

## 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

**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

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



# beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

[www.beck.de](http://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 Kumhausen  
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 verstößen. 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 Grundstücks-eigentümern 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 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 Grundstückseigen-tümers/Investors an den Kosten für die Allgemeinheit, welche durch die Baulandentwicklung ausgelöst werden. Weiterer Grund für die teilweise weitreichende Übertragung öffentlicher Aufgaben auf die Grundstücks-eigentümer/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

<b>Vorwort .....</b>	<b>V</b>
<b>Teil A Einführung .....</b>	<b>1</b>
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
<b>Teil B Allgemeine Anforderungen an die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Verträge .....</b>	<b>17</b>
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

<b>Teil C Wichtige Grundformen städtebaulicher Verträge</b>	<b>35</b>
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
<b>Teil D</b>	<b>Allgemeine Fragen des Rechtsschutzes</b> .....	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 Bau- genehmigungen .....	132
gg) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung .....	132
hh) Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Baulasten .....	132
ii) Schlichtungsvereinbarungen .....	133
IV. Rechtsschutz gegen städtebauliche Verträge und hoheliche 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
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>189</b>