

Auszug aus dem abzuschließenden Kaufvertrag

§ 6

1) Der Käufer verpflichtet sich, die Kauffläche als Betriebsstätte für die Zwecke der Firma XYZ zur Verfügung zu stellen sowie innerhalb eines Jahres, gerechnet vom Tage des Vertragsabschlusses, mit den Baumaßnahmen für die gewerblichen Anlagen entsprechend der als Anlage dieses Vertrages beigefügten Bebauungskonzeption auf der Kauffläche zu beginnen, diese innerhalb von einem weiteren Jahr insoweit fertig zu stellen, dass die bauordnungsrechtliche Schlussabnahme erfolgen kann, und den gewerblichen Betrieb auf der Kauffläche innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss aufzunehmen und dauerhaft fortzuführen.

2) Die Bebauung ist mit der Verkäuferin abzustimmen. Der Käufer verpflichtet sich, eine Ausfertigung des Bauantrages zeitgleich mit der bauordnungsrechtlichen Antragstellung der Verkäuferin (Amt für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung) zuzusenden.

3) Die Verpflichtung zur Umsetzung von Baumaßnahmen im Sinne des Abs. 1 ist erfüllt, sobald eine Bebauung entsprechend der durch den Käufer vorgelegten Konzeption (s. Anlage 2) hergestellt wurde.

4) Für den Fall der Nichterfüllung einer der vorstehend genannten Verpflichtungen behält sich die Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht an der Kauffläche gemäß §§ 456 ff BGB vor.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Verkäuferin 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 Stadt Witten 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 Rückkaufassung fällig.

Die Kosten des Wiederkaufs trägt der Käufer. Für den Fall des Wiederkaufs verpflichtet sich der Käufer, das Eigentum frei von Rechten Dritter, soweit nicht in § 9 Regelungen zur Übernahme von Belastungen getroffen sind, zu übertragen.

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

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

§ 7

1) Der Käufer verpflichtet sich, für die Dauer von 20 Jahren nach Vertragsabschluss, das Grundstück oder Grundstücksteile nur mit Zustimmung der Verkäuferin

- a) zu veräußern,
- b) zu vermieten oder zu verpachten,
- c) in anderer Art als durch Unterhaltung eines Gewerbetriebes gemäß § 6 zu nutzen.

Die Zustimmung darf nicht willkürlich, sondern nur mit sachlicher Begründung verweigert werden. Für die Bereitstellung an die Firma XYZ gilt die Zustimmung mit diesem Vertrag bereits als erteilt.

2) Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen eine der vorstehenden Verpflichtungen behält sich die Verkäuferin ein **Ankaufsrecht** für alle Verkaufs- oder Übertragungsfälle vor.

Die Verkäuferin kann das Ankaufsrecht nur innerhalb von sechs Monaten geltend machen, gerechnet von dem Zeitpunkt, seit dem sie von dem Verkaufs- oder Übertragungsfall Kenntnis erhalten hat. Stellt die Verkäuferin ein entsprechendes Verlangen, so hat der Käufer mit ihr einen Kaufvertrag abzuschließen zu einem Kaufpreis, der sich wie folgt berechnet:

Für die Kauffläche ist der Erwerbspreis zuzüglich eines Aufschlags bzw. abzüglich eines Abschlags im Hinblick auf die künftige Entwicklung der Grundstückswerte und für die Gebäude der Verkehrswert einzusetzen; hinzu kommen die von den Käufern nachzuweisenden Aufwendungen, die bei der Ermittlung des Gebäudewerts unberücksichtigt geblieben sind (Außenanlagen), soweit dadurch der Wert der Kauffläche erhöht worden ist.

Über die Höhe des Auf- bzw. Abschlags auf den Erwerbspreis sowie über die Höhe des Verkehrswerts der Gebäude und Außenanlagen entscheidet im Streitfall für alle Beteiligten verbindlich der für die Verkäuferin zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte, dessen Gutachten die Vertragsparteien schon jetzt als verbindlich anerkennen. Die Anfechtung gem. § 319 BGB wird ausgeschlossen.

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

§ 8

Die Verkäuferin verpflichtet sich, bezüglich der Vormerkungen (§ 6 und § 7), 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.