

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 favorisiert im vorliegenden Fall die Variante des Zwischenerwerbs von 50 Prozent der zu entwickelnden Fläche. Als Kaufpreis wird hierfür 10 Prozent des zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages gültigen Bodenrichtwerts für Wohnbebauung im Planungsgebiet angesetzt.

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. Zusätzlich wird auf dem durch die Gemeinde Fischbachau erworbenen Grundstücksteil Wohnbebauung im Rahmen eines Einheimischenmodells erfolgen. Die Vergabe der von der Gemeinde Fischbachau im Zwischenerwerb erworbenen Grundstücksfläche erfolgt im Rahmen eines Einheimischenmodells anhand der vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinien.

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 sämtlichen durch die Planung und den Erlass der **Einbeziehungssatzung XXX** anfallenden Kosten anteilmäßig in Höhe von 50 Prozent zu übernehmen. Außerdem ist er bereit, die Vorgaben aus dem Grundsatzbeschluss (Verkauf von 50 Prozent der zu entwickelnden Fläche zu einem Kaufpreis von 10 Prozent des aktuell gültigen Bodenrichtwerts für Wohnbebauung an die Gemeinde Fischbachau, unentgeltliche Übertragung des fünfzigprozentigen Anteils an der öffentlichen Erschließungsfläche, Grünfläche und plangebietsinternen Ausgleichsfläche an die Gemeinde Fischbachau, anteilige Kostenbeteiligung an den Kosten für die Erschließung, insbesondere der Erschließungsstraße sowie der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung) zu erfüllen. Entsprechend ihrer Eigentumsbeteiligung wird die Gemeinde Fischbachau ebenfalls als Vertragspartner mit dem Flächenaufwand für die zuvor genannten Flächen anteilig belastet.

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 des Weiteren, den auf seinem Flächenanteil entstandenen Wohnraum ausschließlich für eine Mindestdauer von zehn Jahren selbst mit Erstwohnsitzbindung zu nutzen. Die Nutzung mit Erstwohnsitzbindung kann auf Nachkommen und deren Ehegatten/Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz ausgeweitet werden, wobei in diesem Falle die Mindestdauer ebenfalls zehn Jahre beträgt.
3. 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 anteilig seines Flächeninhalts 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, es sei denn, die Gemeinde Fischbachau hat dies willkürlich herbeigeführt.
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.

4. 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.

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. 3 zu schließen. Die Gemeinde informiert den Grundstückseigentümer auf 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 vorstehende Verpflichtung aus II. Nr. 2 dieses Vertrages (Erstwohnsitzbindung) schuldhaft nicht erfüllen sollte, wird eine Vertragsstrafe bzw. Sicherheitsleistung (Höchstbetragssicherungshypothek) im notariellen Vertrag festgelegt, die im Grundbuch einzutragen ist.

Die Vertragsstrafe errechnet sich aus der beim Grundstückseigentümer verbleibenden Fläche multipliziert mit dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Bodenrichtwert für Wohnbebauung im Planungsgebiet. Zur Sicherung des Zwecks zur Schaffung von Bauland verringert sich die zu entrichtende Vertragsstrafe, wenn der Grundstückseigentümer nach der Schaffung von Bauland seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach sieben Jahren 30 %).

Die Gemeinde Fischbachau behält sich vor auf Antrag auf die Forderung der Vertragsstrafe ganz oder teilweise zu verzichten, sofern seitens des Grundstückseigentümers ein nachweisbarer besonderer Härtefall geltend gemacht wird. Es wird ausdrücklich festgelegt, dass ein Verkauf zum Zweck reiner Gewinnerzielungsabsichten nicht als besonderer Härtefall gewertet wird. Der besondere Härtefall muss in Form persönlicher Gründe des Grundstückseigentümers oder Änderung seiner Lebensumstände vorliegen und nachvollziehbar geltend gemacht werden.

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 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