

WIEDERKAUFSRECHT / BAUZWANG

Dieser Vertrag wird aus sozialen Gründen abgeschlossen, um den Käufern die Errichtung eines Eigenheimes sowie die Begründung des Hauptwohnsitzes in der Marktgemeinde Ludweis-Aigen zu ermöglichen. Diese Umstände wurden bei der Kaufpreisgestaltung berücksichtigt.

Die Käufer verpflichten sich,

- das vertragsgegenständliche Grundstück nicht ohne Zustimmung der Käuferin an dritte Personen weiterzuverkaufen;
- innerhalb von drei Jahren ab vollständiger Vertragsunterfertigung die Durchführung des Bauvorhabens (Errichtung eines Einfamilienhauses) unter Anschluss aller nach der Niederösterreichischen Bauordnung erforderlichen Unterlagen zu beantragen,
- innerhalb von fünf Jahren ab vollständiger Vertragsunterfertigung mit dem Bau zu beginnen und
- binnen weiterer fünf Jahre ab Baubeginn das Eigenheim bezugsfertig baulich zu vollenden.

Zur Sicherung dieser Verpflichtungen räumen die Käufer der Verkäuferin am vertragsgegenständlichen Grundstück das Wiederkaufsrecht gemäß §§ 1068 ff ABGB ein; die Verkäuferin erklärt die Vertragsannahme. Die Verkäuferin ist jedoch nur dann berechtigt, dieses Wiederkaufsrecht auszuüben, wenn die Käufer der übernommenen Bau- bzw. Fertigstellungsverpflichtung nicht fristgerecht nachkommen oder ohne Zustimmung der Verkäuferin den Verkauf an dritte Personen beabsichtigen.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes sind die Käufer verpflichtet, innerhalb von zwei Monaten nach Rechtsausübung auf ihre Kosten der Marktgemeinde Ludweis-Aigen das Eigentum am vertragsgegenständlichen Grundstück zurück zu übertragen, auf Verlangen der Verkäuferin eine Urkunde zur Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Verkäuferin binnen 14 Tagen nach gestelltem Verlangen grundbuchsfähig zu unterfertigen und der Verkäuferin innerhalb dieser Frist im Original auszufolgen. Die bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallenden Kosten, Gebühren und Verkehrssteuern aller Art, einschließlich der Kosten der grundbücherlichen Durchführung und einer allfälligen Lastenfreistellung sowie der allenfalls entstehenden Kosten eines Sachverständigen für die Ermittlung der Wertverbesserungen verpflichten sich im rechtlichen Innenverhältnis die Käufer alleine zu tragen und die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Die Verkäuferin ist dagegen verpflichtet, den Käufern bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes den um 20 % verminderten Kaufpreis zurück zu erstatten. Der Abzug im Ausmaß von 20 % dient der Pauschalabgeltung des Verwaltungsaufwandes der Verkäuferin. Auf die Wertsicherung des Kaufpreises wird ausdrücklich verzichtet. Die Aufschließungskosten sowie die Kosten von Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalananschluss sind bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes durch die Verkäuferin zu ersetzen (*nicht zu ersetzen?*). Wertverbesserungen am vertragsgegenständlichen Grundstück werden zum Stichtag der Ausübung des Wiederkaufsrechtes durch die Verkäuferin nach dem von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu ermittelnden gemeinen Wert abgegolten. Die Verkäuferin verpflichtet sich, im Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes solche Wertverbesserungen in

der vom Sachverständigen festgestellten Höhe ohne Anrechnung auf den (Wieder-) Kaufpreis und daher zusätzlich zu diesem zu ersetzen.

Die Käufer stimmen ausdrücklich zu, dass dieses Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Marktgemeinde Ludweis-Aigen im Sinne dieses Vertragspunktes ob dem kaufgegenständlichen Grundstück grundbücherlich einverleibt werden kann.