

7814-L

Ländliche Siedlung: Vollzug der Grundsätze für eine modifizierte Handhabung der Wiederkaufsrechte vom 24. Februar 1975

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landwirtschaft und Forsten vom 21. Mai 1977, Az. B 4-6116/443

(LMBI. S. 130)

Zitiervorschlag:

7814-L

Ländliche Siedlung: Vollzug der Grundsätze für eine modifizierte Handhabung der Wiederkaufsrechte vom 24. Februar 1975

Bekanntmachung

des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

vom 21. Mai 1977 Az.: B 4-6116/443,

geändert durch Bekanntmachung vom 3. Januar 1979 (LMBI S. 2)

Die Grundsätze zur modifizierten Handhabung der Wiederkaufsrechte vom 24. Februar 1975 Nr. B 5-6116/386 (LMBI S. 35), in folgendem „Grundsätze“ genannt, sind sowohl auf Bodenreformland als auch auf Grundstücke, die das Siedlungsunternehmen nach den Vorschriften des Reichssiedlungsgesetzes (RSG) erworben hat oder künftig erwerben wird, anzuwenden. Wertausgleichsbeträge aus Wiederkaufsregelungen beim Bodenreformland werden vom Siedlungsunternehmen vereinnahmt und an den Freistaat Bayern abgeführt; beim RSG-Land ist der Wertausgleich in die satzungsmäßige allgemeine Rücklage des Siedlungsunternehmens einzubringen. Für den Vollzug der Grundsätze wird im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen bestimmt:

1. Vertragsinhalt neu zu begründender Wiederkaufsrechte

An den Grundstücken, die im Zuge der Neu- oder Anliegersiedlung vergeben werden, hat sich das Siedlungsunternehmen vom Erwerber ein bedingtes und auf die Dauer von 20 Jahren befristetes Wiederkaufsrecht einräumen zu lassen. Dies geschieht ohne Rücksicht darauf, ob im Einzelfall nach § 20 RSG ein Wiederkaufsrecht kraft Gesetzes entsteht oder nicht. Wegen der näheren Ausgestaltung und der Sicherung des mit dem Siedler zu vereinbarenden Wiederkaufsrechts wird auf das diesen Vollzugsbestimmungen als Anlage beigefügte Vertragsmuster verwiesen. Alle im Zusammenhang mit dem Wiederkaufsrecht und seiner Sicherung stehenden Kosten trägt der Siedler. Soweit die Grundsätze und Vollzugsbestimmungen zum Vertragsgegenstand gemacht werden, ist ihr wesentlicher Inhalt dem Siedler rechtzeitig vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages bekanntzugeben. Der Notar ist zu veranlassen, in die Urkunde mit aufzunehmen, dass dem Siedler die Grundsätze und Vollzugsbestimmungen, soweit sie zum Vertragsgegenstand gemacht werden, bekannt sind.

Von der Bestellung eines vertraglichen Wiederkaufsrechts darf nur in begründeten Ausnahmefällen abgesehen werden, z.B. bei der Restverwertung von Siedlungsland, das nicht zu siedlungsmäßigen Bedingungen und ohne siedlungsmäßige Vorteile vergeben wird. Hierzu bedarf das Siedlungsunternehmen der Zustimmung des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, das im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen entscheidet.

Zur Ausübung des Wiederkaufsrechts bedarf der Siedlungsträger der Zustimmung der Siedlungsbehörde. In besonderen Fällen kann diese Zustimmung vom Siedlungsträger auch nachträglich eingeholt werden.

Mit dem Siedler ist im Kaufvertrag als Beginn der Laufzeit des Wiederkaufsrechts regelmäßig der Tag zu vereinbaren, an dem Besitz, Nutzen und Lasten nach Maßgabe des Kaufvertrages auf ihn übergehen.

2. Berechnung der Laufzeit bestehender Wiederkaufsrechte

Die Höhe des Wertausgleichs richtet sich nach der bis zum Eintritt des Wiederkaufsfalls verstrichenen Laufzeit des Wiederkaufsrechts (Ziffer II.1 der Grundsätze).

Bei seiner Berechnung ist immer von der in der Siedlungsurkunde vereinbarten Mindestlaufzeit auszugehen. Der Beginn der Laufzeit des Wiederkaufsrechts ergibt sich aus dem Kaufvertrag. Der Berechnung sind volle Jahre zugrunde zu legen. Erforderliche Auf- und Abrundungen sind zum Anfang oder Ende des laufenden Rechtsjahres vorzunehmen. Bis zu sechs Monaten bleibt die verstrichene Laufzeit unberücksichtigt; bei einer Laufzeit von mehr als sechs Monaten wird sie auf ein volles Jahr aufgerundet.

Bei Neusiedlern, die ihre Grundstücke unmittelbar vor der Übereignung schon mehrere Jahre pachtweise bewirtschaftet hatten, kann die vorangegangene Pachtzeit, soweit sie drei Jahre übersteigt, ganz oder teilweise auf die Laufzeit des Wiederkaufsrechts angerechnet werden, wenn dies aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls aus Gründen der Billigkeit geboten erscheint. Das gleiche gilt auch für Wehrmachtumsiedler, die eine gepachtete Siedlerstelle aus Gründen, die von ihnen nicht zu vertreten waren, hatten aufgeben müssen. Bei Grundstücksveräußerungen an private Personen wird in der Regel nur eine teilweise Anrechnung von Vorpachtzeiten in Betracht kommen.

Über die Anrechnung von Pachtzeiten auf die Laufzeit des Wiederkaufsrechts entscheidet das Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen; bei RSG-Land entscheidet das Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Anhörung des Siedlungsunternehmens.

3. Freibetrag bei Verkaufserlösen

Bei einer Veräußerung von Grundstücken geringen Ausmaßes, die im Verhältnis zur Gesamtgröße der Siedlerstelle unbedeutend und für die Existenz der Siedlerfamilie unerheblich sind, kann auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts ohne Zahlung eines Wertausgleichs verzichtet werden, sofern der Gesamterlös einen Betrag von 5 000,- DM¹ nicht übersteigt. Das gilt insbesondere für Straßengrundabtretungen und Grenzberichtigungen. Der in Bagatellfällen festgesetzte Freibetrag darf zwar öfters, jedoch nur bis zu insgesamt 5 000,- DM² zugestanden werden.

¹ [Amtl. Anm.:] Nunmehr 2500 €

² [Amtl. Anm.:] Nunmehr 2500 €

4. Grundstücksabgabe an nahe Verwandte

Zu den nahen Verwandten im Sinne der Ziffer II.2 der Grundsätze und dieser Vollzugsbestimmungen zählen Personen, die mit dem Siedler in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt sind.

Flächen bis zu 2000 qm dürfen ohne Zahlung eines Wertausgleichs vom Wiederkaufsrecht nur freigestellt werden, wenn der Siedler bei der Veräußerung keinen Erlös in bar erhält. Wird die Fläche vom 2000 qm bei Siedlerfamilien mit drei oder mehr Kindern oder aufgrund besonderer örtlicher Bauvorschriften überschritten, so darf von einem Wertausgleich abgesehen werden, wenn der Verkehrswert der Mehrfläche den Betrag von 10 000,- DM¹ nicht übersteigt. Diese Möglichkeit kann für jede Siedlerstelle nur einmal zugestanden werden.

Für einen Verzicht auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist ferner Voraussetzung, dass die Siedler ihren Kindern oder sonstigen nahen Verwandten die Fläche zur Bebauung oder Abfindung von Ansprüchen überlassen. Es genügt nicht, dass der Erwerber die Fläche bebaut; er muss vielmehr das Wohnhaus später auch selbst beziehen. Dies ist vom Grundstückserwerber glaubhaft zu machen. Wenn die Grundstücksüberlassung zur Abfindung von Ansprüchen erfolgt, ist dies nachzuweisen. Unter Ansprüchen im Sinne der Ziffer II. 2 der Grundsätze sind Ansprüche der weichenden Erben aus einem Übergabevertrag und aus Vereinbarungen über eine Teilung des Nachlasses zu verstehen.

¹ [Amtl. Anm.:] Nunmehr 5 000 €

5. Ankaufsrechte

Ankaufsrechte, die zum Verkehrswert oder auf der Grundlage von 90 % des Verkehrswerts ausgeübt werden können, sind künftig nicht mehr zu bestellen. Bereits bestehende Ankaufsrechte sind auf Antrag des Siedlers ohne Zahlung eines Wertausgleichs zu löschen. Im übrigen gilt Nr. 7 Abs. 2 S. 1 und 2 dieser Vollzugsbestimmungen.

6. Zuständigkeit

In den Fällen der Ziffer 3 Abs. 2 dieser Vollzugsbestimmungen ist das Siedlungsunternehmen befugt, ohne die Zustimmung der Siedlungsbehörde auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts zu verzichten. Die zuständige Regierung ist durch Übersendung eines Abdrucks zu verständigen.

Für die Entscheidung nach Ziff. II.1 Abs. 3 n. F. der Grundsätze ist das Bayer. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zuständig. Im Rahmen der VV Nr. 4.3.4 zu Art. 59 BayHO entscheiden hierüber jedoch die Regierungen als Obere Siedlungsbehörden.

Im übrigen bleibt es bei der bisherigen Zuständigkeitsregelung, soweit in diesen Vollzugsbestimmungen nichts Abweichendes geregelt ist. In den Fällen, in denen sich das Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten die Zustimmung zu den Rechtsgeschäften des Siedlungsunternehmens nicht generell vorbehalten hat oder sich in einem besonderen Fall nicht ausdrücklich vorbehält, wird die erforderliche Zustimmung von der Regierung als Oberen Siedlungsbehörde erteilt.

7. Kostenaufwand des Siedlungsunternehmens

Wird bei einer einvernehmlichen Regelung über die vorzeitige Freistellung von Bodenreformland ein Wertausgleich an den Freistaat Bayern abgeführt, ist das Siedlungsunternehmen berechtigt, zur Abgeltung des Arbeitsaufwands einschließlich entstandener Auslagen 4 % des Wertausgleichs, im Einzelfall aber mindestens 300,- DM¹ und höchstens 10 000,- DM² aus dem Wertausgleichsbetrag einzubehalten. In gleicher Höhe kann das Siedlungsunternehmen bei RSG-Fällen den Wertausgleich insoweit zur Deckung der laufenden Unkosten verwenden.

Für die Erteilung von Löschungsbewilligungen kann das Siedlungsunternehmen, falls ein Wertausgleich nicht vereinbart ist, einen pauschalen Unkostenbeitrag bis zu 300,- DM³ erheben. Lehnt der Siedler die Zahlung eines pauschalen Unkostenbeitrages ab, ist das Siedlungsunternehmen berechtigt, die Löschung der Vormerkung zu verweigern. Das gilt nicht, wenn der Siedler einen Rechtsanspruch auf Löschung der Vormerkung hat; in diesem Fall kann das Siedlungsunternehmen vom Siedler nur den Ersatz seiner tatsächlichen Auslagen verlangen.

Entstehen dem Siedlungsunternehmen in besonders gelagerten Einzelfällen bei der treuhänderischen Erledigung von Angelegenheiten der Bodenreform Aufwendungen größeren Umfangs, kann das Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen in Fällen, in denen es zur Zahlung eines Wertausgleichs nicht kommt und das Siedlungsunternehmen keine Entschädigung vom Siedler erhält, einen angemessenen Unkostenbeitrag, der dem Tauschlandkonto zu entnehmen ist, festsetzen.

Über die seit dem 1.1.1968 in Bodenreformfällen unter Vorbehalt vereinnahmten Beträge ist vom Siedlungsunternehmen nach Maßgabe der in Absatz 1 getroffenen Regelung abzurechnen.

¹ [Amtl. Anm.:] Nunmehr 150 €

² [Amtl. Anm.:] Nunmehr 5 000 €

³ [Amtl. Anm.:] Nunmehr 150 €

8. Ländliche Heimstätten und Kleinsiedlerstellen

Auf die ländlichen Heimstätten und die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geförderten Kleinsiedlerstellen finden die Grundsätze keine Anwendung. Die für sie getroffenen Sonderregelungen gelten bis auf weiteres fort.

I. A. Dr. von Trotha

Ministerialdirektor