

P. Städtebauliche Verträge

Klaus Hoffmann

Übersicht

	R.n.		R.n.
1. Teil: Allgemeiner Überblick	1	c) Flächen für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen	76
I. Entstehungsgeschichte, Rechtsgrundlagen	1	d) Flächenbeiträge außerhalb von Umlegungen	77
II. Einsatzmöglichkeiten städtebaulicher Verträge	5	4. Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen	78
III. Vertragstypen des BauGB	7	5. Erschließungsmaßnahmen	81
IV. Rechtsnatur städtebaulicher Verträge	8	II. Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele	82
1. Öffentlich-rechtlicher oder zivilrechtlicher Vertrag	8	1. Allgemeines	82
2. Gemischte Verträge	11	2. Bau- und Nutzungsverpflichtungen	85
V. Rechtsschutz	12	3. Regelungen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumproblemen	88
2. Teil: Abschluss und Schranken städtebaulicher Verträge	13	4. Einheimischen- und Sozialmodelle	90
I. Formelle Anforderungen	13	a) Überblick	90
1. Schriftform	13	b) „Weilheimer Modell“	91
2. Notarielle Beurkundung	14	c) „Traunsteiner Modell“	92
3. Kommunalrechtliche Anforderungen	16	d) Weiterveräußerungsverbote oder Eigennutzungsverpflichtungen	94
II. Rechtliche Schranken	17	e) Rechtsnatur der Einheimischenmodelle	96
1. Unzulässige Planbindungen	18	f) Einheimischenmodelle für Gewerbegebiete	97
2. Koppelungsverbot	24	g) Vereinbarkeit mit europäischem Recht	98
3. Kausalität	28	5. Zwischenerwerbs- und Ankaufmodelle	100
4. Angemessenheit	31	6. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	107
5. Verbot des Machtmissbrauchs	34	7. Sonstige Bindungen	110
6. Allgemeine Geschäftsbedingungen	35	III. Übernahme von Kosten und Aufwendungen der Gemeinde	114
III. Rechtsfolgen unzulässiger Vereinbarungen	39	1. Kosten und Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen	114
1. Nichtigkeit	39	2. Rechtliche Schranken	119
2. Rückabwicklung	42	a) Ursachenzusammenhang	120
3. Haftung und Schadensersatz	46	b) Angemessenheit	130
IV. Vertragsabschluss	49	c) Planungsgewinn als Maßstab	133
1. Vertragspartner	49	IV. Städtebauliche Verträge über Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien der Fern- und Nahwärmeverorgung und der Kraft-Wärme-Kopplung und Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden	136
2. Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	53	V. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	139
3. Verknüpfung städtebaulicher Verträge mit anderen Vertragsgegenständen	54	VI. Erschließungsvertrag	144
4. Vertragsgebiet und Planungsgebiet	56	4. Teil: Sicherung der Vertragspflichten	150
3. Teil: Einzelne städtebauliche Verträge	58	I. Sicherungsmittel der Gemeinden	150
I. Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner	58	1. Bankbürgschaft	151
1. Ausarbeitung städtebaulicher Planungen und Gutachten	59	2. Vertragsstrafe	152
2. Neuordnung der Grundstücksverhältnisse	64		
a) Gemeindlicher Grunderwerb	66		
b) Freiwillige Umlegung	67		
c) Vereinbarungen im Rahmen eines amtlichen Umlegungsverfahrens	70		
3. Mehrflächenabtretungen	73		
a) Mehrflächenabtretungen für Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen	74		
b) Mehrflächen für Erschließungs-, Ausgleichs- und Immissionsschutzflächen	75		

	Rn.		Rn.
3. Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung	153	1. Ausgangssituation	186
4. Ankauf- und Wiederkaufsrecht	154	2. Anwendungsvoraussetzungen des Vergaberechts	190
5. Dienstbarkeit	156	3. Fallgruppen	195
6. Rechtsmittelverzicht	158	II. Strafrecht	206
II. Sicherungsmöglichkeiten des Investors	159	III. Steuerrecht	207
1. Vereinbarung vertraglicher Rücktritts- oder Kündigungsrechte	161	1. Grunderwerbsteuer	208
2. Vertragsanpassungsklauseln	164	2. Umsatzsteuer	209
3. Vertraglicher Risikoausgleich	166	3. Einkommensteuer, Körperschaftsteuer	210
5. Teil: Leistungsstörungen	169	7. Teil: Vertragsmuster, Checklisten	212
I. Überblick	169	I. Städtebaulicher Vertrag Grundform	213
II. Scheitern oder Abweichen der Planung nach Vertragsschluss	173	II. Vertragsplanung Checkliste	214
III. Vertragsanpassung	177	III. Vertragsverhandlungen Vorüberlegungen	215
IV. Haftung vor Vertragsabschluss	178	IV. Übertragung von Planungsmaßnahmen Checkliste	216
V. Fehlerhafte Zusagen und Absprachen außer halb vertraglicher Bindungen	182	V. Kostenübernahme für „städtebauliche Maßnahmen Checkliste	217
6. Teil: Vergabe-, straf- und steuerrechtliche Fragen	186	VI. Beispiel	218
I. Vergaberecht	186	VII. Leitlinien für Einheimischenmodelle	219

Schrifttum: *Anders*, Der Erschließungsvertrag nach dem Urteil des BVerwG vom 1.12.2010, BauR 2011, 1455; *Baars*, Die Sicherung der Erschließung von Außenbereichsvorhaben durch Abschluss eines Erschließungsvertrages, BauR 2013, 546; *Bank*, Muss die Veräußerung von gemeindeeigenen Grundstücken an einen privaten Investor zum Zwecke der Bebauung öffentlich ausgeschrieben werden?, BauR 2012, 174; *Battis*, Probleme planungsbezogener städtebaulicher Verträge, ZfBR 1999, 241; BKL, Baugesetzbuch – BauGB –, Kommentar, 13. Aufl. 2016; *Bergmann/Schumacher* (Hrsg.), Handbuch der kommunalen Vertragsgestaltung, Band IV, Öffentlich-rechtliche Verträge, 2001; *Bick*, Städtebauliche Verträge, DVBl 2001, 154 (160); *Bier*, Vertrag statt Beitragsbescheid? Erschließungsvertrag und Folgekostenvertrag in der neuen abgabenrechtlichen Rechtsprechung des BVerwG, DVBl 2013, 541; *Birk*, Städtebauliche Verträge – Inhalte und Leistungsstörungen, 5. Aufl. 2013; *ders.*, Der Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 1.12.2010 – 9 C 8.09, VBIBW 2011, 329; *Bleutge*, Zum Grunderwerb der Gemeinde beim Einheimischenmodell, MittBayNotZ 1996, 149; *ders.*, Kommunale Wirtschaftsförderung durch Einheimischenmodelle, MittBayNotZ 1999, 453; *ders.*, Zum Koppelungsverbot beim Grunderwerb für Einheimische MittBayNot 2005, 100; *Brohm*, Städtebauliche Verträge zwischen Privat- und Öffentlichem Recht – zugleich ein Beitrag zu den „Einheimischenmodellen“, JZ 2000, 321; *Bunzel*, Finanzierung städtebaulicher Folgeinvestitionen als Gegenstand städtebaulicher Verträge, DVBl 2011, 769; *ders.*, Soziale Wohnraumförderung durch städtebauliche Verträge, ZfBR 2015, 11; *Bunzel/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt*, Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch, 4. Aufl. 2013; *Bunzel/Sander* (Hrsg.), Städtebauliche Großvorhaben in der Umsetzung – difu-Materialien Berlin, 1999; *Burgi*, BauGB-Verträge und Vergaberecht, NVwZ 2008, 929; *Burmeister*, Strafrechtliche Risiken städtebaulicher Verträge, BauR 2003, 1129; *ders.*, Praxishandbuch städtebauliche Verträge, 3. Aufl. 2014; *Busse*, Die Grenzen städtebaulicher Verträge mit Beispielen aus der kommunalen Praxis, BayVbl. 2003, 129; *ders.*, Zur Berücksichtigung des Planungsgewinns beim kommunalen Grunderwerb, MittBayNot 2005, 103; *ders.*, Städtebauliche Verträge im Lichte der Rechtsprechung, KommJur 2009, 241; *ders./Grziwotz*, VEP – Der Vorhaben- und Erschließungsplan, 3. Aufl. 2016; *Dieterich*, Baulandumlegung, 5. Aufl. 2006; *Döring*, Verträge zur Erschließung von Bauland, NVwZ 1994, 853; *Driehaus*, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 9. Aufl. 2012; *Erbguth*, Bauleitplanung und private Investitionen. Städtebauliche Verträge, Vorhaben- und Erschließungsplan, BauROG 1998, VerwArch 1998, 189; *Erbguth/Witte*, Biete Planung, suche Grundstück – Möglichkeiten und Grenzen städtebaulicher Verträge, DVBl 1999, 435; *EZBK*, Baugesetzbuch – BauGB –, Loseblattkommentar; *von und zu Franckenstein*, Zur Rückabwicklung bereits vollzogener öffentlich-rechtlicher Verträge, BayVbl. 2003, 615; *Gartz*, Das Ende der „Ahlhorn“-Rechtsprechung, NZBau 2010, 293; *Gaßner*, Planungsgewinn und städtebaulicher Vertrag – materielle Vertragsgerechtigkeit im öffentlichen Recht, BayVbl. 1998, 577, 618; *Greim*, Ausschreibungspflichtigen beim kooperativen Städtebau nach dem „Helmut Müller“-Urteil des EuGH, ZfBR 2011, 126; *Grothmann/Tschäpe*, Entwarnung für Projektentwickler bei städtebaulichen Verträgen – EuGH