

Bedingungen der Stadt Gießen zur Veräußerung von Grundstücken zum Zwecke der Wohn- und Gewerbebebauung

- 1.1 Der Käufer verpflichtet sich, das Kaufgrundstück nach Maßgabe der baurechtlichen Bestimmungen mit einem Wohnhaus / Gewerbeobjekt entsprechend den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes zu bebauen und selbst zu nutzen.
- 1.2 Die Fertigstellung des Gebäudes hat innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Tage des Abschlusses des Kaufvertrages an, zu erfolgen. Wird diese Frist aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat, nicht eingehalten, so wird der Stadt Gießen für diesen Fall ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 456 ff. BGB eingeräumt.
- 1.3 Das gleiche Wiederkaufsrecht steht der Stadt Gießen auch dann zu, wenn der Käufer das überlassene Grundstück vor Ablauf von 10 Jahren ab Vertragsabschluss nicht mehr für den ursprünglichen Zweck (gemäß Ziff. 1.1) nutzt.
- 1.4 Für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes gemäß Ziff. 1.2 und 1.3 ist der Käufer zur Rückkauflassung verpflichtet. Die Rückkauflassung erfolgt Zug um Zug gegen Rückerstattung des ursprünglichen Kaufpreises und der vom Käufer eventuell gezahlten Erschließungskosten (zurzeit Erschließungsbeitrag, Abwasserbeitrag, Kanalhausanschlusskosten nach § 12 KAG). Ein Anspruch auf Verzinsung des Rückkaufpreises durch die Stadt Gießen besteht nicht. Die Stadt Gießen wird von dem Wiederkaufsrecht keinen Gebrauch machen, wenn dies im Einzelfall grob unbillig wäre.
- 1.5 Der Anspruch der Stadt Gießen auf Rückkauflassung bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist durch eine Vormerkung im Grundbuch zu sichern.
- 1.6 Hat der Käufer zum Zeitpunkt der Rückkauflassung auf dem Grundstück bereits ein Bauwerk nach Maßgabe der erteilten Baugenehmigung errichtet, so wird eine Entschädigung für das Bauwerk in Anlehnung an § 459 BGB nur für solche Bauleistungen fällig, die zu einer objektiven Werterhöhung führen. Bauleistungen werden nur insoweit vergütet, als sie bei einer Weiterveräußerung an Dritte wirtschaftlich verwertbar, d. h. kaufpreiserhöhend sind.

Bezüglich des errichteten Bauwerks erfolgt eine Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Gießen. Bei der Wertermittlung soll der Gutachterausschuss die vorstehenden Vereinbarungen hinsichtlich der objektiven Werterhöhung berücksichtigen. Das Ergebnis der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss ist für beide Parteien verbindlich. In Höhe des Schätzwertes ist eine Entschädigung an den Käufer zu zahlen. Der Entschädigungsbetrag wird der Stadt Gießen zinslos gestundet, bis sie einen anderen Erwerber für das Objekt gefunden und von diesem Zahlung erlangt hat. Der Käufer (Wiederverkäufer) kann geeignete Interessenten benennen.

Die Kosten und Steuern der Rückkauflassung hat im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes der Käufer (Wiederverkäufer) zu tragen. Die Rückübertragung auf die Stadt Gießen hat lastenfrei zu erfolgen. Soweit Belastungen bestehen, sind diese vom Käufer (Wiederverkäufer) zu beseitigen (§ 458 BGB), es sei denn, Belastungen werden im Vertrag über die Rückkauflassung ausdrücklich übernommen.

- 2.1 Der Käufer ist nicht berechtigt, das Kaufgrundstück ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Gießen weder ganz oder teilweise zu veräußern. Dieses Zustimmungserfordernis zur Weiterveräußerung des Kaufgrundstückes gilt sowohl für entgeltliche als auch für unentgeltliche Veräußerungen.
- 2.2 In folgenden Fällen wird die Stadt Gießen die Zustimmung zur Weiterveräußerung erteilen:
 - 2.2.1 wenn die Veräußerung an einen gesetzlichen Erben erfolgt;
 - 2.2.2 wenn die Weiterveräußerung zu einem Kaufpreis erfolgt, der nicht höher ist, als der von dem Käufer an die Stadt Gießen zu zahlende Kaufpreis und der gezahlten Erschließungskosten (zurzeit Erschließungsbeitrag, Abwasserbeitrag, Kanalhausanschlusskosten nach § 12 KAG) zzgl. eines Betrages, der einer Verzinsung mit dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank in der Zeit zwischen dem Zeitpunkt des heutigen Kaufvertrages und dem Zeitpunkt der Weiterveräußerung entspricht.
- 2.3 Für den Fall einer Zuwiderhandlung gegen die Bestimmungen zu 2.1 steht der Stadt Gießen ebenfalls ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 456 ff. BGB zu. Falls die Stadt Gießen das Wiederkaufsrecht ausüben sollte, ist der Käufer zur Rückauflassung verpflichtet. Der Anspruch der Stadt Gießen auf Rückauflassung bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist durch eine Vormerkung im Grundbuch zu sichern. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Ausübung des Wiederkaufsrechtes die Festlegungen zu Ziff. 1.4 und 1.6.

Die Stadt Gießen wird das Wiederkaufsrecht nur dann ausüben, wenn sie nicht ohnehin entsprechend vorstehender Ziff. 2.2 zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet ist.
- 2.4 Der Käufer hat bei einer Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes dem Erwerber alle sich aus den vorstehenden Absätzen gegenüber der Stadt Gießen ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen und ihn vertraglich zu verpflichten, auch alle weiteren Erwerber in gleicher Weise zu binden. Soweit es die die Wiederkaufsrechte der Stadt Gießen grundbuchlich sichernde Vormerkung auf Rückübertragung des Eigentums betrifft, haben alle weiteren Erwerber ausdrücklich zu erklären dass sie in die der Eintragung der Vormerkung zu Grunde liegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen eintreten und die Eintragung der Vormerkung auch gegen sich gelten lassen. Dies ist sodann durch Eintragung eines entsprechenden Vermerkes grundbuchlich zu sichern.
- 2.5 Die Verpflichtungen des Käufers und aller weiterer Erwerber des Kaufgrundstückes gelten auch dann, wenn das Kaufgrundstück bebaut ist. Bei einer Weiterveräußerung des Kaufgrundstückes als bebautes Grundstück ist die Stadt Gießen berechtigt, nach billigem Ermessen zu bestimmen, welcher Teil eines Gesamtkaufpreises auf den Grund und Boden einschließlich Erschließung und welcher Teil eines Gesamtkaufpreises auf Gebäude, Außenanlagen und etwaige sonstige Gegenstände entfällt. Für eine Zustimmungserklärung im Sinne von Ziff. 2.2 ist jeweils nur von dem Wert des Grund und Bodens einschließlich Erschließungskosten auszugehen.

- 2.6 Zur Sicherung der der Stadt Gießen zustehenden Ansprüche auf Rückauflassung bei Ausübung der Wiederkaufsrechte gemäß den Ziff. 1.2 bis 1.6 bzw. 2.3 wird hiermit die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten der Stadt Gießen bewilligt und beantragt.

Die Stadt Gießen wird die Löschung der Vormerkung bewilligen, wenn ein Wiederkaufsrecht nicht binnen 10 Jahren vom Tage der Beurkundung an wirksam ausgeübt wurde.

- 2.7 Die Stadt kann das Vorkaufsrecht gemäß Ziff. 4. auch dann ausüben, wenn die Zustimmung zur entgeltlichen Weiterveräußerung nach Ziff. 2.2 zu erteilen ist.

- 2.8 Die Weiterveräußerungsbindungen zu Ziff. 2.1 bis 2.5 werden auf 10 Jahre begrenzt.

3. Die Erschienenen weisen den Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Vollzug der Eigentumsumschreibung erst dann beim Grundbuchamt zu stellen, wenn der Kaufpreis in voller Höhe an die Stadt Gießen gezahlt wurde und dies dem amtierenden Notar von der Stadt Gießen bestätigt worden ist.

4. Der Käufer räumt der Stadt Gießen an dem Kaufgrundstück nebst Zubehör ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Das Vorkaufsrecht kann nur bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Empfang der Mitteilung des Inhaltes des mit einem Dritten geschlossenen Vertrages ausgeübt werden.

Die Erschienenen bewilligen und beantragen, das vorstehend eingeräumte dingliche Vorkaufsrecht mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf dem Kaufgrundstück einzutragen.

Das gegenständliche Vorkaufsrecht soll im Grundbuch im gleichen Rang mit der Rückauflassungsvormerkung gemäß Ziff. 2.6 eingetragen werden, was ausdrücklich bewilligt und beantragt wird.

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechtes bleiben durch das vereinbarte vertragliche Vorkaufsrecht der Stadt Gießen unberührt.

5. Soweit es die gemäß den Ziff. 2.6 und 4. im Grundbuch einzutragenden Rechte betrifft, erklärt sich die Stadt Gießen bereit, Finanzierungsgrundpfandrechten den Vorrang einzuräumen, wenn die finanzierende Bank, zu deren Gunsten das Grundpfandrecht eingetragen werden soll, bestätigt, dass

a) die Auszahlung der Darlehensvaluta nur zur Begleichung des gegenständlichen Kaufpreises bzw. Zug um Zug gegen Baufortschritt erfolgt,

b) das Grundpfandrecht bis zur endgültigen Fertigstellung des geplanten Objektes nur zur Finanzierung des Bauvorhabens dient und erst nach Vorlage des Schlussabnahmescheins auch ggf. zur Sicherung von sonstigen Ansprüchen der Bank herangezogen wird. Eine entsprechende Zweckbestimmungserklärung ist der Stadt Gießen vorzulegen,

- c) die unter Pos. b) genannte Zweckbestimmungserklärung ohne Zustimmung der Stadt nicht geändert oder aufgehoben wird.

Wenn kein Wiederkaufsrecht mehr besteht, wird die Stadt Gießen Grundpfandrechten im Nominalbetrag bis zum Verkehrswert des Grundbesitzes ohne Einschränkungen der Zweckbestimmung den Vorrang einräumen.

- 6. Sollten die vorstehenden Regelungen ganz oder teilweise der Rechtswirksamkeit ermangeln, so soll eine Regelung gelten, die auf rechtlich zulässigem Wege dem von der Stadt Gießen gewollten Zweck im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahekommt. Der Kaufvertrag im übrigen bleibt rechtswirksam.