

# 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. 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 4 Wochen, 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, für die Zeit bis zur Gutschrift des Kaufpreises eine Verzinsung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu fordern oder einseitig den Rücktritt vom Vertrag zu erklären, wobei die Käufer sämtliche Kosten zu tragen haben, die durch den Rücktritt entstehen.
3. Die Regelungen unter Nrn. 1 bis 2 sind auch für Alteigentümer/Alteigentümerinnen verpflichtend.
4. Die Stadt Landau in der Pfalz kann von einem bereits beurkundeten Kaufvertrag zurücktreten, wenn der Käufer/die Käuferin bei der Bewerberprüfung falsche Angaben gemacht hat. Im Falle des Rücktritts vom Kaufvertrag ist lediglich der unverzinst Kaufpreis zu erstatten. Sämtliche Kosten der Rückabwicklung des Kaufvertrages, einschließlich der eventuell durch die Stadt Landau in der Pfalz zu zahlenden Grunderwerbsteuer, hat der Käufer/die Käuferin an die Stadt zu erstatten.

Wurde auf dem Bauplatz bereits ein Gebäude errichtet, ist anstelle der Rückabwicklung des Kaufvertrages eine Vertragsstrafe i.H.v. 30.000,00 € an die Stadt Landau in der Pfalz zu zahlen.

5. In den Fällen der Rückabwicklung eines Kaufvertrages (Nrn. 2, 4) sind sämtliche Ersatzansprüche gegen die Stadt Landau in der Pfalz ausgeschlossen.

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

Besitz, Nutzen, Gefahren und Lasten gehen nach der vollständigen Kaufpreiszahlung auf den Käufer/die Käuferin über. Die Grundsteuer trägt der Käufer/die Käuferin 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 vom Käufer/von der Käuferin nach Übergang von Nutzen und Lasten zu unterhalten. Bewuchs ist ggf. bereits vor Beginn des Bauvorhabens regelmäßig zurückzuschneiden.

## **III. 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 Erfüllungshelfer 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**

1. 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 geeinigt und dem Stadtbauamt die Einigung schriftlich mitgeteilt.

## **VI. Baubeginn, Bauverpflichtung**

1. Die Käufer/Käuferinnen 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 Außenanlage ist innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotes fertigzustellen.

Kommt der Käufer/die Käuferin der Bauverpflichtung nicht nach und ist das Baugrundstück nach Ablauf der 36-monatigen Frist noch unbebaut, kann die Stadt Landau in der Pfalz vom Kaufvertrag zurücktreten und die Rückabwicklung verlangen.

2. Im Falle des Rücktritts vom Kaufvertrag aus dem unter Nr. 1 genannten Grund ist lediglich der unverzinsten Kaufpreis zu erstatten. Sämtliche Kosten der Rückabwicklung, einschließlich eventuell durch die Stadt zu zahlende Grunderwerbsteuer, hat im Falle der Rückabwicklung der Käufer/die Käuferin an die Stadt zu erstatten. Darüber hinaus wird eine Bearbeitungsgebühr von 1.000,00 € fällig, die vom zu erstattenden Betrag einbehalten wird.

Jegliche Ersatzansprüche des Bewerbers/der Bewerberin gegen die Stadt Landau in der Pfalz sind ausgeschlossen.

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 Alteigentümer/Alteigentümerinnen verpflichtend.

## **VII. Eigennutzung**

1. Der Käufer und sein Rechtsnachfolger/seine Rechtsnachfolgerin bzw. die Käuferin und ihr Rechtsnachfolger/ihre Rechtsnachfolgerin sind 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/verpachten oder zu Gunsten eines/einer Dritten ein Erbbau- oder Nießbrauchsrecht zu bestellen.
2. Zuwiderhandlungen gegen diese Regelung (Nr. 1) lösen die Zahlung einer Vertragsstrafe von 30.000,00 € aus.
3. Unschädlich ist die Vermietung einer kleinen Einliegerwohnung oder die Vermietung einer untergeordneten Teilfläche (maximal 1/3 der Wohnfläche) des Wohngebäudes beispielsweise an eine Pflegeperson - sofern diese dem Baurecht entspricht.

4. Der Stadt Landau in der Pfalz ist der Umzug des Käufers/der Käuferin, 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. Die Mitteilung löst den Fristlauf (Nr. 1) aus.

5. Die Verpflichtung zur Eigennutzung gilt nicht für Alteigentümer/Alteigentümerinnen. Aufgrund der Regelungen der „Vergaberichtlinie“, Stand 19. Juli 2022, Seite 2 Absatz 1, ist die Vermietung des errichteten Wohngebäudes zulässig.

### **VIII. Verkauf des Grundstücks/anderweitige Überlassung**

Das bebaute Grundstück darf bis zur Bezugsmeldung und darüber hinaus innerhalb der in Ziffer VII Nr. 1 genannten Frist von 10 Jahren grundsätzlich nicht veräußert oder anderweitig zur Nutzung überlassen werden.

Die Veräußerung oder anderweitige Nutzung innerhalb dieser 10-Jahresfrist (z. B. bei Scheidung, Tod oder anderen unvorhersehbaren Ereignissen) bedarf der Zustimmung der Stadt Landau in der Pfalz.

Zuwiderhandlungen gegen diese Regelung lösen unabhängig vom Rücktrittsrecht der Stadt Landau in der Pfalz die Zahlung einer Vertragsstrafe von 30.000,00 € aus, die an die Stadt Landau in der Pfalz zu entrichten ist.

Im Falle des Rücktritts vom Kaufvertrag, aus dem genannten Grund ist lediglich der unverzinst Kaufpreis inklusive einer Entschädigung für das aufstehende Gebäude zu erstatten. Die Entschädigung ist durch den Gutachterausschuss des Vermessungs- und Katasteramts Rheinpfalz zu bestimmen. Sämtliche Kosten der Rückabwicklung, einschließlich der Kosten für die Ermittlung der Entschädigung und eventuell durch die Stadt zu zahlende Grunderwerbsteuer, hat im Falle der Rückabwicklung der Käufer/die Käuferin an die Stadt zu erstatten. Darüber hinaus wird eine Bearbeitungsgebühr von 1.000,00 € fällig, die vom zu erstattenden Betrag einbehalten wird.

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

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

Das Rücktrittsrecht bezüglich der Angabe falscher Daten (Ziffer I Nr. 4), der Bauverpflichtung (Ziffer VI), sowie dem Verkauf und der anderweitigen Überlassung (Ziffer VIII) wird mit einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Stadt Landau in der Pfalz an dem Vertragsgrundstück im Grundbuch an nächst offener Rangstelle gesichert. Die Stadt wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten. Die Stadt Landau in der Pfalz verpflichtet sich, der Löschung der Vormerkung zehn Jahre nach Bezug des Hauses zuzustimmen.

## **X. 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/ihrer 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 beauftragten bauausführenden Unternehmen auferlegt.
  3. Stellt der Käufer/die Käufer 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.

## **XI. 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 Kanalschlussbeiträgen 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:

- 2.1 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
- 2.2 die Herstellung der öffentlichen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung
- 2.3 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.

## **XII. 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 generell 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.

### **XIII. 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/ihrer 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.

### **XIV. 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/ihrer 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.

**XV. Form der Abgabe von Erklärungen**

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

**XVI. 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.