

Beschlussvorlage

VL-125/2023

Fachbereich	Liegenschaften
Sachbearbeitung	Annika Herwig
Datum	03.05.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	Status
Gemeindevorstand	10.05.2023	beschließend	nichtöffentlich
Gemeindevertretung	15.05.2023	zur Kenntnis	öffentlich

Änderung der Hinweise für die Vergabe von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Neubaugebiet „Das lange Gewende“, Bebauungsplan Nr. 11, Ortsteil Grifte

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand beschließt die Änderung der Hinweise für die Vergabe von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Neubaugebiet „Das lange Gewende“, Bebauungsplan Nr. 11, Ortsteil Grifte gemäß beigefügter Anlage.

Die geänderten Hinweise ersetzen die Anlage 6 des Erschließungsvertrages mit der Betreuungsgesellschaft für landwirtschaftliches Bauwesen mbH, Rudolf-Harbig-Straße 4, 34576 Homberg/Efze vom 31.03.2022.

Die Änderungen sind der Gemeindevertretung zur Kenntnis zu geben.

Erläuterungen:

Der Notar Andreas Hoyer hat im Zuge der Vorbereitung des Kaufvertragsentwurfs für den Verkauf der Grundstücke „Das lange Gewende“ in Grifte aufgrund der ergangenen Kommentierung zur Rechtsprechung aus 2019 Bedenken geäußert, dass die Residenzpflicht mit Strafzahlungsvereinbarung nicht umsetzbar ist, auch, wenn dies im letzten Baugebiet Kammerbergweg, 2.BA so umgesetzt wurde. Aufgrund dessen hat er ein Gutachten beim Deutschen Notarinstitut beantragt und die beigefügte Stellungnahme abgegeben:

„1. Allgemeine Bauverpflichtung

Die Übernahme einer Bauverpflichtung ist grundsätzlich gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung möglich, auch dann, wenn diese, wie vorliegend, durch einen privaten Bauträger aufgrund eines Erschließungsvertrages mit der Gemeinde übernommen und dem Käufer eines Baugrundstücks auferlegt wird. Voraussetzung ist, dass die Bauverpflichtung konkret in dem Erschließungsvertrag definiert ist.

2. Residenzpflicht mit Vertragsstrafenklausel

Problematisch ist jedoch die Verwendung einer Residenzpflicht im Hinblick auf eine damit verbundene Vertragsstrafenklausel. Höchstgerichtliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu dieser Frage ist bisher nicht ergangen. Ausgehend von den Entscheidungen des BGH (BGH NJW 2010 S. 3505) zu sogenannten Kaufpreisnachzahlungsklauseln wird jedoch seitens der Kommentarliteratur (u.a. Grziwotz in MittBayNot (Mitteilung des Bayerischen Notarvereins) 2019 S. 83 ff.) und des Deutschen Notarinstitut einen Tendenz dahingehend gesehen, dass auch Vertragsstrafenklauseln unzulässig sind, da sie, wie Kaufpreisnachzahlungsklauseln in dem BGH-Urteil dem gleichen städtebaulichen Zweck dienen, nämlich der Absicherung der von der öffentlichen Hand verfolgten Ziele.

Ziel der öffentlichen Hand soll es nach BGH lediglich sein, das Bauland auch tatsächlich zur Erstellung von Bauwerken genutzt wird, unabhängig davon, wer schlussendlich das Hausgrundstück bewohnt.

Aufgrund dieser Unsicherheit wäre der Notar somit gezwungen bei der Aufnahme einer Residenzpflicht mit entsprechender Vertragsstrafenklausel auch im Vertrag darauf hinzuweisen, dass eine derartige Klausel gegebenenfalls nicht rechtswirksam ist.

Schlichtweg unwirksam dürfte vorliegend eine Vertragsstrafenklausel sein, wenn im Rahmen einer Residenzpflicht (sofern man von der Wirksamkeit einer entsprechenden Residenzpflichtklausel ausgeht) nur für sehr eingeschränkte Härtefälle die Vertragsstrafenklausel nicht greifen würde. Sofern also vorliegend lediglich für die Härtefälle, dass der Erwerber verstirbt oder der Erwerber insolvent ist, von der Vertragsstrafenklausel abgesehen wird, nicht aber beispielsweise ein Arbeitsplatzwechsel, Scheidung, etc. als Härtefall berücksichtigt wird, dürfte eine derartige Klausel nach der Rechtsprechung ohnehin unwirksam sein. Auch darauf müsste im Vertrag wiederum hingewiesen werden."

Daher wird eine entsprechende Änderung der Hinweise für die Vergabe unter **5. Pflichten der Erwerber** vorgenommen. Unter (3) werden die Punkte Arbeitsplatzwechsel, Scheidung und Trennung der Lebensgemeinschaft ergänzt, (4) und (5) werden gestrichen.

Am 01.02.2023 hat der Gemeindevorstand beschlossen, dass nach Durchführung des Punktesystems und Abarbeitung der Nachrückerliste ein freihändiger Verkauf durch den Erschließungsträger erfolgen kann. Daher wird der Passus unter **6. Recht auf Rückauflassung (2)** herausgenommen, es werden keine 3 % Verwaltungskosten des Grundstückspreises in Rechnung gestellt.

Auf Wunsch von der BGL, Herrn Vaupel, wird unter **2. Bewerbung (3)** mit aufgenommen, dass eine aktuelle und verbindliche Finanzierungsbestätigung, in der durch ein Kreditinstitut bescheinigt wird, dass mindestens der Kaufpreis (Betrag wird nach Mitteilung des Kaufpreises durch die BGL ergänzt) für den Erwerb des Grundstücks gesichert ist. Unterschreitungen oder Nichteinreichen führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Unter **5. Pflichten der Erwerber** wird der Zeitraum für den Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages auf Wunsch der BGL von sechs auf drei Monate geändert.

Die betreffende Anlage des mit der Betreuungsgesellschaft für landwirtschaftliches Bauwesen mbH geschlossenen Erschließungsvertrages wird ebenfalls angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Haushaltsstelle:	
Haushaltsansatz:	
noch verfügbar:	

Anlage(n):

1. Hinweise für die Vergabe von Baugrundstücken