Allgemeine Verkaufsbedingungen

für den Verkauf von Baugrundstücken im Neubaugebiet „Am Schlittweg" im Stadtteil Mörzheim, im Rahmen der Vergaberichtlinie

Es gelten die in Nr. 8.2 und 9 der Richtlinie zur Vergabe stadteigener Wohnbaugrundstücke in den Stadtteilen (Vergaberichtlinie), Stand 23. Juni 2026, enthaltenen Verkaufsbedingungen, die im Folgenden nochmals aufgeführt werden. Darüber hinaus sind die nachfolgenden Bestimmungen zu beachten.

I. Beurkundung

1. Die Käufer tragen, neben der Zahlung des Kaufpreises, die Kosten der Beurkundung und des Vollzugs des Kaufvertrages, die Kosten etwaiger Genehmigungen sowie die Grunderwerbsteuer.

   Der Kaufpreis ist innerhalb von 30 Tagen, gerechnet ab dem Tag der notariellen Beurkundung fällig und zahlbar.

2. Der Notar wird angewiesen, die Urkunde dem Grundbuchamt erst dann zur Eigentumsumschreibung vorzulegen, wenn die Stadt Landau in der Pfalz bestätigt hat, dass der Kaufpreis vollständig bezahlt ist. Sollte der Kaufpreis zum Fälligkeitstermin nicht auf dem Konto der Stadt gutgeschrieben sein, ist die Stadt Landau in der Pfalz berechtigt neben den Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe weiteren nachweisbaren Verzugsschaden geltend zumachen Das gesetzliche Rücktrittsrecht bleibt unberührt.

3. Die Regelungen unter Nrn. 1 bis 2 sind auch für Alteigentümerinnen oder Alteigentümer verpflichtend.

4. Die Stadt Landau in der Pfalz kann von einem bereits beurkundeten Kaufvertrag zurücktreten, wenn die Käuferin oder der Käufer bei der Bewerbung um das Grundstück vorsätzlich falsche Angaben gemacht hat. Im Falle des Rücktritts vom Kaufvertrag ist lediglich der unverzinste Kaufpreis zu erstatten. Sämtliche Kosten der Rückabwicklung des Kaufvertrages, einschließlich der eventuell durch die Stadt Landau in der Pfalz zu zahlenden Grunderwerbsteuer, hat die Käuferin oder der Käufer an die Stadt zu erstatten.

   Wurde auf dem Bauplatz bereits ein Gebäude errichtet, ist der Käuferin oder dem Käufer neben der Rückerstattung des unverzinsten Grundstückskaufpreises der Gebäudewert anhand eines Verkehrswertgutachtens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerteals Schiedsgutachter zu entschädigen.

5. In Im Falle des Wiederkaufs sind sämtliche Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Landau in der Pfalz ausgeschlossen, ausgenommen bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

II. Übergang von Besitz, Nutzen, Gefahren und Lasten, Unterhaltung vor Bebauung

Der Besitz ist mit vollständiger Kaufpreiszahlung zu übergeben.

Die Nutzungen gehen auf die Käuferin oder den Käufer mit Besitzübergang über. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt der Käuferin oder dem Käufer ebenfalls ab diesem Zeitpunkt. Zu diesem Zeitpunkt geht auch die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer vom Verkäufer nicht verschuldeten Verschlechterung des Kaufgegenstandes auf die Käuferin oder den Käufer über

Die Lasten hat die Käuferin oder der Käufer ab dem auf die Beurkundung folgenden Monatsersten zu tragen, die Grundsteuer ab dem auf die vollständige Kaufpreiszahlung folgenden Jahresersten.
Das Grundstück wird verkauft im vorhandenen Zustand und ohne Gewährleistung der Stadt Landau in der Pfalz für Sachmängelfreiheit.

Der Kaufgegenstand ist von der Käuferin oder dem Kaüfer nach dem Übergang von Besitz und Nutzungen auf eigene Kosten zu unterhalten. Bewuchs ist ggf. bereits vor Beginn des Bauvorhabens regelmäßig zurückzuschneiden.

Der Käufer haftet ab Besitzübergang für alle Schäden, Verschmutzungen und sonstige Beeinträchtigungen, die an den Erschließungsanlagen durch die Ingebrauchnahme des Baugrundstücks in seinem Bereich entstehen. Diese werden von der Stadt Landau in der Pfalz auf Kosten des Käufers behoben. Die Stadt Landau in der Pfalz ist berechtigt, ihre Ansprüche gegen den Käufer an andere Versorgungsträger abzutreten.

III. Vermessung der Baugrundstücke

1. Die Baugrundstücke sind amtlich vermessen.

2. Die Käuferin oder 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.

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

IV. 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.

V. Bau von Doppelhäusern

Im Rahmen der Vergabe von Grundstücken für Doppelhäuser haben sich die ausgewählten Bewerberinnen oder Bewerber vor Abschluss des Kaufvertrages über die Dachform sowie die Trauf- und Firsthöhe im Rahmen des planungsrechtlich Zulässigen zur Bebauung mit einem Doppelhaus geeinigt und dem Stadtbauamt die Einigung schriftlich mitgeteilt.

VI. Baubeginn, Bauverpflichtung

1. Die Käuferinnen oder Käufer der Baugrundstücke verpflichten sich gegenüber der Verkäuferin, das Vertragsgrundstück innerhalb von 36 Monaten nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit einem Wohngebäude gemäß den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes zu bebauen. Die Bepflanzung der Außenanlage ist innerhalbeines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

   Kommt die Käuferin oder der Käufer der Bauverpflichtung nicht nach und ist das Baugrundstück nach Ablauf der 36-monatigen Frist noch unbebaut, kann die Stadt Landau in der Pfalz ein Wiederkaufsrecht ausüben.

2. Die Käuferin oder der Käufer ist verpflichtet, das Grundstück im Falle des Wiederkaufs lastenfrei auf die Stadt Landau in der Pfalz zurück zu übertragen. Bei der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist lediglich der Kaufpreis zinslos zurückzuerstatten.
   Wurde auf dem Bauplatz bereits ein Gebäude errichtet, ist der Käuferin oder dem Käufer neben der Rückerstattung des unverzinsten Grundstückskaufpreises der Gebäudewert anhand eines Verkehrswertgutachtens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte als Schiedsgutachter zu entschädigen.

   Im Falle des Wiederkaufs sind sämtliche Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Landau in der Pfalz ausgeschlossen, ausgenommen bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
   Sämtliche Kosten des Wiederkaufs einschließlich einer eventuell durch die Stadt Landau in der Pfalz zu bezahlenden Grunderwerbsteuer hat die Käuferin oder der Käufer zu tragen oder ggf. der Stadt zu erstatten.

3. Der Stadt Landau in der Pfalz ist das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen, ohne dass es einer gesonderten Aufforderung hierzu bedarf.

4. Die Regelung zur Bauverpflichtung sind auch für Alteigentümerinnen oder Alteigentümer verpflichtend.

VII. Eigennutzung

1. Die Käuferin oder der Käufer und ihr bzw. sein Rechtsnachfolgersind verpflichtet, das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeitsmeldung (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Es ist nicht zulässig, das auf dem Kaufgegenstand errichtete Wohngebäude innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums ohne Zustimmung der Stadt Landau in der Pfalz an Dritte zu vermieten, zu verpachten oder sonst Dritten zur Nutzung zu überlassen.

2. Zuwiderhandlungen gegen diese Regelung (Nr. 1) lösen die Zahlung einer Vertragsstrafe von 30.000,00 € aus.

3. Unschädlich ist die Gebrauchsüberlassung einer kleinen Einliegerwohnung oder einer untergeordneten Teilfläche (maximal ein Drittel der Wohnfläche) des Wohngebäudes an Dritte, beispielsweise an eine Pflegeperson- sofern diese Nutzung und die betroffenen Räume dem Baurecht entsprechen.

4. Der Stadt Landau in der Pfalz ist der Umzug der Käuferin oder des Käufers, mit Meldung des Hauptwohnsitzes aller Personen, die im Rahmen der Bauplatzvergabe bei der Punktevergabe berücksichtigt wurden, in den Wohnhausneubau durch Vorlage einer Meldebescheinigung nachzuweisen, ohne dass es einer gesonderten Aufforderung hierzu bedarf.

5. Die Verpflichtung zur Eigennutzung gilt nicht für Alteigentümerinnen oder Alteigentümer. Aufgrund der Regelungen in der Präambel der Vergaberichtlinie, Stand 23. Juni 2026, ist für diesen Personenkreis die Vermietung des errichteten Wohngebäudes zulässig.

VIII. Weiterveräußerung

Das Grundstück darf bis zur Bauvollendung und darüber hinaus innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren ab Abgabe der Bauvollendungsanzeige ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Landau nicht weiterveräußert werden.

Als Weiterveräußerung ist auch die Einräumung dinglicher Rechte am Kaufgrundbesitz anzusehen, sofern diese wirtschaftlich einer Weiterveräußerung gleich kommen oder die Rechte dem Erwerber eigentümerähnliche Nutzungsbefugnisse gewähren, insbesondere die Bestellung eines Erbbaurechts oder Nießbrauchrechts.

Im Falle des Wiederkaufs sind sämtliche Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Landau in der Pfalz ausgeschlossen, ausgenommen bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Sämtliche Kosten des Wiederkaufs einschließlich einer eventuell durch die Stadt Landau in der Pfalz zu bezahlenden Grunderwerbsteuer hat die Käuferin oder der Käufer zu tragen oder ggf. der Stadt zu erstatten.

Die Regelungen im Hinblick auf die Grundstücksveräußerung sind auch für Alteigentümerinnen oder Alteigentümer verpflichtend.

Bei einem Verstoß gegen die Eigennutzung oder das Weiterveräußerungsverbot kann der Verkäufer alternativ zum Wiederkauf eine Aufzahlung verlangen.

IX. Sicherung der Falschangabe, Bauverpflichtung, Verkauf, anderweitigen Überlassung

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums aufgrund des vereinbarten Wiederkaufsrechts wird an dem Kaufgrundstück für die Stadt Landau in der Pfalz die Eintragung einer Rückübertragungsvormerkung in das Grundbuch bewilligt und beantragt. Die Eintragung der Auflassung darf nur zusammen mit der Rückübertragungsvormerkung erfolgen.

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Zahlung des Aufzahlungsbetrags gemäß Ziffer 4 wird an dem Kaufgrundstück für die Stadt Landau in der Pfalz die Eintragung einer Sicherungshypothek bis zum Höchstbetrag von 50,00 Euro/m² Grundstücksfläche in das Grundbuch bewilligt und beantragt.

Die Hypothek hat Rang vor der Rückübertragungsvormerkung zu erhalten. Die Eintragung der Auflassung darf nur zusammen mit der Hypothek erfolgen.

Die Stadt Landau in der Pfalz verpflichtet sich, die Löschung der Vormerkung und der Hypothek zu bewilligen, sobald die gesicherten Ansprüche nicht mehr bestehen.

Die Stadt Landau in der Pfalz wird mit ihrer Vormerkung und ihrer Höchstbetragssicherungshypothek hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

.

X. Gefahrenübergang

1. Die Käuferin oder der Käufer haftet ab Besitzübergang für alle Schäden, Verschmutzungen und sonstige Beeinträchtigungen, die an den Erschließungsanlagen durch die Ingebrauchnahme des Baugrundstücks in seinem Bereich entstehen. Diese werden von der Stadt Landau in der Pfalz auf Kosten der Käuferin oder des Käufers behoben. Die Stadt Landau in der Pfalz ist berechtigt, ihre Ansprüche gegen den Käufer 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. Die Käuferin oder der Käufer kann ihr bzw. sein Haftungsrisiko dadurch vermindern, dass die Haftung für Beschädigungen, Verschmutzungen und Beeinträchtigungen der Erschließungsanlagen den von ihr bzw. ihm beauftragten bauausführenden Unternehmern auferlegt.

3. Stellt die Käuferin oder der Käufer bei Ingebrauchnahme des Baugrundstückes Schäden in diesem Bereich fest, so hat sie bzw. er die Stadt Landau in der Pfalz unverzüglich zu benachrichtigen. Unterlässt sie bzw. er dies, dann kann sie bzw. er 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. Die Käuferin oder der Käufer 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 die Käuferin oder der Käufer auf Anforderung zu erstatten.

XI. Erschließungskosten

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.

   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:

- die Erschließungsbeiträge nach §§127, 132 BauGB i.V.m. der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Landau in der Pfalz vom 25.10.1986, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.05.2012, für den Aufwand der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen gem. § 2 der Satzung als Ablösung der Beitragspflicht gem. §14 der Satzung und

- die einmaligen Beiträge für die auf die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers entfallenden Investitionsaufwendungen für die erstmalige Herstellung gem. Abschnitt II der Abgabensatzung Abwasserbeseitigung des EWL vom 30.04.2009, zuletzt geändert durch Satzung vom 14.12.2022.

3. Im Kaufpreis sind nicht enthalten:

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

   Diese Anschlüsse sind durch die Käuferin oder den Käufer auf eigene Kosten bei den entsprechenden Anbietern zu beantragen. Die Kosten der Gebäudeeinmessung sind im Kaufpreis ebenfalls nicht enthalten.

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

XII. Verwendung der Baugrundstücke

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.

Die Käuferin oder der Käufer 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.

XIII. Weitergabe der Verpflichtungen

Die Käuferin oder der Käufer verpflichtet sich, im Falle des Verkaufs des Baugrundstücks oder von Teilen desselben dem Erwerber 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 etwaige Rechtsnachfolger in gleicher Weise bindet. Außerdem ist sie bzw. er verpflichtet, ihre bzw. seine Rechtsverpflichtungen auch Mietern, Pächtern, Erbbauberechtigten und Nießbrauchsberechtigten des Grundstücks aufzuerlegen.