

Allgemeine Verkaufsbedingungen für gemeindliche Baugrundstücke für das Neubaugebiet „Auf Ahlsheck“ in der Ortsgemeinde Dungenheim

1. Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt bevorzugt an Einwohner der Ortsgemeinde Dungenheim, im Übrigen an auswärtige Personen.
2. Der Grundstückskaufpreis beträgt 88,00 EUR/m². Die Einmalbeiträge für die erstmalige Herstellung der Wasserversorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Erschließungsanlage sind im Kaufpreis enthalten.
3. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar innerhalb von vier Wochen nach Vertragsabschluss. Erst nach Zahlung des Kaufpreises erfolgt die Umschreibung im Grundbuch. Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Er hat dann jedenfalls Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu zahlen.
4. Kosten und Beiträge für die Ver- und Entsorgungsleitungen und –einrichtungen (Grundstücksentwässerung, Wasserversorgung, Stromversorgung usw.) sind durch die Erwerber unmittelbar an die zuständigen Träger zu zahlen. Sollte im Zeitpunkt der Entstehung derartiger Kosten der Verkauf der Baugrundstücke noch nicht erfolgt sein, so dass die Ortsgemeinde in Vorlage treten müsste, sind alle Kosten der Ortsgemeinde mit dem Kaufpreis zu erstatten.
5. Alle mit dem Verkauf der Baugrundstücke verbundenen Kosten (Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer usw.) tragen die Erwerber.
6. Die Baugrundstücke sind durch den Erwerber mit einem Wohnhaus zu bebauen. Das Bauvorhaben ist innerhalb von 3 Jahren nach der Grundbuchumschreibung zu beginnen und innerhalb weiterer 2 Jahre fertigzustellen.
Die Ortsgemeinde Dungenheim stimmt der Errichtung von Tiny Houses grundsätzlich zu, jedoch ist im Einzelfall ein Beschluss über die Zustimmung des Ortsgemeinderates notwendig. Solange sich das Tiny House auf dem Baugrundstück befindet, wird die Bauverpflichtung als nicht erfüllt angesehen. Die Ortsgemeinde Dungenheim kann die Rückübertragung des Grundstücks verlangen, nachdem das Tiny House zurückgebaut wurde. Ansonsten ruht die Bauverpflichtung.
7. Nur derjenige, der das Eigentum an dem Grundstück unmittelbar von der Ortsgemeinde erwirbt, darf als Bauherr die Erstbebauung vornehmen. Der Erstbezug des errichteten Wohngebäudes darf ebenfalls nur durch denjenigen erfolgen, der das Eigentum an dem Grundstück unmittelbar von der Gemeinde erwirbt.
8. Kommen die Erwerber dieser Verpflichtung nicht nach, so hat die Ortsgemeinde ein Rückübertragungs- und Rückauflassungsrecht über einen Zeitraum von 30 Jahren. Bei Ausübung des Rechtes auf Rückübertragung und Rückauflassung sind der gezahlte Kaufpreis und die gezahlten Einmalbeiträge insgesamt zinslos zurückzuzahlen. Bereits errichtete Bauten oder Einrichtungen werden dem Erwerber entsprechend den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung ersetzt. Das Rückübertragungs- und Rückauflassungsrecht gilt auch für den Fall,

dass ein Baugrundstück vor der Bebauung weiter veräußert werden soll. Das Recht wird im Grundbuch dinglich gesichert. Die Kosten einer Rückübertragung sind von den Erwerbern zu tragen.

9. Die Ortsgemeinde stimmt einer Vorrangseinräumung für Grundschulden und Hypotheken nur zu, wenn der Kaufpreis sowie etwaige an die Ortsgemeinde zu erstattende Kosten und Beiträge für Wasserversorgungs- und Entsorgungsleitungen und -einrichtungen gezahlt sind oder aus den zu bestellenden Hypotheken und Grundschulden ganz oder teilweise gezahlt werden sollen.
10. Die Erwerber gestatten, dass für den Straßenbau eventuell erforderlich werdende Auftragungen oder Einschnitte auf ihrem Grundstück in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 entschädigungslos angelegt werden. Durch die Anlegung der genannten Böschungen ist das Grundstück ausreichend gesichert. Auf das Herstellen weiterer Befestigungen (Stützmauer usw.) wird ausdrücklich verzichtet; Ansprüche nach § 909 BGB sind ausdrücklich ausgeschlossen. Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Abgrabungen und Einschnitte zu beachten.
11. Die Ortsgemeinde hat das unentgeltliche und zeitlich unbegrenzte Recht, bei Anlage des Bürgersteigs eine Rückenstütze für den Bordstein in das Baugrundstück einzubinden, zu unterhalten sowie bei Bedarf zu erneuern. Das Recht ist dinglich zu sichern. Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Abgrabungen und Einschnitte zu beachten.
12. Die Erwerber nehmen von den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes Kenntnis, wonach das im Zuge der Bebauung auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden soll. Nachbarschützende Vorschriften sind einzuhalten.
13. Sollten in Abweichung von der Straßenplanung und in Abweichung von der erfolgten Vermessung nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage zwischen dieser und dem verkauften Grundbesitz Grundstücksstreifen verbleiben, so ist der jeweils anliegende Grundstückseigentümer verpflichtet, diese Grundstücksstreifen zu übernehmen. Alle mit dem Eigentumsübergang verbundenen Kosten einschließlich Vermessungskosten sowie etwaige Grunderwerbssteuer trägt auf der Grundlage dieses Vertrages der heutige Käufer. Sollte sich abweichend von der Straßenplanung und abweichend von der erfolgten Vermessung nach Abschluss der Baumaßnahme ein Teil der Erschließungsanlage auf dem verkauften Grundbesitz befinden, so hat der Verkäufer Anspruch auf der Rückübertragung dieser Fläche. Alle mit diesem Eigentumsübergang verbundenen Kosten und Steuern einschließlich Vermessungskosten trägt auf der Grundlage dieses Vertrages der heutige Verkäufer. Die Ortsgemeinde Dungenheim behält sich vor, anstelle vorgenannter Regelungen ein Grenzregelungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.
14. Der Käufer verpflichtet sich, bis zur Fertigstellung der Erschließungsstraße keine festen Grundstückseinfriedungen zur Erschließungsstraße herzustellen, damit die

Erschließungsstraße ordnungsgemäß hergestellt werden kann. Eventuell vorhandene Grundstückseinfriedungen sind bis zur Fertigstellung der Erschließungsstraße durch den Käufer auf eigene Kosten zu versetzen, soweit dies durch oder infolge der Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich ist.

15. Dem Käufer ist bekannt, dass ein Anspruch auf eine Erschließung nicht besteht. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird das Anfahren des Grundstückes vorübergehend erschweren. Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, diese Erschwernis entschädigungslos zu dulden.
16. Die Erwerber verpflichten sich, vor Planung ihres Bauvorhabens den jeweiligen Bebauungsplan einzusehen.
17. Der Ortsbürgermeister ist ermächtigt, im Einvernehmen mit den Beigeordneten über den Verkauf von Baugrundstücken zu entscheiden und den Ortsgemeinderat in der nächsten Sitzung zu informieren.
18. Ein Anspruch auf Zuweisung eines Baugrundstückes oder eines bestimmten Baugrundstückes besteht grundsätzlich nicht.