

§

1. Die Käufer bestellen für den Verkäufer für die Dauer von zwanzig Jahren, gerechnet vom Tage der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch an, ein Wiederkaufsrecht nach den Bestimmungen der §§ 497 bis 503 BGB. Der Verkäufer kann das Wiederkaufsrecht nur ausüben, wenn
 - a) die Käufer entgegen einer hiermit übernommenen Verpflichtung das Kaufgrundstück nicht mit Eigentumswohnungen (§ 12 des II. Wohnungsbaugesetzes) dergestalt bebauen, daß mit den Rohbauarbeiten spätestens innerhalb von 3 Jahren, vom heutigen Tage an gerechnet, begonnen wird,
 - b) ein Käufer seinen Anteil am Kaufgrundstück innerhalb eines Zeitraumes von zwanzig Jahren, gerechnet vom Tage der Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch an, ohne vorherige Zustimmung des Verkäufers weiterveräußert oder Dritten zu eigentumsähnlicher Verfügung überläßt.
2. a) Bei einer Verletzung der vorstehend unter Ziffer 1.a) vereinbarten Bebauungsverpflichtung besteht der Wiederkaufspreis aus dem vorstehend mit den Käufern vereinbarten Kaufpreis für den Grund und Boden ohne Nebenerwerbskosten zuzüglich des Wertes der auf das Grundstück im Zeitpunkt des Wiederkaufs gemachten Verwendungen im Sinne des § 500 BGB. Über den Wert dieser Verwendungen entscheidet im Streitfall der örtlich zuständige Gutachterausschuß. Die Parteien sind sich darüber einig, daß der Ersatz von Verwendungen für Maßnahmen, die mit dem Erwerbszweck nicht vereinbar waren oder ihm entgegenstanden, ausgeschlossen ist.

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann der Verkäufer wahlweise von den Käufern eine Vertragsstrafe in doppelter Höhe des vorstehend mit dem Käufer vereinbarten Kaufpreises für den Grund und Boden verlangen; diese Vertragsstrafe ist unverzüglich zur Zahlung fällig, wenn die Käufer mit mehr als zwei Monaten mit dem vorvereinbarten Beginn der Rohbauarbeiten in Verzug geraten.

Will ein Käufer die Bauabsicht vor Vollendung des Bauvorhabens aufgeben und kann er an einen Nachkäufer veräußern, bei dem die Voraussetzungen als Bauherr gem. § 33 II. WoBauG vorliegen, so können die übrigen Käufer vom Land NW verlangen, daß es der Veräußerung des Grundstücksteils oder -anteils an den Nachkäufer zustimmt, sofern sich dieser den Bestimmungen dieses Vertrages im übrigen unterwirft.
- b) Bei einer Verletzung der vorstehend unter Ziffer 1.b) vereinbarten Weiterveräußerungsverbote ohne vorherige Zustimmung des Verkäufers besteht der Wiederkaufspreis aus dem vorstehend mit dem Käufer vereinbarten Kaufpreis für den Grund und Boden ohne Nebenerwerbskosten. Bei Ausübung eines Wiederkaufsrechtes ist der Verkäufer jedoch verpflichtet, die auf das Kaufgrundstück nach Kauf gemachten Verwendungen im Sinne des § 500 BGB zu ersetzen, soweit sich der Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Rückübertragung durch diese Verwendungen erhöht hat. Über den Wert dieser Verwendungen entscheidet im Streitfall der örtlich zuständige Gutachterausschuß.

Übt der Verkäufer das ihm gemäß vorstehender Ziffer 1.b) zustehende Wiederkaufsrecht nicht aus, so hat der Käufer 3/5 des Mehrerlöses aus der Weiterveräußerung innerhalb von sechs Wochen, gerechnet vom Tage der Beurkundung des Weiterveräußerungsvertrages an, zinslos an den Verkäufer abzuführen. Der Mehrerlös ist die Differenz zwischen dem Erlösanteil für das Baugrundstück nebst aufstehenden Gebäulichkeiten und dem Kaufpreis für den Grund und Boden, den der Käufer gemäß vorstehenden Vereinbarungen an den Verkäufer gezahlt hat; Nebenerwerbskosten bleiben außer Betracht. Der Differenzbetrag ist um die nachweislich gezahlten Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 123 ff BBauG zu mindern. Zur Ermittlung des Differenzbetrages wird der Käufer den Wert des Baugrundstücks samt aufstehenden Gebäulichkeiten im Zeitpunkt der Weiterveräußerung auf seine Kosten durch ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses feststellen lassen. Der vom Gutachterausschuß festgestellte Verkehrswert gilt als der Weiterveräußerungspreis im Sinne dieses Vertrages. Ist der tatsächlich vereinbarte Weiterverkaufspreis höher als der vom Gutachterausschuß festgestellte Verkehrswert, so tritt er für die Differenzberechnung an dessen Stelle; in diesem Fall gilt als Erlös für das Baugrundstück der Teilbetrag des Verkaufspreises, der prozentual dem Bodenwertanteil des vom Gutachterausschuß ermittelten Gesamtwertes entspricht.

Statt des Anspruches auf Zahlung des vorstehend näher bezeichneten Mehrerlöses kann der Verkäufer wahlweise von dem Käufer die Zahlung einer Vertragsstrafe in doppelter Höhe des vorstehend vereinbarten Kaufpreises für den Grund und Boden verlangen, die innerhalb von sechs Wochen, gerechnet vom Tage der Beurkundung des Weiterveräußerungsvertrages an, zinslos an den Verkäufer zur Zahlung fällig ist.
3. Die Erklärung über die Ausübung des Wiederkaufsrechtes hat per Einschreiben mit Rückschein zu erfolgen. Macht der Verkäufer von dem ihm zustehenden Wiederkaufsrecht Gebrauch, so gehen alle hiermit verbundenen Kosten, insbesondere alle Notar- und Gerichtsgebühren, sowie eine eventuelle Grunderwerbsteuer nebst Zuschlägen zu Lasten des Käufers.
4. Zur Sicherung des vorstehend vereinbarten Wiederkaufsrechtes ist gleichzeitig mit der Auflassung zugunsten des Verkäufers im Grundbuch eine Vormerkung zur Erhaltung des Anspruchs auf Auflassung an das Land Nordrhein-Westfalen nach Maßgabe der Bestimmungen über das Wiederkaufsrecht einzutragen. Die Vertragsbeteiligten bewilligen und beantragen demgemäß bezüglich des verkauften Grundbesitzes zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs aus dem vorstehend vereinbarten Wiederkaufsrecht in das Grundbuch einzutragen.

Der Verkäufer ist bereit, Grundpfandrechten, die der Finanzierung von Bau- oder Umbaukosten auf dem veräußerten Grundbesitz dienen, den Vorrang vor seiner Auflassungsvormerkung einzuräumen, und zwar bis zu einer Höhe von 80 vom Hundert der Gesamtbaukosten, das heißt einschließlich der Kosten für den Grund und Boden.