

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

Gemeinde Fischbachau, Kirchplatz 10, 83730 Fischbachau,
gesetzlich vertreten durch den Ersten Bürgermeister, Herrn Stefan Deingruber
- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und

XXX

- nachfolgend „Grundstückseigentümer“ genannt -

I. Regelungszweck/Präambel

XXX ist Eigentümer des bisher unbebauten Grundstückes mit der Flurnummer XXX der Gemarkung XXX.

Der Grundstückseigentümer ist an die Gemeinde mit dem Wunsch herangetreten, auf einem Teil seines Grundstücks Wohnraum für XXX sowie für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung zu schaffen. Bei dem Grundstück handelt es sich um einen sogenannten „Außenbereich“ (i.S.d. § 35 BauGB), der für eine bauliche Entwicklung einer Bauleitplanung bedarf.

Gemäß des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderats Fischbachau vom 24.10.2022 wird die Gemeinde Bauland im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nur dann ausweisen, wenn der Antragsteller der Gemeinde Teile der auszuweisenden Flächen übereignet, damit die Gemeinde dort sozialen Wohnungsbau realisieren kann (Zwischenerwerb) oder wenn der Antragsteller sich verpflichtet, auf einem Teil der auszuweisenden Flächen selbst Wohnraum im sozialen Wohnungsbau zu schaffen, über deren Vergabe bzw. bei deren Mietzinsfestlegung die Gemeinde Einfluss nehmen kann (Belegungsrecht). Die Schaffung von sozialem Wohnraum kann auch über eine einkommensorientierte Förderung (EOF) der Regierung von Oberbayern erfolgen, bei der die Gemeinde kein Belegungsrecht hat und die Vergabe der Wohnung über Bezugsscheine, die vom Landratsamt Miesbach ausgestellt werden, erfolgt. Der Gemeinderat entscheidet sich im vorliegenden Fall für die Variante der Schaffung von sozialem Wohnraum anstelle des Zwischenerwerbs.

Der Gemeinderat kann sich vorstellen, eine **Einbeziehungssatzung** für den Ortsteil XXX, die u.a. auch das dem Grundstückseigentümer gehörende Baugrundstück umfasst, zu erlassen.

Es ist beabsichtigt, mit der Einbeziehungssatzung das vom Grundstückseigentümer geplante Bauvorhaben (Errichtung eines XXX) zu ermöglichen.

Die Bauleitplanung der Gemeinde verfolgt daher in diesem Fall neben dem Zweck, eine geordnete und verträgliche Bebauung des grundsätzlich bauplanerisch sensiblen Außenbereichs zu sichern, das Ziel, eine Wohnbebauung für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung zu ermöglichen unter dem Gesichtspunkt, dass freies Bauland im restlichen Gemeindegebiet kaum bzw. nur zu sehr hohen Preisen verfügbar ist. Mit der Baulandausweisung sollen die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und insbesondere der Familien gedeckt werden, sowie ein Beitrag zum Erhalt der ortsnahe Wirtschaft geleistet werden, vgl. § 1 Abs. 6 Nrn. 2 und 8 Buchstabe a) BauGB.

Der Grundstückseigentümer ist am Erlass der **Einbeziehungssatzung** interessiert und daher bereit, die anfallenden Kosten zu übernehmen. Außerdem ist er bereit, die Vorgaben aus dem Grundsatzbeschluss (Gewährung eines Belegungsrechts oder Schaffung von sozialem Wohnungsraum mittels einkommensorientierter Förderung (EOF) durch die Regierung von Oberbayern) zu erfüllen.

Zur Förderung und Sicherung der o. g. mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele und Zwecke sowie zur Übernahme der Planungskosten schließen die Gemeinde Fischbachau und der Grundstückseigentümer die folgenden Vereinbarungen i. S. d. § 11 Abs. 1 BauGB.

II. Bebauungsverpflichtung und weitere Regelungen

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, für das Vertragsgrundstück unmittelbar nach Inkrafttreten der **Einbeziehungssatzung XXX** im Sinne von vorstehend Ziff. I. die Baugenehmigung für den Bau des **XXX** zu beantragen. Er verpflichtet sich ferner, binnen einer Frist von 5 Jahren nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung das **XXX** bezugsfähig herzustellen (Baupflicht).
2. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die Wohnungen in den o. g. Wohngebäuden nur an Personen zu vermieten, die in der Wohnung ihren ersten Wohnsitz nehmen.
3. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich des Weiteren, die Wohnungen im **XXX** ausschließlich selbst zu nutzen. Die Nutzung kann auf Nachkommen und deren Ehegatten/Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz ausgeweitet werden. Sofern nachweislich kein/e Bewerber/Bewerberin für die Wohnungen vorliegen, können diese nach Abstimmung mit der Gemeinde auch sonstigen Wohnungsbewerbern angeboten bzw. an diese vergeben werden. Sofern eine Förderung des sozialen Wohnungsbaus über die einkommensorientierte Förderung (EOF) erfolgt, sind die Vorgaben des Fördergebers zu beachten. Der Nachweis über die Förderung des sozialen Wohnraums mittels der einkommensorientierten Förderung (EOF) hat gegenüber der Gemeinde Fischbachau vor Baubeginn durch die Vorlage des Bewilligungsbescheides der Regierung von Oberbayern zu erfolgen.
4. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich außerdem, der Gemeinde für die Wohnungen im **XXX** ein auf 30 Jahre grundbuchmäßig gesichertes Belegungsrecht in der Form einzuräumen, dass der Grundstückseigentümer die Vermietung der Wohnungen mit der Gemeinde Fischbachau abzustimmen hat. Die Gemeinde Fischbachau stellt dem Grundstückseigentümer eine Liste mit Bewerbern zur Verfügung, aus denen sich der Grundstückseigentümer einen Mieter aussuchen kann. Bei der Auswahl der Vorschläge orientiert sich die Gemeinde an den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung. Die entsprechende Grunddienstbarkeit ist vor Inkrafttreten der **Einbeziehungssatzung** notariell zu beurkunden. Die Kosten der Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzugs sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.
Sofern eine Förderung des sozialen Wohnungsbaus über die einkommensorientierte Förderung (EOF) erfolgt, sind die Vorgaben des Fördergebers zu beachten.
5. Für die Wohnungen im **XXX** darf beim Erstbezug eine maximale Nettokaltmiete verlangt werden, die sich aus der Addition der Miethöhe, die vom Sozialamt

des Landratsamtes Miesbach als angemessen für die Gemeinde Fischbachau beurteilt wird, und einem Aufstockungsbetrag in Höhe von 2,00 Euro ergibt. Sofern sich dieser angemessene Mietsatz ändert, kann die Miete an den veränderten Satz inklusive des Aufstockungsbetrages von 2,00 Euro angepasst werden.

6. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Gesamtkosten, die der Gemeinde Fischbachau durch die Beauftragung eines qualifizierten Planungsbüros zur Erstellung der **Einbeziehungssatzung XXX** entstehen, einschließlich Nebenkosten und zusätzlicher Kosten sowie der anfallenden Mehrwertsteuer zu übernehmen. Die Kosten sind auch dann vom Grundstückseigentümer zu begleichen, wenn die Leistungen des Planungsbüros erbracht worden sind, die **Einbeziehungssatzung** jedoch nicht oder mit gegenüber der ursprünglichen Zielsetzung verändertem Inhalt zustande kommt.
Die entstandenen Kosten werden vom Grundstückseigentümer nach schriftlicher Rechnungslegung durch die Gemeinde Fischbachau binnen einer Frist von 10 Tagen an die Gemeinde Fischbachau beglichen.
Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, für die Laufzeit des zwischen der Gemeinde Fischbachau und dem Planungsbüro geschlossenen Vertrags für die Erstellung der **Einbeziehungssatzung XXX** nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Fischbachau vertragliche Beziehungen mit dem Planungsbüro aufzunehmen sowie Einfluss auf den Entwurfsinhalt gegenüber dem beauftragten Planungsbüro zu nehmen.
7. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Miesbach die notwendigen Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen und diese auf seine Kosten dinglich zu sichern.
8. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die o. g. Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern bei einem Verkauf weiterzugeben. Sie haften gegenüber der Gemeinde Fischbachau für die Erfüllung der von ihnen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen neben dem/n Rechtsnachfolger/n bzw. Erbbaurechtsnehmer/n fort, soweit die Gemeinde Fischbachau sie nicht schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Sofern eine Zwangsvollstreckung über das Vermögen und das Eigentum des Grundstückseigentümers erfolgen sollte, werden die o.g. Verpflichtungen an denjenigen weitergegeben, der neuer Eigentümer des Grundstückes wird, auf dem sich die Wohnungen befinden.

III. Pflichten der Gemeinde Fischbachau

Die Gemeinde Fischbachau verpflichtet sich, mit einem qualifizierten Planungsbüro einen Vertrag zur Erarbeitung einer **Einbeziehungssatzung** im Sinne der Ziff. II Nr. 6 zu schließen. Die Gemeinde informiert den Grundstückseigentümer nach Anfrage über den Stand der Entwurfsarbeiten.

Die Gemeinde Fischbachau wird bei der Abwicklung des Vertrages zwischen ihr und dem beauftragten Planungsbüro die Sorgfalt anwenden, die sie bei eigener Kostentragung anzuwenden pflegt. Sie darf den Grundstückseigentümer nur insoweit zu Leistungen heranziehen, als sie selbst gegenüber dem Planungsbüro dazu verpflichtet ist.

IV. Urheberrecht

Der Grundstückseigentümer erhält durch seine Kostenübernahme gegenüber der Gemeinde Fischbachau kein Recht auf Herausgabe der Planunterlagen und -entwürfe. Der Grundstückseigentümer beansprucht auch keine Rechte nach dem Urheberrecht.

V. Vertragsstrafen und Sicherheitsleistungen

Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer seine vorstehenden Verpflichtungen (insbesondere die Gewährung des Belegungsrechts) schuldhaft nicht erfüllen sollte, wird in der noch einzutragenden Grunddienstbarkeit zu Punkt II. Nr. 4 eine Vertragsstrafe bzw. Sicherheitsleistung (Höchstbetragssicherungshypothek) im notariellen Vertrag festgelegt, die im Grundbuch einzutragen ist. Die Höhe der Vertragsstrafe richtet sich nach der Jahresmiete multipliziert mit der Differenz an Jahren, die unterhalb des dreißigjährigen Belegungsrechtes liegen.

VI. Auflösende Bedingung

Dieser Vertrag steht insgesamt unter der auflösenden Bedingung, dass die Gemeinde Fischbachau die **Einbeziehungssatzung XXX** bis spätestens vierundzwanzig Monate ab heute beschließt und ortsüblich bekannt macht.

Die Gemeinde Fischbachau wird durch diese Vereinbarung nicht in ihrer Planungshoheit beschränkt. Sie wird insbesondere nicht dazu verpflichtet, die Einbeziehungssatzung zu erlassen. Sie kann das Verfahren jederzeit einstellen oder es mit einem anderen Inhalt zu Ende bringen, ohne dass dies zu Ersatzansprüchen gegen die Gemeinde Fischbachau führt. Die durch § 1 Abs. 3 BauGB gewährte Entscheidungsfreiheit des Gemeinderats bleibt unberührt.

Jegliche Ansprüche der Vertragsparteien untereinander in Folge des Eintritts der auflösenden Bedingung sind ausgeschlossen.

Für etwaige Grunddienstbarkeiten, die im Vorfeld eingetragen wurden (sh. II. Nr. 4 bzw. V) und durch die Einstellung des Verfahrens bzw. das Nichtinkrafttreten der Einbeziehungssatzung hinfällig würden, erteilt in dem Fall die Gemeinde die Zustimmung, dass diese wieder gelöscht werden.

VII. Schlussbestimmungen

1. Zwischen den Vertragsparteien sind keine Nebenabreden zu diesem Vertrag getroffen.
2. Änderungen, Zusätze und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen sollen solche treten, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen oder möglichst nahekommen.

Fischbachau, den XXX

.....
Stefan Deingruber
Erster Bürgermeister

.....
XXX
Grundstückseigentümer