

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

der Stadt Hückelhoven

für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben

I. Grundstückskaufpreise

1. a) Industrie- und Gewerbegebiet Hückelhoven-Baal
18 Euro/qm inkl. der Erschließungsbeiträge für die Erschließung nach dem Baugesetzbuch und der Kanalanschlussbeiträge.
- b) Gewerbepark Rheinstraße
 - 26 Euro/qm inkl. der Erschließungsbeiträge für die Erschließung nach dem Baugesetzbuch und der Kanalanschlussbeiträge;
 - 18 Euro/qm inkl. der Erschließungsbeiträge für die Erschließung nach dem Baugesetzbuch und der Kanalanschlussbeiträge für Interessenten, die sich in der Existenzgründungs- bzw. Existenzfestigungsphase (Existenzgründer) gem. den RWP-Richtlinien befinden.
 - 30 Euro/qm für das Eckgrundstück L 117/Rheinstraße inkl. der Erschließungsbeiträge für die Erschließung nach dem Baugesetzbuch und der Kanalanschlussbeiträge.
2. Der Grundstückskaufpreis ist zinslos fällig und innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages an die Stadtkasse Hückelhoven zu zahlen. Für Existenzgründer kann das Zahlungsziel 12 Wochen betragen.
3. Soweit Kaufpreisbeträge nicht rechtzeitig gezahlt werden, sind die entsprechenden Beträge vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 12 % fürs Jahr zu verzinsen.
4. Der Notar wird den Umschreibungsantrag erst nach der Zahlung des gesamten Kaufpreises stellen.
5. Der Besitz und die Nutzung und die Gefahr und die Lasten gehen mit dem Tage der Kaufpreiszahlung auf den Erwerber über.

II. Nebenkosten

1. Sämtliche mit der Kaufvertragsurkunde und ihrer Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten einschl. der Kosten und Gebühren für private und behördliche Genehmigungen und Erklärungen trägt der Erwerber, ebenso wie die mit der Vermessung und Katasterfortschreibung verbundenen Kosten.
2. Der Erwerber trägt ebenso die Grunderwerbsteuer und die Kosten der Löschung der Rückauflassungsvormerkung nach erfolgter Bebauung des Grundstückes.
3. Die Kosten der Wasser-, Strom- und Energieversorgung trägt der Erwerber.

III. Gewährleistung

1. Der Grundbesitz wird verkauft ohne Gewähr für einen bestimmten Flächeninhalt. Die Stadt haftet nicht für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel.
2. Die Stadt versichert, sofern in den Verhandlungen nicht über ein Altlastengrundstück verhandelt wird, dass das Grundstück nicht im Altlastenverzeichnis der Stadt Hückelhoven enthalten ist. Sofern es sich um ein Grundstück im Gewerbepark Rheinstraße, IV. Bauabschnitt handelt, ist der Erwerber darauf hinzuweisen, dass möglicherweise im Bereich des Grundstückes eine tektonische Störung (sog. Rurrandsprung) verläuft. Soweit hierdurch die Bebaubarkeit des Grundstückes beeinträchtigt wird, steht dem Erwerber ein Rücktrittsrecht zu.
3. Für die Zulässigkeit der Bebauung zu dem beabsichtigten Zweck übernimmt die Stadt keine Gewähr. Sollte sich jedoch innerhalb eines Jahres nach Abschluss des Kaufvertrages herausstellen, dass das erworbene Grundstück nicht mit den beabsichtigten gewerblichen Gebäuden bebaut werden kann, so steht dem Erwerber ein Rücktrittsrecht binnen 3 Monaten nach Ablauf dieser Frist zu.
4. Im Falle des Rücktrittes ist der Kaufpreis für die Zwischenzeit nicht zu verzinsen. Sämtliche mit dem Rücktritt verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers. Der Erwerber hat nur das Recht zum Rücktritt, sonstige Rechte und/oder Ansprüche sind ausgeschlossen.
5. Die Stadt leistet dafür Gewähr, dass der verkaufte Grundbesitz frei von nicht übernommenen Belastungen und Beschränkungen jeglicher Art ist. Dies gilt nur, sofern in den Verhandlungen nicht über ein Altlastengrundstück verhandelt worden ist.

IV. Bebauungsverpflichtung

1. Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem Grundstück die mit der Stadt vereinbarten gewerblichen Anlagen einschl. etwa erforderlicher Verwaltungs- und Sozialräume einzurichten.
2. Mit dem Bauvorhaben ist max. innerhalb von 1 Jahr gerechnet vom Tag des Vertragsabschlusses an zu beginnen. Die Arbeiten sind zügig fortzuführen und innerhalb eines Jahres nach Baubeginn auch abzuschließen. Im Einzelfall (z. B. bei Existenzgründern oder wenn Besonderheiten des Bauvorhabens es erfordern) können im Kaufvertrag längere Fristen bis jeweils max. 2 Jahre festgelegt werden.
3. Eine Wohnbebauung, mit Ausnahme einer Betriebsleiterwohnung bis max. 90 qm, ist ausgeschlossen. Anderenfalls hat der Erwerber spätestens bei Erteilung der Baugenehmigung einen Kaufpreis nachzuzahlen, der sich aus dem dann

gültigen Baulandrichtwert und der anteiligen, zu Wohnbauzwecken genutzten Fläche berechnet. Soweit dieser Kaufpreis nicht rechtzeitig gezahlt wird, gilt I. 3. entsprechend.

4. a) Eine Vermietung des Kaufgrundbesitzes und der vom Erwerber darauf errichteten Gebäude an Dritte ist ausgeschlossen. Hierzu zählt nicht die Vermietung an Ehepartner oder Mitgesellschafter bei gleichzeitiger Erfüllung des Kaufzweckes. Für den Fall, dass der Erwerber darüber hinaus den Grundbesitz und die aufstehenden Gebäude dennoch auch nur teilweise an Dritte vermietet, erhöht sich der Kaufpreis für den gesamten Kaufgrundbesitz.
 - b) Der Nachzahlungsbetrag beträgt in diesem Fall für
 - I. 1 a) 18 Euro/qm
 - 1 b) 26 / 18 / 30 Euro/qmund ist fällig bei Abschluss des Mietvertrages.
 - c) Der Erwerber ist verpflichtet, der Stadt einen Mietvertrag rechtzeitig anzuzeigen. Kommt er dieser Anzeigepflicht nicht nach, ist der Nachzahlungsbetrag ab dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages mit 12 v. H. pro Jahr zu verzinsen. Gleiches gilt für den Fall, dass der Erwerber die Nachzahlung nicht bei Fälligkeit leistet.
 - d) Die Vermietung kann in jedem Fall nur nach vorheriger Absprache mit der Stadt erfolgen und unter der Voraussetzung, dass sich die Stadt mit dem Konzept des vorgesehenen Mieters einverstanden erklärt. Sollte die Vermietung dagegen ohne Einverständniserklärung der Stadt erfolgen oder der Mieter das vorgesehene Geschäftskonzept nicht realisieren, die unter 4b) genannten Nachzahlungsbeträge um weitere 18 / 26 bzw. 30 Euro/ qm. Die Verpflichtung erlischt 15 Jahre nach Kaufvertragsabschluss.
5. Der Erwerber verpflichtet sich, vor Beantragung der Baugenehmigung die Pläne mit dem Planungsamt/Bauordnungsamt und dem Wirtschaftsförderungsamt abzustimmen.

V. Rückkaufrecht

1. Für den Fall, dass der Erwerber die Bebauungsverpflichtung nicht innerhalb der v. g. Fristen beginnt bzw. erfüllt ist die Stadt berechtigt, das gesamte Kaufgrundstück zurückzuverlangen. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Erwerber das Grundstück vor Erfüllung der Bebauungsverpflichtung weiterveräußern will oder in Konkurs gerät.
2. Die Rückübertragung des Grundstückes hat gegen Erstattung des Kaufpreises, soweit er gezahlt ist, kosten- und lastenfrei an die Stadt zu erfolgen. Der Kaufpreis ist für die Zwischenzeit nicht zu verzinsen.

Ohne Genehmigung der Stadt darf der Anspruch auf Rückerstattung des vereinbarten Kaufpreises vom Käufer nicht abgetreten werden. Sollte das gesamte Kaufgrundstück an die Stadt zurückgehen, so erklärt sich der Erwerber damit einverstanden, dass 10 % des Kaufpreises als Verwaltungskosten einbehalten werden. Gebäude und bauliche Anlagen sollen zum Zeitwert (Verkehrswert) an die Stadt Hückelhoven übergehen. Der Preis soll nach lastenfreier Umschreibung ausgezahlt werden. Einigen sich Erwerber und die Stadt Hückelhoven nicht über die Höhe des Zeitwertes, so soll ein von der Industrie- und Handelskammer zu bestellender vereidigter Sachverständiger bindend für alle Beteiligten als Schiedsgutachter den Preis für den Zeitwert für die baulichen Anlagen feststellen. Diesem Schiedsgutachter hat der Erwerber die Unterlagen für die von ihm aufgetragenen Herstellungskosten zur Einsicht zu überlassen.

3. Zur Sicherung des v. g. Rückübertragungsanspruches soll im Grundbuch eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Stadt auf das Kaufgrundstück eingetragen werden.
4. Die Stadt verpflichtet sich, den für den Erwerb und die Bebauung des Grundstückes erforderlichen Eintragungen von Grundpfandrechten zu gegebener Zeit den Vorrang vor der Rückauflassungsvormerkung einzuräumen.

VI. Mitarbeiterverpflichtung

1. Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem Kaufgrundstück so viele Arbeitsplätze zu schaffen, dass ein Verhältnis von 1 : 500 (d. h. ein Arbeitsplatz pro 500 qm Grundstücksfläche) erfüllt wird.
Für die Berechnung der Vollzeitarbeitsplätze werden analog den Richtlinien zum Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm Teilzeitarbeitsplätze im Verhältnis der jährlichen Arbeitsstunden zu der Anzahl der Arbeitsstunden eines Vollzeitarbeitsplatzes anteilig berücksichtigt. Bei Mehrschichtbetrieben ist die Zahl der Dauerarbeitsplätze grundsätzlich mit der Zahl der entsprechenden Arbeitskräfte gleichzusetzen.

Geringfügig dauerhaft Beschäftigte nach dem Sozialgesetzbuch werden nur zu 35 % als Dauerarbeitsplatz angerechnet.

2. Die Verpflichtung muss durch den Erwerber in einem im Kaufvertrag zu vereinbarenden Zeitraum von max. 3 Jahren (5 Jahre für Existenzgründer) nach Kaufvertragsabschluss erreicht sein. Der Erwerber ist verpflichtet, die Erfüllung der Mitarbeiterverpflichtung der Stadt anzuzeigen und nachzuweisen, so dass die Stadt die Errichtung der Vollzeitarbeitsplätze überprüfen kann.
3. Der Erwerber ist verpflichtet, die entsprechenden Arbeitsplätze im Jahresdurchschnitt mind. auf die Dauer von 5 Jahren eingerichtet und besetzt zu halten. Nach Ablauf der Frist wird die Stadt dem Erwerber schriftlich bescheinigen, dass er seine Mitarbeiterverpflichtung erfüllt hat.

4. Der Erwerber ist verpflichtet, falls bis zu den v. g. vereinbarten Terminen die Anzahl der Arbeitsplätze nicht erfüllt bzw. diese nicht dauernd eingerichtet und besetzt gehalten werden, pro nicht geschaffenem bzw. dauernd eingerichtetem und besetzt zu haltendem Arbeitsplatz einen Kaufpreis von 10.500 Euro pro Arbeitsplatz nachzuzahlen.

VII. Optionsflächen

1. Die Stadt kann dem Erwerber eine angemessene Optionsfläche für eine Betriebserweiterung, und zwar max. für die Dauer von 3 Jahren einräumen.
2. Für die Dauer der Option bezahlt der Erwerber der Stadt eine Bereitstellungsgebühr von monatlich 0,5 % des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises (6 % jährlich).
3. Der Optionszins ist jeweils zum 30.06. d. J. fällig. Sollte der Kaufvertrag in der 2. Hälfte des Jahres abgeschlossen werden, so ist der Optionszins für die 2. Hälfte des Jahres innerhalb von einem Monat nach Unterzeichnung des Kaufvertrages fällig.
4. Soweit die Bereitstellungsgebühr nicht rechtzeitig gezahlt wird, ist der entsprechende Betrag vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 12 % fürs Jahr zu verzinsen.
5. Der für die Berechnung zugrunde gelegte Kaufpreis beträgt $qm \times$ vereinbartem Kaufpreis.
6. Die Option kann unter folgenden Bedingungen ausgeübt werden:
 - a) Die Bebauungsverpflichtung für das bereits verkaufte Grundstück muß erfüllt sein,
 - b) die Optionsfläche muss der Erweiterung des vorhandenen Betriebes dienen,
 - c) die Bebauungsabsichten müssen durch die Beantragung einer Baugenehmigung nachgewiesen werden,
 - d) für mind. 40 % der optionierten Fläche ist eine Bebauungsverpflichtung für gewerbliche Räume einzugehen.
7. Bei Ausübung der Option sind in dem Kaufvertrag die Bedingungen I - VI dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu berücksichtigen.

In-Kraft-Treten:
1. Änderung:
2. Änderung:

9. Febr. 1998
12. April 1999
1. Januar 2002