

**Allgemeine Verkaufsbedingungen
für Baugrundstücke im Neubaugebiet „Am Heiligenhäuschen/Im Seufen“,
2. Bauabschnitt, in der Ortsgemeinde Müllenbach**

- 1) Der Verkauf der Baugrundstücke basiert zunächst auf einer Bezugsverpflichtung der Erwerber zur Nahwärmeversorgung. Daher bildet der zwischen der Ortsgemeinde Müllenbach und den Kreiswerken Cochem-Zell abgeschlossene Öffentlich-Rechtliche-Vertrag vom 28.08.2020 über die Herstellung einer Nahwärmeversorgungsleitung im Zuge der Neubaugebieterschließung eine wichtige Grundlage der allgemeinen Verkaufsbedingungen. Durch die rechtliche Bindung der Ortsgemeinde Müllenbach ist ein abgeschlossener Nahwärmelieferungsvertrag zwischen dem Grundstückserwerber und den Kreiswerken Cochem-Zell sowohl erste Grundsatzbedingung wie auch erforderliche Anlage des Kaufvertrages.
- 2) Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt bevorzugt an Einwohner der Ortsgemeinde Müllenbach, im Übrigen an auswärtige Personen.
- 3) Der Grundstückskaufpreis beträgt 28,11 EUR/m². Der Einmalbeitrag für die erstmalige Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlage ist im Kaufpreis enthalten. Die Einmalbeiträge für die erstmalige Herstellung der Wasserversorgungs- und Erschließungsanlage sind nicht im Kaufpreis enthalten.
- 4) 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.
- 5) Kosten und Beiträge für die Ver- und Entsorgungsleitungen und –einrichtungen (Grundstücksentwässerung, Wasserversorgung, Stromversorgung, Nahwärmeversorgung 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.
- 6) Alle mit dem Verkauf der Baugrundstücke verbundenen Kosten (Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer usw.) tragen die Erwerber.
- 7) Die Baugrundstücke sind durch den Erwerber mit einem Wohnhaus zu bebauen. Das Bauvorhaben ist innerhalb von 4 Jahren nach der Grundbuchumschreibung zu beginnen und innerhalb weiterer 3 Jahre fertigzustellen.
- 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 Erschließungskosten insgesamt zinslos zurückzuzahlen. Bereits errichtete Bauten oder Einrichtungen werden dem Erwerber entsprechend den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung

ersetzt. Das Rückübertragungs- und Rückkauflassungsrecht 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 Vorrangeinräumung 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 Anlage 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) Die Erwerber verpflichten sich, vor Planung ihres Bauvorhabens den jeweiligen Bebauungsplan einzusehen.
- 14) 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.
- 15) Ein Anspruch auf Zuweisung eines Baugrundstückes oder eines bestimmten Baugrundstückes besteht grundsätzlich nicht.