

# Stadt Neu-Anspach

## BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung

vom Mittwoch, den 18.06.2014.

### 2.2 60-14-05 Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA Fortschreibung des Grundstücksrahmenvertrages für den Verkauf von Grundstücken im Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA Vorlage: 73/2014

#### Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Verkäufe von Grundstücken im Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, unter Zugrundelegung des folgenden Grundstückskaufvertrages mit Auflassung abzuwickeln:

#### GRUNDSTÜCKSRAHMENVERTRAG

##### § 1 Grundbuchstand

Die Stadt ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.Höhe von xxx eingetragenen Grundstücks der Gemarkung xxx Blatt xxx

lfd. Nr. xxx: Flur xxx Flurstück xxx

Das Grundstück ist in Abteilung II und III des Grundbuches unbelastet.

##### § 2 Kauf

Die Stadt verkauft an die Käuferseite das in § 1 genannte Grundstück zu Alleineigentum.

Der Kaufpreis beträgt xxx,00 Euro pro Quadratmeter.

Somit beträgt der Kaufpreis für das Grundstück xxx.xxx,xx € (in Worten: xxx Euro)

Hiervon entfallen:

xx.xxx,xx € auf Grund und Boden

xx.xxx,xx € auf den Erschließungsbeitrag

xx.xxx,xx € auf den Kostenerstattungsbetrag nach § 135 a - 135 c BauGB

xx.xxx,xx € auf den Abwasserbeitrag

xx.xxx,xx € auf den Wasserbeitrag incl. 7 % Mehrwertsteuer (x.xxx,xx €)

Der Kaufpreis ist spätestens acht Wochen nach Vertragsschluss fällig und an die Stadt auf deren Konto bei der Frankfurter Volksbank eG, IBAN: DE55 5019 0000 4101 4103 70, BIC: FFVBDEFF, zu zahlen.

Bei Zahlungseingang nach Fälligkeit zahlt die Käuferseite 10 % Zinsen jährlich aus dem jeweils offenen Restbetrag innerhalb von 4 Wochen nach Anforderung der Stadt.

Die Käuferseite unterwirft sich hiermit wegen der Zahlung des Kaufpreises sowie für alle sonstigen in diesem Vertrag übernommenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen. Die Stadt kann sich jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieses Vertrages erteilen lassen, ohne dass es des Nachweises der Fälligkeit oder des Verzuges bedarf.

Der Erschließungsbeitrag, der Abwasser- und der Wasserbeitrag und der Kostenerstattungsbetrag werden durch diesen Vertrag abgelöst. Mit Zahlung der im Kaufpreis enthaltenen Ablösebeträge sind sämtliche

Forderungen der Stadt für die erstmalige vollständige äußere Erschließung des Kaufgegenstandes gemäß den Bestimmungen des § 133 Abs. 3 letzter Satz Baugesetzbuch und der einschlägigen Regelungen in den städtischen Satzungen abgegolten.

Zu dem vorstehend genannten Kaufpreis sind von der Käuferseite die noch entstehenden Kanal- und Wassergrundstücksanschlusskosten gemäß der Entwässerungssatzung und der Wasserversorgungssatzung der Stadt in tatsächlicher Höhe zu zahlen. Die Beträge werden später noch von der Stadt angefordert.

### **§ 3 Mängelansprüche**

#### **Rechtsmängel**

Die Stadt haftet für ungehinderten Übergang von Besitz und Eigentum und für die Freiheit des Kaufgegenstandes von öffentlichen und privaten Lasten und sonstigen Rechten Dritter, soweit in dieser Urkunde keine Übernahme vereinbart oder die Haftung nicht ausgeschlossen ist.

Soweit in Abteilung II Rechte eingetragen sind, werden sie übernommen.

Die Stadt versichert, dass im Baulastenverzeichnis des Hochtaunuskreises keine Baulasten auf dem Kaufgegenstand eingetragen sind.

#### **Sachmängel**

Die Ansprüche der Käuferseite wegen Mängeln des Grundstücks wird ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, die Verkäuferseite handelt vorsätzlich. Die Stadt erklärt, dass ihr nicht bekannt ist, dass sich im Erdreich des Kaufgegenstandes ökologische Altlasten befinden.

### **§ 4 Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang**

Besitz, Nutzen und Gefahr gehen mit der Zahlung des Kaufpreises auf die Käuferseite über. Die öffentlichen Lasten gehen mit dem Ersten des Monats, der auf den Abschluss dieses Vertrages folgt, auf die Käuferseite über.

### **§ 5 Nachbarschaft, Grenzbebauung**

Die Käuferseite verpflichtet sich, zur Durchführung von Bauvorhaben notwendige Nachbarschaftsgenehmigungen zu erteilen. Bei Grenzbebauung wird sie ohne Vorsatz erfolgen geringfügigen Überbauungen nicht widersprechen. Hierzu zählen auch Stützen aus Beton zur Sicherung von Bordsteinen, Grenzpfählen und dergleichen.

Arrondierungsflächen, welche die wirtschaftliche Ausnutzung des Kaufgrundstückes nicht gefährden, wird sie gemäß Bestimmung der Stadt zum Verkehrswert veräußern oder erwerben.

Die Kosten der Grenzerstellung (Gebäudeeinemessung, Erstellung von Zäunen) trägt die Käuferseite.

### **§ 6 Reinigungspflicht des Straßenraumes während der Bauzeit**

Durch die einmalige Zahlung eines Betrages in Höhe von 250,00 € an die Stadt wird die Käuferseite von der Pflicht entbunden, den Straßenraum während der Bauzeit zu reinigen. Der Betrag von 250,00 € ist zusammen mit dem Kaufpreis zur Zahlung fällig.

Die Entbindung von der Reinigungspflicht umfasst nicht solche Verschmutzungen, die aus unsachgemäßer Benutzung der Straße herrühren, wie z.B. Schutt-, Baumaterial- und Aushubablagerungen. Für die Beseitigung von groben Verschmutzungen während der Bauzeit ist nach wie vor der jeweilige Verursacher verpflichtet.

Mit der Fertigstellung des Straßenausbaus nach Abschluss der Hochbauarbeiten endet die Reinigungspflicht der Stadt Neu-Anspach. Im Anschluss hieran ist der künftige Grundstückseigentümer verpflichtet, die Straßenreinigung nach der Straßenreinigungssatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils gültigen Fassung vorzunehmen.

### **§ 7 Versorgungsleitungen und Kanäle**

Die Käuferseite wird das Verlegen und Unterhalten von nach Feststellung der Stadt erforderlichen Versorgungs-, Abwasser- und anderen Anlagen sowie der dazugehörigen Nebenanlagen sowohl zugunsten des Kaufgrundstückes als auch zugunsten anderer Grundstücke dulden und auf Verlangen der Stadt gemäß Feststellungen der Stadt Gestattungsverträge abschließen und entsprechende Dienstbarkeiten bestellen.

Eine Vergütung für die Gestattung ist nicht zu zahlen. Durch die Verlegung und Unterhaltung der vorgenannten Anlagen und Nebenanlagen darf die Nutzung des Grundstückes nicht eingeschränkt werden.

Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind im Range vor den Belastungen in Abteilung III zu bestellen. Kosten dafür werden nicht von der Käuferseite getragen.

## **§ 8**

### **Wärmebezugsverpflichtung**

Die Käuferseite verpflichtet sich, den gesamten Bedarf an Raumwärme, Warmwasser sowie die benötigte Prozesswärme ausschließlich aus dem Nahwärmeversorgungsnetz der Stadt Neu-Anspach zu decken. Die Verwendung von Sonnenenergie wird dadurch nicht ausgeschlossen.

Demgemäß räumt die Käuferseite der Stadt Neu-Anspach das alleinige Recht ein, das Kaufgrundstück mit Warmwasser und Heizwärme zu beliefern sowie die dazu notwendigen Leitungen und Einrichtungen auf dem Grundstück zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Die Käuferseite und der jeweilige Grundstückseigentümer verpflichten sich gleichzeitig weiter gegenüber der Stadt Neu-Anspach, Gebäude, die auf dem Kaufgrundstück errichtet werden, weder selbst zu beheizen oder mit Warmwasser zu versorgen oder von Dritten beheizen zu lassen oder mit Warmwasser versorgen zu lassen mit Ausnahme von Sonnenenergie, die möglich ist.

Die Käuferseite und die Stadt sind sich darüber einig, dass der nach dem Vergütungsverzeichnis des Eigenbetriebes Stadtwerke geschuldete Grundpreis für die Bereitstellung der erforderlichen technischen Einrichtungen zur Wärmeversorgung mindestens auf der Grundlage einer Wärmeabnahme mit einer Leistung von 15 Kilowatt berechnet wird.

Die Käuferseite **bewilligt** und **beantragt** zur Sicherung vorstehender Verpflichtung zugunsten der Stadt Neu-Anspach die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wärmelieferungsrecht) im Grundbuch.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit umfasst nicht die vorstehend vereinbarte Mindesthöhe des Grundpreises.

## **§ 9**

### **Bauverpflichtung**

Die Käuferseite verpflichtet sich, innerhalb einer Frist von 12 Monaten, gerechnet von dem Abschluss dieses Vertrages an, den Bauantrag vollständig und prüffähig zur Genehmigung einzureichen. Sie hat nach Erteilung der Baugenehmigung innerhalb von 3 Monaten mit dem Bau zu beginnen.

Die Käuferseite verpflichtet sich weiterhin, die Bauwerke innerhalb einer Frist von 2 Jahren, gerechnet vom Baubeginn an, fertig zu stellen.

Das Kaufgrundstück wird so lange als unbebaut angesehen, bis die Bestätigung des verantwortlichen Bauleiters oder Architekten über die Rohbaufertigstellung vorliegt.

## **§ 10**

### **Veräußerungsbeschränkung**

Die Käuferseite verpflichtet sich, das Kaufgrundstück oder Teile davon in unbebautem Zustand nicht ohne Zustimmung der Stadt zu verkaufen, zu vertauschen oder zu verschenken.

Das Kaufgrundstück oder Teile davon gelten solange als unbebaut, bis die Bestätigung des verantwortlichen Bauleiters oder Architekten über die Rohbaufertigstellung vorliegt.

## **§ 11**

### **Wiederkauf**

Sollte die Käuferseite die Verpflichtungen in § 9 und § 10 nicht erfüllen, so ist sie verpflichtet, das unbebaute Grundstück an die Stadt zurück zu verkaufen. Der von der Stadt dabei zu entrichtende Kaufpreis beträgt 100 % der in diesem Vertrag genannten Beträge. Die durch die Rückübertragung ausgelösten Steuern, Kosten und Gebühren sind von der Käuferseite zu zahlen.

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf Rückübereignung bewilligen und beantragen die Parteien die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Eine Rückkaufspflicht der Stadt besteht nicht.

Sobald die Bestätigung des verantwortlichen Bauleiters oder Architekten über die Rohbaufertigstellung vorliegt, ist die Stadt bereit, auf Antrag der Käuferseite eine Löschungsbewilligung für die Rückauflassungsvormerkung auszustellen. Die Gerichtskosten für die Löschung sowie die Verwaltungsgebühr der Stadt trägt die Käuferseite.

**§ 12**  
**Standorte für Versorgungsanlagen**

Die Käuferseite verpflichtet sich, gegebenenfalls Masten der Straßen- und der Wegebeleuchtung oder Schalt- und Verstärkerkästen oder ähnliches im Grenzbereich unentgeltlich auf ihrem Grundstück zu dulden. Die Standorte sind einvernehmlich festzulegen.

**§ 13**  
**Rechtsbeziehungen zwischen den Vertragsparteien**

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen lediglich der Inhalt des vorliegenden Vertrages maßgebend und wirksam ist, insbesondere die Erklärungen der Stadt. Dieses Einverständnis zwischen den Vertragsparteien bezieht sich auch auf die Lage, Zuschnitt, Nachbarschaft des Baugrundstücks, Führung und Planung der umliegenden Straßen, Wege- und Grünflächen.

Die Käuferseite wird alle Verpflichtungen, die sie mit diesem Vertrag übernimmt, einschließlich der hiermit übernommenen Verpflichtung, etwaigen Rechtsnachfolgern auferlegen.

**§ 14**  
**Auflassung, Anträge**

Die Stadt und die Käuferseite sind darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundstück auf die Käuferseite übergeht. Die Eintragung der Käuferseite als Alleineigentümer im Grundbuch wird bewilligt und beantragt.

**§ 15**  
**Vollmachten**

Die Käuferseite erteilt der Erschienenen zu 1) unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Erfüllung dieses Vertrages und der in ihm enthaltenen Verpflichtungen unwiderruflich übertragungsfähige Vollmacht über den Tod hinaus. Hierzu zählt insbesondere die Bestellung von Dienstbarkeiten im Auftrag der Stadt für Versorgungsleitungen und dergleichen gemäß § 7 dieses Vertrages. Die/Der Bevollmächtigte ist insbesondere berechtigt, im Falle einer Neuvermessung nach Vorliegen des Veränderungsnachweises die Identitätserklärung für das veräußerte Grundstück abzugeben.

Auch ist die/der Bevollmächtigte berechtigt, bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes gemäß § 11 die Auflassung des Kaufgegenstandes zu erklären.

Für den Fall, dass der Kaufpreis sowie die Baukosten ganz oder teilweise aus einem Darlehen finanziert werden, ist die Verkäuferseite damit einverstanden, dass zugunsten der Darlehensgeber der Käuferseite ein Grundpfandrecht oder mehrere Grundpfandrechte zur Sicherung des Darlehens in Höhe von bis zu

xxx.xxx,xx € (in Worten:           xxx Euro) nebst Zinsen und Nebenleistungen eingetragen werden.

Die Stadt erteilt der Käuferseite

Vollmacht

für die Bestellung eines Grundpfandrechts oder mehrerer Grundpfandrechte in Höhe von bis zu           € (in Worten:           Euro) nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und 10 % Nebenleistungen einmalig sowie die Unterwerfung unter die dingliche Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO, einschließlich der Zweckbestimmungserklärung für das Darlehen, wobei die allgemeine Zweckbestimmung erst gelten darf, wenn der Kaufgegenstand auf die Käuferseite umgeschrieben ist.

Die Käuferseite ist nicht befugt, die Stadt persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Von der Vollmacht der Stadt darf nur vor dem unterzeichnenden Notar Gebrauch gemacht werden.

Die Käuferseite muss in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde ihre Auszahlungsansprüche bis zur Höhe des Kaufpreises an die Verkäuferseite abtreten und den Grundpfandrechtsgläubigern entsprechende Zahlungsanweisung erteilen.

Der Notar belehrte die Parteien über die Bedeutung, den Inhalt und den Umfang der Belastungsvollmacht.

Beide Vertragsteile bevollmächtigen die Notariatsangestellte

Sybille Triller  
dienstliche Anschrift: Bahnhofstr. 65, 61267 Neu-Anspach

unter Befreiung von den Bestimmungen des § 181 BGB alle Erklärungen abzugeben, die mit diesem Vertrag zusammenhängen, entsprechende Anträge beim Grundbuchamt und anderen zuständigen Behörden zu stellen, zu ändern oder zurückzunehmen. Diese Vollmacht gilt auch für alle Löschanträge und alle Rangerklärungen.

#### **§ 16 Kosten, Steuern**

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Vertrages zusammenhängenden Grundbuch- und Notarkosten und die anfallende Grunderwerbsteuer trägt die Käuferseite.

#### **§ 17 Vollzug, Belehrung**

Die Vertragsteile beauftragen den Notar, für den Vollzug der Urkunde zu sorgen. Nur der Notar ist berechtigt, Anträge beim Grundbuchamt zu stellen. Die Vertragsteile verpflichten sich wechselseitig, keine Anträge beim Grundbuchamt zu stellen.

Der Notar wird von den Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, die Umschreibung des Eigentums auf die Käuferseite im Grundbuch erst und nur dann herbeizuführen, wenn ihm die Verkäuferseite den Eingang des Kaufpreises nebst etwaiger Verzugszinsen schriftlich mitgeteilt hat. Die Verkäuferseite verpflichtet sich, den Eingang des Kaufpreises nebst etwaiger Verzugszinsen unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Die Vertragsparteien sind darüber belehrt, dass das Eigentum auf die Käuferseite erst mit Umschreibung im Grundbuch übergeht und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes die Voraussetzung für die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch ist

**Beratungsergebnis: 31 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**