

Der städtebauliche Vertrag

Anforderungen, Tipps und Fallstricke

Dr. Claas Birkemeyer LL.M. (Europarecht)
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Akademischer Europarechtsexperte (Innsbruck/Passau)
Lehrbeauftragter der Universität Bielefeld



STREITBÜRGER ■ SPECKMANN
RECHTSANWÄLTE - NOTARE

ADENAUERPLATZ 4 33602 BIELEFELD TEL. +49 (0)521 91414-0 FAX. +49 (0)521 91414-99
WWW.STREITBOERGER-SPECKMANN.DE E-MAIL C.BIRKEMEMEYER@STREITBOERGER.DE

A. EINFÜHRUNG

➔ Dr. Claas Birkemeyer, LL.M.

■ c.birkemeyer@streitboerger.de



A. EINFÜHRUNG



Seminaraufbau

- Sinn und Zweck städtebaulicher Verträge, Interessen
- Begriff und Rechtsnatur städtebaulicher Verträge
- Rechtliche Anforderungen und Vertragsgestaltungen
- Fehlerfolgen
- Einsatzgebiete und Vertragsgestaltungen



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

Einführungsfall 1: „Die zwei Bauern“

Die Gemeinde X sucht ein Areal für ein neues Gewerbegebiet. Es bieten sich zwei Flächen an, die des C und die des S. C ist Mitglied der langj. Mehrheitspartei im Rat. Die Wahl fällt auf sein Grundstück. Es kommt zu einer gewöhnlichen Angebotsplanung. Wenig später erfährt S, dass die Gemeinde die Ausweisung neuer Wohnflächen erwägt. Gemeinsam mit einem Architektenbüro bietet er hierfür seine geeignete Fläche an.

Die Gemeinde willigt ein, fordert aber Kostentragung und Erschließung durch S



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

Einführungsfall 2: „Die zwei Schwestern“

Die beiden Schwestern S sind Eigentümer einer Innenstadt nahen Wiese. Der B-Plan weist eine Erweiterungsfläche für einen Parkplatz zur öffentlichen Festhalle aus. Weitere freie Flächen stehen im Eigentum der Stadt.

Die Stadt tritt an die S heran. Man benötige Wohnraum und erwäge die Überplanung der städtischen Flächen. Die Flächen der S könnten mit überplant werden, wenn diese 51% ihres Eigentums zuvor für 10 EUR/qm an die Stadt verkaufen.



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

- I. Interessen der Kommunen
 1. Kosteninteressen
 2. Gewinnabschöpfung
 3. Boden- und wohnungspolitische Ziele, sonstige allgemeine städtebaupolitische Ziele



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

I. Interessen der Kommunen

1. Kosteninteressen

a) direkte Planungskosten

➔ Hinzuziehung Dritter: Büros, Sachverständige, Umweltbericht etc.

➔ Lösung?



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

I. Interessen der Kommunen

1. Kosteninteressen

a) direkte Planungskosten

➔ Hinzuziehung Dritter: Büros, Sachverständige, Umweltbericht etc.

➔ Lösung:

- „Übertragung“, 11 I Nr. 1 BauGB
- Folgekostenvertrag, 11 I Nr. 3 BauGB



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

- I. Interessen der Kommunen
 - 1. Kosteninteressen
 - a) direkte Planungskosten
 - ➔ Eigenpersonal und Sachleistungen
 - ➔ Lösung?



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

I. Interessen der Kommunen

1. Kosteninteressen

a) direkte Planungskosten

➔ Eigenpersonal und Sachleistungen

➔ Lösung:

- „Übertragung“ mit Grenzen ...

- Kostenübernahme?

BVerwG, Urteil vom 25.11.2005:
(+), bis zur Höhe der tats. Kosten



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

I. Interessen der Kommunen

1. Kosteninteressen

b) Unmittelbare Folgekosten

➔ Erschließungskosten

- 10%-Anteil

- nicht umlagefähige Anlagen, 128 III

➔ Lösung: Erschließungsvertrag



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

I. Interessen der Kommunen

1. Kosteninteressen

b) Unmittelbare Folgekosten



Ausgleichsmaßnahmen

- 1a III iVm 135a: Vorhabenträger
- 135a II, III: Gemeinde, aber Kostenersatz von Vorhabenträger
- Unterhaltungspflege nicht erstattungsfähig (höchststrichterlich offen)



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

I. Interessen der Kommunen

1. Kosteninteressen

b) Unmittelbare Folgekosten

➔ Ausgleichsmaßnahmen

➔ Lösung:

- „Übertragung“, 11 II Nr. 2 auf VT
- Kostenerstattung, Ökokonto etc., 11 II Nr. 3 BauGB



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

I. Interessen der Kommunen

1. Kosteninteressen

b) Unmittelbare Folgekosten

➔ Bodensanierung; Freilegung

■ Umfang und Kostenverantwortung?

➔ Lösung: städtebaulicher Vertrag



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

I. Interessen der Kommunen

1. Kosteninteressen

c) Mittelbare Folgekosten

➔ Infrastrukturmaßnahmen

■ nicht umlagefähig, Steueraufkommen

➔ Lösung: städtebaulicher Vertrag



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

1. Interessen der Kommunen

2. Gewinnabschöpfung

➔ unzulässig.

➔ „Lösung“: vorheriger Erwerb; Einheimischenmodelle



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

1. Interessen der Kommunen

3. Städtebaupolitische Ziele

➔ Möglichkeiten der Angebotsplanung sind begrenzt

➔ Lösung?



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

I. Interessen der Kommunen

3. Städtebaupolitische Ziele

➔ Möglichkeiten der Angebotsplanung sind begrenzt

➔ Lösung

- Baupflichten

- Nutzungspflichten (sozialer Wohnraum; Immissionen, ökologische Vorgaben etc.)



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

I. Interessen der Kommunen

3. Städtebaupolitische Ziele

➔ Möglichkeiten der Angebotsplanung sind begrenzt

➔ Lösung

- Baupflichten
- Nutzungspflichten
- Gestalterische Pflichten



B. SINN UND ZWECK, INTERESSEN

II. Interessen der Vorhabenträger

- ➔ Geschwindigkeit
- ➔ Planungssicherheit
- ➔ Risikoverteilung/Kostenfolgevereinbarungen
- ➔ Kalkulation

➔ Der VT ist zumeist strukturell unterlegen und erhält im Grunde Chancen; „hinkender Vertrag“



C. BEGRIFF UND FORMEN, RECHTSNATUR



C. BEGRIFF UND FORMEN, RECHTSNATUR

I. Begriff

- ➔ keine gesetzliche Definition
- ➔ konsensuale Erweiterung der Befugnisse im Städtebaurecht
- ➔ Beispiele/Formen
 - Beispielhafte Aufzählung in § 11 II
 - bestimmte genannte Verträge im BauGB



C. BEGRIFF UND FORMEN, RECHTSNATUR

I. Begriff

➔ keine gesetzliche Definition

➔ **konsensuale** Erweiterung der Befugnisse im Städtebau

Achtung:

„hinkender Vertrag“, § 1 III 2 BauGB

- bestimmte genannte Verträge im BauGB



C. BEGRIFF UND FORMEN, RECHTSNATUR

II. Rechtsnatur

- ➔ idR öffentlich-rechtlich
- ➔ Konsequenzen: Rechtsweg



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

I. Formelle Anforderungen

1. Formerfordernisse

➔ Schriftform: 11 Abs. 3 BauGB

- Anlagen
- Auslegung

Bestimmtheit ist „oberstes Gebot“



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

I. Formelle Anforderungen

1. Formerfordernisse

➔ Schriftform: 11 Abs. 3 BauGB

- Anlagen
- Auslegung

➔ notarielle Beurkundung – nicht vergessen!

- 311 b I BGB: Grundstücksübertragung
- 11 II ErbRVO: Erbbaurechte



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

1. Formelle Anforderungen
2. Vertretungsbefugnisse



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall: P wechselt nach der Wende vom städtischen Planungsamt in die neuen Bundesländer als selbständiger Planer. Er schließt einen Rahmenvertrag über Planungsleistungen und HOAI-Sätze mit Gemeinde G ab, zuzügl. Stundung von Honoraren. Allein BM unterschreibt.

Als er später Honorare einklagt, verteidigt sich G mit Formunwirksamkeit/mangelnder Vertretungsbefugnis. Der Vertrag war allein vom BM unterzeichnet.



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

I. Formelle Anforderungen

2. Vertretungsbefugnisse

➔ VT kein Problem

➔ Gemeinde: Kommunalverfassung

- NRW: BM plus X, 64 I 2 GO NRW



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

- I. Formelle Anforderungen
 3. Genehmigungserfordernisse
- ➔ idR kein Problem
- ➔ ggf. Haushaltsrecht



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

I. Formelle Anforderungen

4. Vergaberecht

➔ idR keine entgeltliche Leistungsbeschaffung

➔ Problem: Verkauf von Gemeindegrundstücken mit Baupflicht?

- OLG Düsseldorf (Ahlhorn): (+)
- 99 I GWB: (-)
- EuGH: idR (-), es sei denn unmittelbarer wirtschaftlicher Vorteil



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

I. Formelle Anforderungen

4. Vergaberecht

➔ idR keine entgeltliche Leistungsbeschaffung

➔ Problem: Verkauf von Gemeindegrundstücken mit Baupflicht?

➔ Problem: Vergabe von Unternehmerleistungen wird vertraglich durch Gemeinde vorbestimmt; beispielsweise Erschließungsverträge

- unechter: Bauauftrag

- echter: ebenfalls Bauauftrag (str.)



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

II. Inhaltliche Anforderungen



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

II. Inhaltliche Anforderungen

Fall (nach BGH, NJW 1980, 826 ff.):

Die Gemeinde G benötigt dringend Geld. Sie verkauft deshalb ein gemeindeeigenes Grundstück als „Bauerwartungsland“ zu einem Preis, der sich nur rechtfertigt, wenn B-Plan Baurecht schafft.

Die Gemeinde verpflichtet sich zur Bauleitplanung innerhalb einer bestimmten Frist.



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

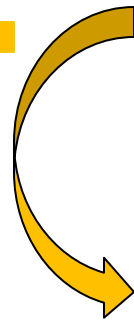
II. Inhaltliche Anforderungen

1. Keine Vorwegbindung, 1 III BauGB

➔ 1 III BauGB schließt Ansprüche auf Planung aus

- Planungspflicht unzulässig

- Problem: Was gilt für Gewährleistung und ähnliche Haftungsgrundlagen im Fall (faktische Bindungen)?



BGH: im Fall: Gemeinde darf **Planungsrisiko** übernehmen.



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

II. Inhaltliche Anforderungen

1. Keine Vorwegbindung, 1 III BauGB

➔ 1 III BauGB schließt Ansprüche auf Planung aus

- Planungspflicht unzulässig
- Problem: Was gilt für Gewährleistung und ähnliche Haftungsgrundlagen im Fall (faktische Bindungen)?
im Übrigen: **faktische Bindung** ebenfalls unzulässig (Vertragsstrafen etc.)



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Abgrenzung
Planungsrisiko – faktische Bindung
erforderlich



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

II. Inhaltliche Anforderungen

2. Angemessenheit, 11 II BauGB

➔ **objektive** Ausgewogenheit von „Leistung“ und Gegenleistung

- Anknüpfungspunkt ist zumeist „Planungsvorteil“
- subjektive Angemessenheit: keine Überforderung des VT



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach VG München, 15.7.2008):

Gemeinde plant mit VT ein Wohngebiet. Es entsteht ein Bedarf an neuen Kindertagesplätzen.

G plant – ausschließlich deshalb – Errichtung eines neuen Kindergartens. Im Vertrag fordert G aber nicht 100% der Kosten, sondern nur 70%, weil der neue Kindergarten auch andere Kinder aufnehmen werde. Kalkulatorisch werden aus dem geplanten Gebiet etwa 20-40% der Plätze benötigt.



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach VGH München, 18.12.2008):

Ein Gewerbegebiet soll erweitert werden. Allerdings ist das örtliche Verkehrsnetz bereits überlastet. Der zusätzliche Verkehr neuer Gewerbegrundstücke kann nicht aufgenommen werden.

Die Gemeinde plant daher einen Autobahnzubringer, auch zur Entlastung. Die Kosten sollen nach dem städtebaulichen Vertrag die Neu-VT, nicht die Anlieger zahlen.



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach VGH München, 18.12.2008):

VGH: Da hoheitliche Entscheidungen nicht von zusätzlichen Gegenleistungen abhängig gemacht werden dürfen, muss es sich um Aufwändungsersatz in dem Sinne handeln, dass an Folgekosten durch Vertrag allenfalls das abgewälzt werden darf, was von einem bestimmten Bauvorhaben ausgelöst wird.



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach VGH München, 18.12.2008):

VGH: Für die Ursächlichkeit, wie sie die Zulässigkeit eines Folgekostenvertrags verlangt, reicht es nicht aus, dass sich die Aufwendungen einem Vorhaben zuordnen lassen.

Erforderlich ist vielmehr, dass aus Anlass eines bestimmten Vorhabens etwas geschieht und nicht nur auf einen aufgelaufenen Bedarf reagiert wird.

Das Erfordernis der Ursächlichkeit bedeutet also nicht tatsächliche Kausalität, sondern wertende – und zwar konkret-reale unmittelbare – Zurechnung der Folgekostenmaßnahme zum einzelnen Vorhaben ...



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach VGH München, 18.12.2008):

VGH: Mit der Straßenbaumaßnahme verfolgte die Beklagte zwei Ziele: Zum einen sollten die im Laufe der Zeit angewachsenen erheblichen Verkehrsprobleme im Gewerbegebiet ... beseitigt werden. Zudem sollte die Verwirklichung neuer gewerblicher Bauvorhaben ermöglicht werden.

Tatsächlich sollte mit der städtebaulichen Maßnahme jedenfalls in einem nicht unerheblichen Umfang die bereits bestehende Überlastung des innerörtlichen ... beseitigt werden.



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach VGH München, 18.12.2008):

VGH: Das Gebot der **Angemessenheit** verlangt, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung des Vertragspartners der Behörde nicht außer Verhältnis zum wirtschaftlichen Wert der von der Behörde zu erbringenden Leistung stehen darf und dass auch sonst keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass die Gegenleistung eine unzumutbare Belastung bedeutet.

... Daher ist der **auf die Neunutzer entfallende Anteil** und darauf basierend der Anteil der Klägerin objektiv unangemessen und stellt zugleich eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes dar .



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach VGH München, 18.12.2008):

BVerwG, Urteil vom 24.03.2011: Nein.

Darf die Gemeinde frei entscheiden, ob sie eine Planung vornimmt oder unterlässt, ist die Gemeinde befugt zu bestimmen, ob die Kosten einer Infrastrukturmaßnahme Voraussetzung oder Folge einer Planung sind.

Erhebt die Gemeinde die Kostenübernahme zur Voraussetzung für die Planung – von der sie andernfalls absähe – , ist ohne Belang, ob Altnutzer ebenfalls kausal für Maßnahme sind.



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach VGH München, 18.12.2008):

BVerwG, Urteil vom 24.03.2011:

Hinsichtlich der Angemessenheit ist **kein Abzug für das Allgemeininteresse** erforderlich.

Ein **Abzug** kann aber **wegen des Nachholbedarfs** (Altbelastung) in Betracht kommen. Die Eigenbeteiligung der Gemeinde in Höhe von 1/3 bis 2/3 überschreitet nicht das der Angemessenheit zugrundeliegende Übermaßverbot (obwohl der Gemeindeanteil etwa bei 75% lag).



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach BVerwG 29.1.2009, ZfBR 2009,472):

In einem städtebaulichen Vertrag übernahm VT

- Pflicht, Fläche an Einheimische zu bestimmten Preis zu veräußern;
- Pflicht, Beiträge zum Ausbau von Schule und Kindergarten zu leisten



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Ferner kann eine Gegenleistung unter dem Gesichtspunkt der **Gesamtbelastung** des individuellen bau- oder veräußerungswilligen Grundstückseigentümers unangemessen sein. Dabei sind alle in einem städtebaulichen Vertrag enthaltenen Verpflichtungen des Grundstückseigentümers im Zusammenhang und damit in ihrer **wirtschaftlichen Gesamtwirkung** zu würdigen. **Dies gilt in besonderer Weise** bei einem Vertrag der vorliegenden Art, in dem **sowohl eine Beschränkung des Preises** bei einer Veräußerung des Grundstücks als **auch eine Pflicht zur Zahlung von Folgekosten** vereinbart worden sind.



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach BVerwG 25.11.2005, ZfBR 2006, 243):

In einem städtebaulichen Vertrag übernahm VT die Pflicht, „sämtliche Kosten der Gemeinde zu erstatten“, die im Zusammenhang mit der Bauleiplanung entstehen.

VT verweigert die Zahlung von 1.500 EUR für Personalkosten der Gemeinde



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach BVerwG 25.11.2005, ZfBR 2006, 243):

Gericht: Für die Angemessenheit seiner [des VT] Zahlungsverpflichtung ist entscheidend, dass die Vereinbarung nach den bindenden Feststellungen im angefochtenen Urteil **auf seine Initiative** zustande gekommen ist. Die Vereinbarung ist auch nicht deshalb unangemessen, weil der Bekl. nach Ziffer 3 der Vereinbarung „alle“ Kosten tragen muss, die im Rahmen des Planänderungsverfahrens entstanden sind. Die Klausel erlegt dem Bekl. **keine schrankenlose Verpflichtung** auf, sondern nur die Übernahme der anfallenden Verwaltungs- und Planungskosten.



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach BVerwG 25.11.2005, ZfBR 2006, 243):

Gericht: Die Ermächtigung, über die gemeindlichen Personal- und Sachkosten vertraglich zu disponieren, reicht allerdings weniger weit, als das VG angenommen hat.

Verwaltungskosten sind **nur für solche** von der Gemeinde **selbst durchgeführte Maßnahmen** des Bauleitplanverfahrens abwälzbar, **die auch auf private Dritte hätten übertragen werden können.**



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

II. Inhaltliche Anforderungen

2. Angemessenheit, 11 II BauGB



weitere Einzelfälle

- Betriebskosten idR (-)
- Abschöpfung des Plangewinns (-)
- Überschüsse (-)
- Ungleichbehandlungen (-)
- Pauschalierungen von Kosten ...



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

II. Inhaltliche Anforderungen

3. Kopplungsverbot, 11 II BauGB

➔ ohne gesetzliche Grundlage keine
Gegenleistung für hoheitliches Handeln

➔ hoheitliches Handeln darf dann von Gegen-
leistung nicht abhängig gemacht werden

- kein Verkauf von Baurechten
- keine sachwidrigen Forderungen



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

II. Inhaltliche Anforderungen

3. Kopplungsverbot, 11 II BauGB

➔ Verkauf von Baurechten

- kein städtebaulicher Vertrag, wenn VT das Vorhaben bereits beanspruchen kann



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

II. Inhaltliche Anforderungen

3. Kopplungsverbot, 11 II BauGB

➔ Verkauf von Baurechten

➔ Sachwidrige Forderungen

- sämtliche Forderungen müssen einen „inneren Zusammenhang“ mit der Planung haben



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach BVerwG, 16.5.2000):

Gemeinde möchte Flächen des A als Wohnbauland festsetzen. Erschließungsbeiträge könnten nicht mehr erhoben werden. A verspricht daher eine Zahlung für „gemeinnützige Zwecke“



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach BVerwG, 16.5.2000):

Gemeinde möchte Flächen des A als Wohnbauland festsetzen. Erschließungsbeiträge könnten nicht mehr erhoben werden. A verspricht daher eine Zahlung für „gemeinnützige Zwecke“

Gericht: Zahlung steht in keinem inneren Zusammenhang mit der Planung.



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach VGH München, 12.4.2003):

Gemeinde möchte Flächen des A als Wohnbauland festsetzen. A verpflichtet sich, sein Schloss zu sanieren und einen Teil der Gemeinde zu übereignen.



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach VGH München, 12.4.2003):

Gemeinde möchte Flächen des A als Wohnbauland festsetzen. A verpflichtet sich, sein Schloss zu sanieren und einen Teil der Gemeinde zu übereignen.

Gericht: kein innerer Zusammenhang



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach OVG Greifswald, 20.5.2003):

VT plant Erschließung. Fremdanlieger sind nicht zur freiwilligen Kostenerstattung bereit.

Im Vertrag wird daher formuliert:

Einleitungsgenehmigungen werden erst erteilt, wenn Fremdanlieger einen bestimmten Betrag an VT zahlen



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach OVG Greifswald, 20.5.2003):

VT plant Erschließung. Fremdanlieger sind nicht zur freiwilligen Kostenerstattung bereit.

Im Vertrag wird daher formuliert:

Einleitungsgenehmigungen werden erst erteilt, wenn Fremdanlieger einen bestimmten Betrag an VT zahlen

Gericht: „Vorschusspflicht“ des VT verstößt gegen Kopplungsverbot. Es ist sachwidrig, VT mit diesen Kosten zu belasten.

Achtung: BVerwG, 10.08.2011: Übernahme durch VT in Grenzen angemessen.



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fall (nach OVG Greifswald, 20.5.2003):

VT ... nicht zur
fre

Achtung: Übernahme von Kosten von
Fremdanliegern ist sogar dann zulässig,
wenn Landesrecht Übernahme
verbietet, denn § 124 II und II BauGB
erlauben auch Übernahme von nicht
festsetzbaren Kosten!

Im
Ein
Fre
VT zahlen

Ge
Ko
gegen
liesen

Kosten zu belasten

**Achtung: BVerwG, 10.08.2011: Übernahme durch
VT in Grenzen angemessen.**



D. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

II. Inhaltliche Anforderungen

4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

➔ „Parallelprüfung“: AGB-Vorschriften als
Ausprägung des § 11 II BauGB
(herrschende Rspr.)



E. RECHTSFOLGEN VON RECHTSVERSTÖßEN

I. Nichtigkeit

➔ Rechtsverstoß führt zur Nichtigkeit, 59 VwVfG

➔ im Zweifel: Gesamtnichtigkeit

- aber: ggf. Salvatorische Klauseln



E. RECHTSFOLGEN VON RECHTSVERSTÖßEN

II. Rückabwicklung



Öffentlich-rechtlicher Erstattungsanspruch

- „Angstklauseln“?
- 814 BGB – Kenntnis der Unwirksamkeit?
- Verwirkung – Rückabwicklung nach erfolgreicher Planung? **Fall ...**



E. RECHTSFOLGEN VON RECHTSVERSTÖßEN

Fall (nach BVerwG, 29.01.2009):

X bitte Gemeinde um einen städtebaulichen Vertrag.
Sein Hinterliegergrundstück soll baureif gemacht werden. Er übernimmt die Kosten der Gemeinde.

Nach Erteilung der Baugenehmigung klagt X auf Rückzahlung der von ihm geleisteten Beträge, weil der Vertrag nichtig sei.



E. RECHTSFOLGEN VON RECHTSVERSTÖßEN

Gericht:

Das Begehren ist nicht bereits deshalb rechtsmissbräuchlich, weil Initiative von X ausging.

Auch das Abwarten der Baugenehmigung steht Rückforderung nicht entgegen.

Ggf. Rückforderung treuwidrig, wenn Nachteil des VT durch Dritten ausgeglichen.



E. RECHTSFOLGEN VON RECHTSVERSTÖßEN

III. Strafrechtliche Folgen

- ➔ Betrug
- ➔ Erpressung
- ➔ Vorteilsannahme und Vorteilsgewährung

Abgrenzung
„geschicktes Verhandeln“ und Vorteilsannahme
erforderlich.



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

I. Durchführung und Vorbereitung, 11 I Nr. 1

1. Allgemeines



Privater übernimmt Aufgaben

- Vertrag zwischen VT und Gemeinde
- Vertrag zwischen VT und Dritten
- **kein** Vertrag zwischen Gemeinde und Dritten!



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

I. Durchführung und Vorbereitung, 11 I Nr. 1

1. Allgemeines

➔ Privater übernimmt Aufgaben

- Vertrag zwischen VT und Gemeinde
- Vertrag zwischen VT und Dritten
- **kein** Vertrag zwischen Gemeinde und Dritten!

Gefahr für Gemeinde ... Lösung:
Einstiegs- und Ankaufrechte

Alternativ:
reiner
Kostenübernahmevertrag



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

I. Durchführung und Vorbereitung, 11 I Nr. 1

1. Allgemeines

➔ Privater übernimmt nicht alles ...

- Gemeinde muss Herrin des Verfahrens bleiben, 1 III 2 BauGB

- „Vorbereitungsmodell“

➔ im Übrigen Übertragung zulässig

- Pläne (B-Plan, E-Plan etc); Gutachten

- Verfahrensschritte (Grenzen ...)



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

I. Durchführung und Vorbereitung, 11 I Nr. 1

1. Allgemeines

Probleme/Gefahren zur **Qualitätssicherung**:
VT wird „Hausplaner“ beauftragen wollen,
Gemeinde oft ebenso:
Bestimmung, Zustimmung, Abstimmung.

■ „Vorbereitungsmodell“

➔ im Übrigen Übertragung zulässig

■ Pläne (B-Plan, E-Plan etc); Gutachten

■ Verfahrensschritte (Grenzen ...)



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

1. Durchführung und Vorbereitung, 11 I Nr. 1

2. Bodensanierung und Freilegung

➔ Sanierungsverträge

- Achtung: Risikobewertung

- Risikoverteilung (Wer? Wieviel?)



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

I. Durchführung und Vorbereitung, 11 I Nr. 1

3. Neuordnung der Flächen

➔ Umlegungsvarianten

- Ankaufmodell durch Gemeinde oder VT
- private Umlegung
- gesetzliche Umlegung



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

1. Durchführung und Vorbereitung 11 I Nr. 1

3. Untervariante:
Treuhandmodelle (Kauf „für“ Gemeinde)

→ Umlegungsvarianten

- Ankaufmodell durch **Gemeinde** oder VT
- private Umlegung
- gesetzliche Umlegung



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

1. Durchführung und Vorbereitung 11 I Nr. 1

3. Untervariante:
Treuhandmodelle (Kauf „für“ Gemeinde)



Umlegungsvarianten

■ Ankaufmodell durch **Gemeinde** oder VT

■ private Umlegung

Beachte: Rückabwicklung absichern,
falls Projekt scheitert (Optionen,
Rücktrittsrechte)



E STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

Achtung:

Angemessenheit und Kopplungsverbot –
Vertrag ist unwirksam, wenn Umlegung nicht
erforderlich ist, sondern allein der kostenfreien
Abschöpfung von Flächen für die Gemeinde dient.

- Ankaufm durch Gemeinde oder VT
- **private** Umlegung
- gesetzliche Umlegung



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

I. Durchführung und Vorbereitung, 11 I Nr. 1

Auch hier sind Vereinbarungen zulässig;
beispielsweise über Einwurfspreise
(streitig/sehr problematisch) mit Steuervorteil
gegenüber privater Umlegung.

- private Umlegung
- gesetzliche Umlegung

der VT



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

II. Förderungs- und Sicherungsverträge,
11 I Nr. 2 BauGB

➔ Planverwirklichung über Instrumente des
Festsetzungskataloges hinaus.



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

II. Förderungs- und Sicherungsverträge,
11 I Nr. 2 BauGB

1. Sicherung der Grundstücksnutzung

➔ Baupflichten

- **Fall:** VT verpflichtet sich, Anlage innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss zu errichten.



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

II. Förderungs- und Sicherungsverträge,
11 I Nr. 2 BauGB

1. Sicherung der Grundstücksnutzung

➔ Baupflichten

- **Fall:** VT verpflichtet sich, Wohnhaus innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss zu errichten.
- Unzulässig, weil unangemessen (erstens steht Baurecht noch nicht fest; zweitens erscheint Frist zu kurz ...)



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

II. Förderungs- und Sicherungsverträge,
11 I Nr. 2 BauGB

1. Sicherung der Grundstücksnutzung



Baupflichten

- Formulierungsvorschlag:

*„Innerhalb von 2 Jahren **ab** in Kraft treten des Bebauungsplans ... **Fertiggestellt** in diesem Sinne ist das Vorhaben, wenn ...“*

- An hinreichende Absicherung denken, s.u.



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

II. Förderungs- und Sicherungsverträge,
11 I Nr. 2 BauGB

1. Sicherung der Grundstücksnutzung

➔ Betriebspflicht

- siehe Baupflicht
- Problem: Angemessenheit



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

II. Förderungs- und Sicherungsverträge,
11 I Nr. 2 BauGB

1. Sicherung der Grundstücksnutzung

➔ Ausgleichsmaßnahmen

- „Übertragung“, 11 II Nr. 2 auf VT
- Kostenerstattung, Ökokonto etc., 11 II Nr. 3 BauGB



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

II. Förderungs- und Sicherungsverträge,
11 I Nr. 2 BauGB

1. Sicherung der Grundstücksnutzung



Nutzungspflichten/sozialer Wohnraum

- Vereinbarungen über Mindestflächen mit Mitteln des sozialen Wohnraums
- Belegungs-, Besetzungs-, Benennungsrechte
- Mietpreisbindungen
- Zweckentfremdungsverbote etc.



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

II. Förderungs- und Sicherungsverträge,
11 I Nr. 2 BauGB

1. Sicherung der Grundstücksnutzung

➔ Nutzungspflichten/sozialer Wohnraum

Alternative:
Abtretung von Flächen an Gemeinde
(Problem: Angemessenheit; Preis)



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

II. Förderungs- und Sicherungsverträge,
11 I Nr. 2 BauGB

1. Sicherung der Grundstücksnutzung



Nutzungspflichten/sozialer Wohnraum

- Problem: Angemessenheit bei frei finanziertem Wohnraum?
- Problem: Kalkulation der Rendite und Angemessenheit?
Anpassungsklauseln ...



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

Fall (nach Burmeister, PHB Städtebauliche Verträge):

In Gemeinde G sind im „Villenviertel“ allein noch 6 Bauplätze frei. Finanzkräftige Investoren wollen bauen. G hält Planung für gut. Es besteht aber dringender Bedarf nach sozialem Wohnraum.

G und VT schließen Vertrag: VT zahlt Ablösesumme an G. G wird damit an anderer Stelle sozialen Wohnraum schaffen.

Angemessenheit?

Kopplungsverbot?



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

II. Förderungs- und Sicherungsverträge,
11 I Nr. 2 BauGB

2. Einheimischenmodelle

➔ Ankaufmodell

➔ ohne gemeindlichen Zwischenerwerb

- einheitliche Kriterien

- ausreichende Grundstücke für Auswärtige



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

- II. Förderungs- und Sicherungsverträge,
11 I Nr. 2 BauGB
3. Sicherungsverträge mit Gewerbegrundstücken
 - ➔ Nutzungsmodelle (Baupflicht; Betriebspflichten etc. s.o.)
 - ➔ Einheimischenmodelle für Gewerbe
 - grds. zulässig, wie bei Wohnraum
 - Beihilferecht!



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

- II. Förderungs- und Sicherungsverträge,
11 I Nr. 2 BauGB

- 4. Gestalterische Ziele, ökologische Ziele



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

III. Kostenübernahmeverträge, 11 I Nr. 3 BauGB



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

III. Kostenübernahmeverträge, 11 I Nr. 3 BauGB

➔ Vorteile

- Gemeinde: behält Planung in der Hand
- Privater: muss nicht planen (und wird bspw. nicht überfordert)

➔ Folgekostenverträge (s.o.)

Kausalität (s.o.) – Fall ...



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

Fall:

Gemeint plant Wohngebiet. VT verspricht

- Folgekostenpauschale von 30 EUR/qm
- Trennkanal von Gebiet zur Kläranlage mit Anschluss weiterer Gebiete, weil Kläranlage völlig überlastet ist und Trennung für Entlastung sorgen soll.
- Kindergartenplätze für 1 + 2 Bauabschnitt, obwohl 2. Bauabschnitt noch vollkommen ungewiss. Alt.: 2. Bauabschnitt von Drittem realisiert wird. Alt.: 1. BA 5 Jahre zurückliegt



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

III. Kostenübernahmeverträge, 11 I Nr. 3 BauGB

➔ Erschließungskostenübernahme

- 10% Klausel, 129 I 3 BauGB?



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

IV. Erschließungsverträge, 124 I BauGB

➔ Übernahme der Erschließung

- nicht reiner Werkvertrag
- nicht Kostenübernahme/unechter EV

➔ Besonderheiten:

- keine Sperrwirkung durch vorhandenes Baurecht
- Übernahme nicht beitragsfähiger Kosten gemäß 124 II BauGB zulässig



F. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

IV. Erschließungsverträge, 124 I BauGB

➔ Fremdanlieger

- private Einigung/Kostenerstattung
- ET trägt Vorteil der Fremdanlieger selbst
- ggf. gesonderte Erschließung für Fremdanlieger
- unechter Erschließungsvertrag mit Ablösevereinbarungen



G. VERTRAGSVERHANDLUNGEN

I. Gemeindeseite

➔ Projektteam

- motivierte und dem Projekt gegenüber aufgeschlossene MA!
- qualifizierte MA (Planer; Kalkulation!)
- Größe/Ansprechpartner



G. VERTRAGSVERHANDLUNGEN

I. Gemeindeseite

➔ Verhandlungsposition – Fragen?

- Wer ist mehr auf das Projekt angewiesen?
- Wie wichtig ist das Projekt für Gemeinde
- Wie hoch ist der erwartete Gewinn für VT?
- VT dauerhaft Eigentümer oder „flüchtiger Investor“



G. VERTRAGSVERHANDLUNGEN

II. Vorhabenträgerseite

➔ Verhandlungsposition – Fragen (so.)

➔ „eierlegende Wollmilchsau“:

- frühzeitige Klärung der Kalkulation
- Kostenauslösung so spät wie möglich

➔ Versachlichung der Diskussionspunkte (Zahlen, Zahlen, Zahlen)



G. VERTRAGSVERHANDLUNGEN

III. Vertragsgestaltung



oberstes Gebot: Genauigkeit

- Bestimmtheit der Klauseln
- Konkretheit der Anlagen/Pläne



G. VERTRAGSVERHANDLUNGEN

III. Vertragsgestaltung

➔ Sicherheiten!

- Vertragserfüllungsbürgschaften
- Gewährleistungsbürgschaften
- Alternativen zu Bürgschaften
- sonstige Sicherheiten



ENDE. ICH DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.



STREITBÖRGER ■ SPECKMANN
RECHTSANWÄLTE • NOTARE