

# Städtebauliche Verträge

Prof. Dr. Michael Krautzberger,  
Bonn/Berlin

# Aufgabe

(nach BVerwG, Urt.vom 16.5.2000 – 4 C 4.99 -)

- Die Gemeinde macht die Änderung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Außenbereichsgrundstücks als Wohngebiet in einem Vertrag davon abhängig, dass der bauwillige Eigentümer anstelle eines nicht mehr festsetzbaren Erschließungsbeitrages an sie einen Geldbetrag für die Unterhaltung städtischer Kinderspielplätze leistet. Sie schließt darüber mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag.
- Wie ist dieser Vertrag in rechtlicher Hinsicht zu beurteilen?

# Städtebaulicher Vertrag

- § 11 BauGB
- § 12 BauGB
- Eine „Entdeckung“ vor bald 20 Jahren
- Heute die wichtigste Grundlage für PPP bei kommunalen Projekten

## Verträge – auch ohne Gesetz zulässig

- § 11 BauGB enthält nichts, was nicht schon durch die Rechtsprechung geklärt war
- Trotzdem bewirkte er seit seiner gesetzlichen Regelung in den 90er Jahren eine Art „Dammbruch“
- Und § 11 BauGB öffnet sich damit auch für ein Eigenleben gegenüber der Rechtsprechung

# Die Rechtsform „Bebauungsplan“

- Die Entscheidung, den Bebauungsplan als „Norm“ zu definieren erschwerte und erschwert vertragliche Regelungen

# Was sind städtebauliche Verträge?

- In der Regel Verträge nach BGB
- Kaufvertrag
- Werkvertrag

# BGB oder VwVfG?

- Öffentlich- rechtliche Verträge: BGB gilt entsprechend
- Privat-rechtliche Verträge: BGB
- Also gilt immer das BGB

# Warum städtebauliche Verträge?

- **Für Gemeinde**
- Kostenteilung
- Sicherung der Planverwirklichung
- Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten
- **Für Investor**
- Zeitersparnis
- Stärkere Mitgestaltung bei der Planung
- Die jeweiligen Interessenlagen werden präziser „auf den Punkt gebracht“

# Die wichtigsten rechtlichen Anforderungen

# **Städtebauliche Verträge sind überall erlaubt - Ausnahmen sind ausdrücklich geregelt**

- **§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB** : die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen.
- Übertragung von Aufgaben an Dritte ist allgemein zulässig.

## **§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1**

- die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten;
- dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse,
- die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen,
- die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts;
- die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;

# Bauverpflichtungen

- Rechtsgrundlage:
- § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. BauGB:
- „Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:
- 1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse  
....“

# Beispiele

- Klimaschutz
- § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5

# Niedrigenergiestandard

## Grundsatz

- „Der Käufer verpflichtet sich, bei der Bebauung des in § 1 ... bezeichneten Grundstücks
- für das darauf zu errichtende Wohngebäude sowie bei sämtlichen baulichen Änderungen
- den spezifischen Transmissions-Wärmeverlust gemäß der EnEV 2001 wie folgt zu unterschreiten:“

## Beispiel

- „Der spezifische flächenbezogene Transmissionswärmeverlust (...) muss den Grenzwert der EnEV 2001 um 30 % unterschreiten.“
- „Sollten gesetzliche Bestimmungen zum Zeitpunkt der Bauabtragsstellung bzw. Bauanzeige niedrigere Werte vorschreiben, so gelten diese an Stelle der in Satz 1 bezeichneten Werte.“

## Nachweis

- Der Käufer hat nach Erstellung des Rohbaus
- bei der Stadt den
- durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen erstellten
- Wärmeschutznachweis vorzulegen.
- Spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss.

## Sanktion

- Wird die Nachweisfrist nicht eingehalten
- oder das Gebäude abweichend von den vertraglichen Vorgaben für den Wärmeverlust erbaut/geändert
- Zahlt der Käufer eine Vertragsstrafe von € 6.500,00 an die Stadt xxx.
- Binnen 4 Wochen.
- Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung mit dem gesamten Vermögen.

## Weitere vertragliche Vereinbarungen: Ökologische Baustandards

- Zum Wärmeverlust
- Zur Verwendung generell umweltfreundlicher Baustoffe und Materialien.
- Verwendung von FCKW-haltiger Baumaterialien oder Tropenholz nur soweit gleichwertige Ersatzstoffe nicht zur Verfügung stehen.
- Außer Elektrokabel, Kunststoffrohre und Kunststofffenster.

## Weitere vertragliche Vereinbarungen Fernwärmenetz

- Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz
- Die Verpflichtung entfällt: bei Nachweis der gesamten Wärme für Raumheizung und Warmwasser mit regenerativen Energiequellen (Solar-, Geoenergie) oder Biomasse (außer Holz für offene Kamine)

## Weitere vertragliche Vereinbarungen Passivhaus

- Die Verpflichtung entfällt auch: bei Erstellung eines Passivhauses
- Dabei Verpflichtung, keine Vorrichtungen für Raumheizung oder Warmwasser zu installieren, die mit
- Strom, Heizöl oder Flüssiggas betrieben werden können

# Nachweispflicht für regenerative Energiequellen

- Beim Amt für Grünflächen und  
Umweltschutz
- Vor Baubeginn
- Durch Fachingenieur

## Nachweispflicht für Passivhausbauweise

- Beim Amt für Grünflächen und Umweltschutz
- Vor Baubeginn:
- Rechnerischer Nachweis nach dem „Passivhaus Projektierungspaket“ des Passivhausinstituts Darmstadt
- Nach der Bauausführung:
- Vorlage der Zertifizierung als „Qualitätsgeprüftes Passivhaus“ durch das Passivhausinstitut Darmstadt

## § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2

- die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
- insbesondere die Grundstücksnutzung
- auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung ,
- die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3,
- die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie
- des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

## **§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3**

- die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen,
- die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen
- oder entstanden sind und
- die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind;
- dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken.

## **Vereinbarungen über Anlagen der Infrastruktur (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4)**

- 4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Netzen und Anlagen der zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft- Wärme- Kopplung;

## **Vereinbarungen über Gebäudemodernisierung (§ 11 Abs.1 Satz 2 Nr. 5)**

- 5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden

## **Städtebaulicher Vertrag § 11 Abs. 2 BauGB**

- (2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.
- (3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.

- BVerwG 4 C 15.07
- Urteil 29.1.2009

# **Städtebaulicher Vertrag § 11 Abs. 3 BauGB**

- (3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.
- Grund: nach BGB u.U. keine Form vorgeschrieben
- Außer z.B. § 311 b BGB
- Nach VwVfG: stets Schriftform
- Auch elektronisch? Mail?

# **Städtebaulicher Vertrag § 11 Abs. 4 BauGB**

- (4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.
- Beispiele:
- Erschließungsvertrag
- Sanierungsträgervertrag
- usw.

# Öffentliche- oder privat-rechtliche Verträge?

- Ohne Auswirkung auf die inhaltlichen Anforderungen
- Die Rechtsprechung hat keine klare Linie
- Tendenziell privatrechtlich bei Grundstücksfragen
- Aber: freiwillige Umlegung – öffentlich-rechtlich

# Rechtsweg bei Streitigkeiten über den Durchführungsvertrag

- Bauunternehmen begehrt Schadensersatz, weil es im Vertrauen auf Durchführung des VE-Plan-Verfahrens Aufwendungen in Höhe von ca. 55.000 € hatte - **culpa in contrahendo (c.i.c.)**: § 241 Abs. 2, § 311 Abs. 2 Nr. 3 BGB
- **OVG Weimar** (B.v.22.8.2001-1 ZO 651.99-, NwZ, 2002, 368): Anspruch aus **c.i.c.** steht mit öffentl.-rechtl. **Vertrag** im Zusammenhang: **Verwaltungsgericht**
- **BVerwG** (B.v.30.4.2002- 4 B 72.01 -, NJW 2002, 2894): „Für Ansprüche aus **c.i.c.** (Anbahnung eines Vertrages über einen VEPlan,) aus Gründen, die typischerweise auch Gegenstand eines **Amtshaftungsanspruchs** sein können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig (BGH NJW 1986,1109)

# **Worüber kein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden darf**

- Auf die Aufstellung eines Bauleitplans besteht kein Anspruch
- Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden
- Verträge dürfen die Gemeinde nicht zur Gesetzgebung verpflichten
- Unzulässig ist auch eine Vereinbarung Verpflichtung zur Unterlassung einer Bauleitplanung

## § 1 Abs. 3 BauGB

- „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“
- **„Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“**

# Vertrag und Satzung

- Vertrag und Satzung ergänzen sich
- Unzulässig: Vorwegbindung der Abwägung durch vertragliche Bindungen

# Ausnahmen

- BVerwGE 45, 309/316 ff.:
- (1) Vorgezogene Entscheidung muss sachlich gerechtfertigt sein
- (2) Zuständigkeitsordnung muss gewahrt sein
- (3) Inhaltlich muss die Vorwegbindung dem Abwägungsgebot entsprechen

## Fall: Oberhausen

BVerwG, Beschl. vom 28.12.2005 - 4 BN 40/05 -

- **§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB** verbietet es der Gemeinde nicht nur gegenüber einem privaten Dritten,
- sondern auch gegenüber anderen **Gebietskörperschaften**, sich
- zur Aufstellung oder
- **Nichtaufstellung eines Bebauungsplans** zu verpflichten

## **Fall: Wohnbedarf sozial schwacher Gruppen**

BVerwG Urt. v. 17.12.1992 – 4 N 2/91 –

- Verträge zur Deckung eines dringenden **Wohnbedarfs** sozial schwacher Bevölkerungsgruppen
- BVerwG: Die Durchsetzung eines legitimen kommunalpolitischen Ziels ist ohne Vertrag kaum möglich.

# § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

- Das Gesetz erwähnt als Gegenstand städtebaulicher Verträge beispielhaft die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.
- In diesen Fällen machen die Gemeinden die Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen ihrer Entscheidungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 3 von dem Abschluss entsprechender Verträge mit allen Eigentümern im Plangebiet abhängig,
- wobei die Gemeinde entweder als Zwischenerwerberin auftritt
- oder sich vertraglich Interventionsrechte zugunsten von Einheimischen einräumen lässt.

## **Fall: Einheimischenmodelle**

BVerwG, Urt. v. 11.2.1993 – 4 C 18.91

- **Einheimischenmodelle** d.h. Sicherung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung
- Auch hier geht es – laut BVerwG - um die Plandurchsetzung eines legitimen kommunalpolitischen und städtebaulichen Ziels durch

## Vereinbarkeit mit Grundgesetz und gemeindlichen Aufgaben

- **Vereinbar mit Art. 11 GG?**
- „Artikel 11. Freizügigkeit. (1) Alle Deutschen genießen Freizügigkeit im ganzen Bundesgebiet.“
- Einschränkung der EU – Niederlassungsfreiheit: Art. 43 und 56 EG-Vertrag? („Gemeinde Selfkant“)
- **Gemeindliche Aufgabe?**
- Ja: BVerwG, Urt. v. 11.2.1993 – 4 C 18.91 zum Gemeinwohlinteresse der Einheimischenmodelle?

## § 171 c Stadtumbauvertrag

Die Gemeinde soll soweit erforderlich bei der Umsetzung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzepts die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Gegenstände der Verträge können insbesondere auch sein

1. die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung für den Rückbau;
2. der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44;
3. der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern.

# § 12 BauGB

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan

# Die 3 Bausteine

- 3 Bausteine, die aufeinander abgestimmt sein müssen:
- Vorhaben- und Erschließungsplan: Investor
- Durchführungsvertrag: Gemeinde - Investor
- Bebauungsplanung: Gemeinde

## Zur Anwendung von § 9 BauGB und der BauNVO

- Keine Bindung an § 9 BauGB sowie BauNVO und PlanzV - z.B. „andere Gebietstypen“;
- z.B. Inhalte von § 11 Abs.1 S.1 Nr.2 BauGB?
- BVerwG, Urt. v. 6.6.2002 - 4 CN 4.01 –
- Im Vertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan werden also die ggf. über § 9 BauGB und die BauNVO hinausgehenden Inhalte vereinbart

# Verlängerung der Durchführungsfrist

- Kann auch nachträglich vereinbart werden:
- VGH Mannheim (Beschl. v. 25.11.1996 - 8 S 1151/96 -, NVwZ 1997, 699= DVBl. 1997, 841: Eine Vereinbarung, wonach die im Durchführungsvertrag festgelegte Frist für die Durchführung des Vorhabens mit Zustimmung der Gemeinde verlängert werden kann, verstößt nicht gegen § 12 BauGB.

## **OVG Koblenz (Urt. v. 30.8.2001 - 1 C 11768/00)**

- „Gegenstand eines VEPl kann grundsätzlich auch **ein bereits verwirklichtes Vorhaben** sein;
- in einem solchen Fall kann unter Umständen auf eine Fristbestimmung im Durchführungsvertrag verzichtet werden.“

# Sicherung der Verpflichtungen

- Vertragsstrafen (§ 62 Satz 2 VwVfG)
- Sicherheitsleistungen
- Gewährung von Bürgschaften
- Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung (§ 61 VwVfG)
- Sicherungen entsprechend den Abschnitten der Realisierung - vor allem: Erschließung
- Sicherung des Vorhabenträgers

# Anforderungen an den Vorhabenträger - I

-

- „bereit und in der Lage“
- Eigennutzung des Vorhabens?
- **OVG Münster**, Urt. v. 6.4.2001 - 7 a D -:
- „Dem Erfordernis des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB; dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten muss, ist nicht schon dadurch genügt, dass er sich im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist einen Bauantrag zu stellen.“

# Anforderungen an den Vorhabenträger - II -

- wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
- finanzielle Bonität
- Eigentum?
- VGH München, Urt. v. 24.7.2001 - 1 N 00.1574 -:
- **„ Das fehlende Eigentum des Vorhabenträgers an den vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfassten Grundstücken berührt die Wirksamkeit des Durchführungsvertrags dann nicht, wenn der Vorhabenträger eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb hat.“ (hier: Auflassungsvormerkung)**

# Rechtsstellung des Vorhabenträgers

- Antragsrecht nach § 12 Abs. 2 Satz 1
- Einleitung des Bebauungsplans
- Recht auf Entscheidung: Schutzfunktion
- Sonstige Ansprüche (:Vertrag; Vertrauensschutz)
- „Scoping-Verfahren“ nach § 12 Abs. 2 Satz 2
- Konkurrentenklage?
- Klagerecht? VGH Mannheim B.v.22.3.2000- 5 S 444/000 - nächste Folie

## Klagerecht aus § 12 Abs. 2?

- **Strittig bei § 12 Abs. 2 Satz 1**
- **Aber: § 12 Abs. 2 Satz 2 begründet Anspruch;** Leistungsklage aus Gesetz, wohl auch aus Vertrag.

# Trägerwechsel

- § 12 Abs. 5 BauGB
- grundsätzlich zulässig
- Voraussetzung: gemeindliche Zustimmung gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1
- Versagungsgründe - § 12 Abs. 5 Satz 2
- Entscheidung ist Verwaltungsakt gegenüber bisherigem Träger

## § 12 Abs. 3 a – neu -

- (3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, namentlich durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der nach § 9a erlassenen Verordnung, ist unter entsprechender Anwendung des **§ 9 Abs. 2** festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

## Aufhebung wegen Zweckverfehlung

- Vorhabenträger kommt der Bauverpflichtung nicht nach
- Durchsetzung der Verpflichtung (Sicherungen der Gemeinde)
- Oder: § 12 Abs. 6
- Pflicht zur Aufhebung
- Keine Ersatzansprüche
- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

# Vergaberecht?

## **Fall Pirelli:**

### **Ausschreibungspflicht für die Erschließungsleistung bei Übernahme durch einen Privaten?**

EuGH: Urt. v. 12.7.2001, C-399/98 - Milano et Lodi

- Fa. Pirelli verpflichtet sich gegenüber der Stadt Mailand auf einer Industriebrache ein Theater zu errichten, das während der Renovierung der „Scala“ genutzt werden soll.  
Kosten: € 12.911.424,00
- Nach italienischem Recht: Erschließungsanlage.
- EuGH: Verstoß gegen Vergaberecht
- Auch öffentlich-rechtliche Erschließungsverträge unterliegen der Ausschreibungspflicht
- Wenn nicht die Stadt ausschreibt, so muß der beauftragte Unternehmer zur Ausschreibung verpflichtet werden.

OLG Düsseldorf, Vergabesenat,  
Beschl. v. 13.06.2007 VII-Verg 2/07

- Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin eines nicht mehr als Militärflughafen benötigten Geländes bei G. (Kreis O.). Sie plant, die Grundstücke zu verkaufen.
- GmbH von Gemeinde und Landkreis
- Mehrere Bieter werden angesprochen -
- Projektentwicklung und städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde; § 12 BauGB

## **Fall: Geltung des AGB-Rechts (§§ 305 – 310 BGB) bei städtebaulichen Verträgen (z.B. Einheimischenmodelle)?**

BGH, Urt. vom 29. 11. 2002 – V ZR 105/02 -

- § 11 BauGB verdrängt – im konkreten Fall - als spezialgesetzliche Vorschrift das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
- Das in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB kodifizierte Gebot angemessener Vertragsgestaltung enthält für städtebauliche Verträge eine
- erschöpfende Regelung,
- neben der das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen keine Anwendung finden kann.
- BGH lässt offen, ob europarechtlich anders zu votieren wäre

# Zur Kostenübernahme

## **Kostenübernahme: § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB**

- Kausalität (Sachzusammenhang)
- Angemessenheit („Münchener Modell“)
- Auch Personalkosten der Gemeinde?

## **Fall: Übernahme der Personal- und Sachkosten**

BVerwG, Urt. vom 25.11.2005 – 4 C 15.04 -

- In einem städtebaulichen Vertrag darf vereinbart werden,
- dass der Vertragspartner die verwaltungsinternen Kosten zu tragen hat
- Also Personal- und Sachkosten.
- Ausnahme:
- Die Kosten für Aufgaben, die die Gemeinde nicht durch Dritte erledigen lassen darf, sondern nur durch eigenes Personal
- Beispiel?
- Maßstab ist § 4 b BauGB

## § 4b. Einschaltung eines Dritten

- Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens
- die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten
- nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen.

# Folgekostenvertrag

## § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB

- Übernahme der Kosten, die der Gemeinde für die städtebauliche Maßnahme entstehen
- Nur solche Kosten, die Voraussetzung oder Folge der Maßnahme sind: „**Kausalität**“
- bereits BVerwG U.v.6.7.1973 -IV.C 22.72-
- Auch die Bereitstellung von Grundstücken
- Auch bereits entstandene Aufwendungen
- Auch Anlagen und Einrichtungen außerhalb des Gebiets der städtebaulichen Maßnahme

# Beispiel für Folgekostenvereinbarungen

- Schulen
- Öffentliche Spielplätze
- Kindertagesstätten
- Jugendfreizeiteinrichtungen
- Altenheime, Senioreneinrichtungen
- Ortsteilzentrum
- Freizeit- und Erholungsflächen
- *u. U. problematische Fälle*
- Friedhof
- Feuerwehrhaus
- Kulturzentrum
- Mehrzweckhalle
- Städtischer Bauhof
- ÖPNV-Anschluss
- Rathausenerweiterung

## Die Leistung muss angemessen sein

- Der wirtschaftliche Wert von Leistung und Gegenleistung müssen zueinander in einem vertretbaren Verhältnis stehen
- Verbot des Machtmissbrauchs der Gemeinde
- Das gebietet das „Übermaßverbot“ (Grundgesetz)
- **§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB; § 56 Abs. 1 Satz 2 VwVfG**

## Gibt es Kriterien für „Angemessenheit“?

- Relation der Investition zu der vereinbarten Kostenübernahme
- Rentabilität der vom Bauwilligen getätigten Investitionen
- Ausmaß der durch die gemeindliche Planung bedingten Werterhöhung der Grundstücke des Vorhabenträgers
- **Wie steht es mit der „Abschöpfung der Planungsgewinne“?**

# Koppelungsverbot

- Keine Vereinbarung mit Leistungspflichten, wenn auf die Leistung ein Rechtsanspruch besteht
- Beispiel: Folgekostenvereinbarung, wenn nach § 34 BauGB bereits ein Anspruch besteht und eine Koppelung mit dem Verfahren nach §36 BauGB versucht wird
- Zulässig, wenn die Entscheidung im gemeindlichen Ermessen liegt
- So bereits BVerwG U.v.25.11.1980 - 4 B 140.80 -

## **Fall: Nachträglicher Erschließungsbeitrag**

BVerwG Urt. vom 16. Mai 2000 – 4 C 4/99 –

- Macht die Gemeinde die Änderung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der Ausweisung eines Außenbereichsgrundstücks als Wohngebiet in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag davon abhängig, dass der bauwillige Eigentümer
- anstelle eines nicht mehr festsetzbaren Erschließungsbeitrages an sie
- einen Geldbetrag für einen gemeinnützigen Zweck – Unterhaltung städtischer Kinderspielplätze – leistet,
- so verletzt sie damit das Koppelungsverbot.

## **Fall: Schloss Schönberg**

VGH München, Urt. v. 12.05.2004 - 20 N 04.329, 20  
NE 04.336 -

- Ein städtebaulicher Vertrag ist wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot ungültig,
- wenn er die **Baugebietsausweisung** mit einer planerisch damit nicht zusammenhängenden Leistung verknüpft
- Hier: **Sanierung und Teilübereignung eines Schlosses an die Gemeinde.**

## **Fall: zeitliche Begrenzung eines vertraglichen Rechts**

**BGH, Urt. vom 21.7.2006 – V ZR 252/05**

- Verkauft die öffentliche Hand ein Grundstück zum Zwecke der Ansiedlung von Familien zu günstigen Konditionen und
- vereinbart sie ein Wiederkaufsrecht, um die zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks sicherzustellen und Bodenspekulationen zu verhindern,
- kann das Wiederkaufsrecht mehr als 30 Jahre nach seiner Begründung nicht mehr ausgeübt werden.

## Fall: Abweichung vom Bebauungsplan

OVG Lüneburg, Urt. vom 3.5.2006 – 1 LC 170/04 -

- Gegenstand einer vertraglichen Regelung zwischen einer Gemeinde und einem Grundstückseigentümer kann –
- unabhängig von ihrer privat- oder öffentlich-rechtlichen Ausgestaltung –
- auch eine von den einschlägigen **Bebauungsplänen abweichende, aufgelockere**te **Bebauung** sein

## **§ 331 StGB Vorteilsannahme**

Ein Amtsträger oder ein für den öffentlichen Dienst besonders Verpflichteter, der für die Dienstausübung einen Vorteil für sich oder einen Dritten fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

## **Fall: Freiwillige Leistung um zu einem Bebauungsplan zu kommen**

- Ein Bürgermeister macht die Umwidmung eines Gewerbegebiets in ein Wohngebiet davon abhängig, dass der Bauträger einen Betrag in Höhe von € 75.000,-- an die Gemeinde zahlt.
- Nach entsprechender Umwidmung des Baugebiets geht bei der Staatsanwaltschaft eine anonyme Anzeige wegen Erpressung ein.
- Es wird gegen den Bürgermeister ein Strafbefehl über € 8.000,-- wegen versuchter Erpressung und Vorteilsannahme erlassen.
- **Ist damit zu rechnen?**

# Antwort

- Damit ist zu rechnen
- Dr. Jürgen Busse, Hauptgeschäftsführer,  
Bayerischer Gemeindetag
- Bay.VBl. 2003, S. 129 - 133

## **II. Vertragliche Vorwegbindungen (§ 2 Abs. 3 BauGB)**

Ein Landwirt ist nur bereit, an die Gemeinde Grundstücke zu veräußern, wenn sich diese verpflichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die ihm verbleibenden Restflächen mit zwei Wohnhäusern (E+1) beplant werden. Die Gemeinde geht eine solche vertragliche Verpflichtung ein.

# Antwort

- Der Vertrag ist ungültig, § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB

### **III. Maßnahmeverträge nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

- **Die Gemeinde erklärt dem Investor, dass sie für seine Grundstücke nur dann einen Bebauungsplan aufstellt, wenn er bereit ist, die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans zu tragen.**

# Antwort

- Nach § 11 BauGB zulässig
- Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 3

## **IV. Zielbindungsverträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB**

**Die Gemeinde will dem Antrag, ein Grundstück für betreutes Wohnen in einem landschaftlich sensiblen Bereich auszuweisen, nur dann stattgeben, wenn sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, auf einer Fläche von 1 ha einen Mischwald anzupflanzen und 20 Jahre lang Pflegemaßnahmen durchzuführen.**

# Antwort

- Unzulässig
- § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB
- Übernahme der Pflegemaßnahmen auch unangemessen - § 11 Ab. 2 BauGB

## **V. Folgekostenverträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB**

- **Die Gemeinde macht die Änderung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Außenbereichsgrundstücks als Wohngebiet in einem Vertrag davon abhängig, dass der bauwillige Eigentümer anstelle eines nicht mehr festsetzbaren Erschließungsbeitrages an sie einen Geldbetrag für die Unterhaltung städtischer Kinderspielplätze leistet.**

# Der nachträgliche „Erschließungsbeitrag“

- Macht eine Gemeinde die Änderung eines Bebauungsplans (hier: Ausweisung eines Außenbereichsgrundstücks als Wohngebiet) in einem städtebaulichen Vertrag davon abhängig, dass der bauwillige Eigentümer an Stelle eines nicht mehr festsetzbaren Erschließungsbeitrags an sie einen Geldbetrag für einen gemeinnützigen Zweck (:Unterhaltung städtischer Kinderspielplätze) leistet, so verletzt sie das sog. Koppelungsverbot; der Vertrag ist nichtig
- BVerwG U.v.16.5.2000 – 4 C 4.99 -

# Fazit

- 70er Jahre – Gebote: Bau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Pflanz-, Abbruch- und sogar Nutzungsgebot
- 90er Jahre – städtebauliche Verträge
- Jetzt – PPP-Modelle
- z.B. im Stadtumbau
- z.B. bei der Innenstadtentwicklung
- „BID“
- Im Hochbau
- Bei der Infrastruktur

## Aufgabe

(nach BVerwG, Urt.vom 16.5.2000 – 4 C 4.99 -)

- Die Gemeinde macht die Änderung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Außenbereichsgrundstücks als Wohngebiet in einem Vertrag davon abhängig, dass der bauwillige Eigentümer anstelle eines nicht mehr festsetzbaren Erschließungsbeitrages an sie einen Geldbetrag für die Unterhaltung städtischer Kinderspielplätze leistet. Sie schließt darüber mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag.
- Wie ist dieser Vertrag in rechtlicher Hinsicht zu beurteilen?

## Lösung zu Aufgabe 1:

- Es handelt sich um einen städtebaulichen Vertrag.
- Der Vertrag ist unwirksam, wegen Verstoßes gegen das „Koppelungsverbot“: § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB

# Klausur

## Aufgabe

(nach BGH, Urt. vom 2. Oktober 1998 – V ZR 45/98 – )

- Ein Grundstückseigentümer verkauft einen Teil seines im Außenbereich liegenden Grundstücks für einen marktgerechten Preis (Bauerwartungsland) an die Gemeinde zur Beschaffung von Bauland im Rahmen eines Einheimischenmodells.
- Die Gemeinde stellt ihm dafür in Aussicht, sie werde das ganze Grundstück in den Bebauungsplan aufnehmen.
-

# Fragen

1. Was ist ein „Einheimischenmodell“?
2. Ist ein solcher Kaufvertrag grundsätzlich rechtlich zulässig?

## Lösung zu Aufgabe 1:

- 1. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB:
- Das Gesetz erwähnt dort als Gegenstand städtebaulicher Verträge beispielhaft die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.
- In diesen Fällen machen die Gemeinden die Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen ihrer Entscheidungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 3 von dem Abschluss entsprechender Verträge mit allen Eigentümern im Plangebiet abhängig,
- wobei die Gemeinde entweder als Zwischenerwerberin auftritt
- oder sich vertraglich Interventionsrechte zugunsten von Einheimischen einräumen lässt.

## Lösung zu Aufgabe 2:

- 2. Der Vertrag ist grundsätzlich zulässig:
- Verkauft ein Grundstückseigentümer unter diesen Gegebenheiten an die Gemeinde zur Beschaffung von Bauland, so liegt darin kein unzulässiges Koppelungsgeschäft im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB.
- Weder besteht ein Anspruch auf Erlass des Bebauungsplans,
- noch auf Einbeziehung des eigenen Grundstücks.

Vielen Dank fürs Zuhören!



# Worüber städtebauliche Verträge geschlossen werden können

- § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB – **Beispiele:**
- Neuordnung der Grundstücksverhältnisse
- „Freiwillige Umlegung“ (mit Grunderwerbsteuer)
- Bodensanierung
- Sonstige vorbereitende Maßnahmen (z.B. Freilegung von Grundstücken)
- Ausarbeitung städtebaulicher Planungen
- Umweltbericht

# Verträge zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele

## § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

- **Beispiele:**
- Grundstücksnutzung: „Bauverpflichtungen“
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- -- auf eigenen Grundstücken
- -- auf einem anderen Grundstück
- -- außerhalb der Gemeinde
- Übernahme der Maßnahme durch die Gemeinde



## Vorhabenbegriff

- Begriff des § 29 BauGB auch für § 12 BauGB?
- OVG Münster mit unterschiedlichen Antworten?
- Oder Bandbreite? Nein: BVerwG)
- Oder „Variationsbreite“? (OVG Münster)
- Es fehlt einheitliche Rechtsprechung
- Instruktiv Bishopink/Arnold, NVwZ 2007, S. 991
- Aber jetzt § 12 Abs. 3 a (seit 1.1.2007)

# - OLG Düsseldorf I -

- Die Absicht, eine Baukonzession zu erteilen, ist entgegen § 32a Nr. 1 Abs. 2 VOB/A, der auf Art. 58 der Richtlinie beruht, nicht öffentlich bekannt gemacht worden. Stattdessen sind nur bekannte Interessenten angeschrieben worden.
- Des Weiteren hat die Unterlassung der Vergabebekanntmachung zu einem nahezu vollständig unregelmäßigen und ungeordneten Vergabeverfahren geführt, welches bei der Antragstellerin nahe liegend zu Unklarheiten über den Verfahrensgang und die jeweils vorzulegenden Unterlagen geführt hat. Tatsächlich wurde ein Verhandlungsverfahren nach nichtöffentlichem Teilnahmewettbewerb gewählt.



## - OLG Düsseldorf II -

- Ob etwa im Hinblick auf § 3 Nr. 4 lit. b) bzw. § 3a Nr. 4 lit. c) VOB/A a.F. ein Verhandlungsverfahren - allerdings nach öffentlicher Vergabebekanntmachung - grundsätzlich hätte durchgeführt werden können, kann offen bleiben. Auch die Regeln dieser Verfahrensart wurden nicht eingehalten.
- Außerdem ist es im Vergabeverfahren dadurch zu einem Verfahrensfehler zu Lasten der Antragstellerin gekommen, dass der Austausch des Bieters A... durch die Beigeladene zu 1 zugelassen worden ist.
- Des Weiteren fehlt ein dokumentierter Vergabevermerk der Antragsgegnerin. Es liegt lediglich eine Bewertung der verschiedenen Angebote durch die beauftragte Projektsteuerungsgesellschaft vor.

## - OLG Düsseldorf II -

### Fazit:

- Der Antragsgegnerin wird untersagt, einen Zuschlag zu erteilen, wenn der Verkauf des Grundstückes „ehemaliger Militärflughafen A.“ nicht zuvor gemäß § 32a Nr. 2 VOB/A ausgeschrieben worden ist.
- Hierzu sehr kritisch und überzeugend Reidt, BauR 2007, Heft 10