

FÖRDERMODELLBINDUNG DER GRUNDSTÜCKSERWERBER

Vorbemerkung

Nach § 3 Ziffer 4 des städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde Röhrmoos und Grundstückseigentümer müssen sich die Grundstückserwerber beim Kauf des Grundstücks vom Grundstückseigentümer in einem weiteren Vertrag mit der Gemeinde verpflichten, vertragliche Bindungen zur Sicherstellung des Zwecks des Fördermodells einzugehen. Damit soll erreicht werden, dass das Grundstück dauerhaft von derjenigen Person genutzt wird, die von der Gemeinde als erwerbsberechtigt benannt wurde. Nachfolgend wird der Inhalt dieses Vertrages, den der Grundstückseigentümer im Namen der Gemeinde oder die Gemeinde durch einen eigenen Bevollmächtigten mit dem Grundstückserwerber abschließt, festgelegt.

§ 1 Erwerbsgrundstück

Die gegenwärtige Anlage bezieht sich auf dasjenige Grundstück, das im jeweiligen Kaufvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem jeweiligen Grundstückserwerber näher bestimmt ist.

§ 2 Fördermodellbindung

1. Baupflicht

- a) Der Grundstückserwerber verpflichtet sich hinsichtlich der von ihm erworbenen Bauparzelle, einen Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung für ein Wohnhaus spätestens innerhalb von 12 Monaten ab Auflassung und Bebaubarkeit (Bestehen von Baurecht für Wohnbebauung und Befahrbarkeit mit Baufahrzeugen) mit allen zur Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde erforderlichen Bauvorlagen zu stellen.
- b) Der Grundstückserwerber verpflichtet sich, innerhalb einer weiteren Frist von 24 Monaten ab Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung und Bebaubarkeit die vorstehende beschriebene Bebauung zu beginnen und die vorgenannte Bebauung innerhalb von 24 weiteren Monaten bezugsfertig herzustellen. Dabei sind die Vorgaben des Bebauungsplanes sowie etwaige Auflagen in der Baugenehmigung zu beachten.

2. Selbstnutzungspflicht (Vermietungsverbot)

Der Grundstückserwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Röhrmoos, die erworbene Fläche selbst als Hauptwohnsitz (§ 21 Abs. 2 BMG) zu nutzen und es nicht an Dritte zum Gebrauch (z. B. durch Vermietung) zu überlassen. Eine Mitbenutzung des Grundstücks durch Personen, die dem Haushalt des Grundstückserwerbers angehören (§ 18 WoFG), ist gestattet. Die Selbstnutzungsverpflichtung endet 15 Jahre nach Bezug des Grundstücks durch den Erwerber. Der Grundstückserwerber hat den Bezug des Wohngebäudes der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.

3. Veräußerungsverbot

- a) Der Grundstückserwerber verpflichtet sich, die erworbene Fläche bzw. seinen Miteigentumsanteil daran, nicht zu veräußern oder hierzu Verpflichtungsgeschäfte einzugehen. Das vorgenannte Veräußerungsverbot endet 15 Jahre nach Bezug des Wohngebäudes durch den Erwerber. Der Grundstückserwerber hat den Bezug des Wohngebäudes der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.
- b) Im gleichen Maße verpflichtet sich der Grundstückserwerber, während der genannten Zeitdauer keine Verträge und Rechtskonstruktionen einzugehen, die sich wirtschaftlich als unzulässige Veräußerung und damit als Umgehung der vorstehenden Regelung darstellen. Einer Veräußerung gleichstehen insbesondere die Bestellung eines Erbbaurechtes und/oder eines Nießbrauches sowie die Einbringung der Erwerbsfläche in eine Gesellschaft.

4. Befreiung von der Fördermodellbindung

Die Gemeinde kann auf schriftlichen Antrag des Grundstückserwerbers von den Bindungen nach § 2 Ziffern 2. und 3. befreien. Die Erteilung der Befreiung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Der Antrag muss besondere Gründe für die Befreiung nennen und den Umfang der gewünschten Befreiung (z. B. Befreiung für (zeitlich befristete) Vermietung oder Verkauf) erkennen lassen. Die Befreiung hat schriftlich zu erfolgen.

5. Weitergabeverpflichtung

Der Grundstückserwerber verpflichtet sich, sämtliche Verpflichtungen aus dieser Urkunde auf einen eventuellen Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum zu übertragen. Dies gilt auch dann, wenn die Gemeinde ihr Ankaufsrecht nicht ausgeübt hat oder aus rechtlichen Gründen kein Ankaufsrecht ausüben konnte.

§ 3 Sicherung der Bindung durch ein Ankaufsrecht

1. Ankaufsrecht

- a) Für den Fall des Vorliegens eines Ankaufsfalls nach § 3 Ziff. 2 räumt der Grundstückserwerber der Gemeinde Röhrmoos für die gesamte Erwerbsfläche ein Ankaufsrecht ein, mit dessen Ausübung der nachfolgend in § 4 geregelte Kauf zustande kommt.
- b) Ein Eigentumswechsel lässt den Bestand des Ankaufsrechts unberührt. Es ist unerheblich, ob die Erwerbsfläche zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts bebaut oder unbebaut ist.

2. Ankaufsfall

Ein Ankaufsfall liegt vor, wenn

- a. der Grundstückserwerber gegen eine der in § 2 geregelten Verpflichtungen verstößt, oder
- b. wenn ein Zwangsvollstreckungsverfahren hinsichtlich der Erwerbsfläche durchgeführt wird, oder
- c. wenn ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Grundstückserwerbers eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wurde.

Der Ankaufsfall ist auch dann gegeben, wenn lediglich ein Erwerbsteil (Miteigentümer) gegen die Verpflichtungen in § 2 verstößt oder wenn lediglich hinsichtlich eines Erwerbsteils Zwangsvollstreckungsmaßnahmen durchgeführt werden oder wenn lediglich hinsichtlich eines Erwerbsteils ein Insolvenzverfahren durchgeführt oder mangels Masse abgelehnt wird.

3. Ausübung des Ankaufsrechts

- a) Die Ausübung des Ankaufsrechtes erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundstückserwerber.
- b) Das Ankaufsrecht kann nur innerhalb von sechs Monaten ausgeübt werden, gerechnet im Falle des § 3 Ziff. 2 a) von dem Zeitpunkt, in dem der Ankaufsfall eintritt und die Gemeinde Röhrmoos zur Erklärung über die Ausübung des Ankaufsrechts seitens des Grundstückserwerbers schriftlich aufgefordert wurde, sowie im Falle des § 3 Ziff. 2 b) und c) von dem Zeitpunkt der Mitteilung des Vollstreckungsgerichts bzw. des Insolvenzverwalters an die

Gemeinde.

- c) Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, das Ankaufsrecht auszuüben. Die Gemeinde ist berechtigt, auf ihre Rechte aus dem Ankaufsrecht zu verzichten.

§ 4 Inhalt des Ankaufsrechts

Durch die Ausübung des Ankaufsrechts kommt folgender Kaufvertrag zustande:

1. Kauf

Der Grundstückserwerber verkauft der Gemeinde Röhrmoos das betroffene Grundstück (inkl. Miteigentumsanteil an Zufahrt) samt aller Rechte, Pflichten und gesetzlichen Bestandteile unter den im Folgenden genannten Bedingungen. Zubehör ist nicht mitverkauft.

2. Kaufpreis (Ankaufspreis)

- a) Der Kaufpreis beträgt Euro 843,36 €/m². Der Kaufpreisbildung liegt der Bodenrichtwert vom 01.01.2022 in Höhe von Euro 1.100,00/m² zu Grunde. Sofern der zum Zeitpunkt des Ankaufsfalles amtlich veröffentlichte Bodenrichtwert mehr als 10 % vom vorgenannten Bodenrichtwert abweicht, wird der vorgenannte Ankaufspreis um den Prozentsatz der Erhöhung erhöht.
- b) Soweit sich im Zeitpunkt des Ankaufsfalles bauliche Anlagen auf den Erwerbsflächen befinden, wird zusätzlich eine Entschädigung in Höhe von 80 % des Verkehrswerts der baulichen Anlagen bezahlt. Der Verkehrswert für die baulichen Anlagen ist durch ein Gutachten des Gutachterausschusses des Landratsamtes Dachau (§§ 192 ff. BauGB) oder durch einen von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ermitteln. Das Gutachten wird von der Gemeinde in Auftrag gegeben. Die diesbezüglichen Kosten sind der Gemeinde vom Grundstückserwerber zu erstatten. Das Gutachten ist in den Grenzen der §§ 315 ff. BGB für die Parteien verbindlich.
- c) § 436 Abs. 1 BGB findet keine Anwendung.
- d) Der Kaufpreis wird fällig nach Ablauf von 14 Tagen, gerechnet ab dem Zeitpunkt, zu dem die folgenden Voraussetzungen kumulativ vorliegen:
- aa) Das Ankaufsrecht wurde gegenüber dem Grundstückserwerber ausgeübt und die Ausübungserklärung ist dem Grundstückserwerber

zugegangen.

- bb) Die Auflassungsvormerkung für die Übertragung des Eigentums wurde rangrichtig zugunsten der Gemeinde eingetragen. Dies wurde der Gemeinde vom Notar mitgeteilt.
 - cc) Der Gemeinde liegt das für die Entschädigung der baulichen Anlagen erforderliche Verkehrswertgutachten vor, soweit entschädigungspflichtige bauliche Anlagen vorhanden sind.
 - dd) Dem Notar liegen im Falle eingetragener Grundpfandrechte Lastenfreistellungserklärungen einschließlich notwendiger Grundpfandrechtsbriefe unter allenfalls aus dem Ankaufpreis erfüllbaren Auflagen in grundbuchmäßiger Form vor. Dies wurde der Gemeinde vom Notar mitgeteilt.
 - ee) Von der Gemeinde nicht ausdrücklich übernommene, sonstige Belastungen des Grundstücks wurden aus dem Grundbuch gelöscht. Die Löschung wurde der Gemeinde vom Notar mitgeteilt.
 - ff) Die erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativzeugnisse liegen vor und sind wirksam.
- e) Die Gemeinde ist berechtigt, den Ankaufspreis zur Ablösung von Grundpfandrechten unmittelbar an die Berechtigten der Grundpfandrechte zu bezahlen. Sie muss dabei den von den Berechtigten geltend gemachten Betrag nicht selbst prüfen.

3. Weiterer Kaufvertragsinhalt

Im Übrigen gelten für den Kaufvertrag folgende Bestimmungen:

- a) Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflichten gehen mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises ggf. anteilig über. Sofern eine Partei für die vollen vorgenannten Kosten herangezogen wird, erfolgt unter den Parteien ein Ausgleich.
- b) Der Grundstückserwerber haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und für die Freiheit bzw. unverzügliche Freistellung von im Grundbuch eingetragenen Belastungen jeder Art. Ausgenommen sind solche Rechte, die ausdrücklich in dieser Urkunde übernommen werden.
- c) Allen zur Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen stimmen die

Vertragsparteien mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu.

- d) Der Grundstückserwerber trägt sämtliche Kosten, die mit der Durchführung des Ankaufsrechts verbunden sind, insbesondere die Kosten der Ausübung und des Vollzugs des Ankaufsrechts, der erforderlichen Gutachten, die Notarkosten, die Gerichtskosten und die Grunderwerbsteuer.

§ 5 Vormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinde auf Verschaffung des Eigentums bewilligt der Grundstückserwerber und beantragt die Gemeinde die Eintragung einer Vormerkung an der Erwerbsfläche an nächstfolgender Rangstelle unmittelbar nach der bereits eingetragenen Vormerkung zur Absicherung des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Voreigentümer und der Gemeinde.
2. Nach Erlöschen der Bindungen des Grundstückserwerbers aus diesem Vertrag hat die Gemeinde die Löschung der Vormerkung innerhalb von 4 Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch den Grundstückserwerber zu bewilligen.

§ 6 Vertragsstrafe

1. Für den Fall des Verstoßes gegen die Fördermodellbindung (§ 2) kann die Gemeinde anstelle des Ankaufs auch einen Betrag in Höhe von 30% des Verkehrswerts (§ 194 BauGB) der Erwerbsfläche zum Zeitpunkt des Ankaufsfalles ohne Berücksichtigung etwaiger auf der Fläche befindlicher baulicher Anlagen verlangen. Der Verkehrswert der Erwerbsfläche ist durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Das Gutachten erfolgt im Auftrag der Gemeinde. Die diesbezüglichen Kosten sind der Gemeinde vom Grundstückserwerber zu erstatten.
2. Der Betrag ist 14 Tage nach Rechnungsstellung durch die Gemeinde fällig. Der Rechnung ist das Gutachten in Anlage beizufügen. Das Ankaufsrecht erlischt erst, wenn der vollständige Betrag bei der Gemeinde eingegangen ist.

§ 7 Kostentragung

Der Grundstückserwerber trägt auch die Kosten der Beurkundung des Vertrages zwischen Gemeinde und Grundstückserwerber mit dem die gegenwärtige Anlage Vertragsinhalt wird..

§ 8 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ungültig sein, soll der Vertrag im Übrigen dennoch gelten. Unwirksame Regelungen sind durch Regelungen zu ersetzen, die dem Willen der Vertragsparteien möglichst nahe kommen.

ENTWURF