

Städtebauliche Verträge

Grundformen, Rechtsschutz, Muster

Bearbeitet von
Karl Schwab

1. Auflage 2017. Buch. X, 191 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 70671 4
Format (B x L): 12,8 x 19,4 cm

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht, Vergaberecht](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

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

2017
beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG





beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 70671 4

© 2017 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Fotosatz H. Buck
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumbhausen
Umschlaggestaltung: Bruno Schachtner Grafik-Werkstatt
Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

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 Folgekosten wie der Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen vom Grundstückseigentümer/Investor mit getragen 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 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,

Vorwort

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.

München, Juli 2017

Karl Schwab



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	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	6
III. Entstehungsgeschichte	8
IV. Formen städtebaulicher Verträge	10
1. Umfassende Regelungsmöglichkeit	10
2. Vertragstypen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB	10
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	24
4. Verwaltungsverfahrensgesetz	25
III. Anwendbarkeit schuldrechtlicher Vorschriften des BGB ..	27
1. Verschulden bei Vertragsschluss	28
2. Anwendbarkeit der Regelungen des BGB zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen	30
IV. Formelle Anforderungen	32
1. Schriftformerfordernis gem. § 57 VwVfG und § 11 Abs. 3 BauGB	32
2. Notarielle Beurkundung gem. § 311b BGB	32

Inhaltsverzeichnis

Teil C	Wichtige Grundformen städtebaulicher Verträge . . .	35
I.	Städtebauliche Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen gem. § 11 Abs. 1 Satz 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	50
3.	Vertragsinhalte	54
a)	Vertragspartner	54
b)	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	56
c)	Vergaberechtliche Anforderungen	57
d)	Rechtsweg	60
e)	Muster	60
III.	Städtebauliche Verträge zur Förderung und Sicherung städtebaulicher Maßnahmen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	60
1.	Bau- und Nutzungsverpflichtung	60
2.	Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	63
3.	Regelungen im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau zu Gunsten einkommensschwacher Bevölkerungsschichten	65
4.	Regelung zur Wohnraumversorgung der ortsansässigen, einkommensschwächeren Bevölkerung – Einheimischen Modelle –	69
IV.	Städtebauliche Verträge zur Übernahme von Kosten nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB	83
1.	Kostenübernahmeverträge	83
2.	Verhältnis zum Erschließungsvertrag	84
3.	Folgekostenverträge	85
a)	Kosten und Aufwendungen der Gemeinde	85
b)	Ersatz für städtebauliche Maßnahmen	85
c)	Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens	86
d)	Angemessenheit	89
4.	Bestehende Baurechte	91

Inhaltsverzeichnis

V.	Städtebauliche Verträge zum Klimaschutz und zur energetischen Qualität von Gebäuden nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4, 5 BauGB	91
1.	Klimabezogene Infrastruktur (Abs. 1 Satz 2 Nr. 4)	92
2.	Energetische Qualität von Gebäuden (Abs. 1 Satz 2 Nr. 5)	92
VI.	Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB	93
1.	Vorbemerkung	93
2.	Begrifflichkeit	94
a)	Vorhaben- und Erschließungsplan	95
b)	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	95
c)	Durchführungsvertrag	95
3.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	97
a)	Antrag des Vorhabenträgers	97
b)	Vorhaben und Erschließung	99
c)	Festsetzungen	101
d)	Besonderheiten	101
4.	Durchführungsvertrag	102
a)	Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers	102
b)	Durchführungsvertrag im Einzelnen	103
aa)	Regelungsinhalte	103
bb)	Zeitpunkt des Vertragsschlusses	106
cc)	Aufhebungsrecht und sonstige Sanktionsmöglichkeiten	107
dd)	„Scoping“-Verfahren	108
ee)	Trägerwechsel	108
c)	Sonstige Einzelregelungen	109
5.	Rechtsbehelfe gegen Vorhaben- und Erschließungsplan	110
Teil D	Allgemeine Fragen des Rechtsschutzes	113
I.	Zuständigkeit des Verwaltungs- oder Zivilgerichts	113
II.	Folgen von Rechtsverstößen	115
1.	Nichtigkeit des Vertrages	115
2.	Teilnichtigkeit	118
3.	Salvatorische Klausel/Einwendungsverzicht	119
4.	Rückabwicklungsverhältnis / Bereicherungsrecht	120
III.	Leistungsstörung im Rahmen städtebaulicher Verträge	121
1.	Vorbemerkung	121
2.	Regelungen zur Leistungsstörungen im BGB	122
a)	Leistungsstörung in der vorvertraglichen Phase	122

Inhaltsverzeichnis

b) Leistungsstörung bei Nichtzustandekommen oder Aufhebung des Bebauungsplanes	124
c) Änderung des Bebauungsplanes nach Vertragsabschluss	127
d) Sekundäransprüche bei nicht Inkrafttreten oder Wegfalls eines Bebauungsplanes	128
e) Auswirkung des Wegfalls des städtebaulichen Vertrages auf das Baurecht	128
f) Vertragsanpassung bei veränderter wirtschaftlicher oder rechtlicher Rahmenbedingungen	130
g) Vertragliche Regelungen	130
aa) Kein Planungsrecht	131
bb) Haftung, Haftungsausschluss	131
cc) Vertragsstrafen	131
dd) Sicherheiten	131
ee) Kündigung und Rücktritt und deren Folgen . .	132
ff) Aufhebung von Bebauungsplänen und Baugenehmigungen	132
gg) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	132
hh) Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Baulasten	132
ii) Schlichtungsvereinbarungen	133
IV. Rechtsschutz gegen städtebauliche Verträge und hoheitliche Akte	133
1. Überprüfung des städtebaulichen Vertrages/ Durchführungsvertrages	133
a) Schadensersatzansprüche	134
b) Konkurrentenklage	135
2. Rechtsschutz gegen Bebauungsplan	135
3. Anspruch auf Bescheidserlass	136
V. Vergabe- und Strafrecht	137
1. Vergaberecht	137
2. Strafbarkeit	143
VI. Gesetzestexte	146
VII. Mustertexte	152
Stichwortverzeichnis	189