

**Besondere Bedingungen  
der Stadt Heiligenhaus  
für den Verkauf von Baugrundstücken  
vom 08.03.1972**

1. Änderung vom 24.01.1985

2. Änderung vom 12.11.1986

1. Der Käufer verpflichtet sich,
  - 1.1 innerhalb von zwei Jahren vom Tage des Vertragsabschlusses an gerechnet mit dem Bau eines Eigenheimes / Mehrfamilienhauses/ Gewerbebezwecken dienenden Gebäudes / zu beginnen;
  - 1.2 das Gebäude innerhalb von vier Jahren vom Tage des Vertragsabschlusses an gerechnet bezugsfertig zu erstellen;
  - 1.3 das Gebäude gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan und nach den von der Stadt Heiligenhaus zu genehmigenden Bauzeichnungen zu errichten und für die Baugestaltung einschließlich der Auswahl des Materials und der Farbgebung der äußeren Ansichtsflächen neben der bauaufsichtlichen Genehmigung die Zustimmung der Stadt Heiligenhaus als Verkäuferin einzuholen.
2. Bei nachweislich nicht vom Käufer zu vertretenden drohenden Fristüberschreitungen kann die Stadt Heiligenhaus die Fristen der Ziffern 1.1 und 1.2 verlängern, wenn der Käufer einen entsprechenden Antrag mit eingehender Begründung stellt.
- 3.1 Erfüllt der Käufer die Verpflichtungen der Ziffern 1.1 und 1.2 nicht fristgemäß, so ist die Stadt Heiligenhaus berechtigt, das verkaufte Grundstück zum gleichen Kaufpreis wieder zurückzukaufen.

Hat der Käufer mit der Errichtung des Gebäudes begonnen, so hat die Stadt Heiligenhaus dem Käufer außerdem den Wert zu erstatten, den der aufgeführte Bau bei Ausübung des Rückkaufrechts nach dem Gutachten eines vereidigten Sachverständigen hat; dieser ist auf Verlangen einer der Parteien von dem Präsidenten der Industrie- und Handelskammer Wuppertal zu benennen.

Die Forderung auf Wertausgleich wird fällig, sobald die Stadt Heiligenhaus das Bauwerk in Gebrauch nimmt oder das Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude weiterveräußert. Die durch den Wiederkauf entstehenden Kosten und Steuern einschließlich der Kosten für das Gutachten des Sachverständigen fallen dem Käufer zur Last. Kann die Stadt Heiligenhaus das Grundstück mit dem aufstehenden Gebäude nachweislich nicht innerhalb eines Jahres nach Ausübung des Vorkaufsrechts veräußern, ist sie berechtigt, das Gebäude auf Kosten des Käufers abreißen zu lassen; ein Anspruch auf Wertersatz besteht in diesem Fall nicht.

- 3.2 Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Heiligenhaus auf Rückübereignung soll eine Auflassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuches eingetragen werden, deren Eintragung die Parteien bewilligen und beantragen.
- 4.1 Wird das Grundstück nicht als Reichsheimstätte ausgegeben oder ist der Reichsheimstättenvermerk gelöscht oder wird das Grundstück für industrielle bzw. gewerbliche Nutzung jeder Art veräußert, so hat die Stadt Heiligenhaus bei Wohngrundstücken in den ersten fünf Jahren, bei gewerblicher Nutzung dienenden Grundstücken bis zur Gebrauchsabnahme der Bauwerke,

ein Vorkaufsrecht, für das die Bestimmungen der §§ 11, 14, 15 und 16 des Reichsheimstättengesetzes im übrigen Ziffer 3.1 Sätze 2 bis 5 entsprechend gelten.
- 4.2 Der Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung dieses Vorkaufsrechts in das Grundbuch des bezeichneten Grundstücks.
- 4.3 Die Vertragsschließenden treffen folgende, zur Eintragung in das Grundbuch nicht bestimmte Vereinbarung:

Die Erklärung, durch die das Vorkaufsrecht ausgeübt oder nicht ausgeübt wird, bedarf der Form des § 56 Abs. 1 GO.

Die Erklärung soll innerhalb von drei Monaten nach Empfang der Mitteilung von dem geschlossenen Kaufvertrag erfolgen; als Mitteilung gilt nur die Übermittlung des geschlossenen Vertrages.

5. Eine Verpachtung oder Vermietung der zur gewerblichen bzw. industriellen Nutzung veräußerten Grundstücke ist innerhalb von acht Jahren nach Vertragsschluß nur mit Zustimmung der Stadt Heiligenhaus zulässig.
6. Soweit es im Einzelfall erforderlich ist, hat sich der Käufer in dem Vertrag zu verpflichten,
  - 6.1 aus dem übertragenen Grundbesitz Flächenteile für Straßenbau auf Anforderung zum Ankaufspreis zuzüglich entstandener Kosten auf die Stadt Heiligenhaus zurückzuübertragen;
  - 6.2 die Anlegung von Böschungen im Auftrag oder Abtrag zu dulden, wenn diese bei der Herstellung oder Verbreiterung einer Straße oder der Nebenanlagen (Bürgersteige, Bankette) notwendig werden, und zwar nach Wahl der Stadt Heiligenhaus gegen eine angemessene Wiederherstellung der Anlagen oder gegen eine angemessene Entschädigungszahlung;
  - 6.3 notwendige Verlegungen von Kanal- und Versorgungsleitungen der Stadtwerke Heiligenhaus sowie bereits bestehende Leitungen unwiderruflich zu gestatten bzw. zu dulden. Die genannten Kanal- und Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein; Aufwuchsentschädigungen werden ggfls. in angemessener Höhe gewährt;
  - 6.4 zur Sicherung der Verpflichtung gemäß Ziffer 6.3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Heiligenhaus in das Grundbuch eintragen zu lassen.

7. Der Käufer verpflichtet sich, bei Weiterverkauf des Grundstückes dem Erwerber aufzuerlegen, daß dieser die in diesen "Besonderen Bedingungen der Stadt Heiligenhaus für den Verkauf von Baugrundstücken vom 08.März 1972" bezeichneten Verpflichtungen der Verkäuferin oder der von dieser bezeichneten Person gegenüber in der Weise übernimmt, daß der Erwerber neben dem Käufer für die Verpflichtung haftet. Der Käufer steht dafür ein, daß der Erwerber seinerseits und etwaige künftige Erwerber ihrerseits der Verkäuferin oder einer von dieser bezeichneten Person gegenüber die Verpflichtung übernehmen, das Grundstück nur unter entsprechenden Bedingungen weiterzuveräußern.
  
8. Die Errichtung einer betriebsbezogenen Wohnung für den Inhaber oder eine Aufsichtsperson des Betriebes im Rahmen der bauaufsichtlichen Vorschriften wird, integriert in das Gewerbebezwecken dienende Gebäude vorbehaltlich der Zustimmung der Stadt Heiligenhaus als Verkäuferin, zugelassen. Die Errichtung von separaten Wohngebäuden auf dem Gewerbegrundstück wird ausgeschlossen.