

Allgemeine Verkaufsbedingungen Konzeptvergabe Mehrfamilienhausgrundstück im Neubaugebiet AH6 „Am Bittenweg“ im Stadtteil Arzheim

Kaufpreis, Fälligkeit, Erbbaurecht

1. Der Kaufpreis beträgt 332 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche, somit bei einer Flächengröße von 1.249 m² insgesamt 414.668,00 €
2. Der Kaufpreis ist binnen 30 Tagen ab Beurkundung zur Zahlung fällig.
3. Der Kaufpreis ist bis zur Fälligkeit unverzinslich.
4. Der Käufer kommt ohne Mahnung in Verzug, wenn er bei Fälligkeit nicht den Kaufpreis überweist und hat alsdann, unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugschadens, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift des geschuldeten Betrages auf dem Empfängerkonto maßgeblich.
5. Der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der Kaufpreiszahlungsverpflichtung dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Kaufurkunde.
6. Alternativ besteht die Möglichkeit der Bestellung eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 50 Jahren und einem Erbbauzinssatz von anfangs 3,5% mit einer Wertsicherungsklausel auf der Basis des Verbraucherindex. Das Grundstück wird in diesem Fall durch die Bürgerstiftung gekauft und parallel ein Erbbaurecht bestellt. Im Falle eines Zeitablaufs wird eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts gewährt. Der Erbbauzins errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten von 8%, somit aus 447.841 € und beträgt anfangs rd. 15.670,00 € pro Jahr.

Besitz, Nutzung und Lasten

1. Besitz, Nutzungen und die Verkehrssicherungspflicht gehen im Innenverhältnis mit Zahlung des Kaufpreises auf den Käufer über. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand nach Übergang von Nutzen und Lasten zu unterhalten. Bewuchs ist ggf. bereits vor Beginn des Bauvorhabens regelmäßig zurückzuschneiden.
2. Die Grundsteuer trägt der Käufer ab dem auf die vollständige Kaufpreiszahlung folgenden Jahresersten, sonstige wiederkehrende öffentlichen Lasten und Abgaben ab dem auf die Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten.

Gefahrübergang

Der Käufer 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 Bereich entstehen. Die Stadt Landau in der Pfalz ist berechtigt, diese auf Kosten des Käufers zu beheben. Die Stadt Landau in der Pfalz ist berechtigt, ihre Ansprüche gegen den Käufer an andere Versorgungsträger abzutreten. Schäden an den öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen, die durch die Inanspruchnahme der öffentlichen Flächen entstanden sind, hat der Käufer auf Anforderung zu erstatten.

Erschließung

1. Das Baugrundstück ist baureif.

2. Erschließungsbeiträge nach den §§ 123 ff. BauGB, einmalige Beiträge für die Abwasserbeseitigung nach § 7 KAG und die Kostenerstattungsbeiträge gemäß den §§ 135a - 135c BauGB für die Ersterschließung des Kaufgrundstücks sind im Kaufpreis enthalten.

3. Im Kaufpreis nicht enthalten und daher in jedem Fall vom Käufer zu zahlen sind:

- Die Kosten für die weitere Herstellung von Grundstücks- und Hausanschlüssen jeglicher Art, insbesondere Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation u. a. Diese sind bei den entsprechenden Anbietern auf eigene Kosten vom Käufer zu beantragen.
- Die Kosten für die Herstellung von Grundstückszufahrten und einer inneren Erschließung des Kaufgrundstücks.
- Die Kosten einer Verfüllung des Kaufgrundstücks und die Kosten der Herstellung eines über die ggf. bereits vorhandene Grundmodellierung hinausgehenden Planums des Kaufgrundstücks.
- Die Kosten der Gebäudeeinmessung.

4. Es sind keine Wärmeversorgungsleitungen im Gebiet verlegt und auch nicht nachträglich geplant.

Mängelhaftung

1. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer den verkauften Grundbesitz frei von Rechtsmängeln, insbesondere frei von im Grundbuch eingetragenen Rechten und von Miet- bzw. Pachtverhältnissen zu verschaffen, soweit in diesem Vertrag nichts Anderes vereinbart worden ist.

2. Der Käufer hat den Grundbesitz besichtigt. Alle Rechte des Käufers wegen offener und verborgener Sachmängel des Grundstücks sind ausgeschlossen einschließlich etwaiger Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer gem. § 24 Abs. 2 BBodSchG. Insbesondere übernimmt der Verkäufer keine Gewährleistung für die Richtigkeit des im Grundbuch angegebenen Flächenmaßes, für die Beschaffenheit des Grund und Bodens, für etwaige Boden- und Grundwasserverunreinigungen sowie evtl. Bodenverdichtungen, die sich auf oder in dem Grundbesitz befinden oder von ihm ausgehen.

Der Verkäufer haftet auch nicht für Schäden durch auf dem Kaufobjekt vorhandenes Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel. Ansprüche des Käufers wegen eventuell vorhandener Kampfmittel - aus welchem Rechtsgrund auch immer - sind ausgeschlossen.

Der Gewährleistungsausschluss gilt ausdrücklich auch für jegliche Rechte des Käufers bzgl. solcher Sachmängel, die erst nach Vertragsschluss entstanden sind.

Die vorstehenden Gewährleistungsausschlüsse gelten auch für Ansprüche auf Schadensersatz.

Vom vorstehenden Haftungsausschluss ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz und Arglist sowie folgendes:

Hat der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten, so gelten für Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ungeachtet vorstehenden Haftungsausschlusses die gesetzlichen Regelungen. Das gleiche gilt für Ansprüche auf Ersatz von Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht jeweils die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich erwähnt, werden vom Verkäufer keine Garantien übernommen.

Vermessung der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke sind amtlich vermessen.

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

Bauverpflichtung, Veräußerungsverbot

1. Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundbesitz innerhalb einer Frist von drei Jahren, gerechnet ab dem Tage der Beurkundung, im Rahmen des eingereichten Konzeptes das Vorhaben bezugsfertig zu errichten.

Bezüglich der Pflanzungen der Außenanlage sind diese nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „AH6 - Am Bittenweg“ innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

2. Veräußerungsverbot

Der Käufer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis zur Erfüllung der Bauverpflichtung die sich aus dem vorgelegten Konzept ergibt, nicht ohne Zustimmung der Stadt Landau in der Pfalz zu verkaufen oder sonst weiter zu veräußern. Als Weiterveräußerung ist auch die Einräumung dinglicher Rechte am Kaufgrundbesitz anzusehen, sofern diese wirtschaftlich einer Weiterveräußerung gleichkommen oder die Rechte dem Berechtigten eigentümerähnliche Nutzungsbefugnisse gewähren, insbesondere die Bestellung eines Erbbaurechts oder Nießbrauchsrechts.

Wiederkaufsrecht der Stadt

1. Wiederkaufsfall

Die Stadt kann ein Wiederkaufsrecht ausüben, wenn der Erwerber bzw. der Eigentümer (bei mehreren einer von ihnen):

- a) gegen die Bauverpflichtung gemäß Nr. 1 verstößt oder
- b) gegen das Weiterveräußerungsverbot nach Nr. 2 verstößt oder
- c) zu im Rahmen der Vergabe des Grundstücks relevanten Fragen vorsätzlich falsche Angaben gemacht hat oder vorsätzlich Tatsachen verschwiegen hat.

Die Ausübung des Wiederkaufs muss schriftlich erklärt werden. Sie kann nur binnen eines Jahres erfolgen, nachdem die Stadt von den das betreffende Wiederkaufsrecht begründenden Tatsachen Kenntnis erlangt. Hat der Eigentümer die (erfolgte oder beabsichtigte) Veräußerung, Belastung etc. der Stadt angezeigt, so beträgt die Frist 6 Monate nach Zugang der Mitteilung. Das Wiederkaufsrecht wegen Verstoß gegen die Baupflicht ist unbefristet, solange der Verstoß noch fortbesteht.

2. Wiederkaufspreis

Als Wiederkaufspreis ist dem heutigen Erwerber für das Grundstück der heutige Kaufpreis (einschließlich der abgelösten Erschließungskosten) zinslos zu erstatten.

Bei einer Bebauung oder sonstigen Aufwendungen auf das Grundstück ist zusätzlich die dadurch zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts gegebene Wertsteigerung des Grundstücks zu ersetzen. Über Grundstückswert und Wertsteigerung durch Gebäude oder sonstige Aufwendungen etc. entscheidet im Streitfall der zuständige Gutachterausschuss oder ein von diesem bestimmter Sachverständiger als Schiedsgutachter (§ 317 BGB). Der Rechtsweg ist dadurch nicht ausgeschlossen. Die Kosten des Schiedsgutachtens trägt der heutige Erwerber, ebenso die bei Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern (insb. auch die etwa anfallende

Grunderwerbsteuer). Vor Gutachtenauftrag muss der Erwerber für die Kosten Vorschuss an die Stadt leisten.

Etwaige Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt Landau in der Pfalz sind ausgeschlossen.

Der Wiederkaufspreis ist innerhalb eines Monats nach Beurkundung der Rückauflassung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf die Stadt Landau in der Pfalz zur Zahlung fällig. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts sind vom heutigen Käufer bzw. seinem Rechtsnachfolger Belastungen am Vertragsbesitz auf dessen Kosten zur Löschung zu bringen. Die Stadt Landau in der Pfalz kann sie auch in Anrechnung auf den Kaufpreis ablösen oder übernehmen.

3. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Landau in der Pfalz auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgrundstück im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts bewilligen und beantragen die Beteiligten an dem Vertragsgrundstück zugunsten der Stadt Landau in der Pfalz die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung gem. § 883 BGB in das Grundbuch. Die Vormerkung soll Rang erhalten in Abteilung II und III nach der nachstehenden Höchstbetragssicherungshypothek. Die Kosten für die Eintragung und Löschung der Vormerkung gehen zu Lasten des Käufers.

Aufzahlungsklausel und Höchstbetragssicherungshypothek

1. Aufzahlungsklausel

Wahlweise kann die Stadt Landau in der Pfalz bei einem Verstoß gegen das Veräußerungsverbot statt des Wiederkaufs auch eine Aufzahlung verlangen.

Bei einem Verstoß gegen das Veräußerungsverbot wird der Verkehrswert des Grundstücks berechnet aus der Differenz des Kaufpreises der Weiterveräußerung bzw. sofern höher dem Verkehrswert des gesamten Grundbesitzes abzüglich des Verkehrswertes des Gebäudes, jeweils gemäß vorgenanntem Gutachten des Gutachterausschusses.

Der Aufzahlungsbetrag wird fällig sobald das Grundstück im vorgenannten Sinn veräußert wird; maßgeblich hierfür ist der Tag, an dem die entsprechende Verpflichtung wirksam notariell beurkundet wird, ohne Rücksicht auf den Vollzug.

2. Höchstbetragssicherungshypothek

Zur Sicherung der Zahlungsverpflichtungen wird die Eintragung einer Sicherungshypothek bis zum Höchstbetrag von 50 €/qm und somit 62.450,00 € zugunsten der Stadt Landau in der Pfalz am Vertragsgrundstück bewilligt und beantragt.

Die Höchstbetragssicherungshypothek soll Rang erhalten nach den in Abteilung II genannten Rechten und in Abteilung III an erster Rangstelle. Die Kosten für die Eintragung und Löschung der Hypothek gehen zu Lasten des Käufers.

Verpflichtung zum Rangrücktritt und zur Löschung

1. Die Stadt Landau in der Pfalz verpflichtet sich, mit der das Wiederkaufsrecht sichernden Auflassungsvormerkung und der Höchstbetragssicherungshypothek hinter Grundstücksbelastungen zurückzutreten, die der Sicherung von Darlehen dienen, die ausschließlich zur Finanzierung des Kaufpreises und/oder des Bauvorhabens aufgenommen werden, wenn der Käufer eine Bestätigung des Grundpfandrechtsgläubigers vorlegt, in welcher dieser verbindlich gegenüber der Stadt Landau in der Pfalz erklärt, dass das Grundpfandrecht keinem anderen Zweck dient und nur entsprechend den allgemein banküblichen Bedingungen valutiert wird.

2. Die Stadt Landau in der Pfalz verpflichtet sich, die Vormerkung und die Sicherungshypothek auf Verlangen und Kosten des Eigentümers zu löschen, wenn das jeweilige Recht nicht mehr ausgeübt werden kann.