

Kriterien für eine Bebauung der Grundstücke in Mühlheim und Ensfeld

1. Der ortsansässige Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, auf dem Vertragsgrundstück innerhalb von 3 Jahren ab notarieller Beurkundung ein Wohngebäude zumindest im Rohbau zu erstellen. Dies schließt das Verbot ein, das Grundstück vor Ablauf dieser Frist ohne Zustimmung der Gemeinde, gleich ob unbebaut oder bebaut, ganz oder teilweise weiter zu veräußern.
2. Falls der Erwerber - gleich ob mit oder ohne Verschulden - die unter Ziffer 1 übernommene Verpflichtung nicht erfüllt, ist die Gemeinde berechtigt, den Wiederkauf des Vertragsgrundstücks zum Kaufpreis und gegen Erstattung der vom Erwerber gezahlten Anliegerkosten, jeweils ohne Verzinsung, zu verlangen. Die durch den Wiederkauf anfallenden Kosten einschließlich der Grunderwerbssteuer trägt der heutige Erwerber.
3. Das Wiederkaufsrecht kann nur bis zum Ablauf von drei Jahren ausgeübt werden, nachdem die Gemeinde Kenntnis vom Wiederkaufsfall erlangt hat. Der Erwerber erteilt der Gemeinde unwiderruflich und über den Tod hinaus Vollmacht, alle zur Rückübereignung des Vertragsgrundstückes erforderlichen Erklärungen abzugeben, insbesondere die Auflassung zu erklären. Die Gemeinde ist zu diesem Zweck von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Nur schuldrechtlich gilt, dass die Gemeinde von der Vollmacht nur dann Gebrauch machen darf, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung des Wiederkaufsrechts erfüllt sind.
4. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts bestellt der Erwerber für die Gemeinde eine Vormerkung nach § 883 BGB am Vertragsgrundstück und bewilligt und beantragt deren Eintragung an erster Rangstelle in das Grundbuch.
5. Die Gemeinde wird die nach Ziffer 1 Satz 2 erforderliche Zustimmung erteilen, wenn die Weiterveräußerung an den Ehegatten oder an einen Abkömmling oder an einen ortsansässigen Erwerber erfolgt, vorausgesetzt, dass der Zweiterwerber die unter Ziffer 1 eingegangene Verpflichtung übernimmt und der Gemeinde ein Ankaufsrecht einräumt, das dem heute vereinbarten Wiederkaufsrecht entspricht. Die Frist für die Bebauung läuft in diesem Falle weiter.

Ortsansässig i.S. von Satz 1 ist, wer

- a) zum Zeitpunkt der Antragstellung seit 1 Jahr Hauptwohnsitz in der Gemeinde Mörsenheim hat oder
- b) nachweisen kann, dass er früher 1 Jahr Hauptwohnsitz in der Gemeinde Mörsenheim hatte und wieder zuziehen will oder
- c) zum Zeitpunkt der Antragstellung seit 1 Jahr in der Gemeinde Mörsenheim erwerbstätig ist und zuziehen will.

Wenn der Erwerber bzw. einer von mehreren Erwerbern während der Bindungsfristen stirbt und

- a) vom Ehegatten und/oder von Abkömmlingen oder Verwandten bis zum 3. Grad beerbt wird, ist dies dann vertragsmäßig, wenn die Erben die - weiterlaufenden - Fristen einhalten,
- b) von anderen Personen beerbt wird, die nicht ortsansässig im Sinne von Nr. 4 Abs. 2 a) bis c) sind, tritt der Wiederkaufsfall ein.

6. Anstatt ihr Wiederkaufsrecht auszuüben, kann die Gemeinde den Kaufpreis um den Betrag erhöhen, um den der dann geltende Verkehrswert des Vertragsgrundstücks (ohne Anliegerkosten) den Kaufpreis übersteigt, mindestens jedoch um 15 €/m² pro Quadratmeter. Der Differenzbetrag ist dann auf Verlangen sofort fällig.

Die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes sind dem Erwerber bekannt.

Beschädigungen:

Der Erwerber verpflichtet sich, bei der Bauausführung Vorkehrungen gegen die Beschädigung der Straße, des Gehwegs, des Parkstreifens und sonstiger Erschließungsanlagen zu treffen. Wenn er gegen diese Verpflichtung verstößt, hat er den Schaden zu ersetzen, auch wenn ihm die Verursachung des Schadens nicht nachgewiesen werden kann. Der Erwerber hat ferner vor Baubeginn dafür Sorge zu tragen, dass die an die öffentliche Fläche angrenzende Grundstücksseite in ausreichender Weise befestigt wird, damit eine Beschädigung der Begrenzung der öffentlichen Fläche ausgeschlossen ist.