

### 1. Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar innerhalb von 4 Wochen, nachdem der Notar den Beteiligten per Einschreiben mit Rückschein mitgeteilt hat, daß dem Notar alle zur Rechtswirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen in grundbuchmäßiger Form vorliegen.

### 2. Erschließungsbeitragskosten

#### Beiträge und Kostenerstattungen

Außer dem Kaufpreis sind von den Erwerbern die Erschließungsbeiträge nach BauGB, die Kanalanschlußbeiträge nach KAG und Kostenerstattungsbeiträge nach § 8a BNatSchG (für Grundstücke, die im Gebiet von Bebauungsplänen liegen, die bis zum 31.12.97 aufgestellt wurden) bzw. nach § 135 a bis c BauGB (für Grundstücke, die im Gebiet von Bebauungsplänen liegen, die nach dem 01.01.98 aufgestellt wurden) zu übernehmen und abzulösen.

### 3. Kosten der Eigentumsumschreibung

Die Kosten des Kaufvertrages und seiner Durchführung und die sonstigen mit der Eigentumsumschreibung verbundenen Kosten trägt der Grundstückserwerber.

### 4. Finanzierungsvollmacht

4.1 Das zu veräußernde Grundstück darf vor Grundbuchumschreibung mit einem Grundpfandrecht bis zur Höhe des Kaufpreises belastet werden.

4.2 Soweit der Erwerber den Kaufpreis durch Inanspruchnahme von Darlehen beschaffen muß, ist der Veräußerer damit einverstanden, die von dem Geldgeber verlangten dinglichen Sicherheiten für Rechnung des Erwerbers an dem hier veräußerten Grundbesitz zu bestellen.

4.3 Voraussetzung für die Grundpfandrechtsbestellung ist, dass

- a) der Kaufpreis und die öffentlich-rechtlichen Beträge unmittelbar an die Gemeinde gezahlt werden und der Grundpfandrechtsgläubiger hierfür unwiderruflich einsteht und
- b) der Veräußerer bei Scheitern des Vertrages gegen Rückzahlung der vertragsgemäß ausgezahlten Beträge an den Geldgeber des Erwerbers von diesem die Löschung des Grundpfandrechtes verlangen kann, und
- c) die Auszahlungsansprüche - bei Bausparkassen auch hinsichtlich des angesparten Eigenkapitals - an den Veräußerer abgetreten werden unter gleichzeitiger Anweisung, das Darlehen nach Maßgabe der Kaufpreisvereinbarungen zur Tilgung der Kaufpreisschuld zu zahlen.

4.4 Die Eigentumsumschreibung darf erst nach dem Eingang des vollständigen Kaufpreises erfolgen.

### 5. Pflichten des Erwerbers

5.1 Der Erwerber verpflichtet sich:

- a) die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Gestaltungssatzung der Stadt Meerbusch einzuhalten und
- b) innerhalb eines halben Jahres nach Einreichung eines Bauantrages oder einer Bauanzeige - unabhängig hiervon aber spätestens bis zu einem Baubeginn - hinsichtlich der Bebauung des hier erworbenen Grundbesitzes und über die äußere Gestaltung mit der Stadt Meerbusch Einvernehmen herzustellen. Bei Doppel- und Reihenhausgrundstücken besteht die Verpflichtung zur Grenzbebauung.
- c) sofern er aufgrund der vergünstigten Vergabe von Wohnbaugrundstücken an Familien mit Kindern einen Nachlass auf den Grundstückskaufpreis erhalten hat, das Grundstück und das zu errichtende Gebäude für die Dauer von 10 Jahren ab dem Tag der

Beurkundung des Grundstückskaufvertrages nur zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Eine Vermietung, auch einzelner Räume, ist nur mit Zustimmung der Stadt Meerbusch zulässig.

## 5.2 Vertragsstrafe

Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen die Verpflichtungen aus 5.1 a oder b oder gegen die mit der Stadt Meerbusch einvernehmlich abgestimmte Gestaltung kann der Veräußerer eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu € 5.000,- verlangen. Diese kann bei einer Zuwiderhandlung auch wiederholt erhoben werden.

## 6. Begründung eines Wiederkaufsrechtes

6.1 Der Stadt Meerbusch ist für folgende Fälle ein Rückkaufsrecht einzuräumen:

- a) wenn innerhalb eines halben Jahres nach Einreichung eines Baugenehmigungsantrages oder einer Bauanzeige - unabhängig hiervon aber spätestens bis zu einem Baubeginn - kein Einvernehmen bezüglich der Bebauung und über die äußere Gestaltung zwischen den Vertragsparteien hergestellt worden ist,
- b) wenn der Käufer das Bauvorhaben nicht innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages mindestens rohbaufertig hergestellt hat und dies durch eine Bescheinigung über die mängelfreie Bauzustandsbesichtigung des Bauordnungsamtes der Stadt Meerbusch nachgewiesen wurde,
- c) wenn der Käufer innerhalb von 3 Jahren den erworbenen Grundbesitz unbebaut (unter unbebaut wird hier der Zustand des Grundstückes bis zur mängelfreien Fertigstellung des Rohbaues gemäß 6.1 b) verstanden) weiterveräußert.

## 6.2 Sicherung im Grundbuch

Zur Sicherung des Wiederkaufrechtes wird eine Vormerkung zugunsten des Veräußerers in das Grundbuch eingetragen.

- 6.3 Die Rückübertragung ist unter Erstattung der bisher gezahlten Raten des Kaufpreises sowie der Erstattung bereits gezahlter Anliegerbeiträge, jedoch unter Ausschluß jeder anderen Entschädigung, zu vollziehen.
- 6.4 Das Grundstück ist im ursprünglichen Zustand und mängelfrei zurückzuübereignen. Die Stadt ist auch berechtigt, Rückübereignung und Besitzübergabe im bei Ausübung des Wiederkaufrechtes vorhandenen Zustand zu verlangen und etwaige - auch bauliche - Veränderungen oder Mängel des Grundbesitzes selbst beseitigen zu lassen und die hierfür anfallenden Kosten vom Wiederkaufspreis abzuziehen. Für begonnene oder fertiggestellte, den Grundstückswert steigernde Baumaßnahmen des Käufers sind etwaige Ersatzansprüche des Käufers auf den Wert beschränkt, den der Verkäufer bei einer Weiterveräußerung des Grundstückes an einen Dritten zusätzlich erzielt.
- 6.5 Die mit dem Wiederkaufsrecht und seiner Sicherung jetzt und in der Folge verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Erwerber. In Höhe der zu erwartenden Finanzierungslasten des Gesamtvorhabens tritt die Stadt in Abteilung II des Grundbuches mit den einzutragenden Wiederkaufsrecht im Rang zurück.

## 7. Rückzahlung einer gewährten Förderung, Sicherung im Grundbuch

Sofern der Erwerber gegen die Pflicht zur Eigennutzung nach Nr. 5.1. c) verstößt, kann die Stadt Meerbusch die Nachzahlung des nachgelassenen Betrages zuzüglich Zinsen in Höhe des jeweiligen Basiszinssatzes, höchstens jedoch in Höhe von 20 % jährlich, ab dem Ersten des Monats, der auf die Beurkundung folgt, verlangen.

Die Nachzahlungspflicht ist durch eine Kaufpreinsnachlasshypothek zu sichern. In Höhe der zu erwartenden Finanzierungslasten des Gesamtvorhabens tritt die Stadt in Abteilung III des Grundbuches mit der einzutragenden Kaufpreinsnachlasshypothek im Rang zurück. Die mit der Kaufpreinsnachlasshypothek und ihrer Sicherung jetzt und in Folge verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

ANLAGE 2 zu TOP

vom 17.11.2009

**Verordnung  
über Ausnahmen vom Verbot  
der Bestellung von Sicherheiten  
zugunsten Dritter durch Gemeinden**

Vom 27. November 1996 (Fn 1)

Aufgrund des § 128 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) (Fn 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV. NW. S. 124), wird mit Zustimmung des Ausschusses für Kommunalpolitik des Landtags verordnet:

**§ 1 (Fn 4)**

Gemeindeeigene Grundstücke oder Erbbaurechte können bei ihrer Veräußerung zur Finanzierung des Kaufpreises mit Grundpfandrechten belastet werden, ohne daß es der aufsichtsbehördlichen Zulassung einer Ausnahme von dem Verbot der Bestellung von Sicherheiten zugunsten Dritter gemäß § 87 Abs. 1 der Gemeindeordnung bedarf.  
Voraussetzung ist, daß

1. der Kaufpreis unmittelbar an die Gemeinde oder auf ein Notaranderkonto gezahlt wird und der Grundpfandrechtsgläubiger hierfür unwiderruflich einsteht,
2. der Erwerber die Kosten trägt.

**§ 2**

Vertragsentwürfe, die solche Bestimmungen enthalten, hat die Gemeinde der Aufsichtsbehörde unverzüglich, spätestens einen Monat vor dem rechtsverbindlichen Vertragsabschluß, schriftlich anzuzeigen.

**§ 3 (Fn 5)**

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft (Fn 3). Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2009 außer Kraft.

Der Innenminister  
des Landes Nordrhein-Westfalen

**Hinweis**

**Wiederherstellung des Verordnungsranges**

(Artikel 121 des Fünften Befristungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV. NRW. S. 351))

Die in diesem Gesetz erlassenen oder geänderten Rechtsverordnungen können aufgrund der jeweils einschlägigen Verordnungsermächtigungen durch Rechtsverordnung geändert werden.

Fn 1 GV. NW. S. 519; geändert durch Art. 20 des Gesetzes v. 16.11.2004 (GV. NRW. S. 644); in Kraft getreten am 1. Januar 2005; Artikel 117 des Fünften

Befristungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV. NRW. S. 351), in Kraft getreten am 30. April 2005.

F<sub>n</sub> 2 SGV. NW. 2023.

F<sub>n</sub> 3 GV. NW. ausgegeben am 23. Dezember 1996.

F<sub>n</sub> 4 § 1 geändert durch Art. 20 des Gesetzes v. 16.11.2004 (GV. NRW. S. 644); in Kraft getreten am 1. Januar 2005.

F<sub>n</sub> 5 § 3 Satz 2 angefügt durch Artikel 117 des Fünften Befristungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV. NRW. S. 351); in Kraft getreten am 30. April 2005.

Copyright 2009 by Innenministerium Nordrhein-Westfalen