

Auszug aus dem abzuschließenden Kaufvertrag

10. Der Käufer verpflichtet sich, die Kauffläche ausschließlich als Betriebsstätte für die Zwecke der Firma, einer Nachfolgegesellschaft oder Unternehmen an denen der Käufer geschäftsführend und herrschend beteiligt ist, zu nutzen.
Zur Sicherung dieses Vertragszwecks treffen die Parteien folgende Bestimmungen:
- a) Der Käufer verpflichtet sich, unverzüglich, spätestens aber innerhalb von 6 Monaten nach Beurkundung dieses Kaufvertrages einen prüffähigen Bauantrag für die Errichtung eines Gebäudes entsprechend der als Anlage 2 beigefügten Bebauungskonzeption bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde einzureichen.
 - b) Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach Beurkundung dieses Kaufvertrages mit der Baumaßnahme zu beginnen, vorausgesetzt, dass bis dahin mindestens die Baugenehmigung für das Bauvorhaben erteilt wurde. Sollte eine Baugenehmigung erst später erteilt werden, ist mit dem Bauvorhaben spätestens zwei Monate nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen.
 - c) Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung die geplante Bebauung auf der Kauffläche schlussabnahmefertig zu errichten und den gewerblichen Betrieb auf der Kauffläche aufzunehmen und dauerhaft fortzuführen.

Bei Verzögerungen, die der Käufer nicht zu verschulden hat, verlängern sich die Fristen aus Ziffern 10 a) bis 10 c) dieses Vertrags entsprechend. Als unverschuldete Verzögerungen werden Ereignisse im Rahmen der höheren Gewalt, die auf das Bauvorhaben unmittelbaren Einfluss haben, nachgewiesene Probleme bei der Vergabe einzelner Aufträge im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sowie unverschuldete Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren anerkannt.

- 11.1 Die Verpflichtung zur Errichtung von Hochbauten im Sinne der Ziffer 10 ist erfüllt, sobald eine Bebauung entsprechend der durch den Käufer vorgelegten Konzeption (vgl. Anlage 2) hergestellt wurde.
- 11.2 Für den Fall der Nichterfüllung einer der vorstehend (Ziffer 10 - 11) genannten Verpflichtungen behält sich die Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht an der Kauffläche gemäß §§ 456 ff. BGB vor.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes hat die Stadt Witten den gezahlten Grundstückskaufpreis zu erstatten und für nachgewiesene Aufwendungen insoweit Ersatz zu leisten, wie der Wert der Kauffläche dadurch erhöht wurde. Über die Höhe und Anerkennung der Aufwendungen entscheidet im Streitfall für alle Beteiligten der gemäß Baugesetzbuch für die Verkäuferin zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte, dessen Gutachten die Vertragsparteien schon jetzt als verbindlich anerkennen. Die Anfechtung gem. § 319 BGB wird ausgeschlossen.

Die Erstattung des Kaufpreises und etwaiger Ersatz von Aufwendungen sind binnen vier Wochen nach Erklärung der Rückkauflassung fällig.

Die Kosten des Wiederkaufs trägt der Käufer. Für den Fall des Wiederkaufs verpflichtet sich der Käufer, das Eigentum frei von Rechten Dritter an die Verkäuferin zu übertragen.

Zur Sicherung des Anspruchs der Verkäuferin auf Eigentumsübertragung aufgrund dieses Wiederkaufsrechtes **bewilligen** und **beantragen** die Vertragsparteien die Eintragung einer Vormerkung zugunsten der Stadt Witten und zu Lasten der Kauffläche gleichzeitig mit der Umschreibung des Eigentums an der Kauffläche.

Das Wiederkaufsrecht erlischt, sobald die Kauffläche vertragsgerecht bebaut worden ist. Auf Antrag des Käufers wird die Verkäuferin dann die Löschung der Vormerkung bewilligen.

12. Der Käufer verpflichtet sich, für die Dauer von 20 Jahren nach Vertragsabschluss, die Kauffläche oder Teile davon nur mit Zustimmung der Verkäuferin

- a) zu veräußern,
- b) zu vermieten oder zu verpachten,
- c) in anderer Art als durch Unterhaltung eines Gewerbebetriebes gemäß Ziffer 10 zu nutzen.

Die Zustimmung darf nicht willkürlich, sondern nur mit sachlicher Begründung verweigert werden.

13. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen eine der Verpflichtungen aus Ziff. 12 behält sich die Stadt Witten ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB vor.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes hat die Stadt Witten den Grundstückswert zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufs zu erstatten und für nachgewiesene Aufwendungen insoweit Ersatz zu leisten, wie der Wert der Kauffläche dadurch erhöht wurde. Über die Höhe und Anerkennung der Aufwendungen entscheidet im Streitfall für alle Beteiligten der gemäß Baugesetzbuch für die Verkäuferin zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte, dessen Gutachten die Vertragsparteien schon jetzt als verbindlich anerkennen. Die Anfechtung gem. § 319 BGB wird ausgeschlossen.

Die Erstattung des Grundstückswertes und etwaiger Ersatz von Aufwendungen sind binnen vier Wochen nach Erklärung der Rückauflassung fällig.

Die Kosten des Wiederkaufs trägt der Käufer. Für den Fall des Wiederkaufs verpflichtet sich der Käufer, das Eigentum frei von Rechten Dritter der Verkäuferin zu übertragen.

Zur Sicherung des Anspruchs der Verkäuferin auf Eigentumsübertragung aufgrund dieses Wiederkaufsrechtes **bewilligen** und **beantragen** die Vertragsparteien die Eintragung einer Vormerkung zugunsten der Stadt Witten und zu Lasten der Kauffläche gleichzeitig mit der Umschreibung des Eigentums an der Kauffläche.

- 13.1 Die Verkäuferin verpflichtet sich, bezüglich der Vormerkungen (Ziff. 11.2 und 12), und den in das Grundbuch des Käufers zu übertragenden Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten Vorrang einzuräumen, soweit solche Finanzierungsbelastungen zum Erwerb, zur Baureifmachung der Kauffläche oder zur Herstellung der Bauwerke erforderlich sind.