

C.H. Beck Baurecht

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Instrumente, Praxisprobleme, Lösungen

von

Birgitta Thurow, Dr. Steffen Hochstadt, Dr. Stephanie Terfehr

1. Auflage

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen – Thurow / Hochstadt / Terfehr

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Baurecht des Bundes



Verlag C.H. Beck München 2009

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 58678 1

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	S.
Vorwort		V
Abkürzungsverzeichnis		XV
Literaturverzeichnis		XIX

1. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Instrument moderner Stadtentwicklungspolitik (Lütke Daldrup)

1. Einleitung	1	1
---------------------	---	---

2. Rechtliche Rahmenbedingungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Terfehr)

2.1 Gegenstand der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	34	9
2.2 Voraussetzungen für den Erlass einer Entwicklungssatzung	38	9
2.2.1 Ziele und Zwecke der Maßnahme gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ...	41	10
2.2.2 Gemeinwohlerfordernis gemäß § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB	48	12
2.2.2.1 Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten	50	12
2.2.2.2 Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	56	14
2.2.2.3 Wiedernutzung brachliegender Flächen	57	14
2.2.3 Alternativen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungs- maßnahme gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	58	14
2.2.3.1 Standortalternativen	60	15
2.2.3.2 Alternative Instrumente des Städtebaurechts	63	15
2.2.4 Freihändiger Erwerb zu angemessenen Bedingungen	69	17
2.2.5 Zügige Durchführung der Maßnahme	70	17
2.2.6 Abwägung	72	18
2.2.7 Weitere Entwicklungszwecke	75	18
2.3 Sicherung des Allgemeinwohlzweckes in der Entwicklungssatzung	76	18
2.4 Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme auf getrennten Flächen	80	19

3. Entwicklungsmaßnahmen auf Konversionsflächen (Terfehr)

3.1 Entwicklung eines Ortsteiles oder eines anderen Teiles des Gemeindegebietes gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 1 BauGB	84	21
3.2 Gemeinwohlinteresse an der Durchführung der Maßnahme gemäß § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB	87	22
3.3 Erforderlichkeit der Maßnahme gemäß § 165 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB	91	23
3.3.1 Ausschluss von Alternativen zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme	92	24
3.3.2 Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers und Wert der Fläche	99	25
3.4 Zustimmung des Bedarfsträgers gemäß § 165 Abs. 5 S. 3 BauGB	110	27

Inhaltsverzeichnis

Rn. S.

4. Die Finanzierung der öffentlichen Erschließung und der Infrastruktur bei der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme (*Thurow*)

4.1	Das Finanzierungssystem einer Entwicklungsmaßnahme	113	28
4.2	Entwicklungsbedingte Ausgaben der Kommune für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und die Herstellung der Infrastruktur	121	30
4.2.1	Neuordnung der Grundstücke	122	30
4.2.2	Erschließung	123	31
4.2.2.1	Zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen	130	32
4.2.2.2	Selbständigkeit der Erschließungsanlage	131	33
4.2.3	Infrastruktur	135	34
4.3	Art der Finanzierung	137	34
4.4	Möglichkeiten zur frühzeitigen Refinanzierung	140	35
4.4.1	Ablösungsvereinbarungen	141	35
4.4.2	Abschlussklärungen	150	37
4.4.3	Vorauszahlungsbescheide	151	37

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht (*Hochstadt*)

5.1	Funktion der Kosten- und Finanzierungsübersicht	154	39
5.2	Inhalte der Kosten- und Finanzierungsübersicht	164	40
5.2.1	Ausgaben	170	41
5.2.1.1	Vorbereitungskosten	170	41
5.2.1.2	Erwerbskosten	171	41
5.2.1.3	Kosten der Bodenordnung	172	41
5.2.1.4	Kosten für innere und äußere Erschließung	174	41
5.2.1.5	Kosten für Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen	175	41
5.2.1.6	Kosten für soziale Infrastruktur	176	42
5.2.1.7	Vermarktungskosten	177	42
5.2.1.8	Kosten der Bauträgerbetreuung	178	42
5.2.1.9	Kosten für Öffentlichkeitsarbeit	179	42
5.2.1.10	Kosten für Tätigkeit für Dritte	180	42
5.2.2	Einnahmen	181	42
5.2.2.1	Privatisierungserlöse	181	42
5.2.2.2	Ausgleichsbeträge	182	42
5.2.2.3	Fördermittel Dritter	183	42
5.2.2.4	Fremdmittel von anderen Trägern	184	43
5.2.2.5	Darlehen	185	43
5.3	Besonderheiten bei der Budgetermittlung	186	43

6. Die rechtliche Sonderstellung des Treuhandvermögens in der Entwicklungsmaßnahme (*Thurow*)

6.1	Treuhandvermögen als Hilfsmittel zur Erfüllung von Entwicklungsaufgaben	194	45
6.2	Handeln des Treuhänders im Rechtsverkehr	199	46
6.3	Gegenstände des Treuhandvermögens	201	47
6.4	Gewährleistungspflicht der Kommune	209	49
6.5	Sicherung des Treuhandvermögens	213	49
6.6	Grunderwerbsteuerpflicht	217	50

Inhaltsverzeichnis

Rn. S.

7. Der Treuhändervertrag (Hochstadt)

7.1	Rechtscharakter und Zustandekommen eines Treuhändervertrages	227	52
7.2	Mindestinhalt eines Treuhändervertrages	232	53
7.3	Aufbau des Vertrages	241	55
7.3.1	Allgemeine Grundsätze	241	55
7.3.2	Einzelne Regelungen	262	58
7.3.2.1	Allgemeine Vertragspflichten	262	58
7.3.2.2	Erwerb, Neuordnung und Veräußerung der Grundstücke	273	60
7.3.2.3	Verwaltung des Treuhandvermögens	276	61
7.3.2.4	Projektsteuerung	277	61
7.3.2.5	Sonstige Aufgaben	279	62
7.3.2.6	Durchführung der Erschließung, Durchführung der Baumaßnahmen	283	63
7.3.2.7	Vergütung	289	64

8. Ausschreibungspflichten bei der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme nach der neuen Rechtsprechung des EuGH und der deutschen Gerichte (Hochstadt)

8.1	Grundzüge des Vergaberechts	295	66
8.2	Relevanz für das Städtebaurecht	301	67
8.2.1	Die Roanne-Entscheidung des EuGH	306	68
8.2.2	Die neuere Rechtsprechung des OLG Düsseldorf zur Ausschreibungspflicht bei kommunalen Grundstücksgeschäften	313	69
8.2.3	Kritik an der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf	328	71
8.3	Auswirkungen der neuen Rechtsprechung des EuGH und des OLG Düsseldorf auf die städtebauliche Praxis	337	73
8.3.1	Ausschreibungspflicht von Grundstückskaufverträgen	339	73
8.3.2	Ausschreibungspflicht bei Abschluss von Abwendungsvereinbarungen	342	74
8.4	Ausschreibungspflicht oberhalb und unterhalb der Schwellenwerte	351	76
8.4.1	Verfahren bei Vergaben oberhalb der Schwellenwerte	353	76
8.4.2	Rechtslage unterhalb der Schwellenwerte	357	77
8.5	Rechtsfolgen bei unterbliebener Ausschreibung	359	78
8.6	Ausblick	365	79

9. Praxisrelevante Fragen beim Abschluss von Abwendungs- und Ablösungsvereinbarungen mit Investoren (Hochstadt)

9.1	Einordnung der Abwendungs- und Ablösungsvereinbarung in das gesetzgeberische Grundkonzept	372	81
9.1.1	Begriffsdefinition Abwendungsvereinbarung und Ausgleichsbetrag	385	82
9.1.2	Begriffsdefinition Ablösungsvereinbarung und Ablösungsbetrag	389	83
9.1.3	Eignung des Eigentümers oder Investors für eine Abwendungsvereinbarung	398	83
9.1.4	Funktion der Ausgleichsbeträge	400	84
9.2	Zentrale Regelungsinhalte von Abwendungsvereinbarungen	404	84
9.2.1	Bauverpflichtung	404	84
9.2.2	Absicherung der Bauverpflichtung	414	86
9.2.2.1	Ankaufsrecht zu Gunsten des Entwicklungsträgers	416	87
9.2.2.2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	420	87
9.2.2.3	Vertragsstrafe	424	88

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	S.
9.2.2.4 Vorlage von Kaufverträgen bei Weiterveräußerung	432	89
9.2.2.5 Versagung der Entwicklungsgenehmigung	433	89
9.2.3 Zahlung der Ausgleichsbeträge bzw. Ablösungsbeträge	434	90
9.2.4 Sicherung von Ausgleichs- bzw. Ablösungsbeträgen	441	91
9.2.4.1 Bürgschaften	443	91
9.2.4.2 Abtretung von Kaufpreisansprüchen gegenüber Enderwerbern	458	93
9.2.4.3 Sicherung durch Grundpfandrechte	464	94
9.2.4.4 Zwangsvollstreckungsunterwerfung	465	94
9.2.4.5 Garantievertrag und Patronatserklärung	467	94
9.2.5 Sonstige zu regelnde Aspekte	472	95
9.2.5.1 Dauerhafte Nutzung	472	95
9.2.5.2 Deckungsgleiche Bauverpflichtung gegenüber Enderwerbern	473	95
9.2.5.3 Sicherung der Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung	475	96
9.2.5.4 Weiterveräußerung des Projektes an einen anderen Investor	477	96
9.2.6 Leistungsstörungenregelungen	482	97
9.2.6.1 Kündigung bzw. Rücktritt	500	99
9.2.6.2 Vertragsstrafe	512	101
9.3 Insolvenz eines Investors oder Alteigentümers	513	101
9.3.1 Einleitung	513	101
9.3.2 Insolvenzgründe	522	102
9.3.2.1 Zahlungsunfähigkeit	523	102
9.3.2.2 Überschuldung	528	103
9.3.2.3 Drohende Zahlungsunfähigkeit	533	103
9.3.3 Verfahrensgrundsätze	535	104
9.3.4 Anfechtungsrecht	555	106
9.3.4.1 Kongruenzanfechtung	559	106
9.3.4.2 Inkongruenzanfechtung (§ 131 InsO)	568	108

10. Die Bemessung der Ablösungssumme in der Praxis

(Terfebr)

10.1 Gesetzliche Vorgaben zur Ermittlung des Endwertes	580	111
10.1.1 Wartezeit	583	111
10.1.2 Vermarktungsrisiko als Wagnis	587	112
10.1.3 Pionierabschläge	589	113
10.1.4 Abschläge wegen vertraglicher Belastungen	590	113
10.1.5 Abschläge wegen Lärm	591	113
10.1.6 Abschläge wegen der Bodenbeschaffenheit	594	114
10.1.7 Abschläge wegen fehlender Infrastruktur	595	114
10.2 Anrechenbare Leistungen	598	115
10.2.1 Bereits berücksichtigte Vorteile oder Werterhöhungen gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	599	115
10.2.2 Durch eigene Aufwendungen bewirkte Bodenwerterhöhungen gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	601	115
10.2.3 Teilweises Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrages gemäß § 155 Abs. 4 BauGB	612	117

11. Genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge im Entwicklungsbereich

(Thurow)

11.1 Zweck der Regelung	619	119
11.2 Zeitlicher Anwendungsbereich	622	120
11.3 Die genehmigungspflichtigen Vorgänge	627	120
11.3.1 Vorhaben und sonstige Maßnahmen i.S.d. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	628	121

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	S.
11.3.2 Schuldrechtliche Gebrauchs- oder Nutzungsverhältnisse über mehr als ein Jahr	632	122
11.3.3 Rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts	633	122
11.3.4 Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	637	123
11.3.5 Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast	639	123
11.3.6 Teilung eines Grundstücks gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	640	123
11.4 Ausnahmen von der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 4 BauGB	641	124
11.4.1 Beteiligung der Kommune oder des Entwicklungsträgers	642	124
11.4.2 Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge	643	124
11.4.3 Genehmigte und genehmigungsfreie Vorhaben	644	124
11.4.4 Vorhaben zu Zwecken der Landesverteidigung und von überörtlicher Bedeutung im Sinne des § 38 BauGB	647	125
11.5 Die Genehmigungserteilung	649	125
11.6 Versagung der Genehmigung	662	128
11.6.1 Die Versagungsgründe	669	129
11.6.2 Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	674	130
11.6.3 Erschweris der Entwicklungsmaßnahme	684	132
11.7 Beseitigung von Versagungsgründen	688	133
11.8 Übernahmeverlangen des Eigentümers	689	134

12. Rechtliche Vorgaben für Veräußerungsvorgänge im Entwicklungsbereich (*Thurow*)

12.1 Ankauf von Grundstücken im Entwicklungsbereich durch die Kommune oder den Entwicklungsträger	697	135
12.2 Verkauf von Grundstücken im Entwicklungsbereich durch die Kommune oder den Entwicklungsträger	702	137
12.3 Weitere gesetzliche Vorgaben bei der Veräußerung von Grundstücken durch die Kommune und den Entwicklungsträger	706	138
12.4 Kaufverträge zwischen Privaten im Entwicklungsbereich	710	139
12.4.1 Verkauf zum Anfangswert	711	139
12.4.2 Verkauf zum Endwert	722	143

13. Vertragliche und gesetzliche Möglichkeiten zur Reduzierung des Verwaltungsaufwandes der Kommune bei Einleitung und Durchführung der Maßnahme (*Thurow*)

13.1 Weitgehende Übertragung von Aufgaben auf den Entwicklungsträger	730	145
13.2 Vorweggenehmigung	737	147
13.3 Abschlusserklärungen	748	149

14. Der Rechtsstatus von Straßen, Grünflächen und Entwässerungsanlagen in einem Entwicklungsbereich (*Thurow*)

14.1 Rechtslage vor dem Eigentumsübergang der Straßenflächen auf die Kommune und Widmung	765	153
14.1.1 Der Abschluss von Gestattungsverträgen mit dem Treuhänder	766	154
14.1.2 Verkehrssicherungspflichten	772	155
14.2 Rechtslage nach der Eigentumsübertragung auf die Kommune und Widmung	775	155

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	S.
14.2.1 Widmung und Widmungsfiktion	776	156
14.2.2 Rechtsfolgen von Widmung bzw. Widmungsfiktion	783	157
14.3 Grünflächen	790	158
14.4 Öffentliche Entwässerungsanlagen	792	159
14.5 Private Entwässerungsanlagen	795	159

15. Möglichkeiten zur Beschleunigung der Entwicklungsmaßnahme durch die vorzeitige Besitzeinweisung (Terfehr)

15.1 Zulässigkeit der Enteignung im städtebaulichen Entwicklungsbereich	801	161
15.1.1 Enteignungsrechtliche Vorwirkung der Entwicklungssatzung	803	161
15.1.2 Ernsthaftes Bemühen um einen freihändigen Erwerb zu angemessenen Bedingungen	810	163
15.1.3 Ersatzlandangebot als Voraussetzung für die Enteignung	814	164
15.1.3.1 Ansprüche des Eigentümers auf Ersatzland	817	165
15.1.3.1.1 Gefährdung der Berufs- oder Erwerbstätigkeit des Eigentümers	818	165
15.1.3.1.2 Verfügbarkeit von Ersatzland	827	167
15.1.3.1.3 Umfang des Ersatzlandanspruches	838	169
15.1.3.1.4 Ersatzlandanspruch bei Enteignung mehrerer Grundstücke nacheinander	842	169
15.1.3.2 Ansprüche des Pächters auf Ersatzland	844	170
15.1.3.3 Mitwirkungs- und Auskunftspflichten der Eigentümer und Pächter	847	170
15.2 Zulässigkeit der vorzeitigen Besitzeinweisung im städtebaulichen Entwicklungsbereich	851	171
15.2.1 Zulässiger und begründeter Enteignungsantrag	854	172
15.2.2 Dringlichkeit der Maßnahmedurchführung gemäß § 116 Abs. 1 BauGB ..	858	173
15.3 Ansprüche auf Entschädigung außerhalb des Enteignungsverfahrens	861	174
15.3.1 Anspruch des Eigentümers auf Bereitstellung von Ersatzland gemäß § 189 Abs. 2 BauGB	862	174
15.3.2 Anspruch des Pächters auf Bereitstellung von Ersatzland gemäß § 189 Abs. 2 BauGB	867	175
15.3.3 Anspruch auf Härteausgleich gemäß § 181 Abs. 1 BauGB	869	175

16. Handlungserfordernisse beim Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Thurow)

16.1 Aufhebung der Entwicklungssatzung durch die Kommune	880	178
16.1.1 Aufhebung nach Durchführung der Maßnahme	881	179
16.1.1 Aufhebung wegen Undurchführbarkeit der Maßnahme	886	180
16.1.2 Aufhebung wegen Aufgabe der Entwicklungsmaßnahme aus anderen Gründen	890	181
16.2 Erhebung von Ausgleichsbeträgen durch die Kommune	892	181
16.2.1 Finanzierungsfunktion von Ausgleichsbeträgen	893	181
16.2.2 Ermittlung der Höhe des Ausgleichsbetrages	898	183
16.2.2.1 Ermittlung des Anfangswertes	899	183
16.2.2.2 Ermittlung des Endwertes	904	184
16.2.2.3 Verfahren zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen	907	184
16.3 Gesetzliche und vertragliche Handlungserfordernisse des Entwicklungsträgers	911	185
16.4 Haftungsfragen beim Abschluss der Entwicklungsmaßnahme	920	186
16.5 Die Abwicklungsphase	926	188

Inhaltsverzeichnis

Rn. S.

17. Die Überschussverteilung
(Terfehr)

17.1 Zeitpunkt der Überschussverteilung	942	192
17.2 Verteilung des Überschusses durch die Kommune	952	194
17.3 Gläubiger des Überschussanspruches	956	195
17.3.1 Erwerb durch einen Dritten zum Anfangswert	959	196
17.3.2 Zwischenerwerb durch Kommune/Entwicklungsträger und Veräußerung an Enderwerber	962	197
17.3.3 Erwerb von öffentlichen Flächen durch Kommune/Entwicklungsträger ..	964	197
17.3.4 Kommune als Alteigentümer	966	197
17.4 Überschussanteil	972	199
17.5 Verfahrensrechte der Überschussberechtigten	976	199

Anhang

§§ 136–171 BauGB	205
Muster eines Treuhändervertrages	227
Muster einer Abwendungs- und Ablösungsvereinbarung gemäß § 166 Abs. 3 S. 3 Nr. 2 BauGB	236
Muster einer Vorweggenehmigung gemäß §§ 144 Abs. 3, 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	245
Muster eines Gestattungsvertrages zwischen einem Entwicklungsträger und einem Investor	246
Sachverzeichnis	251