

Michael Wirtz-Hinsenhofen
Appelhülsener Str. 54
48301 Nottuln
Tel. 025022227188
mi.wi.hi@googlemail.com

Nottuln, den 05.07.2021

Michael Wirtz-Hinsenhofen - Appelhülsener Str. 54 - 48301 Nottuln

Herrn
Norbert Hinsenhofen
Billkoppel 10

22946 Trittau

Hallo Friedhelm,
hallo Helmut,
hallo Norbert,

ich wollte euch mitteilen, dass die Gemeinde Nottuln an mich herangetreten ist und eventuell interessiert ist, die Ackerfläche in Bauland umzuwandeln. Die Verhandlungen beginnen erst noch, so dass ich über konkrete Details noch keine Kenntnis habe.

Bezüglich des zwischen euch Geschwistern geschlossenen Vertrags habe ich mich bereits früh mehrfach anwaltlich beraten lassen. Alle Beratungsgespräche endeten mit dem Tenor, dass dieser Vertrag nicht mehr gültig sei und Ansprüche aus diesem Vertrag nicht mehr durchgesetzt werden können.

Das hat mehrere Gründe. Das wohl stärkste und nachvollziehbarste Argument, was für eine Nichtdurchsetzbarkeit des Vertrags spricht, ist das folgende Argument:

Bei fehlenden Regelungen (in Verträgen; in diesem Fall eine fehlende Laufzeit) ist es üblich, vorhandene Rechtsvorschriften analog anzuwenden. In diesem Fall wäre es die Höfeordnung, welche eine Vorschrift enthält, dass genau solche Ansprüche, die in dem Vertrag formuliert sind, ein sogenannter Nachabfindungsanspruch, nur 20 Jahre besteht.

Vermutlich habt ihr euch auch beraten lassen. Dann seid ihr sehr wahrscheinlich zu dem gleichen Ergebnis gekommen.

Als weitere Folge dieser Beratung hat Erika auch das Grundstück mir übertragen.

Zur Wahrung des Familienfriedens – und um evtl. langwierige Gerichtsverhandlungen bereits im Vorfeld zu unterbinden – möchte ich euch jetzt schon, freiwillig, ein Vergleichsangebot unterbreiten:

Ihr erhaltet ein Viertel des im Vertrag formulierten Anteils.

Hierbei sollen folgende Maßgaben gelten:

Der vertragsmäßige Anteil berechnet sich nach der verkauften Fläche.

Ich erlaube mir jedoch, mich zu bemühen, drei Baugrundstücke für meine Kinder reservieren zu lassen (vorrangig auf der Restwiese). Diese sollen dann auch in diese Berechnung nicht mit einfließen, also abgezogen werden, da diese ja nicht verkauft werden.

Die Zahlung würde außerdem erst dann fällig werden, wenn ausreichend liquide Mittel aus den Grundstücksverkäufen zur Verfügung stehen.

Sollten von mir Einkommenssteuern auf den Verkaufserlös zu entrichten sein (Eine entsprechende Anfrage an das Finanzamt ist gestellt!) und die an euch dann gezahlten Vergleichszahlungen nicht absetzbar sein, so würde sich das auch entsprechend mindernd auf euren Anteil auswirken, da ich das Steuerrisiko nicht alleine tragen möchte und kann. Derzeit gehe ich allerdings davon aus, dass keine Steuern fällig werden.

So würde sich folgende Formel ergeben:

Verkaufte Fläche
* (800/20000) (vertraglich vereinbarter Anteil)
* 0,25
* m²- Verkaufspreis
= euer jeweiliger Anteil.

Unverbindliche Beispielrechnung:

Gehen wir nach Erschließung von einer voll erschlossenen verkaufbaren Fläche von 5.000 qm aus und würden diese für einen m²-Preis von 210 EUR (derzeitiger Bodenrichtwert für voll erschlossene Grundstücke) verkauft, erhaltet ihr am Ende einen Anteil in Höhe von jeweils 10.500 EUR.

Für den Fall, dass die Gemeinde die Ackerfläche vor der Umwandlung in Bauland kaufen möchte, hatte Egon euch nach dem Vertrag ja eine Art Vorkaufsrecht eingeräumt. Hier wären dann neben dem Kaufpreis ja noch Grunderwerbssteuer etc. zu entrichten, bei einer Weiterveräußerung ja noch Einkommenssteuern und ihr müsstet euch mit der Gemeinde auseinander setzen. Ich gehe mal nicht davon aus, dass Ihr an einem Ankauf interessiert seid.

Ich wäre allerdings trotzdem bereit, euch auch in diesem Fall nach der oberen Berechnung anteilmäßig zu beteiligen.

Ich halte dieses Angebot für ein Angebot, welches die Grundidee des damaligen Vertrags entsprechend würdigt und für alle Seiten fair ist.

Das genaue Verfahren und die genauen Flächenanteile werden sich im weiteren Verlauf heraus kristallisieren.

Dennoch bitte ich euch jetzt schon bis zum 31.07.2021 um eine kurze Mitteilung, gerne auch per E-Mail, ob ihr mit dieser Vorgehensweise einverstanden seid und dass ihr selbst an einem Kauf nicht interessiert seid.

Vielen Dank!

Schöne Grüße!

