2. Vereinbarung von Wiederkaufsrechten

2.1 Sicherung des Verkaufszwecks durch Wiederkaufsrecht

[1]Soweit mit der Veräußerung eines staatseigenen Grundstücks ein besonderer Zweck verfolgt wird, ist dieser grundsätzlich durch ein Wiederkaufsrecht zu sichern (VV Nr. 7.4 zu Art. 64 BayHO). [2]Ein besonderer Zweck wird in der Regel verfolgt, wenn das Grundstück im Wege des Freihandverkaufs (ohne öffentliche Ausschreibung) gemäß Nr. 1.3 veräußert wird.

2.2 Verzicht auf Wiederkaufsrechte

Ein Wiederkaufsrecht ist nicht zu vereinbaren, wenn

2.2.1

das Grundstück nach einer unbedingten öffentlichen Ausschreibung oder

2.2.2

eine wirtschaftlich nicht selbständig verwertbare Fläche (geringfügige Umgriffserweiterung, Restfläche u. dgl.) veräußert wird;

2.2.3

ein staatseigenes Mietwohngebäude oder Erbbaurechtsgrundstück freihändig zum Verkehrswert an den Mieter bzw. Erbbauberechtigten veräußert wird, nachdem eine Ausschreibung vorangegangen war, oder beim freihändigen Verkauf an den Mieter bzw. Erbbauberechtigten nach Nr. 1.3.4;

2.2.4

der mit der Veräußerung verbundene, zu sichernde Zweck bereits mit der Veräußerung erfüllt ist (z.B. vertragsgemäße Weiternutzung eines bebauten Grundstücks durch den Käufer);

2.2.5

öffentliche Grünflächen, Sportflächen usw. veräußert werden. In diesen Fällen ist das Verbot der Bebauung oder einer anderweitigen Nutzung mittels einer Dienstbarkeit zu sichern.

2.3 Abweichungen mit Zustimmung des Staatsministeriums der Finanzen

Abweichungen von der Regelung in Nr. 2.1 sind mit Zustimmung des Staatsministeriums der Finanzen möglich, wenn besondere Umstände des Einzelfalls dies erfordern, insbesondere wenn das Grundstück im überwiegenden staatlichen Interesse oder an Gebietskörperschaften veräußert wird.

2.4 Inhalt des Wiederkaufsrechts

[1]Den Inhalt des Wiederkaufsrechts bestimmt grundsätzlich der zu sichernde Zweck. [2]Im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit des Vertragstextes ist auf nicht erforderliche Regelungen zu verzichten.

2.4.1

[1]In den Fällen des Freihandverkaufs kann der Staat das Wiederkaufsrecht nur bei Eintritt einer der folgenden Voraussetzungen ausüben. [2]Unerheblich ist, ob der Erwerber den Eintritt einer dieser Bedingungen zu vertreten hat.

a) Das bebaute Grundstück wird nicht innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Vertragsschluss der vertragsgemäßen Nutzung zugeführt.

b) [1]Das unbebaute, zum Zweck der Bebauung veräußerte Grundstück wird nicht innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Vertragsschluss dem vertraglich vereinbarten Nutzungszweck entsprechend bebaut und

der vertragsgemäßen Nutzung zugeführt. [2]Ist eine Entwicklung und Erschließung des Grundstücks erforderlich, kann die Bebauungsfrist von fünf Jahren auf Antrag des Käufers auf insgesamt maximal acht Jahre ab Vertragsschluss verlängert werden.

2.4.2

Als Wiederkaufspreis ist die Summe bzw. Differenz der folgenden Posten zu vereinbaren:

a) Der Verkehrswert, höchstens jedoch der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis.

b) [1]Der noch vorhandene, durch Gutachten festzustellende Wert der vom Erwerber vorgenommenen Investitionen. [2]Hat der Erwerber Wertminderungen verursacht, so sind diese abzuziehen.

2.4.3

Für den Freistaat Bayern ist das Recht zu vereinbaren, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von mindestens 5 v. H. des Kaufpreises zu verlangen.

2.4.4

Der Freistaat Bayern soll berechtigt sein, die Ausübung des Wiederkaufsrechts oder des Rechts, die Zahlung einer Vertragsstrafe nach Nr. 2.4.3 zu verlangen, auf eine Teilfläche des Kaufgrundstücks zu beschränken.

2.4.5

[1]Die Kosten des Wiederkaufs einschließlich aller anfallenden Nebenkosten sowie der anfallenden Grunderwerbsteuer sind dem Erwerber (Wiederverkäufer) aufzuerlegen. [2]Dasselbe gilt, wenn der Freistaat Bayern eine Vertragsstrafe vom Erwerber verlangt oder auf das Wiederkaufsrecht verzichtet.

2.4.6

[1]Der durch die Vereinbarung des Wiederkaufsrechts entstandene bedingte Auflassungsanspruch ist durch Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB an nächst offener Rangstelle im Grundbuch zu sichern. [2]Die Löschung der Vormerkung ist auf Antrag des Erwerbers unentgeltlich zu bewilligen, wenn feststeht, dass der Wiederkaufsfall nicht mehr eintreten kann.

2.4.7

[1]Das Wiederkaufsrecht wird durch formlose Erklärung gegenüber dem Erwerber ausgeübt (§ 456 BGB). [2]Mit der Ausübung werden die Pflichten des Erwerbers als Wiederverkäufer und die des Freistaats Bayern als Wiederkäufer schuldrechtlich im Umfang der §§ 456 ff. BGB wirksam.