Weiteres Rücktrittsrecht bei Nichtvorliegen einer rechtskräftigen Baugenehmigung

Nachfolgende Formulierung beantragt die PGL, in den Kaufvertrag neu aufzunehmen:

„Unter der Voraussetzung, dass der Käufer die Frist gemäß § 21 Ziff. 1 Satz 1 einhält, erhält der Käufer ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag, wenn binnen 18 Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung (§ 2) – aus Gründen, die der Käufer nicht zu vertreten hat – keine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegt.

Als Baugenehmigung in diesem Sinne wird nur eine solche angesehen, die ohne wesentliche Abweichungen vom Durchführungsvertrag rechtskräftig vorliegt.

Das Rücktrittsrecht wird ausgeübt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem amtierenden Notar.

Es erlischt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach seinem Entstehen ausgeübt wurde. Der Käufer kann aber schon vorher auf die Ausübung des Rücktrittsrechts - durch schriftliche Erklärung gegenüber dem amtierenden Notar – verzichten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die genannte Einhaltung der Frist gem. § 21 Ziff. 1 Satz 1 des Kaufvertrages bezieht sich auf die Einhaltung des im folgenden Punkt „Bauverpflichtung des Käufers“ genannten Zeitraums von 8 Wochen für die Einreichung eines Bauantrages. Im Weiteren verpflichtet sich der Käufer (gem. „Altvertrag“) sodann, innerhalb von sechs Monaten, nachdem ihm die vollzugsfähige Baugenehmigung zugegangen ist, mit seinen Baumaßnahmen zu beginnen. Als Voraussetzung für den Beginn der Baumaßnahmen ist wiederum das Vorliegen einer rechtskräftigen Baugenehmigung benannt. Der Verkäufer verpflichtet sich andererseits darauf hinzuwirken, dass über den Bauantrag möglichst zeitnah entschieden wird, um eine Fertigstellung innerhalb des vereinbarten Zeitraumes zu ermöglichen.

Die Verwaltung beurteilt die Aufnahme eines weiteren Rücktritts für den Käufer (Endinvestor) in den Kaufvertrag als kritisch. Seitens der Stadt wurde immer wieder betont, der geplanten Vertragsabwicklung nur zuzustimmen, solange keine Nachteile für den Verkäufer (Stadt) daraus entstehen, folglich die im „Altvertrag“ ausgehandelten Konditionen weitestgehend unverändert übernommen werden.

Andererseits ist bei einem normalen Verlauf das erklärte Zeitfenster auskömmlich.

Sitzung des Finanzausschusses vom 11.04.2016:

Der Finanzausschuss empfiehlt, nachfolgende Änderung in den neuen Kaufvertrag aufzunehmen:

Die benannte Frist für den Rücktritt von 18 Monaten soll auf 22 Monate geändert werden.

Hinweis hierzu: Auszug aus § 16 Grunderwerbsteuergesetz:

Wird ein Erwerbsvorgang rückgängig gemacht bevor das Eigentum am Grundstück auf den Erwerber übergegangen ist, so wird auf Antrag die Steuer nicht festgesetzt oder die Steuerfestsetzung aufgehoben, wenn die Rückgängigmachung durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechts oder eines Wiederkaufsrechts innerhalb von zwei Jahren seit der Entstehung der Steuer stattfindet.

Michael Sarach
Bürgermeister