

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen

- 1. der Gemeinde Glashütten, vertreten durch den Gemeindevorstand, Schloßborner Weg 2, 61479 Glashütten**

nachfolgend „Gemeinde“ genannt

und

- 2. Frau Zahra Bergmann, Sulzbacher Straße 49, 65835 Liederbach**

nachfolgend „Käufer“ genannt

§ 1 Vorbemerkung, Vertragszweck

- (1) Der Käufer hat am 04.07.2018 mit den Eheleuten Heinrich und Karin Stritter, Leuchte 15, 60388 Frankfurt am Main, zu UR-Nr. 232/2018 des Notars Dr. Meyding in Frankfurt am Main einen Kaufvertrag über das Grundstück der Gemarkung Schlossborn, Flur 6, Flurstück 59 zu einem Kaufpreis von € 370.000,00 abgeschlossen. Der Inhalt dieses Kaufvertrages ist den Vertragsbeteiligten bekannt; hierauf wird verwiesen.
- (2) Die Gemeinde hat gegenüber dem Käufer durch Bescheid vom 28.09.2018 ein Vorkaufsrecht an dem in Abs. 1 genannten Grundstück zum sachverständig ermittelten Verkehrswert von € 165.700,00 gemäß § 28 Abs. 3 S. 1 des Baugesetzbuchs ausgeübt. Der Käufer hat gegen diesen Bescheid form- und fristgerecht Widerspruch erhoben.
- (3) Die nachfolgenden Vereinbarungen dienen einer gütlichen Bereinigung des Rechtsstreits im beiderseitigen Interesse.

§ 2 Stand der Bauleitplanung, Umlegungsverfahren

- (1) Das vom Käufer erworbene Grundstück liegt teilweise, nämlich mit einem Umfang von ca. 2.318 m², in einem Bereich, für den die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Am Silberbach“ gefasst hat, der ein reines oder allgemeines Wohngebiet nach §§ 3 oder 4 der Baunutzungsverordnung festsetzen soll. Ein Planentwurf liegt noch nicht vor.
- (2) Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.06.2007 eine amtliche Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Silberbach“ angeordnet. Als Umlegungsstelle wurde dabei der Gemeindevorstand eingesetzt. Ein Umlegungsbeschluss des Gemeindevorstands nach § 47 Abs. 1 BauGB liegt noch nicht vor.

- (3) Der Käufer ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Einleitung eines Umlegungsverfahrens einverstanden, soweit das von ihm erworbene Grundstück davon betroffen ist, und verzichtet bereits jetzt auf die Einlegung von Rechtsmitteln gegen den künftigen Umlegungsbeschluss des Gemeindevorstands.
- (4) Im Umlegungsverfahren wird die Gemeinde durch die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) unterstützt. Die bisher vorliegende Umlegungskonzeption geht von folgenden Prämissen aus:
 - a) 40 % Flächenabzug von der Einwurfsfläche für örtliche Verkehrs- und Ausgleichsflächen gemäß § 55 Abs. 2 BauGB sowie für die Abgeltung des Umlegungsvorteils. Dies entspricht bei einer Einwurfsfläche des vom Käufer erworbenen Grundstück von ca. 2318 m² einem maximalen Zuteilungsanspruch von ca. 1390 m² Nettobauland.
 - b) Übernahme der für das Baugebiet „Am Silberbach“ entstehenden Erschließungs- und Entwicklungskosten in Höhe von voraussichtlich € 150,00/m² Nettobauland durch alle an der Umlegung beteiligten Grundstückseigentümer.

Der Käufer erklärt sich mit dem vorstehenden Konzept einverstanden. Das Einverständnis gilt auch für den Fall, dass sich beim Umfang des Flächenabzugs und/oder bei der Übernahme der Erschließungs- und Entwicklungskosten im Laufe des Umlegungsverfahrens noch Änderungen ergeben, solange von dem Prozentanteil des Flächenabzugs und/oder von den oben genannten, voraussichtlichen Erschließungs- und Entwicklungskosten nicht in einer Größenordnung von mehr als 25 % nach oben abgewichen wird. Die genauen Werte werden zu gegebener Zeit in den Erörterungsgesprächen zwischen Gemeinde/HLG und den Grundstückseigentümern im Umlegungsgebiet nach § 66 Abs. 1 BauGB festgelegt. Die Gemeinde ist dabei verpflichtet, alle Grundstückseigentümer gleich zu behandeln. Der Käufer wünscht eine Zuteilung von Grundstücken, die räumlich an die in seinem Eigentum verbleibende Ackerfläche außerhalb des Umlegungsgebiets grenzen.

§ 3 Bau- und Nutzungsverpflichtung des Käufers

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren nach Eintritt der Baureife der in der Umlegung neu gebildeten und dem Käufer zugeteilten Grundstücke je Grundstück eine bezugsfertiges Wohngebäude gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu errichten. Dem Käufer ist bekannt, dass hierzu von ihm Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nach §§ 64 ff. der Hessischen Bauordnung durchzuführen sind.
- (2) Der Käufer verpflichtet sich ferner, den außerhalb des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans liegenden Teil des von ihm erworbenen Grundstücks weiterhin und dauerhaft zu landwirtschaftlichen Zwecken zu nutzen.
- (3) Kommt der Käufer seinen vorstehenden Verpflichtungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig nach, ist die Gemeinde berechtigt, dem Käufer schriftlich eine angemessene Nachfrist zu setzen. Bei fruchtlosem Ablauf auch dieser Nachfrist ist der Käufer verpflichtet, an die Gemeinde eine Vertragsstrafe in Höhe von € 2.225,00 für jeden angefangenen Monat seit Ablauf der Nachfrist zu zahlen.

§ 4 Rechtsnachfolgeklausel

Der Käufer ist verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf jeden Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der Käufer haftet der Gemeinde für die Erfüllung der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen neben einem Rechtsnachfolger weiter, solange ihn die Gemeinde nicht ausdrücklich und schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

§ 5 Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts

Die Gemeinde verpflichtet sich, innerhalb eines Monats ab dem Wirksamwerden dieses Vertrages den von ihr erlassenen Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom 28.09.2018 aufzuheben. Sie verpflichtet sich weiter, gegenüber dem Amtsgericht Königstein im Taunus – Grundbuchamt – unter Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Bescheids über die Aufhebung des Bescheids vom 28.09.2018 die Löschung der für sie im Grundbuch eingetragenen Eigentumsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen. Die Gemeinde verpflichtet sich ferner, gegenüber dem Notar Dr. Meyding in Frankfurt am Main zu UR-Nr. 232/2018 eine Vorkaufsrechtsverzichtserklärung abzugeben.

Der Käufer verpflichtet sich, nach Zugang des Bescheids der Gemeinde über die Aufhebung des Bescheids vom 28.09.2018 den von ihm gegen diesen Bescheid erhobenen Widerspruch zurückzunehmen und keinen Anspruch auf Erstattung der von ihm aufgewendeten Kosten für die Einlegung des Widerspruchs gegen die Gemeinde geltend zu machen.

§ 6 Sonstiges

- (1) Mündliche Nebenabreden zwischen den Vertragsbeteiligten sind nicht getroffen worden.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so soll dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berühren.
- (4) Jeder Beteiligte trägt die ihm entstandenen Kosten für die Vorbereitung und den Abschluss dieses Vertrages selbst.
- (5) *Gegebenenfalls: Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeindevertretung. Die Erteilung der Genehmigung wird dem Käufer durch die Gemeinde unverzüglich mitgeteilt.*

Glashütten, den 14.12.2018

Liederbach, den

Brigitte Bannenber
Bürgermeisterin

Siegel

Linda Godry
Erste Beigeordnete

(Käufer)