Allgemeine Verkaufsbedingungen

für den Verkauf von Baugrundstücken in den Neubaugebieten der Stadtteile Arzheim, Dammheim, Godramstein, Mörlheim, Mörzheim, Nußdorf, Queichheim und Wollmesheim im Rahmen der Vergaberichtlinie

Es gelten die in Nr. 8.2 und 9 der Richtlinie zur Vergabe stadteigener Wohnbaugrundstücke in den Stadtteilen (Vergaberichtlinie), Stand 19. Juli 2022, enthaltenen Verkaufsbedingungen, die im Folgenden nochmals aufgeführt werden. Darüber hinaus sind die nachfolgenden Bestimmungen zu beachten.

I.
Vermessung der Baugrundstücke

1. Die Baugrundstücke sind amtlich vermessen.

2. Der Käufer/die Käuferin ist verpflichtet, ab Übergabe des verkauften Baugrundstückes alle eventuell im Bereich des Baugrundstückes gesetzten Grenzzeichen, das sind Grenzsteine, bei entsprechendem Untergrund aber auch Nägel, Bolzen, Eisenrohre mit Kunststoffkappen o. ä., gegen Beschädigung und Zerstörung zu sichern und die Grundstücksgrenzen einzuhalten.

3. Werden die Grenzzeichen beschädigt oder zerstört, hat der Käufer/die Käuferin für deren Wiederherstellung auf seine/ihre eigenen Kosten Sorge zu tragen. Dabei steht der Käufer/die Käuferin für alle an seinem/ihrem Bauvorhaben Tätigen ein, auch wenn sie nicht seine Erfüllungsgehilfen sind, wie z. B. Baustofflieferanten.

II.

Bebauungsplan - Verwendung der Baugrundstücke

Das Baugrundstück darf nur in der Weise bebaut werden, wie es der für das jeweilige Neubaugebiet bei der Stadt Landau in der Pfalz (Stadtbauamt, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz) aufliegende Bebauungsplan, festsetzt bzw. die Baugenehmigung freigibt.

Die Lage der Ver- und Entsorgungsanschlüsse für die Baugrundstücke sowie die Straßenhöhen sind den bei der Stadt Landau in der Pfalz aufliegenden Bestandsplänen zu entnehmen bzw. bei den Versorgungsträgern zu erfragen.

III.

Bau von Doppelhäusern

Im Rahmen der Vergabe von Grundstücken für Doppelhäuser haben sich die ausgewählten Bewerber/Bewerberinnen vor Abschluss des Kaufvertrages über die Dachform sowie die Trauf- und Firsthöhe im Rahmen des planungsrechtlich Zulässigen zur Bebauung mit einem Doppelhaus zu einigen und dies und dem Stadtbauamt vor Abschluss eines Kaufvertrags schriftlich mitzuteilen. Im jeweiligen Kaufvertrag ist zu bestätigen, dass dies erfolgt ist.

IV.

Gefahrenübergang

1. Der Käufer/die Käuferin haftet ab dem Tag, an dem der vereinbarte Kaufpreis auf dem Konto der Stadt Landau in der Pfalz gutgeschrieben wurde, für alle Schäden, Verschmutzungen und sonstige Beeinträchtigungen, die an den Erschließungsanlagen durch die Ingebrauchnahme des Baugrundstücks in seinem/ihrem Bereich entstehen. Diese werden von der Stadt Landau in der Pfalz auf Kosten des Käufers/der Käuferin

behoben. Die Stadt Landau in der Pfalz ist berechtigt, ihre Ansprüche gegen den Käufer/die Käuferin an andere Versorgungsträger abzutreten.

Die Gefahr der Beschädigung, Verschmutzung und Beeinträchtigung der Erschließungsanlagen besteht im besonderen Maße während der Bebauung des Grundstückes. Häufige Ursachen von Beschädigungen sind unter anderem:

a) das Auslaufen von Dieselöl o.ä. aus Kraftfahrzeugen und Maschinen,
b) das Überfahren von unzulänglich abgesicherten Bordsteinen,
c) das Befahren von Straßen mit Raupen und Baggern,
d) das Aufstellen und die Inbetriebnahme von Baumaschinen im Bereich der Erschließungsanlagen,
e) das Abkippen von Baumaterialien auf die Erschließungsanlagen,
f) die Verschmutzung der Kanalisation mit Baustoffen,
g) die mangelnde Sicherung von ggf. vorhandenen Böschungsschultern,
h) das unzulässige Lagern von Baustoffen.

2. Der Käufer/die Käuferin kann sein/ihr Haftungsrisiko dadurch vermindern, dass er seinerseits/sie ihrerseits die Haftung für Beschädigungen, Verschmutzungen und Beeinträchtigungen der Erschließungsanlagen den von ihm/ ihe beauftragten bauausführenden Unternehmern auferlegt.

3. Stellt der Käufer/die Käuferin bei Ingebrauchnahme des Baugrundstückes Schäden in dessen Bereich fest, so hat er/sie die Stadt Landau in der Pfalz unverzüglich zu benachrichtigen. Unterlässt er/sie dies, dann kann er/sie nicht einwenden, diese Schäden seien bereits vor Ingebrauchnahme des Grundstückes vorhanden gewesen.

4. Soweit im Zuge der Bebauung der Grundstücke eine Sondernutzung an öffentlichen Flächen erforderlich wird, ist eine Erlaubnis der Stadt

Landau in der Pfalz - Ordnungsamt - einzuholen. Der Käufer/Die Käuferin verpflichtet sich, den ordnungsgemäßen Zustand der öffentlichen Flächen und Anlagen nach Beendigung der Inanspruchnahme wiederherzustellen und diesen und der Stadt Landau in der Pfalz bzw. deren Bevollmächtigten nachzuweisen. Schäden an den öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen, die durch die Inanspruchnahme der öffentlichen Flächen entstanden sind, hat der Käufer/die Käuferin auf Anforderung zu erstatten.

V.
Befreiung von Anliegerleistungen

1. Soweit der Kaufvertrag nichts anderes bestimmt, sind die von der Stadt Landau in der Pfalz erschlossenen Baugrundstücke frei von Erschließungsbeiträgen für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und von Kanalanschlussbeiträgen in dem jeweiligen von der Stadt Landau in der Pfalz erschlossenen Neubaugebiet.

   Die Gebühren und Abgaben, z. B. für die Verbesserung, Benutzung, Verwaltung, Instandsetzung und Erweiterung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe der bestehenden Ortssatzungen der Stadt Landau in der Pfalz und des Kommunalabgabengesetzes (KAG) bleiben hiervon unberührt.

2. Mit dem Kaufpreis sind abgegolten:

   a) die komplette erstmalige Erschließung nach § 127 ff BauGB, also die Herstellung der öffentlichen Fahrbahnen, Wohn- und Gehwege sowie deren Entwässerung, Beleuchtung, Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen und Anlage der Grünflächen im öffentlichen Bereich

b) die Herstellung der öffentlichen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung

c) die Stammleitungen für die Schmutzwasserbeseitigung zur Entwässerung der Gebäude, einschließlich des Kontrollschachtes und der Hausanschlussleitung ab der Stammleitung bis zum Kontrollschacht (ca. 1 m in das Baugrundstück)

3. Im Kaufpreis sind nicht enthalten:

die Anschluss-/bzw. Hausanschlusskosten für Regenwasserentsorgung, Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation u. a.

Diese Anschlüsse sind durch den Käufer/die Käuferin auf eigene Kosten bei den entsprechenden Anbietern zu beantragen. Die Kosten der Gebäudeeinmessung sind im Kaufpreis ebenfalls nicht enthalten. Erschließungsbeiträge, die in Form von wiederkehrenden Beiträgen erhoben werden, hat der Käufer/die Käuferin ab dem Zeitpunkt der vollständigen Kaufpreiszahlung zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Wärmeversorgungsleitungen im Gebiet verlegt und auch nicht nachträglich geplant sind.

VI.
Hausanschlüsse

Im Zuge der Durchführung der Erschließung bis zur Baureife verlegt die Stadt Landau in der Pfalz das Entwässerungsnetz. Die Herstellung der weiteren Versorgungsnetze (z. B. Wasser-, Strom- und Telefonnetz) obliegt den entsprechenden Trägern. Die Hausanschlüsse der Schmutzwasseranlagen werden grundsätzlich bis hinter die Grenze des Baugrundstücks verlegt. Der Käufer/die Käuferin ist nach der jeweiligen Ortssatzung verpflichtet, an diese anzuschließen. Es ist ausschließlich ein Schmutzwasseranschluss zulässig. Für die Verlegung der Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen, die gene-

rell von der Stadt Landau in der Pfalz nicht hergestellt werden, gelten die Bedingungen des jeweiligen Versorgungsträgers. Dies gilt auch für die Anschlüsse der Regenwasserbeseitigung an das öffentliche Rigolen-/ Muldensystem.

Der Käufer/Die Käuferin hat seine/ihre auf dem Baugrundstück zu errichtenden baulichen Anlagen an die Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen. Die Vorschriften der Ortssatzungen sowie die einschlägigen DIN-Bestimmungen sind dabei zu beachten. Versäumt der Käufer/die Käuferin die Anfrage über die Lage der Anschlussstellen, so haftet die Stadt Landau in der Pfalz nicht für die Mehrkosten, die dem Käufer/der Käuferin oder dessen/deren Beauftragten
(z. B. Architekt, Bauunternehmer) dadurch entstehen, dass die Anschlussstellen nicht aufgefunden worden sind.

VII.
Herstellung der Resterschließungsanlagen

1. Die Stadt Landau in der Pfalz ist berechtigt, das Baugrundstück zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsarbeiten einschließlich der Verlegung von Erschließungsleitungen in Anspruch zu nehmen. Das Recht ist übertragbar auf die für die Herstellung von Erschließungseinrichtungen zuständigen Träger und Dritte.

2. Der Käufer/Die Käuferin hat die im Zusammenhang mit der Herstellung von Anlagen der genannten Art auf seinem/ihrem Baugrundstück erforderlich werdenden Arbeiten, Veränderungen und evtl. entstehenden Böschungen zu dulden. Die Geltendmachung von Entschädigungen und Schadenersatzansprüchen bleibt ausgeschlossen. Die Stadt Landau in der Pfalz empfiehlt daher dem Käufer/der Käuferin, zur Vermeidung unnötiger Kosten vor Erstellung seiner/ihrer Außenanlagen Einsicht in die Planunterlagen bei der Stadt Landau in der Pfalz bzw. der jeweiligen Versorgungsträger zu nehmen.

3. Die Verpflichtung der Stadt Landau in der Pfalz zur Erschließung der jeweiligen Baugebiete ist auf die im jeweiligen Bebauungsplan als öffentliche Anlagen ausgewiesenen Einrichtungen beschränkt. Die Kosten für den Ausbau eventuell innerhalb der Grenzen des Baugrundstückes ausgewiesener Erschließungsanlagen sowie eventueller Stützmauern hat der Grundstückseigentümer/die Grundstückseigentümerin zu tragen.

4. Die Erschließungsleitungen, wie die Straßenbeleuchtungsanlage, der Schmutzwasserkanal, die Regenwasserbewirtschaftungsflächen und das Wasserleitungs- und Stromversorgungsnetz, werden grundsätzlich in den öffentlichen Flächen verlegt. Sollte ausnahmsweise eine Verlegung durch ein Baugrundstück erforderlich sein, ist der jeweilige Eigentümer zur unentgeltlichen Duldung der Anlage und zur Duldung ihrer Unterhaltung verpflichtet. Dies gilt insbesondere auch für Beleuchtungsmasten, falls diese auf einem Baugrundstück zu stehen kommen.

5. Der Käufer/die Käuferin verpflichtet sich, auf Verlangen der Stadt Landau in der Pfalz oder der zuständigen Versorgungsunternehmen diese Verpflichtungen dinglich zu sichern, falls die Stadt Landau in der Pfalz die Sicherung im Grundbuch nicht schon bewirkt hat.

VIII.
Sonstige Verpflichtungen des Käufers/der Käuferin

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Beseitigung von Abfall, Bauschutt und dergleichen verpflichtet sich der Käufer/die Käuferin, während der Bauphase entsprechende Container auf seinem/ihrem Baugrundstück aufzustellen.

Dies gilt nicht, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung der vorgenannten Stoffe auf andere geeignete Weise gewährleistet ist.

Der Käufer/die Käuferin verpflichtet sich, während der Bauphase die an sein/ihr Grundstück angrenzenden öffentlichen Grünflächen und deren Bepflanzung vor Beschädigungen fachgerecht zu schützen.

IX.
Form der Abgabe von Erklärungen

Erklärungen der Vertragsparteien zur Rechtswirksamkeit bedürfen, soweit keine weitergehenden Formvorschriften bestehen, der Schriftform.

X.
Weitergabe der Verpflichtungen

Der Käufer/die Käuferin verpflichtet sich, im Falle des Verkaufs des Baugrundstücks oder von Teilen desselben dem Erwerber/der Erwerberin diese Allgemeinen Verkaufsbedingungen sowie die sich aus dem mit der Stadt Landau in der Pfalz abzuschließenden Grundstückskaufvertrag ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass dieser seine/diese ihre etwaigen Rechtsnachfolger in gleicher Weise bindet. Außerdem ist er/sie verpflichtet, seine/ihre Rechtsverpflichtungen auch Mietern, Pächtern, Erbbauberechtigten und Nießbrauchsberechtigten des Grundstücks aufzuerlegen.