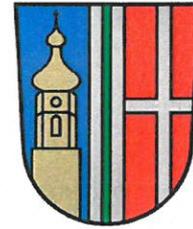


Gemeinde Schweitenkirchen



Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 6. Juli 2021

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind anwesend.

Öffentliche Sitzung, TOP 20.

Grundsatzbeschluss zur Bauverpflichtung mit Ankaufsrecht bei Überplanungen

Sachverhalt:

Es wird folgender Grundsatzbeschluss bekannt gegeben:

Diese Bauverpflichtung mit Ankaufsrecht wird nur angewendet, bei Überplanungen, die nicht nach dem Grundsatzbeschluss „Baulandmodell“ gemacht werden.

Frist:

- Kinder vom Eigentümer sind zum Zeitpunkt des Überplanungsbeschlusses bereits volljährig: 10 Jahre
- Kinder vom Eigentümer sind zum Zeitpunkt des Überplanungsbeschlusses noch nicht volljährig: 15 Jahre

Grundbuchstand, Vorbemerkung

Mit der Bezeichnung „der Eigentümer“ oder „der Ankaufsverpflichtete“ ist nachstehend XXX gemeint.

Mit der Bezeichnung „die Gemeinde“ oder „der Ankaufsberechtigte“ ist nachstehend die Gemeinde Schweitenkirchen gemeint.

Mit der Bezeichnung „der Grundbesitz“ ist nachstehend die in vorstehender Ziffer I. 1.) genannten Grundstücke Fl.Nrn. XXX der Gemarkung XXX gemeint.

Mit „Satzung“ ist eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB gemeint.

Die Gemeinde beabsichtigt, eine Satzung aufzustellen, in dessen räumlichem Geltungsbereich sich der Grundbesitz befindet. Sie ist noch nicht in Kraft getreten.

Mit der Bezeichnung „die Satzung“ ist in dieser Urkunde diese Satzung - so, wie sie in Kraft treten wird - gemeint.

Die Vertragsteile stellen klar, dass in dieser Aussage keine Verpflichtung seitens der Gemeinde Schweitenkirchen zur Aufstellung einer Satzung enthalten ist.

Mit der Bezeichnung „Bauplatz“ ist in dieser Urkunde folgendes gemeint: jede einzelne Bauparzelle aus dem Grundbesitz, für die in der Satzung eine Bebauung vorgesehen ist, und zwar so, wie sie in der Satzung abgegrenzt ist.

Mit der Bezeichnung „Fristbeginn“ ist nachstehend der Zeitpunkt gemeint, zu dem die Satzung rechtskräftig ist (= Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses).

Die nachstehend erwähnte Fünfzehn-Jahresfrist ist ab dem Fristbeginn zu rechnen.

Mit der Bezeichnung „Gebäude“ ist ein Wohnhaus gemeint.

Ankaufsrecht

Das Vertragsgrundstück (Geltungsbereich Satzung) soll im Rahmen einer Einbeziehungssatzung, um für die einheimischen Grundstückseigentümer bzw. dessen Familien ein Baurecht zur Wohnbebauung zu schaffen, von der Gemeinde Schweitenkirchen überplant werden.

Der Eigentümer übernimmt hiermit gegenüber der Gemeinde Schweitenkirchen folgende Verpflichtungen bzw. räumt ihr folgende Rechte ein:

1. Der Eigentümer verpflichtet sich das Gebäude innerhalb von fünfzehn Jahren zu errichten.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich das bezugsfertige Gebäude bis zum Ablauf von fünfzehn bzw. zehn Jahren, gerechnet ab Rechtskräftigkeit der Satzung, nicht anderen zur (räumlichen) überwiegenden Nutzung zu überlassen. Hiervon ausgenommen ist jedoch die Nutzung durch Familienangehörige. Familienangehörige in diesem Sinn sind allerdings nur Verwandte in gerader Linie oder Verwandte 2. Grades in der Seitenlinie.
3. Der Gemeinde Schweitenkirchen steht ein Ankaufsrecht für den Fall zu, dass einer der nachstehenden aufgeführten Tatbestände eingreift, nämlich:
 - a. Nicht innerhalb von 10 bzw. 15 Jahren ein bezugsfertiges Gebäude errichtet wurde.
 - b. das Vertragsgrundstück ohne Zustimmung der Gemeinde Schweitenkirchen ganz oder auch nur teilweise weiterveräußert wird oder das Eigentum hieran sonst wie – z.B. auch durch Erbfolge – auf andere übergeht; der Erwerb durch Familienangehörige im Sinne von Ziffer 2 ist hiervon jedoch ausgenommen, löst also das Ankaufsrecht nicht aus.
 - c. Das auf dem Vertragsgrundstück zu errichtende Gebäude (räumlich) überwiegend durch andere Personen als dem heutigen Eigentümer oder seine Familienangehörige im Sinn von Ziffer 2 genutzt, insbesondere bewohnt wird und diese Nutzung trotz schriftlicher Abmahnung des Verkäufers nicht unverzüglich eingestellt wird.

Das Ankaufsrecht besteht im Fall a) bis c) nur dann, wenn der jeweilige Tatbestand innerhalb der nächsten 15 Jahre, gerechnet ab Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, eintritt.

Als Weiterveräußerung im Fall b) gilt jedes Rechtsgeschäft, durch welches es einem Dritten rechtlich oder wirtschaftlich ermöglicht wird, das Vertragsgrundstück auf eigene oder fremde Rechnung zu verwerten oder zu nutzen. Als Weiterveräußerung gilt namentlich:

- Der Abschluss eines Veräußerungs-, insbesondere Kauf-, Tausch-, Schenkungs- oder Übergabevertrages,
- Die Einräumung eines Kaufangebotes, eines Ankaufsrechtes oder die Einräumung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, insbesondere einer Treuhandstellung,
- Die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, einer Grunddienstbarkeit, eines Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechtes sowie der Abschluss von Miet-, Pacht- oder Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen eine eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
- Die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund und Boden,
- Die Anordnung eines Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahrens, die Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens oder die Ablehnung eines solchen Verfahrens durch das zuständige Gericht mangels Masse.

Dabei ist es unerheblich, ob die Wirkungen der Veräußerung sofort oder erst nach Ablauf der vorgeannten Zehnjahresfrist eintreten oder ob die Veräußerung durch den heutigen Eigentümer oder erst durch einen Rechtsnachfolger erfolgt.

Verpflichtung zum Abschluss eines Kaufvertrages samt Auflassung, Vormerkung

1.) Die Vertragsteile sind einander verpflichtet, bei Ausübung des Ankaufsrechtes den entsprechenden Kaufvertrag unverzüglich abzuschließen und die Auflassung vorzunehmen.

Im Rahmen dieser dann abzuschließenden Kaufvertragsurkunde ist der diesen Kaufvertrag beurkundende Notar anzuweisen, dass die Auflassung dem Grundbuchamt erst dann vorgelegt werden darf, wenn ihm gegenüber der Nachweis erbracht wurde, dass der gesamte dann geschuldete Kaufpreis an den Eigentümer entrichtet wurde; bis dahin dürfen beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen nur ohne den Abschnitt der Auflassung erteilt werden.

2.) Zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinde auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgrundbesitz ist bereits jetzt an dem Grundbesitz gemäß Abschnitt I eine Vormerkung im Grundbuch für die Gemeinde Schweitenkirchen einzutragen, dies wird bewilligt und beantragt.

Die Vormerkung erhält nächstfolgende Rangstelle.

Der Notar hat bzgl. der Rangstelle insbesondere über Folgendes belehrt:

Der Nachrang hinter einem Grundpfandrecht kann im Falle einer Zwangsversteigerung zum Erlöschen der nachrangigen Rechte führen. Diese erhalten aus dem Versteigerungserlös einen Wertersatz nur, soweit vom Versteigerungserlös nach Befriedigung der vortretenden Rechte und der sonst vorgehenden Rechte etwas übrig bleibt. Der Betrag vorgehender Grundpfandrechte kann sich infolge der vorbehaltenen Zinsen und Nebenleistungen erheblich erhöhen, z.B. auf das Doppelte.

3.) Die Gemeinde verpflichtet sich zur Aufgabe ihrer Rechte und Löschung der Vormerkung, wenn hinsichtlich des Vertragsbesitzes nicht bis spätestens innerhalb von 5 Jahren ab heute gerechnet eine entsprechende Satzung in Kraft getreten ist.

4.) Die Gemeinde verpflichtet sich, bei Notwendigkeit, das betroffene Satzungsgebiet vermessen zu lassen. Soweit Teilflächen des in Abschnitt I näher bezeichneten Grundbesitzes sich dann außerhalb des Satzungsgebietes befinden sollten, hat die Gemeinde die Vormerkung an diesen Flächen frei zu geben. Hierbei anfallende Kosten trägt der Eigentümer.

Ankaufpreis

Der Ankaufspreis pro m² Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt:

- Für Wohnbauflächen lt. Satzung: 75% des aktuellen Preises zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts lt. Bodenrichtwertliste Landratsamt Pfaffenhofen für Wohnbauflächen im Bereich des Grundbesitzes
- Für nicht Wohnbauflächen lt. Satzung (z.B. Ortsrandeingrünung, Schutzstreifen Hopfengarten, Blumenwiesen, etc.): Aktueller Preis zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts lt. Bodenrichtwertliste Landratsamt Pfaffenhofen für Ackerflächen im Bereich des Grundbesitzes

Die Zahlung des Ankaufspreises hat zinslos Zug um Zug gegen Erfüllung der Übertragungsverpflichtung durch den Ankaufsverpflichteten zu erfolgen, nicht jedoch vor dem Abschluss der vorgenannten Wertermittlung und nicht vor der Sicherung der vom Ankaufsverpflichteten geschuldeten Lastenfreistellung und nicht vor der Räumung des betroffenen Objektes.

Der Ankaufsberechtigte kann, soweit der Ankaufspreis zur vorgenannten Lastenfreistellung benötigt wird, diesen unmittelbar an die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger bezahlen; dem Ankaufsverpflichteten steht alsdann insoweit kein Zahlungsanspruch an sich selbst zu.

Der Ankaufverpflichtete hat das Vertragsobjekt im Fall der Ausübung des Ankaufsrechts unverzüglich auf seine Kosten lastenfrei zu stellen und an den Ankaufsberechtigten zu übereignen.

Er hat das Vertragsobjekt innerhalb von einem Monat nach Ausübung des Ankaufsrechts zu räumen bzw. dafür zu sorgen, dass es durch den Ankaufsberechtigten wieder frei genutzt werden kann.

Weitere Aufwendungen einschließlich der Aufwendung zur Errichtung von Gebäuden (§ 459 BGB) des Eigentümers auf dem Vertragsgrundstück hat die Gemeinde nur insoweit zu ersetzen, als sich durch sie der Wert des Vertragsgegenstands im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts gegenüber dem heutigen Zustand erhöht hat.

Die Ermittlung der werterhöhenden Aufwendungen soll über den Gutachterausschuss des Landratsamtes Pfaffenhofen erfolgen.

Der Ankaufsverpflichtete trägt die bei Ausübung des Ankaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern.

Weitere Festlegungen für den Inhalt des bei Ausübung des Ankaufsrechtes abzuschließenden Kaufvertrages sollen in der heutigen Urkunde trotz Empfehlung des Notars nicht erfolgen; im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über das Wiederkaufsrecht entsprechend.

V. Verpflichtung zum Rangrücktritt

Die Gemeinde Schweitenkirchen verpflichtet sich mit der zu ihren Gunsten zur Eintragung kommenden Vormerkung auf Kosten des Eigentümers hinter Grundpfandrechte zurückzutreten, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

a) Grundpfandgläubiger muss eine deutsche Bank, Sparkasse, Bausparkasse, Versicherung oder ein sonstiges Kreditinstitut sein, das der deutschen Banken- oder Versicherungsaufsicht unterliegt;

b) die Eintragung der Grundpfandrechte darf nicht zu einer Belastung führen, welche die für die vorgenannten Finanzierungsgläubiger üblichen Beleihungsgrenzen übersteigt;

- und -

c) die aufzunehmenden Finanzierungsmittel müssen nachweislich der Bebauung des Vertragsgrundstücks dienen. Das Finanzierungsinstitut hat sich dementsprechend gegenüber der Gemeinde zu verpflichten, eine Valutierung nur zu den vorgenannten Zwecken oder einem von ihnen vorzunehmen und das Grundpfandrecht entweder nicht abzutreten oder die eingegangenen Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

Die Kosten für den Rangrücktritt trägt in jedem Fall der Eigentümer.

Ergänzungen für den Fall der Benennung eines Dritten

Anstelle des Verlangens der Übereignung des Bauplatzes an sich selbst gemäß den vorstehenden Bestimmungen kann die Gemeinde auch einen Dritten benennen, an den der Eigentümer den Bauplatz dann verkaufen muss.

Wenn das Kaufverlangen gestellt wird und die Gemeinde dabei einen Dritten benennt, ist der Eigentümer verpflichtet, den Bauplatz an den Dritten zu den Bestimmungen der gegenwärtigen Urkunde zu verkaufen.

Der Eigentümer ist dann verpflichtet, unverzüglich den entsprechenden Vertrag mit dem Dritten abzuschließen.

Die Gemeinde ist dann verpflichtet, dafür zu sorgen, dass dieser Dritte unverzüglich den entsprechenden Kaufvertrag abschließt.

Wenn die Gemeinde demgemäß einen Dritten benennt, dann ist der Kaufvertrag so abzuschließen, dass

a) in ihm eine ebensolche Bauverpflichtung samt Ankaufsrecht aufgenommen wird, wie sie in der gegenwärtigen Urkunde enthalten ist, wobei alle Bestimmungen der gegenwärtigen Urkunde wieder entsprechend aufzunehmen sind. Welche Frist dann für die Bauverpflichtung aufzunehmen ist, bestimmt die Gemeinde nach billigem Ermessen bei der Benennung des Dritten. Der Kaufvertrag mit dem Dritten ist dann entsprechend abzuschließen. Trifft die Gemeinde eine solche Bestimmung bei der Benennung des Dritten nicht, so gilt wieder die 10 bzw. 15-Jahresfrist, die dann ab dem Abschluss des Kaufvertrags mit dem Dritten zu rechnen ist.

b) die in Ziffer IV. erwähnten Zahlungen, soweit sie die Gemeinde tragen müsste, der Dritte zu tragen hat und Vorauszahlungen diesem zustehen und Rückzahlungsansprüche an diesen abgetreten werden,

c) die Kosten des aufgrund des Kaufverlangens abzuschließenden Kaufvertrags, seiner Genehmigung und seines Vollzugs, der Katasterfortführung, der behördlichen Bescheinigungen, die der Notar zu dem abschließenden Kaufvertrag einholt, der Auflassung, ihrer Genehmigung und ihres Vollzugs,

sowie eine für den dann abzuschließenden Kaufvertrag anfallende Grunderwerbsteuer der Dritte zu tragen hat.

Wenn der Kaufvertrag aufgrund Benennung seitens der Gemeinde nicht mit diesem, sondern mit einem Dritten abgeschlossen wird, hat die Gemeinde dafür zu sorgen, dass diese Kaufpreiszahlung stattdessen durch diesen Dritten erfolgt.

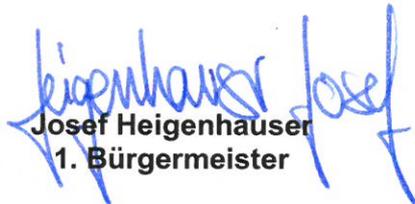
Kosten, Steuern

Die Kosten dieser Urkunde, ihrer Genehmigung, ihres Vollzugs, des aufgrund des Kaufverlangens abzuschließenden Kaufvertrags, seiner Genehmigung und seines Vollzugs, der Katasterfortführung, und der behördlichen Bescheinigung, die der Notar zu dieser Urkunde und dem abzuschließenden Kaufvertrag einholt, der Auflassung, ihrer Genehmigung und ihres Vollzugs, sowie eine anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Eigentümer.

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.



Schweitenkirchen, 07.07.2021


Josef Heigenhäuser
1. Bürgermeister