

Gemeinde Roggentin

Beschlussvorlage

BV/LIE/599/2023

öffentlich



Zahlungsaufschub/Stundung

| | |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> BEL/SG Liegenschaftsamt | <i>Datum</i> 12.01.2023 |
| <i>Bearbeitung:</i> Fanny Saidi | |

| | | |
|---------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
| Gemeindevertretung Roggentin (Entscheidung) | 23.01.2023 | Ö |

Sachverhalt

Am 9. Juni 2022 veräußerte die Gemeinde Roggentin ein Gewerbegrundstück. Der Kaufpreis beträgt insgesamt 500.160,00 EUR. Die Kaufpreiszahlung war gemäß der Beurkundung am 30. November 2022 fällig. Mit E-Mail vom 18. November 2022 bat der Erwerber um Aufschub der Kaufpreiszahlung bzw. der Fälligkeit auf frühestens den 31. Dezember 2023. Als Gründe wurden angegeben:

- Zinssatzanhebung der Zwischenfinanzierung auf fast 6 %
- Planungsanpassung aufgrund der aktuellen Marktsituation bzgl. Preisentwicklung und Zinsen
- Lösungssuche für die Umsetzung des geplanten Projektes aufgrund der aktuellen Marktsituation bzgl. Preisentwicklung und Zinsen
- Keine Möglichkeit der Kaufpreiszahlung aus Eigenmitteln

Rechtliche Würdigung:

Zu prüfen ist, ob ein Aufschub der Kaufpreiszahlung bzw. Fälligkeit möglich ist. In Betracht kommt die Stundung der Leistung, hier: Stundung der Kaufpreiszahlung. Die Stundung selbst ist im Gesetz nicht geregelt, sie erfordert allerdings eine Einigung beider Parteien und wird meist auf Antrag des Schuldners durchgeführt. Die Stundung bewirkt einerseits einen Zahlungsaufschub für einen vorher vereinbarten Zeitraum sowie andererseits die Hemmung der Verjährung (§ 205 BGB).

Mit dem Grundstückskaufvertrag vom 9. Juni 2022 ist die Zahlungsfälligkeit auf den 30. November 2022 datiert gewesen. Aufgrund des bereits geschlossenen Vertrages kommt nur eine nachträgliche Stundung in Betracht. Bei einer nachträglichen Stundung handelt es sich um eine Vertragsänderung, die deshalb bei formbedürftigen Verträgen dem Formzwang unterliegt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Grundstückskaufvertrag. Diese Art von Verträgen bedürfen der notariellen Beurkundung, gem. § 311b Abs. 1 S. 1 BGB. Somit bedarf es auch bei Vertragsänderung einer erneuten notariellen Beurkundung.

Eine Stundung ist demnach möglich. Fraglich ist, ob eine Stundung in diesem Fall auch sinnvoll ist. Einen Anspruch auf eine Stundung hat der Erwerber nicht, d.h. es wäre nur ein freiwilliges Entgegenkommen der Gemeinde. Gegen die Genehmigung des Antrages spricht, dass der Erwerber in seinem Antrag zwar den 31.12.2023 als Datum für die Kaufpreiszahlung nennt, dies allerdings der früheste Termin für die Zahlung sein soll bzw. kann. Das bedeutet, dass selbst zu

diesem Zeitpunkt nicht unbedingt mit einer Zahlung zu rechnen ist.

Die vom Erwerber genannten Gründe, dass aufgrund der aktuellen Marktsituation bzgl. Zinsen und Preisentwicklung die Planungen des Unternehmens angepasst werden müssen und passende Lösungen für die Umsetzung eines geplanten Projektes überzeugen nicht, da bei einer guten Marktanalyse solche Schwankungen vorhersehbar waren. Das gleiche gilt für die Anhebung des Zinssatzes der Zwischenfinanzierung des Schuldners auf fast 6 %.

Der Erwerber begründet das Nichtzahlen außerdem damit, dass die gekauften Grundstücke nicht aus Eigenmitteln finanziert werden können. Bei einer Stundung privatrechtlicher Forderungen sind allerdings Stundungszinsen festzusetzen. Gestundete Beträge sind jährlich mit einem Zinssatz von 3,62 % (§ 247 BGB) zu verzinsen. Es kommen demnach neben den Kosten für den Notar noch Stundungszinsen auf den Erwerber zu, die aufgrund des hohen Kaufpreises dementsprechend hoch ausfallen (für ein Jahr wären das 18.105,79 EUR). Damit stellt sich erneut die Frage, ob der Erwerber die gesamten Kosten (Zinsen, Notarkosten, Kaufpreis) nach Ablauf der Stundung tragen kann.

Zu beachten ist, dass sich der Erwerber durch das Nichtzahlen des Kaufpreises seit dem 30. November 2022 im Zahlungsverzug befindet (§ 286 Abs. 1 S. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 BGB). Gem. § 288 Abs. 1 S. 1 BGB ist eine Geldschuld während des Verzugs zu verzinsen. Gem. S. 2 beträgt der Verzugszinssatz für das Jahr fünf Prozentpunkte über den Basiszinssatz.

Auswirkungen auf das Liegenschaftsamt:

Die Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages sowie der eventuelle neue Verkauf der Grundstücke würde sich auf Liegenschaftsangelegenheiten auswirken.

Beschlussvorschlag

1. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin beschließt in ihrer Sitzung am 23. Januar 2023, dem Stundungsantrag vom 18. November 2022 stattzugeben.

2. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin beschließt in ihrer Sitzung am 23. Januar 2023, dem Stundungsantrag vom 18. November 2022 teilweise stattzugeben. Die Fälligkeit der Zahlung wird bis zum _____ gestundet.

3. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin beschließt in ihrer Sitzung am 23. Januar 2023, den Stundungsantrag vom 18. November 2022 abzulehnen. Die ursprüngliche Fälligkeit der Kaufpreiszahlung bleibt bestehen.

Finanzielle Auswirkungen

Bei einer Rückabwicklung entstehend der Gemeinde keine finanziellen Nachteile, da das Grundstück anderweitig veräußert werden kann.

Anlage/n

- 1 2023-01-17 E-Mail vom 12.01.2023 (öffentlich)
- 2 2023-01-17 Vorlage Planzusammenstellung Entwurf (öffentlich)