

UR.Nr. F 1996 /2012

F

Vom 23. Oktober 2012

Allgemeine Verkaufsbedingungen
für die Veräußerungen von Baugrundstücken aus der städtebaulichen
Entwicklungsmaßnahme "Konversion Landau-Süd" in Landau i.d. Pfalz

Am dreiundzwanzigsten Oktober zweitausendzwoölf,

- 23. Oktober 2012 -

erschien vor mir, dem unterzeichneten Notar

Thomas Flörsch

mit dem Amtssitz in 76829 Landau in der Pfalz, an der Geschäftsstelle
Martin-Luther-Straße 36:

Die

"DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks entwicklungsgesellschaft mbH & Co.
KG"

mit dem Sitz in Wiesbaden,
65189 Wiesbaden, Frankfurter Straße 39,
vertreten durch

Herrn Bernd Bruder,
geschäftsansässig ebenda,
und Herrn Bernhard Büttner, geschäftsansässig
im Regionalbüro der DSK in Mainz
Sömmerringplatz 1a, 55118 Mainz
ausgewiesen durch amtliche Lichtbildausweise.

Der Erschienenen erklärten:

Für die Veräußerungen von Baugrundstücken aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Konversion Landau-Süd" in Landau i. d. Pfalz der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, nachstehend DSK genannt, gelten, soweit in dem notariellen Kaufvertrag nichts anderes bestimmt ist, folgende

ALLGEMEINE VERKAUFSBEDINGUNGEN

I. Vermessung und Vermarkung der Baugrundstücke

1. Die katasteramtliche Vermessung der Baugrundstücke erfolgt grundsätzlich im Sonderungsverfahren durch Vorausberechnung. Die Vermarkung der Baugrundstücke wird frühestens vorgenommen, sobald die technischen Voraussetzungen hierfür erfüllt und die Grundstücke baureif (Ziffer IV) sind.
2. Der Käufer ist verpflichtet, ab Übergabe des verkauften Baugrundstückes alle im Bereich des Baugrundstückes gesetzten Vermarkungszeichen - unabhängig vom Zeitpunkt der Vermarkung - gegen Beschädigung und Zerstörung zu sichern und die Grenzen einzuhalten. Werden die Vermarkungszeichen beschädigt oder zerstört und hat die Stadt einen Anspruch gegen die DSK auf ihre Wiederherstellung, so stellt sie die DSK auf Kosten des Käufers wieder her. Dabei steht der Käufer für alle an seinem Bauvorhaben Tätigen ein, auch wenn sie nicht seine Erfüllungsgehilfen sind, wie z. B. Baustofflieferanten.
3. Wird ein Baugrundstück auf Wunsch des Käufers geteilt, hat er alle durch diese Teilung entstehenden Kosten zu tragen.

II. Grundstücksgröße

1. Bei Anwendung des Sonderungsverfahrens kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Ausbau der öffentlichen Flächen (z. B. Straßen, Wohn- und Gehwege, öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Parkplätze) von den vorausberechneten Grenzen geringfügig abweicht. In einem solchen Fall werden die Grenz- und Eigentumsverhältnisse im Einvernehmen mit der Stadt Landau i. d. Pfalz mit dem tatsächlichen Ausbau der öffentlichen Flächen in Übereinstimmung gebracht.
2. Der in dem Kaufvertrag angegebene Flächeninhalt des Baugrundstücks ist soweit vorläufig. Die endgültige Fläche ergibt sich aus der katasteramtlichen Vermessung der öffentlichen Flächen (Abs. 1), soweit sie an das Grundstück grenzen. Der Käufer verpflichtet sich, über die sich etwa hieraus ergebenden Mehr- oder Minderflächen (über die Toleranzgrenzen hinausgehend) mit der DSK einen Kauf- oder Tauschvertrag zu schließen. Der Flächendifferenz ist der sich aus dem Kaufvertrag ergebende Quadratmeterpreis zugrunde zu legen.

III. Bebauungsplan - Verwendung der Baugrundstücke

1. Das Baugrundstück darf nur in der Weise bebaut werden, wie es der bei der Stadt Landau i. d. Pfalz aufliegende Bebauungsplan vorsieht.
2. Änderungen der dem Käufer bekannten Bauplatzaufteilung für noch unverkaufte Baugrundstücke auf der Grundlage des jeweils rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben vorbehalten.
3. Aus dem Bebauungsplan sind die für das Baugrundstück geltenden Festsetzungen, wie z. B. Baugrenzen und -linien sowie Angaben zur Höhenlage der baulichen Anlagen zu entnehmen. Der Käufer hat diese vor Planung seines Bauvorhabens zu berücksichtigen.
4. Die Lage der Ver- und Entsorgungsanschlüsse für das Baugrundstück sowie die Straßenhöhen sind den bei der Stadt Landau i. d. Pfalz aufliegenden Bestandsplänen zu entnehmen oder bei der DSK bzw. bei den Versorgungsträgern zu erfragen.

IV. Baubeginn - Baureife des Grundstückes

1. Mit der Bebauung des Baugrundstückes darf erst begonnen werden, wenn das Grundstück baureif ist, d. h. der Unterbau der Straßen (Baustraßen) hergestellt worden ist, die zu errichtenden Gebäude an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden können und die geplanten Grundstücke katasteramtlich vermessen sind.
2. Der Beginn des Bauvorhabens vor Baureife des Baugrundstücks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der DSK. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht. Diese kann nur erteilt werden, wenn der Käufer
 - a) gewährleistet, dass die im Auftrag der DSK auszuführenden Tiefbauarbeiten nicht beeinträchtigt werden,
 - b) er die Haftung für Schäden übernimmt, die aufgrund evtl. Behinderungen eintreten, und
 - c) eine Bankbürgschaft zur Sicherung evtl. Forderungen der DSK stellt.

Die Zustimmung der DSK begründet keinen Anspruch des Käufers auf eine bevorzugte Erschließung seines Baugrundstücks. Beginnt der Käufer mit seinem Bauvorhaben vor Baureife, obliegt die Verkehrssicherungspflicht ihm und seinen Beauftragten. Er hat insbesondere die benutzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu reinigen und diese in ortsüblicher Weise von Schnee und Eis zu befreien.

V. Gefahrenübergang

1. Der Käufer haftet von dem im Kaufvertrag vereinbarten Tag des Gefahrenübergangs an für alle Schäden, Verschmutzungen und sonstige Beeinträchtigungen, die an den Erschließungsanlagen durch die Ingebrauchnahme des Baugrundstücks in seinem Bereich entstehen. Diese werden von der DSK bzw. der Stadt Landau i. d. Pfalz auf Kosten des Käufers behoben.

2. 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 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 Böschungsschultern.

Die Erschließungsanlagen werden u. a. auch durch das unzulässige Lagern von Baustoffen beeinträchtigt.

3. Der Käufer kann sein Haftungsrisiko dadurch vermindern, dass er seinerseits die Haftung für Beschädigungen, Verschmutzung und Beeinträchtigungen der Erschließungsanlagen den von ihm beauftragten bauausführenden Unternehmen auferlegt.
4. Stellt der Käufer bei Ingebrauchnahme des Baugrundstückes Schäden in dessen Bereich fest, so hat er die DSK unverzüglich zu benachrichtigen. Unterläßt er dies, dann kann er nicht einwenden, diese Schäden seien bereits vor Ingebrauchnahme des Grundstückes vorhanden gewesen.
5. Soweit bei der Bebauung der Grundstücke eine Sondernutzung an öffentlichen Flächen erforderlich wird, ist eine Erlaubnis der Stadt Landau i. d. Pfalz - Ordnungsamt - einzuholen. Der Käufer verpflichtet sich, den ordnungsgemäßen Zustand der öffentlichen Flächen und Anlagen nach Beendigung der Inanspruchnahme wieder herzustellen und diesen der DSK und der Stadt Landau i. d. Pfalz bzw. deren Bevollmächtigten nachzuweisen. Schäden an den öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen, die durch die Inanspruchnahme der öffentlichen Flächen entstanden sind, sind zu ersetzen.
6. Für den Fall, dass zur Gründung des Bauwerks öffentliche Flächen in Anspruch genommen werden, verpflichtet sich der Käufer, die Baugrube gemäß den in den zusätzlichen technischen Vorschriften für Erdarbeiten im Straßenbau (ZTVE) vorgegebenen Verdichtungswerten zu verdichten, ggf. auch unter Inkaufnahme eines Baugrundbodenaustausches.

Die ordnungsgemäße Verdichtung der Baugrube im öffentlichen Bereich ist in Form von Rammsondierungen und Lastplattendruckversuchen in Anwesenheit der Verkäuferin und der Stadt Landau i. d. Pfalz oder deren Bevollmächtigten vom Käufer auf dessen Kosten nachzuweisen.

7. Für die Erfüllung der Verpflichtungen des Käufers gemäß Ziffer 6 und/oder Ziffer 5 einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche übergibt der Käufer der DSK eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank ohne Hinterlegungsanordnung und zwar mit dem Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, Aufrechenbarkeit und Vorausklage gem. §§ 770, 771 BGB.

Die Verkäuferin ist jederzeit berechtigt, auf erstes Anfordern jeden Betrag bis zur Höhe des verbürgten Betrages in Anspruch zu nehmen.

Die Höhe des Bürgschaftsbetrages ermittelt sich aus der Grenzlänge des Grundstücks des Käufers $G[m]$ an der die öffentlichen Flächen in Anspruch genommen werden, multipliziert mit 400 ($G[m] \times 400 = \text{EURO Bürgschaftsbetrag}$).

Die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen ist erst gestattet nach Vorlage der Bankbürgschaft bei der DSK und erteilter Genehmigung der Stadt Landau i. d. Pfalz.

Die Rückgabe der Bankbürgschaft erfolgt 5 Jahre nach Nachweis der ordnungsgemäßen Wiederherstellung der öffentlichen Flächen und Anlagen.

VI. Befreiung von Anliegerleistungen

1. Soweit der Kaufvertrag nichts anderes bestimmt, sind die von der DSK erschlossenen Baugrundstücke frei von Erschließungsbeiträgen für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB und von Kanalanschlußbeiträgen in dem von der DSK erschlossenen Gebiet.

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

2. Mit dem Gesamtkaufpreis 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 Stammleitungen für die Abwasserbeseitigung zur Entwässerung der Gebäude einschließlich der Hausanschlußleitung ab der Stammleitung bis ca. 1 m in das Baugrundstück;
3. Im Gesamtkaufpreis sind nicht enthalten:

die Kosten für Wasser-, Fern-/Nahwärme-, die Stromversorgung, Telekommunikation u. a.

VII. Hausanschlüsse

1. Im Zuge der Durchführung der Erschließung bis zur Baureife verlegt die DSK das Entwässerungsnetz. Die Herstellung der weiteren Versorgungsnetze (z. B. Wasser-, Fern-/Nahwärme-, Strom- und Telefonnetz) obliegt den entsprechenden Trägern. Die Hausanschlüsse der Entwässerungsanlagen werden grundsätzlich bis hinter die Grenze des Baugrundstücks verlegt. Der Käufer

fer ist nach der jeweiligen Ortssatzung verpflichtet, an diese anzuschließen. Für die Verlegung der Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen, die generell von der DSK nicht hergestellt werden, gelten die Bedingungen der Versorgungsträger.

Der Käufer hat seine 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 Anfrage über die Lage der Anschlußstellen, so haftet die DSK nicht für die Mehrkosten, die dem Käufer oder dessen Beauftragten (z. B. Architekt, Bauunternehmer) dadurch entstehen, dass die Anschlußstellen nicht aufgefunden worden sind.

2. Im Fall der Ziffer I 3. gilt Ziffer IX entsprechend.

VIII. Herstellung der Resterschließungsanlagen

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

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

2. Die Verpflichtung der DSK zur Erschließung des Baugebietes ist auf die im Bebauungsplan als öffentliche Anlagen ausgewiesenen Einrichtungen beschränkt. Die Kosten für den Ausbau evtl. innerhalb der Grenzen des Baugrundstückes ausgewiesener Erschließungsanlagen sowie evtl. Stützmauern hat der Grundstückseigentümer zu tragen.
3. Die Erschließungsleitungen, wie die Straßenbeleuchtungsanlage, der Kanal und das Wasserleitungs-, Strom- und Fern-/Nahwärmeversorgungsnetz, werden grundsätzlich in den öffentlichen Flächen verlegt. Sollte ausnahmsweise eine Verlegung durch das 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 dem Baugrundstück zu stehen kommen.

Der Eigentümer verpflichtet sich, auf Verlangen der Stadt Landau i. d. Pfalz oder der zuständigen Versorgungsunternehmen diese Verpflichtungen dinglich zu sichern, falls die DSK die Sicherung im Grundbuch nicht schon bewirkt hat.

IX. Zusätzliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen bei Grundstücksteilung

Wird eine zur einheitlichen Bebauung ausgewiesene Parzelle geteilt und werden die aufgeteilten Parzellen einzeln veräußert, so ist der Veräußerer einer Teilparzelle verpflichtet, dem weiteren Käufer aufzuerlegen, dass die nach dem Erschließungsplan vorgesehenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der im Bereich der ursprünglich ungeteilten Parzelle geplanten Bauten durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bzw. Grunddienstbarkeit auf Duldung der Erschließungsanlagen und ihrer Unterhaltung zugunsten der Käufer der übrigen, in der ursprünglichen ungeteilten Parzelle gelegenen Einzelgrundstücke in Abteilung II des Grundbuchs zu sichern sind.

Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse von der vorgesehenen Anschlussstelle für die ungeteilte Parzelle sind nicht in den von der DSK in Rechnung gestellten Erschließungskostenanteilen enthalten. Der Käufer ist verpflichtet, seinen Käufern die Übernahme dieser Kosten aufzuerlegen. Unterläßt er dies, so hat er gegenüber den Berechtigten (Stadt, Versorgungsträger, DSK) für diese Kosten einzutreten.

X. Sonstige Verpflichtungen des Käufers

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

XI. Erklärungsempfänger bei mehreren Erwerbern

Erwerben mehrere Personen ein Baugrundstück, so sind Erklärungen der DSK gegenüber einem der Erwerber gegen alle Erwerber wirksam.

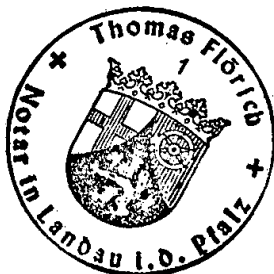
XII. Form der Abgabe von Erklärungen

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

XIII. Weitergabe der Verpflichtungen

Der Käufer verpflichtet sich, im Falle des Verkaufs des Baugrundstücks oder von Teilen desselben dem Erwerber diese Allgemeinen Verkaufsbedingungen sowie die aus dem mit der DSK abzuschließenden Grundstückskaufvertrag sich ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass dieser seine etwaigen Rechtsnachfolger in gleicher Weise bindet. Außerdem ist er verpflichtet, seine Rechtsverpflichtungen auch obligatorischen Nutzern des Grundstücks aufzuerlegen.

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt und unterschrieben:



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Hrid".

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Kunze".

A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. B.". The signature is written in a cursive style.