

Niederschrift

über die

50. Sitzung

des

GEMEINDERATES

am Montag, den 08. Mai 2023

im Sitzungssaal des Rathauses in Inzell

Sämtliche 17 Mitglieder des Gemeinderates waren ordnungsgemäß eingeladen.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Hans Egger
Schriftführer: Walter Neudecker

Anwesend waren:

Zweiter Bürgermeister Michael Lorenz
Dritter Bürgermeister Richard Hütter
Bacher Maximilian
Egger Juliana
Hochreiter Robert
Kötzingler Markus
Kötzingler Michael
Maier Petra
Pauli Johann
Ried Markus
Rieder Josef
Schneider Annette
Tobsch Rainer
Tratz Josef
Treiner Christoph
Walch Anna Maria

Sitzungsniederschrift im Intranet eingestellt am
nichtöffentlichen Teil verlesen am
Sitzungsniederschrift genehmigt am
F.d.R.

Entschuldigt abwesend waren:

Die Sitzungseinladung erfolgte ordnungsgemäß und rechtzeitig.
Die Tagesordnung wurde an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

A) ÖFFENTLICHE SITZUNG

=====

714 17:0

Tektur Antrag zur bestehenden Baugenehmigung B-80-2013, Ausbau eines Wellnessbereichs im Kellergeschoss des Hotels „Das Falkenstein“ (vormals Chiemgauer Hof); Änderung des 2. Rettungsweges; Flur-Nr. 53/6 Gemarkung Inzell, Lärchenstr. 5

Beschreibung des Vorhabens:

Der Wellnessbereich im UG des Hotels „Das Falkenstein“ soll erneuert und neu ausgebaut werden. Die in der ersten Planung von 2013 vorgesehenen Lichtgräben werden jedoch nicht ausgeführt. Deshalb soll der 2. Rettungsweg über den Verbindungsgang vom Hotel zum Gästehaus erfolgen. Des Weiteren ist die Raumaufteilung bzw. Nutzung der Räume zum Bauantrag von 2013 geändert. Der Flur soll an das neue Brandschutzkonzept angepasst werden.

Planungsrechtliche Situation:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Außerfeld“, einem Bereich für Kur- und Fremdenverkehrszwecke. Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 30 Abs. 1 zu behandeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten. Das Bauvorhaben ist somit zulässig.

Erschließung:

Die Erschließung ist vorhanden.

Nachbarliche Einwände:

Nachbarliche Einwände sind der Gemeinde nicht bekannt.
Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beurteilung/Auflagen/Bedingungen:

Brandschutznachweis wird vom LRA überprüft.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag wird hergestellt.

715 17:0

Nutzungsänderung von Wohnen in Ferienwohnung, Frillenseeweg 1, Inzell

Beschreibung des Vorhabens:

Der Antragsteller plant die Umnutzung des Wohngebäudes in eine Ferienwohnung. In dem Gebäude befindet sich derzeit eine Ferienwohnung und eine Dauerwohnung.

Planungsrechtliche Situation:

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Gschwall Nord“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Nach der BauNVO: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise können zugelassen werden u.a Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Rechtsprechung zu Ausnahmen vom Bebauungsplan

Bei der Ermessensentscheidung zu Ausnahmen gelten das Gleichbehandlungsgebot und der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Liegen die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen vor, muss eine Ausnahme gewährt werden.

In dem Baugebiet gibt es bereits mehrere Ferienwohnungen, in einem Gebäude ausschließlich. Das Ermessen ist deshalb auf null reduziert und das Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Nutzungsänderung wird hergestellt.

716 17:0

Richtlinie der Gemeinde Inzell über die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland; Verkauf der Grundstücke oder Vergabe im Erbbaurecht

DAS BAUEN OHNE GRUNDSTÜCKSKAUF

Der Eigenheimbau stellt für Arbeitnehmer mit durchschnittlichem Einkommen und mehreren Kindern aufgrund laufend steigender Grundstückspreise zunehmend ein wirtschaftliches Problem und Wagnis dar. Grund und Boden lassen sich nicht vermehren.

Dort wo überhaupt noch Baugrundstücke vorhanden sind, kosten diese oftmals mehrere hundert Euro pro Quadratmeter. Dies macht den Erwerb des Grundstücks fast ebenso teuer wie den Bau des Einfamilienhauses selbst.

Schon zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts ist mit der Einführung des Erbbaurechts die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum erleichtert worden, da die Aufwendungen für den Grundstückskauf eingespart werden. Aus diesem Grund bietet das Erbbaurecht besonders heute mehr und mehr die einzige Chance zum kostengünstigen Erwerb der eigenen vier Wände. Das Erbbaurecht ist das gesetzlich verankerte Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Es durchbricht damit den Grundsatz, dass derjenige Eigentümer des Bauwerks ist, auf dessen Grundstück es steht. Der Erbbauberechtigte ist Eigentümer dieses Bauwerks und kann es belasten, veräußern und vererben, während sich an den Eigentumsverhältnissen am Grundstück selbst nichts ändert. Das Erbbaurecht wird dem Grundsatz nach behandelt wie ein Grundstück. Auch steuerlich wird das Haus auf dem Erbbaugrundstück genauso behandelt wie auf einem Kaufgrundstück. Für die Einräumung dieses Rechts zahlt der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt, den sogenannten Erbbauzins. Die Begründung des Erbbaurechts erfolgt durch vertragliche Vereinbarung vor einem Notar und die Eintragung ins Grundbuch. Der Erbbauberechtigte erhält ein eigenes Grundbuch. Die wichtigsten Regelungen in einem solchen Erbbaurechtsvertrag sind:

Dauer des Erbbaurechts.

Das Erbbaurecht wird auf eine bestimmte Zeit bestellt. Bei Wohnbauten beträgt die Laufzeit zwischen 50 und 99 Jahre. Während der gesamten Dauer bleibt das Erbbaurecht belastbar, veräußerbar und vererbbar, ohne dass der Lauf dieser Frist beeinträchtigt wird.

VERLÄNGERUNG

Dem Erbbauberechtigten ist nach Ablauf des Erbbaurechts vertraglich ein Vorrecht auf dessen Erneuerung eingeräumt.

ENTSCHÄDIGUNG BEI BEENDIGUNG

Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf hat der Erbbauberechtigte einen Anspruch auf Entschädigung für die auf dem Grundstück befindlichen Bauten und Anlagen gegen den Grundstückseigentümer. Die Höhe dieser Entschädigung beträgt meist 2/3 des gemeinen Werts der Bauwerke zum Zeitpunkt der Beendigung.

ERBBAUZINS

Bei der Vergabe von Erbbaurechten wird ohne Kaufpreis Bauland zur Verfügung gestellt. Für die Nutzung des Grundstücks ist ein Nutzungsentgelt zu entrichten. Dieser jährliche Erbbauzins richtet sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts.

ANPASSUNG DES ERBBAUZINSES

Durch den Kaufkraftschwund unterliegt der Erbbauzins im Laufe der Jahre einem Wertverlust. Die Anpassung des Erbbauzinses an die wirtschaftliche Gesamtsituation wird durch die im Vertrag vereinbarte Wertsicherungsklausel gewährleistet. Sie bestimmt, dass der Erbbauzins alle 5 Jahre an die geänderte Einkommens- und Lebenshaltungskostensituation in der Bundesrepublik angepasst wird. Die teilweise enorme Wertsteigerung des Grundstücks bleibt dabei jedoch völlig unberücksichtigt.

VORKAUFSRECHT AM GRUNDSTÜCK UND AM ERBBAURECHT

Sollte die Gemeinde das Grundstück oder der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußern, so ist für diesen Fall für den Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück bzw. für die Diözese ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht eingeräumt.

LASTENTRAGUNG

Da das Erbbaurecht wie ein Grundstück behandelt wird und der Erbbauberechtigte auch alle Nutzungen des Grundstücks erhält, hat dieser auch alle bestehenden und künftig entstehenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlich und privatrechtlichen Lasten zu tragen. Dies sind insbesondere Abgaben, Steuern, Gebühren, Beiträge, Anliegerleistungen, sowie die Verkehrssicherungspflicht.

In der Ersparnis liegt die wirtschaftliche Bedeutung für den Erbbauberechtigten. Er erhält einen Bauplatz für den er keinen Kaufpreis zu zahlen braucht und er kann dieses Geld für das Bauwerk selbst verwenden. Durch den Wegfall des Erwerbs des Baugrundstücks reicht das Einkommen vieler Familien zur Finanzierung ihres Eigenheims. Als grundstücksgleiches Recht ist das Erbbaurecht gleich einem Grundstück beleihbar, was die Fremdfinanzierung durch Aufnahme von Hypotheken und Grundschulden sehr erleichtert. Dies macht das Erbbaurecht zu einem dem Grundstückseigentum gleichwertigen Besitz.

Durch die Bereitstellung von Bauland im Erbbaurecht zur erschwinglichen Finanzierung des Eigenheimbaus für junge Familien mit Kindern, kommt die Gemeinde ihrer sozialen Verantwortung in der Gesellschaft nach. Sie schafft damit soziale Sicherheit und die Grundlage für ein gesundes Familienleben.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Grundstücke im Baugebiet am Birkenweg werden im Erbbaurecht vergeben. Der Erbbauzins wird auf 4 % festgelegt. Von der Arbeitsgruppe wurden 2,5 % vorgeschlagen. Die Grundstücke werden jedoch bereits preisvergünstigt vergeben, so dass eine weitere Subventionierung durch den niedrigen Zins nicht mehr als sachgerecht erscheint. Die Laufzeit beträgt 77 Jahre (Vorschlag der Arbeitsgruppe). Im Mischgebiet sollte der Zins höher und die Laufzeit evtl. kürzer sein. (Verhandlung mit Bewerbern).

Die Gründe für die Vergabe im Erbbaurecht wurden vom Vorsitzenden erläutert.

GRM Schneider fragte, weshalb man dem Käufer nicht die Entscheidung überlassen kann.

Nach intensiver Diskussion wurde zuerst abgestimmt, ob das Erbbaurecht angeboten werden soll und dann ob es für alle Grundstücke gilt.
Über die Höhe des Erbbauzinses wird erst nach Erstellung des Erbbaurechtsvertrages entschieden.

717 16:1

Erbbaurecht Birkenweg Nord

Für die Grundstücke im Baugebiet Birkenweg Nord ist das Erbbaurecht anzubieten

718 14:3

Erbbaurecht Birkenweg Nord

Die Grundstücke FINrn.: 1109/91, 1109/92 1109/93 1109/94 1109/95 1109/96 1109/97 und 1097/29 werden im Erbbaurecht vergeben.
Über das F1St. 1109/98 wird gesondert entschieden.

719 17:0

Informationen und Anfragen

- a) Herr Irlacher ist erneut zu laden.
- b) Die Einladung der Bundeswehr zum Tag der Werte wurde verlesen.
- c) Der Verkehrsspiegel an der Ausfahrt Römerweg wurde von der Verkehrsbehörde genehmigt.
- d) Die Prüfung der Genehmigung der Arena ist noch nicht abgeschlossen.
- e) Die Besichtigung des Hochbehälters wird für den 19.06 vor der Sitzung eingeplant.
- f) Vom 2. Bürgermeister Lorenz wurde über den Tourismustag berichtet.
- g) GRM Tobsch hat Anregungen zur Behindertentoilette, die am Rathaus angebaut wird, gegeben. Diese werden berücksichtigt. Das Bauamt nimmt Kontakt auf.
- h) Mit einem Vertreter der Architektenkammer wird es demnächst eine Ortsbegehung zur Barrierefreiheit geben. Hierzu wird GRM Tobsch geladen

B) NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG:

=====

Vorsitzender:

Niederschriftführer: