

## X.

### Bebauungsverpflichtung, Wiederkaufsrecht

1.

Um sicherzustellen, dass der Vertragsgegenstand zumindest über einen gewissen Zeitraum entsprechend den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde und entsprechend den Vergabekriterien genutzt wird, wird folgendes vereinbart:

a)

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von sieben Jahren ab heute gerechnet ein nach öffentlichem Recht zulässiges Wohngebäude bezugsfertig zu errichten.

b)

Weiter verpflichtet sich der Käufer, das auf dem Vertragsobjekt errichtete Wohnhaus für die Dauer von drei Jahren ab Bezugsfertigkeit (im Zweifel ist dies der auf die amtliche Bauvollendungsanzeige folgende Tag) selbst zu bewohnen, wobei Ehegatten oder Abkömmlinge sowie Lebensgefährten das Wohnhaus mitbewohnen dürfen.

2.

Für den Fall, dass der Käufer die vorstehend eingegangenen Verpflichtungen nicht erfüllt oder gegenüber dem Verkäufer schriftlich erklärt hat, dass er diese Verpflichtungen nicht mehr erfüllen wolle oder könne oder vor Erfüllung der Verpflichtungen aus vorstehend Ziffer 1.

a)

der Käufer das Vertragsobjekt veräußert oder einer Veräußerung gleichstehende Rechtsgeschäfte vornimmt (insoweit wird hiermit ein Verfügungsverbot vereinbart), ausgenommen an den Ehegatten oder die Abkömmlinge des Käufers, sofern diese die Verpflichtungen übernehmen, oder

b)

gegen den Käufer ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist, oder

c)

über das Vertragsobjekt oder einen Teil hiervon das Zwangsverwaltungs- oder Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet worden ist,

steht der Gemeinde Ustersbach das Wiederkaufsrecht am Vertragsobjekt und den etwa darauf errichteten Bauwerken zu.

3.

Wiederkaufspreis ist für das Grundstück:

a)

der heutige Kaufpreis zuzüglich nachgewiesener Aufwendungen des Käufers für die Kosten der Erschließung des Grundstücks;

b)

für etwaige sonstige nachhaltig wertsteigernde Aufwendungen auf das Vertragsobjekt, insbesondere etwa errichtete Bauwerke: der Verkehrswert.

**Nicht nachhaltig wertsteigernde Aufwendungen werden nicht entschädigt, sie sind vom Käufer vielmehr auf eigene Kosten zu entfernen.**

Bodenwertsteigerungen bleiben bei der Errechnung des Wiederkaufspreises ausdrücklich unberücksichtigt. Eine Verzinsung des vom Käufer entrichteten Kaufpreises einschließlich Erschließungskosten und Anliegerbeiträge ist ausgeschlossen, ebenso eine Verzinsung der vom Wiederkaufsberechtigten zu leistenden Entschädigung für die Aufwendungen auf das Vertragsobjekt.

Der Wiederkaufspreis ist binnen drei Wochen

- nach Eintragung des Berechtigten als Eigentümer im Grundbuch,
  - nach Räumung des Vertragsobjektes und
  - nach Sicherung der Lastenfreistellung
- an den Käufer zu bezahlen.

Soweit die Gläubiger von im Grundbuch eingetragenen, nicht übernommenen Belastungen Ablösebeträge fordern, ist der Wiederkaufsberechtigte berechtigt, aber nicht verpflichtet, in Anrechnung auf den Wiederkaufspreis entsprechende Beträge unmittelbar an diese Gläubiger zu entrichten.

4.

Die infolge der Ausübung des Wiederkaufsrechts und der Rückübertragung des Eigentums entstehenden Kosten sowie - in allen Fällen - die Kosten der Löschung der Auflassungsvormerkung hat der heutige Käufer zu tragen.

5.

Zur Sicherung dieser Ansprüche der Gemeinde Ustersbach auf Eigentumsübertragung bewilligt der Käufer und **beantragen** die Vertragsteile die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB im Rang nach einer Finanzierungsgrundschuld zu [REDACTED] € für die VR-Bank Handels- und Gewerbebank eG zzgl. Zinsen und Nebenleistungen.

Antragsstellung erfolgt nach amtlicher Vermessung. Der Notar wird bevollmächtigt, das Wiederkaufsobjekt nach Beurkundung der Messungsanerkennung grundbuchmäßig zu bezeichnen.

6.

Schon heute erteilt der Käufer der Gemeinde Ustersbach - im Außenverhältnis unbeschränkt - über den Tod hinaus unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB hiermit unwiderruflich Vollmacht, ihn bei Beurkundung der Rückübereignung nach den vorstehenden Bestimmungen zu vertreten und alle Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben, die zum Vollzug der Rückübereignung im Grundbuch erforderlich oder zweckdienlich sind.

Die Gemeinde Ustersbach verpflichtet sich, die Auflassungsvormerkung löschen zu lassen, sobald die in Ziffer 1. genannten Verpflichtungen erfüllt sind und mit ihrer Auflassungsvormerkung im Rang hinter Grundpfandrechte, die nachweislich (durch Bankbestätigung) der Finanzierung des Grunderwerbs oder der Errichtung von Gebäuden auf diesem Grundstück dienen, zurückzutreten. Der jeweilige Bürgermeister der Gemeinde Ustersbach wird bevollmächtigt, diese Zustimmung zu erteilen, den Rücktritt hinter Grundpfandrechte und die Löschung zu bewilligen.

## **XI.**

### **Finanzierungsmitwirkung**

Der Verkäufer verpflichtet sich, für Rechnung des Käufers bei der Bestellung gem. § 800 ZPO vollstreckbarer Grundpfandrechte zu Gunsten deutscher Kreditinstitute und Versicherer mitzuwirken.