Städtebauliche Verträge

Schwab

2. Auflage 2023
ISBN 978-3-406-79948-8
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.
beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

PraxisWissen

Karl Schwab
Städtebauliche Verträge

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

PraxisWissen

Städtebauliche Verträge

von

Karl Schwab

Rechtsanwalt in München
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

2. Auflage 2023

C.H.BECK

Zitiervorschlag: Schwab, Städtebauliche Verträge, S. … Rn. …

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 79948 8

© 2023 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Fotosatz Buck
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen

Umschlaggestaltung: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie

CO_2 neutral
chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort zur 2. Auflage

Städtebauliche Verträge, insbesondere solche, die im Zusammenhang mit sog. Einheimischen Modellen, mithin der Ausweisung von Bauland zugunsten der ortsansässigen, einheimischen Bevölkerung stehen, sind aufgrund europäischer Vertragsverletzungsverfahren in den Blickpunkt der Öffentlichkeit gerückt. Es wurde gerügt, dass die praktizierten Einheimischen Modelle gegen die Niederlassungs- und Kapitalverkehrsfreiheit verstoßen. Zwischenzeitlich wurde diese Problematik in Abstimmung mit der EU-Kommission gelöst. Es wurde ein Rahmenmodell entwickelt, bei dessen Beachtung die Einheimischen- und Sozialmodelle künftig wieder als rechtssicher angesehen werden können.

Diese Verträge sind aber nur ein kleiner Ausschnitt der Vielgestaltigkeit von städtebaulichen Verträgen, die zwischen Bürger und öffentlicher Hand geschlossen werden können. Die städtebaulichen Verträge haben zwischenzeitlich in vielen Lebensformen Eingang gefunden.

Anstoß für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen im Bereich des öffentlichen Baurechts ist vielfach die Situation der „leeren Kassen" von Gemeinden und Städten. Zwar bestand ursprünglich die Intention des Gesetzgebers des Bundesbaugesetz, später des Baugesetzbuches, dass die Gemeinden und Städte als Herr der Bauleitverfahren die Aufstellung von Flächennutzungsplänen und von Bebauungsplänen in eigener Regie und auf eigene Kosten durchführen. Einerseits haben die Finanzen die Gemeinde und Städte später bewogen, den begünstigten Grundstückseigentümern die Kosten der Bauleitplanung aufzuerlegen. Hinzu kam die Forderung der Gemeinden und Städte, dass auch die Kosten der Infrastruktur, mithin der Erschließung und der Folgelasten wie der Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen vom Grundstückseigentümer/Investor mitgetragen werden sollen. In diesem Zusammenhang wird vielfach das Münchner Modell der „Sozialen Bodennutzung" genannt. Hiernach soll bis zu 2/3 des Wertzuwachses an Grund und Boden „abgeschöpft" werden, jedoch ausschließlich durch Beteiligung des Grundstückseigentümers/Investors an den Kosten für die Allgemeinheit, welche durch die Baulandentwicklung ausgelöst werden. Weiterer Grund für die teilweise weitreichende Übertragung

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

öffentlicher Aufgaben auf die Grundstückseigentümer/Investoren liegt in der meist mangelnden Personalausstattung in den Gemeinden und Städten. Sie sind heute vielfach nicht in der Lage, die an sie gestellten Anforderungen zu erfüllen, insbesondere Bauleitpläne aufzustellen und die Infrastruktur sicher zu stellen. Dies gilt vornehmlich in Ballungsregionen mit hohem Bevölkerungszuwachs. Die Politik fordert hier zusätzliche Baulandausweisungen.

Das Buch versucht sich mit den Kernfragen der Inhalte und der Anwendung von städtebaulichen Verträgen auseinanderzusetzen und eine Leithilfe für die Grundstückseigentümer, Investoren, Planern und vor allem für Gemeinde und Städte zu geben.

Das öffentliche Vertragsrecht bietet aber noch mehr Möglichkeiten. Ein wesentlicher Bestandteil der 2. Auflage sind daher umfangreiche Ergänzungen durch neue gesetzliche Vorgaben der **Wohnbauland- und Wohnraummobilisierung (Teil D).** Aufgrund der Wohnungsnot, vornehmlich in den Ballungszentren hat der Gesetzgeber Vorschriften zur erleichterten Schaffung von Wohnraum, aber auch zur Sicherung bestehenden Wohnraums erlassen, deren Umsetzung vielfach auch mit vertraglichen Bindungen zwischen Kommune und Grundstückseigentümer einhergehen. Das Werk wurde daher neben den Grundformen Städtebaulicher Verträge in der Baulandentwicklung um Verträge im Zusammenhang der Regelung zur Mobilisierung von Wohnbauland und Wohnraum ergänzt. Hierbei steht aber nicht nur die Baulandentwicklung inmitten, sondern auch die Sicherung bestehender, gewachsener Wohnstrukturen. In einem neuen, ergänzenden Kapitel werden die gesetzgeberischen Möglichkeiten bzw. Instrumente vorgestellt und die damit verbundenen städtebaulichen Regelungen dargestellt. In einem weiteren Kapitel werden beispielhaft einige solche Vertragsgestaltungen näher erläutert.

München, März 2023 Karl Schwab

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage V

Teil A Einführung 1

I. Begrifflichkeit 2
II. Wem dient der städtebauliche Vertrag? 3
1. Aus der Sicht der Gemeinde 3
2. Aus der Sicht des Grundstückseigentümers und Investors 7
III. Entstehungsgeschichte 8
IV. Formen städtebaulicher Verträge 10
1. Umfassende Regelungsmöglichkeit 10
2. Vertragstypen nach § 11 Abs. 1 S. 2 BauGB 11
3. Sonstige Vertragstypen nach dem BauGB 13

Teil B Allgemeine Anforderungen an die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Verträge 17

I. Abgrenzung öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Verträge 17
II. Anwendbarkeit öffentlich-rechtlicher Vorschriften 18
1. Planungshoheit der Gemeinde 19
2. Angemessenheit 22
3. Koppelungsverbot 25
4. Verwaltungsverfahrensgesetz 26
III. Anwendbarkeit schuldrechtlicher Vorschriften des BGB 28
1. Verschulden bei Vertragsschluss 29
2. Anwendbarkeit der Regelungen des BGB zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen 31
IV. Formelle Anforderungen 33
1. Schriftformerfordernis gem. § 57 VwVfG und § 11 Abs. 3 BauGB 33
2. Notarielle Beurkundung gem. § 311b BGB 33

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Teil C Wichtige Grundformen städtebaulicher Verträge 35

I. Städtebauliche Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB 35
1. Neuordnung der Grundstücksverhältnisse 35
2. Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen 39
3. Übertragung von Planungsaufgaben 41

II. Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB neu/§ 124 BauGB alt 43
1. Vertragsformen und Abgrenzung 43
a) Vorbemerkung 43
b) Vertragsformen 45
2. Erschließungsanlagen 51
3. Vertragsinhalte 55
a) Vertragspartner 55
b) Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen 57
c) Vergaberechtliche Anforderungen 58
d) Rechtsweg 61
e) Muster 61

III. Städtebauliche Verträge zur Förderung und Sicherung städtebaulicher Maßnahmen nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB 62
1. Bau- und Nutzungsverpflichtung 62
2. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft 64
3. Regelungen im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau zu Gunsten einkommensschwacher Bevölkerungsschichten 66
4. Regelung zur Wohnraumversorgung der ortsansässigen, einkommensschwächeren Bevölkerung – Einheimischen Modelle – 73

IV. Städtebauliche Verträge zur Übernahme von Kosten nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB 90
1. Kostenübernahmeverträge 90
2. Verhältnis zum Erschließungsvertrag 91
3. Folgekostenverträge 92
a) Kosten und Aufwendungen der Gemeinde 92
b) Ersatz für städtebauliche Maßnahmen 93
c) Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens 93

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

d) Angemessenheit 96
4. Bestehende Baurechte 98
V. Städtebauliche Verträge zum Klimaschutz und zur energetischen Qualität von Gebäuden nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4, 5 BauGB 99
1. Klimabezogene Infrastruktur (Abs. 1 Satz 2 Nr. 4) 99
2. Energetische Qualität von Gebäuden (Abs. 1 S. 2 Nr. 5) 101
VI. Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB 101
1. Vorbemerkung 101
2. Begrifflichkeit 102
a) Vorhaben- und Erschließungsplan 103
b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan 103
c) Durchführungsvertrag 104
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 105
a) Antrag des Vorhabenträgers 105
b) Vorhaben und Erschließung 108
c) Festsetzungen 109
d) Besonderheiten 110
4. Durchführungsvertrag 111
a) Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers 111
b) Durchführungsvertrag im Einzelnen 113
aa) Regelungsinhalte 113
bb) Zeitpunkt des Vertragsschlusses 115
cc) Aufhebungsrecht und sonstige Sanktionsmöglichkeiten 116
dd) „Scoping"-Verfahren 117
ee) Trägerwechsel 118
c) Sonstige Einzelregelungen 118
5. Rechtsbehelfe gegen Vorhaben- und Erschließungsplan 120

Teil D Städtebauliche Verträge im Zusammenhang der Mobilisierung von Wohnbauland und Wohnraum 123
I. Vorbemerkung 123
II. Städtebauliche Instrumente zur Wohnraumbeschaffung und Sicherung 126
1. Ausweitung kommunalen Vorkaufsrechts 127
2. Erweiterung des Baugebots 127
3. Erleichterungen für den Wohnungsbau 128

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

4. Änderungen der Baunutzungsverordnung 128
5. Sektorialer Bebauungsplan 128
6. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 129
III. Verträge im Zusammenhang der Bauland-/ Wohnraummobilisierung 130
1. Städtebauliche Verträge zur Abwendung von Vorkaufsrechten 130
2. Städtebauliche Verträge in Zusammenhang einer Erhaltungssatzung 135
3. Städtebauliche Verträge im Zusammenhang der Baulandentwicklung 136
4. Städtebauliche Verträge im Zusammenhang von Sanierungsmaßnahmen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Maßnahmen der Städtebauförderung 139
5. Städtebauliche Verträge in Fällen der Zweckentfremdung, freiwillige Baulandumlegung und Sicherung des Fremdenverkehrs 142

Teil E Allgemeine Fragen des Rechtsschutzes 147
I. Zuständigkeit des Verwaltungs- oder Zivilgerichts 147
II. Folgen von Rechtsverstößen 149
1. Nichtigkeit des Vertrages 149
2. Teilnichtigkeit 153
3. Salvatorische Klausel/Einwendungsverzicht 153
4. Rückabwicklungsverhältnis/Bereicherungsrecht . 154
III. Leistungsstörung im Rahmen städtebaulicher Verträge 155
1. Vorbemerkung 155
2. Regelungen zur Leistungsstörungen im BGB 157
a) Leistungsstörung in der vorvertraglichen Phase 157
b) Leistungsstörung bei Nichtzustandekommen oder Aufhebung des Bebauungsplanes 159
c) Änderung des Bebauungsplanes nach Vertragsabschluss 161
d) Sekundäransprüche bei nicht Inkrafttreten oder Wegfalls eines Bebauungsplanes 163
e) Auswirkung des Wegfalls des städtebaulichen Vertrages auf das Baurecht 163

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

f) Vertragsanpassung bei veränderten wirtschaftlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen . . 165
g) Vertragliche Regelungen 165
aa) Kein Planungsrecht 166
bb) Haftung, Haftungsausschluss 166
cc) Vertragsstrafen 166
dd) Sicherheiten 167
ee) Kündigung und Rücktritt und deren Folgen 167
ff) Aufhebung von Bebauungsplänen und Baugenehmigungen 167
gg) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung 167
hh) Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Baulasten 168
ii) Schlichtungsvereinbarungen 168
IV. Rechtsschutz gegen städtebauliche Verträge und hoheitliche Akte 168
1. Überprüfung des städtebaulichen Vertrages/ Durchführungsvertrages 168
a) Schadensersatzansprüche 169
b) Konkurrentenklage 170
2. Rechtsschutz gegen Bebauungsplan 170
3. Anspruch auf Bescheiderlass 171
V. Vergabe- und Strafrecht 172
1. Vergaberecht 172
2. Strafbarkeit 179
VI. Gesetzestexte 182
VII. Mustertexte 188
VIII. Mustereinführungserlasse der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU zum städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) und zum Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB) 204

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG