

K.

Bebauungsplan

Das Vertragsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hufschlag Süd-Ost, Teil 2“ der Gemeinde Surberg. Der Erwerber erkennt den Bebauungsplan, dessen Inhalt ihm genau bekannt ist, für sich und seine Rechtsnachfolger an, insbesondere die Höhensituation des nach dem Bebauungsplan zu errichtenden Gebäudes.

L.

Vereinbarung zur Sicherung des Vertragsgrundstückes für den Einheimischenbedarf

I.

Verpflichtungen

Um eine Bodenspekulation mit dem Vertragsgrundstück zu verhindern und dessen bestimmungsmäßige Verwendung zu sichern, geht der Erwerber gegenüber der Gemeinde Surberg die nachfolgenden Verpflichtungen ein:

- a) Der Erwerber verpflichtet sich mit dem Bau eines Wohnhauses gemäß dem zugrundeliegenden Bebauungsplan innerhalb von 2 Jahren (i.W. zwei Jahren) von heute an zu beginnen und diesen Bau spätestens in 3 Jahren (i.W. drei Jahren) ab heute fertig zu stellen.
- b) Weiter verpflichtet sich der Erwerber das genannte Gebäude für einen Zeitraum von 20 Jahren (i.W. zwanzig Jahren) gerechnet ab heute, selbst zu bewohnen; Familienmitglieder und Erben sind gleichberechtigt.
- c) Darüber hinaus verpflichtet sich der Erwerber auch mit Wirkung für seine Rechtsnachfolger den Vertragsbesitz bis zum Ablauf von 20 Jahren (i.W. zwanzig Jahren) gerechnet ab heute, ohne Zustimmung der Gemeinde

Surberg weder ganz noch teilweise zu verkaufen oder zu veräußern - ausgenommen bei Veräußerungen an Kinder des Erwerbers, an den Ehegatten des Erwerbers, an Geschwister des Erwerbers oder an die Eltern bzw. an einen Elternteil des Erwerbers, sofern diese die Verpflichtungen aus diesem Vertrag für die restliche Laufzeit übernehmen - oder die Rechte aus diesem Vertrag einem Dritten abzutreten oder einem Dritten ein Erbbaurecht zu bestellen oder ihm Miteigentum bzw. Wohnungseigentum zu übertragen oder sonst wie eine Stellung einzuräumen, die es Dritten ermöglicht, wie ein Eigentümer über den Vertragsbesitz zu verfügen.

II.

Wiederkaufsrecht

Für den Fall, dass der Erwerber gegen die in der vorstehenden Ziffer I. eingegangenen Verpflichtungen verstößt, steht der Gemeinde Surberg das Wiederkaufsrecht zu den nachfolgenden Bedingungen zu. Die Gemeinde Surberg ist also zum Wiederkauf berechtigt, wenn das zu errichtende Gebäude nicht rechtzeitig fertiggestellt ist, wenn eine dauerhafte Eigennutzung nicht stattfindet oder wenn das Vertragsobjekt innerhalb von 20 Jahren (i.W. zwanzig Jahren) gerechnet ab heute veräußert wird.

Ferner steht der Gemeinde Surberg ein Wiederkaufsrecht zu, wenn der Erwerber vor oder beim Vertragsabschluss der Gemeinde Surberg unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren, oder Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis seitens der Gemeinde Surberg das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist der Vertragsbesitz zu dem heute vereinbarten Kaufpreis zuzüglich der vom Erwerber bis dahin gezahlten Erschließungskosten etc. zurück zu übereignen. Ferner ist, wenn der Vertragsbesitz zu diesem Zeitpunkt bereits ganz oder teilweise bebaut ist oder andere werterhöhende Maßnahmen auf dem Vertragsgrundbesitz durchgeführt worden sind, der Wert der bis dahin errichteten Gebäulichkeiten oder sonstigen Maß-

nahmen zu erstatten. Dieser ist im Streitfall vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Traunstein festzustellen. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes hat der Erwerber den Vertragsgrundbesitz lastenfrei zu stellen, ausgenommen von Dienstbarkeiten.

Die Kosten und Steuern für eventuelle Rückübertragung hat der heutige Erwerber zu tragen.

Die Gemeinde Surberg ist berechtigt, die Ausübung der vorstehend eingeräumten Rechte auf Dritte zu übertragen.

Im Übrigen gelten für die Rechte des Veräußerers und die Pflichten des Erwerbers die gesetzlichen Bestimmungen.

Solange die Auflassung im Grundbuch nicht vollzogen ist, steht der Gemeinde Surberg anstelle des Wiederkaufsrechtes unter den gleichen Voraussetzungen das Recht zu, von den schuldrechtlichen Vereinbarungen des Kaufvertrages zurückzutreten. Bei einem Vertragsrücktritt gelten sinngemäß die gleichen vorstehenden Bestimmungen wie beim Wiederkauf.

Der Vertragsrücktritt bzw. der Wiederkauf ist dem Erwerber mittels eingeschriebenen Briefes mitzuteilen.

III.

Vormerkung

Zur Sicherung des vorstehend begründeten bedingten Anspruches der Gemeinde Surberg auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgrundstück bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes wird die Eintragung einer

Vormerkung gem. § 883 BGB

am Vertragsgrundstück zugunsten der Gemeinde Surberg im Grundbuch
bewilligt und beantragt

wobei der Vormerkung nur übernommene Dienstbarkeiten im Range vorgehen dürfen.

IV.

Umgehungsgeschäft

Die Bestimmungen in dem gegenwärtigen Abschnitt gelten entsprechend, wenn der Erwerber durch andere Maßnahmen als die Veräußerung entgegen dem Sinn und Zweck dieses Vertrages den Vertragsgrundbesitz einem anderen zur Nutzung überlässt. Es gilt dann das Wiederkaufsrecht entsprechend der vorstehenden Ziffer II. .

V.

Zahlung eines Geldbetrages:

Die Gemeinde Surberg ist berechtigt, auf die Ausübung des Wiederkaufsrechtes zu verzichten und dafür vom Erwerber die Zahlung eines Geldbetrages zu fordern. Dieser Geldbetrag entspricht der Differenz zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis für das Vertragsgrundstück zzgl. gezahlter Erschließungskosten und Anliegerbeiträge, ohne Zinsbeilage und dem zum Zeitpunkt des Entstehens dieses Anspruches geltenden Verkehrswert für das Vertragsgrundstück. Der Verkehrswert des Grundstücks ohne Gebäulichkeiten ist in diesem Fall vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein für beide Vertragsteile verbindlich festzustellen. Der Betrag ist innerhalb von 4 (vier) Wochen fällig, nachdem ihn die Gemeinde Surberg angefordert hat. Das Wahlrecht der Gemeinde Surberg ob sie das Wiederkaufsrecht ausübt oder die Zahlung des vereinbarten Geldbetrages verlangt, besteht solange, bis der geschuldete Betrag gezahlt ist. Nach erfolgter Zahlung ist die Gemeinde Surberg verpflichtet, die Vormerkung auf Kosten des Eigentümers zur Löschung zu bewilligen.

VI.

Rangrücktritt

Die Gemeinde Surberg ist verpflichtet mit der für sie vorstehend bestellten Vormerkung hinter Grundpfandrechte samt Zinsen und Nebenleistungen im Rang zurückzutreten, welche dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen einer üblichen Finanzierung halten.

Die Gemeinde Surberg kann vor Erteilung des Rücktritts verlangen, dass ihr die Finanzierung des Erwerbs und der Bebauung des Grundstücks und die Verwendung der Darlehen hierfür nachgewiesen wird. Die Kosten des Rücktritts hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

M.

Gültigkeitsklausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Beteiligten sind in diesem Falle verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen durch andere, wirksame, Regelungen zu ersetzen, die dem Zweck der ungültigen Bestimmung am nächsten kommt; hilfsweise gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Insbesondere sind Bindungsfristen ggf. auf das rechtlich zulässige Maß zu verkürzen.

N.

Rechtsnachfolger

Der Erwerber verpflichtet sich, die in der gegenwärtigen Urkunde gegenüber der Gemeinde Surberg eingegangenen Verpflichtungen und die sich aus dem Bauungsplan ergebenden Verpflichtungen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

Verletzt er diese Verpflichtung, kann die Gemeinde Surberg von den ihr gemäß diesem Vertrag zustehenden Rechten Gebrauch machen.