaufrecht wird für eine Dauer von 5 Jahren vereinbart. Die Gemeinde Sankt Vith informiert den Käufer per Einschreiben über die Ausübung des Rückkaufsrechts. Dieser hat die Möglichkeit, den hiervor aufgeführten Bedingungen, innerhalb einer Frist von 3 Monaten nachzukommen. Sollte er seine Verpflichtungen nach Ablauf dieser Frist nicht erfüllt haben, kann die Gemeinde das Rückkaufrecht ausüben.

8. Bauliche Auflagen

Zu diesen allgemeinen Bedingungen, gelten noch folgende baulichen Auflagen. Diese Auflagen sind ein wesentlicher Teil der Verkaufsbedingungen und werden ebenfalls in die Verkaufsurkunde aufgenommen.

Das Gebäude hat einen besonderen Industriecharakter. Das bestehende äußere Erscheinungsbild ist dauerhaft zu erhalten (siehe Fotos in der Anlage).

Die rote Ziegelfassade muss unverändert bleiben. Lediglich kleinere Ausbesserungen und ein neuer Anstrich in dem Farbton, wie er im Moment vorhanden ist, ist zulässig.

Isoliermaßnahmen der Wände dürfen nur innerhalb des Gebäudes ausgeführt werden.

Außenisoliermaßnahmen der Wände sind nicht zulässig.

Nur die bestehenden Tür- und Fensteröffnungen dürfen genutzt werden. Zusätzliche Öffnungen sind nicht zulässig. Zusätzliche Anbauten oder eine Aufstockung des Gebäudes sind nicht erlaubt. Die neuen Türen sind in einem schlichten Stil auszuführen, entweder in Alu, Farbton grau / anthrazit oder in Holz, Farbton grau / anthrazit bzw. holzfarben. Die neuen Fenster sind ebenfalls in einem schlichten Industriestil vorzusehen. Dies bedeutet: feine Aluprofile mit Sprossen im Farbton grau / anthrazit. Für das Dach sind nur Rechtheckschiefer als Material der Eindeckung und Stirnbretter erlaubt. Die bestehenden Dachüberstände sind beizubehalten.

In der Dachfläche sind Dachflächenfenster erlaubt. Der Anteil darf $\frac{1}{4}$ nicht überschreiten. Dachgauben oder Ähnliches sind nicht zulässig.

Eine Solar- bzw. Photovoltaikanlage darf nur zum Eigengebrauch neben dem Gebäude aufgestellt werden. Auf dem Dach bzw. Fassade ist diese nicht zulässig.

Die Hecke bzw. der Sichtschutz entlang der Straße darf nicht höher sein als 1,4m ab Straßenniveau. Das Gebäude soll von der Straße aus einsehbar sein. Eine historische Tafel mit Erklärungen, ... zum Gebäude muss vom Käufer toleriert werden. Diese wird später, zu Lasten der Gemeinde, auf dem öffentlichen Gelände aufgestellt.

Die Einhaltung dieser baulichen Auflagen wird im Zuge der Baugenehmigung geprüft, sowie später im Zuge der Baumaßnahmen oder nach Fertigstellung der Arbeiten.

9. Garantie

Ab der Zuschlagserteilung haben die Käufer innerhalb eines Monats eine Garantie von 2.500,00 € zu Händen des Herrn Finanzdirektors der Gemeinde Sankt Vith zu hinterlegen.

Dieser Betrag wird bei der Unterzeichnung der notariellen Urkunde mit dem Verkaufspreis verrechnet.