

**Arno Bunzel
Diana Coulmas
Gerd Schmidt-Eichstaedt**

Städtebauliche Verträge – ein Handbuch

Dritte, aktualisierte und erweiterte Auflage



Edition Difu – Stadt Forschung Praxis

Bd. 2

Deutsches Institut für Urbanistik



Inhalt

Vorwort	13
Hinweise zur Benutzung als Arbeitshilfe und Handbuch	15
Abstract	16
I. Einführung	17
1. Entstehungsgeschichte	17
2. Was sind städtebauliche Verträge?	18
a) Städtebaulicher Vertrag als Verwaltungsvertrag	20
b) Gebundene Gestaltungsfreiheit	20
c) Vertragstypen nach dem BauGB	21
d) Abgrenzung der städtebaulichen Verträge von privatrechtlichen Grundstücksgeschäften der Gemeinden	23
e) Stufenverträge	25
3. In welchen Fallkonstellationen kommt der Abschluss städtebaulicher Verträge in Betracht?	26
a) Gemeinde als Initiatorin einer vorsorgenden Baulandpolitik	27
b) Gemeinde als Prüfstelle für konkrete Investitionsinteressen	27
c) Gemeinde als Eigentümerin	29
4. Steuerrechtliche Rahmenbedingungen	29
a) Grunderwerbsteuer	29
b) Umsatzsteuer	32
c) Körperschaftssteuer und Einkommensteuer	34
II. Grundlagen	37
1. Materielle Anforderungen im Überblick	37
a) Vertragsfreiheit nur im Rahmen der Gesetze	37
b) Das „Koppelungsverbot“ und seine Reichweite	37
c) Angemessenheit	40
d) Die Anwendbarkeit der Regelungen des BGB zur Gestaltung rechts- geschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäfts- bedingungen (§§ 305–310 BGB) auf städtebauliche Verträge	41

e)	Problematik von vertraglich vereinbarten Vorweg-Bindungen über die Aufstellung oder die Inhalte eines Bauleitplans	51
f)	Ausschreibungspflicht bei städtebaulichen Verträgen	53
2.	Formelle Anforderungen	54
a)	Schriftform	54
b)	Notarielle Beurkundung	56
3.	Rechtsschutzfragen	56
a)	Zuständige Gerichtsbarkeit	56
b)	Drittsschutz	58
c)	Rechtsfolgen der Fehlerhaftigkeit städtebaulicher Verträge auf einen zugehörigen Bebauungsplan	58
4.	Städtebauliche Verträge und Strafrecht	60
III.	Vereinbarungen zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	63
1.	Neuordnung der Grundstücksverhältnisse	63
a)	Der Ankauf von Grundstücken im künftigen Plangebiet zur Vorbereitung der Bodenordnung	64
b)	Die freiwillige Umlegung	65
c)	Mehrflächenabtretung	71
d)	Beispiele aus der kommunalen Praxis	73
2.	Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen	89
3.	Übertragung von Planungsmaßnahmen	92
a)	Übernahme der Planungsleistung oder Kostenübernahme für Planungsleistungen	93
b)	Welche städtebaulichen Planungsleistungen können übertragen werden?	94
c)	Art und Umfang der vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistung	95
d)	Sicherung von Qualitätsstandards	96
IV.	Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele	99
1.	Mögliche Bindungen im Überblick	99
2.	Regelungen zur Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung	100
a)	Bauverpflichtung	101
b)	Befristungen und Bedingungen von Grundstücksnutzungen	104

	c) Rückbaupflicht nach Nutzungsaufgabe	105
3.	Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	106
	a) Rechtliche Einordnung	106
	b) Mögliche Anwendungsfälle	107
	c) Mögliche Regelungsinhalte	108
4.	Regelungen im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau zugunsten einkommensschwacher Bevölkerungsschichten	114
	a) Verpflichtung, einen bestimmten Anteil der Wohnungen oder der Geschossfläche im Standard und mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus zu errichten	114
	b) Belegungs- und Mietpreisbindungen sowie Besetzungsrechte bei frei finanzierten Vorhaben	118
	c) Sicherung der Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie des Besetzungsrechtes	119
	d) Ablösbarkeit von Sozialbindungen durch Zahlung eines Geldbetrags oder einer Vertragsstrafe?	120
	e) Veräußerungsbeschränkungen und weitere Bestimmungen bei der Errichtung von selbstgenutztem Wohneigentum mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung	123
	f) Kooperationsverträge nach dem WoFG	125
5.	Bindungen zugunsten der Wohnraumversorgung der ortsansässigen Bevölkerung – Einheimischenmodelle	126
	a) Gemeindlicher Zwischenerwerb	127
	b) Das Weilheimer Modell	130
	c) Das Traunsteiner Modell	137
	d) Die Verhandlungsposition der Gemeinde	138
6.	Bindungen im Zusammenhang mit gewerblichen Vorhaben	138
	a) Immissionsschutzbindungen	138
	b) Verpflichtung zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen	140
	c) Einheimischenmodelle für Gewerbegebiete	141
	d) Verpflichtungen zur Beauftragung lokaler oder regionaler Firmen bei der Errichtung von Vorhaben	145
7.	Regelung zur Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen	146
8.	Sonstige Bindungen	152
	a) Gestaltungsvorschriften	152
	b) Ökologische Anforderungen	155
	c) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	155
	d) Betriebspflichten	158
	e) Verbrennungsverbote oder -beschränkungen	158
	f) Autofreies Wohnen	159

V.	Vereinbarungen über die Tragung von Kosten und Aufwendungen	161
1.	Unter welchen Voraussetzungen können Kosten und Aufwendungen der Gemeinde von dem Bauwilligen übernommen werden?	161
a)	Beschränkung auf den Ersatz von Kosten und Aufwendungen der Gemeinde	162
b)	Kosten- und Aufwandsersatz nur für städtebauliche Maßnahmen ...	163
c)	Ursächlicher Zusammenhang zwischen Aufwendungen der Gemeinde und Vorhaben des Vertragspartners	165
d)	Wann ist die vereinbarte Leistung des Vorhabenträgers oder Grundstückseigentümers unangemessen?	172
e)	Bestehendes Baurecht	177
2.	Gegenstände der Kostenvereinbarungen im Einzelnen	178
a)	Kosten und Aufwendungen für städtebauliche Planungen	179
b)	Kosten und Aufwendungen für dem Vorhaben dienende öffentliche Infrastruktur	185
c)	Kosten und Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen	193
d)	Kosten für beitragsfähige Erschließungsanlagen	197
e)	Kosten für Monitoringmaßnahmen	200
3.	Weitere Regelungsmodalitäten	202
a)	Verteilung der Kosten bei mehreren Vorhabenträgern oder Eigentümern	202
b)	Zahlungsweise	202
c)	Zeitpunkt der Folgekostenvereinbarung	203
VI.	Erschließungsvertrag	205
1.	Abgrenzung von anderen städtebaulichen Verträgen	206
2.	Gegenstand des Erschließungsvertrags	207
a)	Erschließungsanlagen	207
b)	Technische Herstellung und kostenmäßige Abwicklung	208
c)	Erschließungsgebiet und Erschließungsvertragsgebiet	208
3.	Vertragspartner	209
a)	Grundstückseigentümer als Vertragspartner	210
b)	Erschließungsträger als Vertragspartner	212
c)	Eignung des Vertragspartners	212
d)	Von der Gemeinde beherrschte Unternehmen als Vertragspartner ..	212
4.	Kostenübernahme nach § 124 Abs. 2 Satz 2 BauGB	215
a)	Kosten im Einzelnen	215

b)	Beitragsserhebung bei nur anteiliger Kostenübernahme	217
c)	Kostenregelungen unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Beitragskalkulation für Wasser- und Abwasseranlagen	219
d)	Vorlaufender Aufwand der Gemeinde	220
e)	Ausgeschlossene Kosten	220
5.	Voraussetzungen	221
a)	Planungsrechtliche Anforderungen	221
b)	Sachzusammenhang	223
c)	Angemessenheit	223
d)	Form	224
e)	Zuständigkeit	225
f)	Genehmigungserfordernis	226
g)	Vergaberechtliche Anforderungen	226
6.	Sonstiger Inhalt des Vertrags	228
a)	Übertragung der Erschließung und Festlegung des Erschließungsgebiets	228
b)	Festlegung der herzustellenden Erschließungsanlagen nach Art, Umfang und Ausführung	229
c)	Übertragung der öffentlichen Erschließungsflächen auf die Gemeinde	231
d)	Vertragsdurchführung	233
e)	Abnahme und Gewährleistung	236
f)	Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt/Gemeinde ..	237
g)	Sicherung der Vertragserfüllung	246
7.	Sonderfall Fremdanlieger	249
VII.	Stadtumbauverträge – Verträge in Gebieten der Sozialen Stadt – Private Initiativen (BID – HID)	253
1.	Die Regelung der Verträge zum Stadtumbau und zur Sozialen Stadt in den §§ 171c und 171e BauGB 2004	253
2.	Die Legitimation privater Initiativen durch § 171f BauGB 2007	255
3.	Der übliche Inhalt von Stadtumbauverträgen. Ergebnisse einer Difu-Umfrage	256
4.	Was gilt es beim Abschluss von Stadtumbauverträgen zu bedenken?	257
5.	Das Verhältnis des Stadtumbauvertrags nach § 171c zu § 11 BauGB	259
6.	Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts – Folgen einer Divergenz	260
7.	Vertragsschluss mit den Beteiligten – Aufstellung eines Sozialplans	260
8.	Mögliche Gegenstände von Stadtumbauverträgen	261

a)	Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist Regelung der Kostentragung	261
b)	Regelung der Kostenbeteiligung an Aufwertungsmaßnahmen	262
c)	Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 42 bis 44 BauGB	262
d)	Verzicht auf die Geltendmachung von Vertrauensschaden nach § 39 BauGB?	263
e)	Verzicht auch mit Wirkung für Rechtsnachfolger?	263
f)	Sonderproblem: Wandel des planungsrechtlichen Status einer Fläche infolge eines tatsächlichen Wandels der Verhältnisse	264
g)	Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern	265
h)	Weitere mögliche Regelungsgegenstände: Regelung von Zwischennutzungen; Regelung von Anschlussnutzungen; Verzicht auf Ausübung von Baurecht; Bereitstellung von Ersatzbauland an anderer Stelle; Übertragung der Aufstellung des Sozialplans	267
9.	Hoheitliche Durchsetzung und gerichtliche Kontrolle von Stadtbauverträgen	275
10.	Vertragstypen „Rückbau“ und „Aufwertung“	276

VIII. Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten 283

1.	Sicherungsbedarf und Sicherungszweck	283
2.	Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung	284
a)	Vollstreckungsunterwerfung nach § 61 VwVfG	284
b)	Vollstreckungsunterwerfung nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO	286
3.	Bankbürgschaft	286
4.	Patronatserklärung	289
5.	Ankaufs- und Wiederkaufsrecht	289
a)	Angemessenheit von An- und Wiederkaufsrechten	290
b)	Vertragliche Regelungen des Wiederkaufsrechts im Detail	292
c)	Unangemessenheit der Ausübung des Ankaufs- und Wiederkaufsrechts im Einzelfall	297
d)	Rechtsnachfolge	298
6.	Aufzahlungsverpflichtung	301
7.	Dingliches Vorkaufsrecht	302
8.	Grunddienstbarkeit und Baulast	302
a)	Beschränkt dingliche und persönliche Dienstbarkeiten	302
b)	Baulasten	303
9.	Vertragsstrafen	306
10.	Rechtsmittelverzicht	307

IX.	Leistungsstörungen und Vertragsanpassung	309
1.	Gesetzliche Grundlagen	309
a)	Regelungen zu Leistungsstörungen im BauGB	310
b)	Regelungen zu Leistungsstörungen im Verwaltungsverfahrensgesetz	311
c)	Regelungen zu Leistungsstörungen im BGB	311
2.	Scheitern des Bebauungsplans oder Abweichen der Planung vom vertraglich vorausgesetzten Inhalt	312
a)	Vertragliche Risikoübernahme	313
b)	Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 VwVfG	315
c)	Kündigung der Gemeinde (§ 60 Abs. 1 Satz 2 VwVfG)	317
d)	Schadensersatz nach § 62 Satz 2 VwVfG i.V.m. § 162 BGB analog	317
e)	Notwendigkeit einer vorausschauenden Vertragsgestaltung	318
3.	Vertragsanpassung bei Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	320
a)	Vertragsanpassungsansprüche gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 VwVfG	320
b)	Vertragskündigung durch die Gemeinde (§ 60 Abs. 1 Satz 1 VwVfG)?	322
4.	Ansprüche bei Leistungsstörungen in der Sphäre des gemeindlichen Vertragspartners	322
a)	Werkvertragsähnliche Verträge	323
b)	Kaufvertragsähnliche Verträge	326
c)	Nach allgemeinem Schuldrecht zu behandelnde Verträge	326
5.	Sonderregelungen und entsprechend anwendbare BGB-Vorschriften beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB)	327
a)	Nicht-in-Kraft-Treten des Plans	327
b)	Aufhebung des Planungsrechts	328
6.	Ansprüche bei vorvertraglichen Störungen aus öffentlich-rechtlicher culpa in contrahendo (C.i.C.)	328
a)	Verletzung vorvertraglicher Pflichten durch die Gemeinde	329
b)	Verletzung vorvertraglicher Pflichten durch den Investor	332
X.	Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	333
1.	Konstitutive Funktion des Durchführungsvertrags beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan	333
2.	Obligatorische Inhalte des Durchführungsvertrags	334
a)	Durchführung des Vorhabens	335
b)	Durchführung der Erschließung	336
c)	Unbedingtheit der Durchführungsverpflichtung	337
d)	Die Durchführungsfrist	337

e)	Übernahme der Kosten	338
3.	Inhalt des Durchführungsvertrags bei Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB	339
4.	Optionale Inhalte des Durchführungsvertrags	343
5.	Durchführungsvertrag im Aufstellungsverfahren	345
a)	Öffentliche Auslegung	345
b)	Begründung	346
c)	Bekanntmachung	347
d)	Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	347
e)	Zeitpunkt des Vertragsschlusses	348
6.	Weitere materielle und formelle Anforderungen	348
a)	Unzulässige Vorwegbindung	348
b)	Rechtsnatur und Formerfordernisse	349
7.	Änderungen des Vertrags sowie Wechsel des Vorhabenträgers	350

Anhang

Muster für einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB	363
--	-----

Literatur	373
-----------------	-----

Abkürzungsverzeichnis	385
-----------------------------	-----

Sachregister	391
--------------------	-----

Verzeichnis der Regelungsbeispiele

1	Vertragsentwurf nach dem Stuttgarter Modell	74
2	Vertragsentwurf in Anlehnung an das Forchheimer Modell	79
3	Vertragsentwurf nach dem Echinger Modell	83
4	Vertrag über die Sanierung von Bodenverunreinigungen	91
5	Übertragung der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs	96
6	Bauverpflichtungsklausel	103
7	Durchführung des Ausgleichs durch Vorhabenträger	111
8	Dienstbarkeit zur Sicherung von Pflegemaßnahmen	113
9	Bindungen bei Mietwohnungsbau	115
10	Besetzungsrecht	118
11	Bindungen bei öffentlich geförderten Kaufeigenheimen	124

12	Vertrag nach dem Weilheimer Modell	131
13	Arbeitsplatzgarantie	141
14	Bau- und Nutzungsbindung bei der Vergabe von Gewerbegrund- stücken für Einheimische	144
15	Baulicher Wärmeschutz, Gebäudeheizung	147
16	Wärmeversorgung	149
17	Städtebauliche Oberleitung	154
18	Vertragsbaustein zur Bestellung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten der Stadt München	156
19	Übernahme der Planungskosten	180
20	Übernahme von Kosten für soziale Infrastruktur – Variante 1	189
21	Übernahme von Kosten für soziale Infrastruktur – Variante 2	190
22	Anlage zu einem Folgekostenvertrag: Ermittlung der Folgekosten	190
23	Kostenübernahme für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	196
24	Erschließungsträger und Gemeinschaft der Grundstückseigentümer	211
25	Beteiligung der Stadt/Gemeinde an den Erschließungskosten	218
26	Bindung an den noch nicht in Kraft getretenen Bebauungsplan	222
27	Grunderwerb und Bestellung einer Dienstbarkeit	232
28	Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB	238
29	Formular „Vertragserfüllungsbürgschaft“ beim Erschließungsvertrag	247
30	Formular „Gewährleistungsbürgschaft“ beim Erschließungsvertrag	248
31	Kostenregelung bei Fremdanliegerfällen	251
32	Gestattungsvertrag	268
33	Muster für einen städtebaulichen Vertrag zum Stadtumbau – Programmteil Rückbau	276
34	Muster für einen städtebaulichen Vertrag zum Stadtumbau – Programmteil Aufwertung	281
35	Vertragserfüllungsbürgschaft	288
36	Bestätigung des Kreditinstituts	296
37	Wiederkaufsrecht mit Auflassungsvormerkung und Aufzahlungs- vereinbarung	298
38	Baulast	305
39	Vertragsstrafen	307
40	Vertragliche Anpassungs- und Kündigungsregelung bei ausbleibendem Planungsrecht	317
41	Kostenregelung und Ausschluss von Ersatzansprüchen bei fehlgeschlagener oder abweichender Planung	319
42	Verlängerung der Fertigstellungsfrist	322
43	Abweichungsklausel beim Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB	342
44	Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	351

Verzeichnis der Übersichten

1	Vorrangige Ziele städtebaulicher Verträge	19
2	Interessenlage der Vertragsparteien	26
3	Bindungen beim öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach dem Wohnraumförderungsgesetz	116
4	Voraussetzungen für die Übernahme von Kosten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags	162
5	Auswahl städtebaulicher Maßnahmen, die Gegenstand einer Kostenvereinbarung sein können	164
6	Gegenstände von Folgekostenvereinbarungen in der Anwendungspraxis .	186

Verzeichnis der Abbildungen

1	Ausgleich von Lasten und Vorteilen im Stadtumbau	266
---	--	-----