

09.12.2022

Aktuelle Entwicklung bei Städtebaulichen Verträgen

Arbeitsgemeinschaft für Verwaltungsrecht
Online-Wintertagung

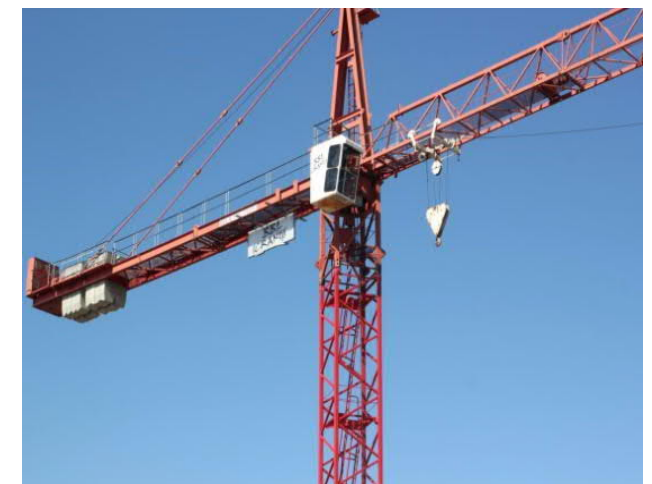
Rechtsanwalt Klaus Hoffmann

Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**hgrs Hoffmann Greß Reitberger Sommer
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Fürstenrieder Straße 281, 81377 München**

Telefon (089) 76 73 60 70
Telefax (089) 76 73 60 88

kanzlei@hgrs.eu
www.hgrs.eu



Themenüberblick

- Rahmenbedingungen städtebaulicher Verträge
- Einsatzmöglichkeiten städtebaulicher Verträge
- Rechtliche Schranken städtebaulicher Verträge
- Einzelne Fallgestaltungen
- Vertragliche Regelungen zu Klimaschutz und Energie
- Kostenübernahmevertrag
- VEP und Durchführungsvertrag
- Vertragsstörungen und Anpassung, Haftung

Rahmenbedingungen städtebaulicher Verträge

Warum städtebauliche Verträge?

Interessen der Kommune

- **Kostenübernahme** für städtebauliche Maßnahmen
- Sicherung und Flankierung der städtebaulichen Ziele
- Vermeidung von Rechtstreitigkeiten

Rahmenbedingungen städtebaulicher Verträge

Städtebauliche Ziele	Priorität				
	1	2	3	4	5
Bezahlbarer Wohnraum					
Nachhaltige Gewerbeentwicklung					
Finanzielle Entlastung der Kommune					
Städtebauliche Qualität					
Ausbau der Infrastruktur					
Ökologische Zielsetzungen, Klimaschutz					
Energiesicherheit					
Sonstige (Mobilität, Innenentwicklung, Stadtumbau, Mehrgenerationenwohnen)					

Rahmenbedingungen städtebaulicher Verträge

Warum städtebauliche Verträge?

Interessen der Eigentümer / Investoren

- **Zeitersparnis**
- stärkere **Mitgestaltung** bei der Planung und Erschließung (Wirtschaftlichkeitsaspekte, Umsetzungsperspektive)
- die jeweiligen Interessenslagen werden konkretisiert und „auf den Punkt gebracht“

Rahmenbedingungen städtebaulicher Verträge

Städtebauliche Erforderlichkeit

§ 1 Abs. 3 BauGB

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“

Rahmenbedingungen städtebaulicher Verträge

Städtebauliche Ziele der Baulandentwicklung

§ 1 Abs. 5 BauGB – Nachhaltigkeit

- **nachhaltige** städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende **sozialgerechte Bodennutzung** (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB)
- **Klimaschutz und Klimaanpassung** auch in der Stadtentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung** (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Rahmenbedingungen städtebaulicher Verträge

Städtebauliche Ziele der Baulandentwicklung

Öffentliche Belange des § 1 Abs. 6 BauGB

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Schaffung und Erhaltung **sozial stabiler Bewohnerstrukturen**
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und
- die Anforderungen kostensparenden Bauens
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Rahmenbedingungen städtebaulicher Verträge

Städtebauliche Ziele der Baulandentwicklung

Öffentliche Belange des § 1 Abs. 6 BauGB

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
 - die **Belange des Umweltschutzes** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB)
 - die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer sonstigen städtebaulichen Planung (z.B. **Rahmenpläne**) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
- ➔ § 1 Abs. 6 BauGB enthält Abwägungsdirektiven bzw. „**Berücksichtigungsgebote**“ in der Bauleitplanung

Rahmenbedingungen städtebaulicher Verträge

Städtebauliche Ziele der Baulandentwicklung

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021)

§ 2 Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im **überragenden öffentlichen Interesse** und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die **erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang** in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Einsatzmöglichkeiten städtebaulicher Verträge

Zulässigkeit städtebaulicher Verträge

- § 11 BauGB, Städtebauliche Verträge
- § 11 Abs. 4 BauGB, andere städtebauliche Verträge
(§ 27 BauGB, § 146 Abs. 3 S.1, BauGB, § 166 Abs. 3 S. 3 Nr. 2
BauGB, § 171 c BauGB)
- § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB 2013, Erschließungsvertrag
- § 12 BauGB, Durchführungsvertrag
- Art. 54 ff. VwVfG

Einsatzmöglichkeiten städtebaulicher Verträge

Vertragspartner

- Grundeigentümer, Bauträgersgesellschaften, Projektentwickler oder Erschließungsträger,
- auch **kommunale Gesellschaften**, § 11 Abs. 1 Satz 3 BauGB
- mehrseitige Vertragsverhältnisse möglich
- Interkommunale Kooperation

Einsatzmöglichkeiten städtebaulicher Verträge

Rechtsnatur

- **Schwerpunkt** im öffentlichen Recht oder Zivilrecht?
- Beachte: Projektbezogener Zwischenerwerb der Kommune zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum (Kaufverträge mit städtebaulichen Zielbindungen, Ankaufs- oder Wiederkaufsrechte, Erbbaurechtsverträge mit städtebaulichem Bezug)
 - ➔ entscheidend für die Zuordnung des Rechtsweges

Einsatzmöglichkeiten städtebaulicher Verträge

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	Regelungen zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen
Übernahme von Planungsleistungen	z.B. Ausarbeitung städtebaulicher Planungen, Kosten für einen städtebaulichen Wettbewerb, Kosten für die Einschaltung eines Planungsbüros für den Entwurf, Übernahme von Gutachten, z.B. für den Immissionsschutz; Erstellung des Umweltberichts
Bodenordnung, vereinbarte Umlegung	z.B. Verpflichtung der Eigentümer, Fragen der Bodenordnung auf eigene Kosten einvernehmlich zu regeln; Abtretungen und Einräumung von Belastungen (Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte)
Bodensanierung, sonstige Maßnahmen	z.B. Verpflichtung des Bauherrn, vorhandene Altlasten zu sondieren und vor Baubeginn auf eigene Kosten zu beseitigen, Abbruch von Gebäuden etc.
Immissionsschutzanlagen	Verpflichtung zum Bau von Lärmschutzanlagen etc.
Erschließung	Straße, Kanal, Wasser

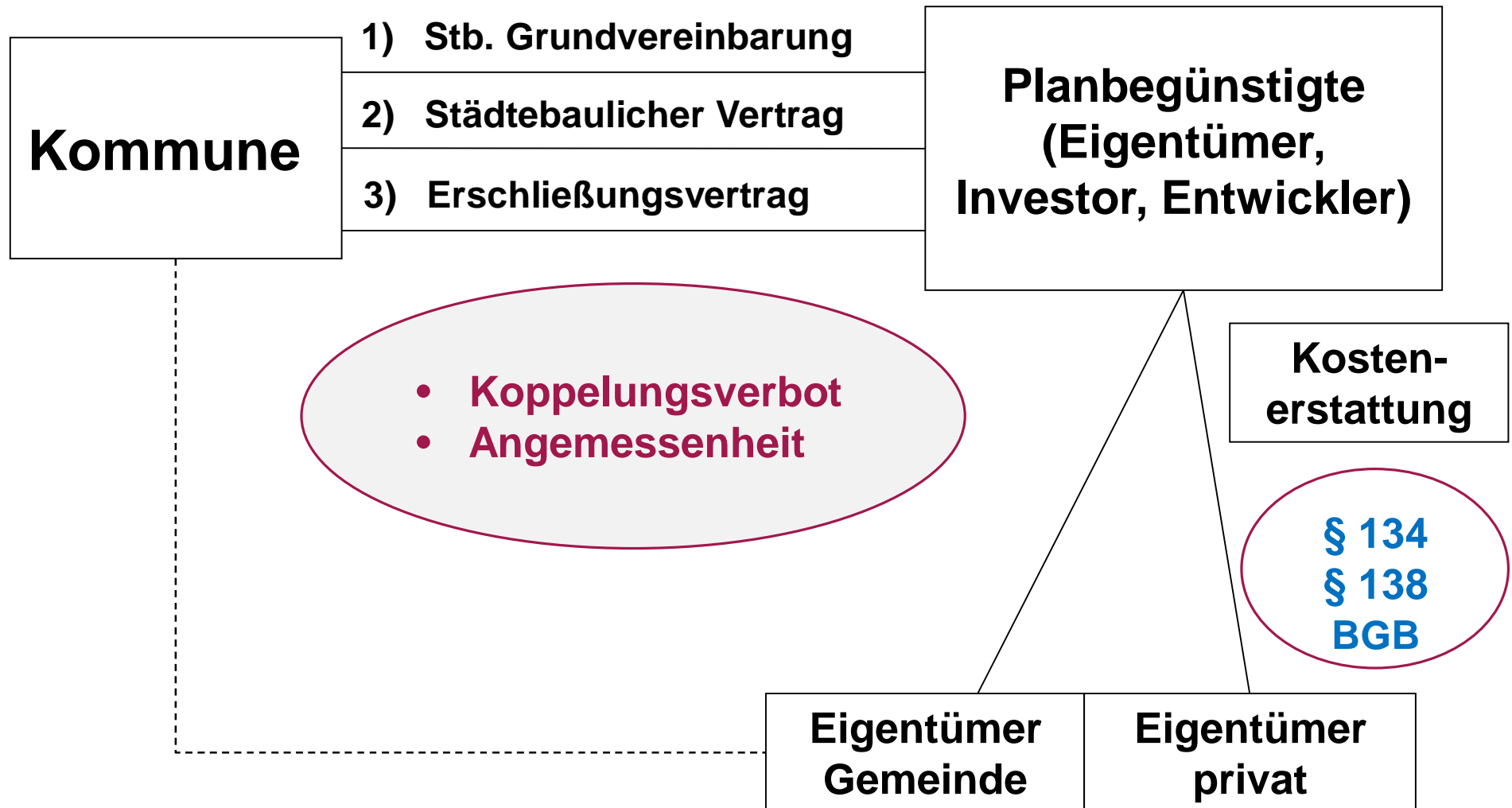
Einsatzmöglichkeiten städtebaulicher Verträge

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	Regelungen zur Förderung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele
Bedingungen und Befristungen für Grundstücksnutzung	Verpflichtung, Grundstücke innerhalb bestimmter Fristen der vorgesehenen Nutzung zuzuführen; Verpflichtung bestimmte Nutzungen aufzugeben; „Baurecht auf Zeit“
Soziale Bindungsverträge	Verpflichtung zur kostengünstigen Herstellung, Verpflichtung zur Realisierung von Anteilen im öffentlich geförderten Wohnungsbau
Belegungsbindungen	Verpflichtung zu Vergabe von Wohnraum an sozial Berechtigte, von der Gemeinde bestimmten Personenkreis; Belegungsrechte, Benennungsrechte, Miethöhebegrenzungen
Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen CEF-Maßnahmen	nach § 1 a Abs. 3 BauGB: Beschaffung der dafür erforderlichen Flächen, Durchführung der erforderlichen Maßnahmen

Einsatzmöglichkeiten städtebaulicher Verträge

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB“	Regelungen zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele
„Einheimischenmodelle“	z.B. durch gemeindlichen Zwischenerwerb der Flächen im künftigen Baugebiet, Ankaufsrecht der Gemeinde (Weilheimer Modell) oder Zustimmungsvorbehalt (Traunsteiner Modell) neu: Leitlinien für Gemeinden zur europarechtskonformen Ausgestaltung von Einheimischenmodellen
Immissionsschutzbindungen	Flankierende Vereinbarungen zur Grundstücksnutzung im Einzelnen (z.B. Betriebszeiten, max. Emissionen etc.) zur Erleichterung der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB
§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB	Kostenübernahme, Folgekostenvereinbarungen: Kosten für Infrastruktur oder Gemeinbedarfseinrichtungen, soweit Voraussetzung oder Folge des Vorhabens, z.B. Kostenteile für Erschließungsanlagen, Kindergärten, Grundschulen, Freizeitflächen etc.
§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4, 5 BauGB	Städtebauliche Verträge über Kraft-Wärme-Kopplung und Solaranlagen, energetische Qualitätsanforderungen z.B. Verpflichtung zur Nutzung von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung, Anschluss- und Benutzungspflicht

Einsatzmöglichkeiten städtebaulicher Verträge



Rechtliche Schranken städtebaulicher Verträge

Städtebauliche Verträge - Formelle Anforderungen

- Schriftform, § 11 Abs. 3 BauGB
- **Notarielle Beurkundung** im Zusammenhang mit Übertragung des Eigentums an Grundstücken, § 311b Abs. 1 BGB – Grundsatz der **Gesamtbeurkundung**
- Kommunalrechtliche Anforderungen, zuständiges Gemeindeorgan

Rechtliche Schranken städtebaulicher Verträge

Verbot unzulässiger Planbindungen

- Art. 28 Abs. 2 GG, § 2 Abs. 1 BauGB Planungshoheit
- ergebnisoffenes Verfahren der gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
- **kein vertraglicher Anspruch auf Bauleitplanung,**
§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB
- Rechtsfolge:
Nichtigkeit § 59 Abs. 1 VwVfG i.V.m. § 134 BGB

Rechtliche Schranken städtebaulicher Verträge

Verbot unzulässiger Planbindungen

- Vereinbarungen, die eine vertragliche **Risikoübernahme der Kommune** vorsehen (z.B. anteilige Kostenübernahme, Rücktrittsrecht), wenn das Bebauungsplanverfahren scheitert oder der Bebauungsplan mit einem wesentlich anderen Inhalt in Kraft tritt, sind zulässig.

Rechtliche Schranken städtebaulicher Verträge

Koppelungsverbot, Sachzusammenhang

- § 56 Abs. 1 Satz 2 VwVfG, § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB, § 138 BGB
- **Sachzusammenhang** der Gegenleistung des Privaten zum Vorhaben erforderlich (vgl. BayVGH v. 12.05.2004 - 20 N 04.329, BayVBI 2004, 692 – „Schlossfall“)

Koppelungsverbot, Sachzusammenhang

- Gem. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte
- § 34 BauGB-Bereiche, § 33 BauGB!

Rechtliche Schranken städtebaulicher Verträge

Beachte: Neuer § 9 Abs. 2d BauGB („**sektoraler Bebauungsplan**“)

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung festgesetzt werden:

- Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen **in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet**, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.
- **Koppelungsverbot i.S.d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht betroffen!**
- zeitliche Befristung (Verfahren muss bis zum 31.12.2024 eingeleitet sein, Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2026 zu fassen)

Rechtliche Schranken städtebaulicher Verträge

Sektoraler Bebauungsplan für bezahlbaren Wohnraum

Neuer § 9 Abs. 2d BauGB

(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

- 1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;*
- 2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder*
- 3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.*

Rechtliche Schranken städtebaulicher Verträge

Sektoraler Bebauungsplan für bezahlbaren Wohnraum

Neuer § 9 Abs. 2d BauGB

Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

- 1. das Maß der baulichen Nutzung;*
- 2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;*
- 3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;*
- 4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;*
- 5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.*

*Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kann **nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden**. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.*

Rechtliche Schranken städtebaulicher Verträge

Sektoraler Bebauungsplan für bezahlbaren Wohnraum

„Im Zusammenhang bebaute Ortsteile“

- auch faktische Baugebiete im Sinne von § 34 Abs. 2
- auch Satzungsgebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 – 3 als Grundlage möglich
- keine Beplanung des Außenbereichs
- auch übergeleitete Bebauungspläne (§ 246 Abs. 6), z. B. Staffelbebauungspläne, alte Baulinienpläne etc.
- auch einfache Bebauungspläne
 - Voraussetzung: Art der baulichen Nutzung ist nicht geregelt, sondern richtet sich nach § 34
- Aufhebung bestehender Bebauungspläne, um sektoralen Bebauungsplan erlassen zu können?
 - Gesondertes Aufhebungsverfahren?
 - Neuaufstellung sektoraler Bebauungsplan unter Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans?

Rechtliche Schranken städtebaulicher Verträge

Sektoraler Bebauungsplan für bezahlbaren Wohnraum

- Zeitpunkt der vertraglichen Verpflichtung
 - Spätestens Baugenehmigung, da Genehmigungsvoraussetzung
 - Vorher möglich
 - Nicht Voraussetzung für Satzungsbeschluss!
 - Voraussetzung: Fördermittel stehen überhaupt zur Verfügung? (Ansonsten Funktionslosigkeit)

- Reichweite des Angemessenheitsgebots (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
 - Verpflichtung zu sozialer Wohnraumförderung Bestandteil des Baurechts
 - Inhaltsbestimmung des Eigentums
 - Umfang der Sozialbindung auf Abwägungsebene zu berücksichtigen, städtebauliche Begründung
 - §§ 39 ff BauGB (Planentschädigung) im Rahmen der Abwägung zu beachten

Rechtliche Schranken städtebaulicher Verträge

Kausalität bei Kostenübernahmen durch Private

- § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB
- Gesetzliche Sonderregelung des Sachzusammenhangs
- Ursachenzusammenhang der städtebaulichen Maßnahme mit der Planung ist zu belegen!

Rechtliche Schranken städtebaulicher Verträge

Angemessenheit

- Übermaßverbot
- § 56 Abs.1 Satz 2 VwVfG
- Generalklausel in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB
- bezieht sich nicht nur auf einzelne Vertragsklauseln, sondern auf das **ganze Vertragswerk**

- **Indikator ist die durch die Planung zu erwartende Bodenwertsteigerung (Anfangswert – Endwert „Planungsgewinn“)**

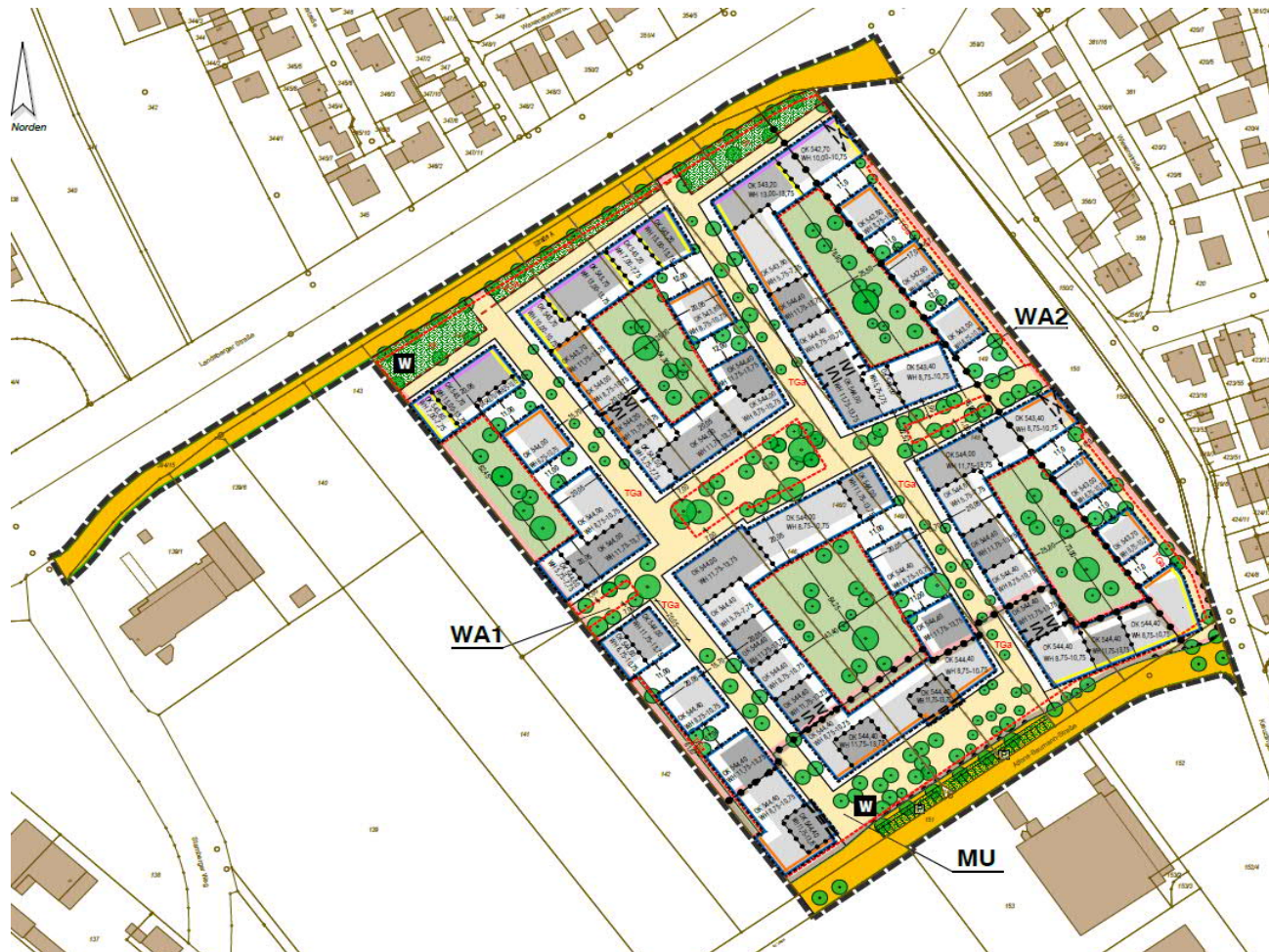
Rechtliche Schranken städtebaulicher Verträge

Regelungen zu allgemeinen Geschäftsbedingungen

- AGB-Regelungen (§§ 305 - 310 BGB) bei zivilrechtlichen städtebaulichen Verträgen
- neben § 11 BauGB grundsätzlich anwendbar (BGH, Urt. v. 16.4.2010 - V ZR 175/09)
- nach dem AGB-Recht können einzelne Klauseln unwirksam sein
- Vorsicht: Vertragsmuster bei Baulandmodellen mit Privaten

Einzelne Fallgestaltungen

Sicherung der städtebaulichen Ziele



Einzelne Fallgestaltungen

Zielbindungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB

- Regelungen in städtebaulichen Verträgen **ergänzen** Vorgaben in B-Plänen
- stellen die jeweiligen städtebauliche Zielsetzungen sicher, die in B-Plänen nicht festgesetzt werden können
- kooperatives, **planungsflankierendes** Instrument
- Bodenrechtlicher Bezug, keine allgemeinen politischen Ziele

Einzelne Fallgestaltungen

Zielbindungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bau- und Nutzungsverpflichtungen

- Wichtige Vertragsregelung zur schnellen Umsetzung städtebaulicher Ziele
- Vereinbarung einer Bauverpflichtung bedarf einer **städtebaulichen Rechtfertigung** (z.B. dringender Wohnbedarf der Bevölkerung, Flächenverbrauch für neue Baugebiete, Erschließungsaufwand soll möglichst gering bleiben)
- innerhalb angemessener Frist (3 - 5 Jahre)
- Absicherung durch Ankaufsrecht

Einzelne Fallgestaltungen

Zielbindungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Schaffung von „gefördertem“ Wohnraum

Mietpreisbindungen

- Vereinbarung **befristeter Höchstmieten** zugunsten eines näher bestimmten Personenkreises
- angemessene zeitliche Bindung
- Sicherungsmittel: Vertragsstrafe, Dienstbarkeiten

Veräußerungsbeschränkungen

- für bestimmte Anzahl der vom Investor zu errichtenden Wohneinheiten wird maximal zulässiger Verkaufspreis festgelegt
- Sicherungsmittel: Wiederkaufs- oder Ankaufsrecht zugunsten der Kommune

Einzelne Fallgestaltungen

Zielbindungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Schaffung von „gefördertem“ Wohnraum

Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechte der Kommune

- Sicherungsmittel: beschränkt persönliche Dienstbarkeit gem. §§ 1090 ff. BGB zugunsten der Kommune
- **Zeitdauer:** Angemessenheitsgebot des § 11 Abs. 2 BauGB (25 - 40 Jahre?)

Einzelne Fallgestaltungen

Zielbindungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Schaffung von „gefördertem“ Wohnraum

Vertragliche Sicherungsmittel

- Vertragsstrafen
- Wiederkaufs-/Ankaufsrechte (Dauer der zeitlichen Bindung, vgl. BGH, Urt. v. 15.2.2019 – V ZR 77/18, NJW 2019, 2602)
- Beschränkt-persönliche Dienstbarkeiten
- Reallasten

Einzelne Fallgestaltungen

Sicherung der städtebaulichen Ziele

Zulässigkeit der Ablösung sozialer Bindungen durch Planbegünstigte / Investoren?

- grds. steht dem § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB nicht entgegen
- Voraussetzung, dass die „Ablösebeträge“ im Rahmen eines von der Kommune beschlossenen städtebaulichen **Gesamtkonzepts** für Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus an anderer Stelle in zeitlichem Zusammenhang mit dem Vorhaben des Investors tatsächlich verwendet werden

Einzelne Fallgestaltungen

Sicherung der städtebaulichen Ziele

- **Verträge zur Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB oder von CEF-Maßnahmen**

Maßnahmenflächen

- Privat → Sicherung durch Dienstbarkeit, Reallast
 - Öffentlich → Nutzungsrechte, Pflegepflicht
durch „Dritte“ vertraglich sicherstellen?
- **Ablösung der Unterhalts- und Pflegekosten** (angemessener Zeitraum: 3, 7, 25 Jahre?) Problem: Verstoß gegen Koppelungsverbot, Kausalität bei Ablöse von kapitalisierten Pflegekosten für Grünflächen (20 Jahre) vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 2.6.2020 – 1 MN 116/19, ZfBR 2020, 781

Vertragliche Regelungen zu Klimaschutz und Energie

„Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) 2011;

Einführung der Klimaschutzklausel

- Planungsdirektive des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB:

„Sie (die Bauleitpläne) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (...).“

- Abwägungsbelang, § 1a Abs. 5 BauGB:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Vertragliche Regelungen zu Klimaschutz und Energie

Städtebauliche Zielbindungsverträge (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

- „4. *entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur **dezentralen und zentralen Erzeugung**, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte **aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**;*
5. *entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die **Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden**.*“

Vertragliche Regelungen zu Klimaschutz und Energie

Beispiele

Fahrradstationen in der Wohnanlage (Standorte für MVG-Bike, Lastenfahrräder)

- Stationäres Car-Sharing (Errichtung von Car-Sharing-Stellplätzen in der Wohnanlage); mit Möglichkeit der Reduzierung der Anzahl der Stellplätze
- Verpflichtung zur Umsetzung eines bestimmten Energiekonzept, z.B.

„Die Gebäude im Vertragsgebiet werden dem KfW-Standard 40 entsprechend hergestellt. Die Vorgaben des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind zu berücksichtigen.

Zur Wärmeversorgung des Vertragsgebiets wird ein Nahwärmenetz aufgebaut, welches mittels BHKWs versorgt wird...

Die Stromversorgung des Vertragsgebiets erfolgt vorrangig über die BHKWs und eine PV-Anlage auf dem Dach des Gebäudes ...“

Kostenübernahmevertrag

Welche Kosten der Baulandentwicklung sind auf Private übertragbar?

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB

„(...) die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen,

- *die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen*
- *oder entstanden sind und*
- *die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind;*
- *dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;“*

Kostenübernahmevertrag

Welche Kosten der Baulandentwicklung sind auf Private übertragbar?

- „Städtebauliche Maßnahmen“
(vgl. Katalog in § 147 Abs. 1 BauGB)
- Voruntersuchungen, Nutzungsabschätzungen etc.
- städtebauliche Wettbewerbe
- städtebauliche Planung
- Erstellung von Entwicklungskonzepten
- Fachgutachten

Kostenübernahmevertrag

Welche Kosten der Baulandentwicklung sind auf Private übertragbar?

- **soziale Infrastruktur** (Kita, Schulerweiterung, Sportplatz etc.)
- **naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**
gem. § 1 a Abs. 3 BauGB
- Grunderwerb für öffentliche Flächen und Einrichtungen
- Kosten der Erschließung des Baugebiets

Kostenübernahmevertrag

Kausalität bei Kostenübernahmen durch Private

- **§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB**

Ursachenzusammenhang zwischen Aufwendungen der Gemeinde und Vorhaben des Vertragspartners muss konkret belegt werden

- **BVerwG v. 24.03.2011 - 4 C 11.10, NVwZ 2011, 1132**

- Gemeinde hat Wertungsspielraum
- **planerisches Ermessen** steuert Kausalität

Kostenübernahmevertrag

Kausalität bei Kostenübernahmen durch Private

- **BVerwG v. 29.01.2009 - 4 C 15/07, NVwZ 2009, 1109**
 - ➔ Kostenaufteilung bei Maßnahmen für mehrere geplante Vorhaben bei beschlossenem Gesamtkonzept möglich

Beachte:

- keine pauschale Infrastrukturabgabe
- kein „Abschöpfen des Planungsgewinns“!

Kostenübernahmevertrag

BVerwG vom 29.01.2009 - 4 C 15/07 NVwZ 2009, 1109 (Folgekosten bei mehreren Baugebieten)

- **Gesamtkonzept** der Gemeinde bei mehreren verwirklichungsfähigen Bebauungsplänen
- Grundsatzbeschluss
- transparent, nachvollziehbar, kontrollierbar
- überschaubarer zeitlicher Zusammenhang

Kostenübernahmevertrag

OVG Lüneburg, Urteil vom 18.02.2016 - 1 LC 28/12, BeckRS 2016, 45950

- Nur wenn die Gemeinde die Folgemaßnahmen transparent, nachvollziehbar und damit kontrollierbar belegen kann und dieses Konzept zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses darlegen kann, ist das Kausalitätserfordernis gewahrt

Kostenübernahmevertrag

Kausalität bei Kostenübernahmen durch Private

OVG Lüneburg, Urteil vom 19.05.2011 - 1 LC 86/09, BeckRS 2011, 52657

- Voraussetzungen eines Folgekostenvertrages, Herstellung von Schul- und Kindergartengebäuden
- **Gesamtkonzept** der Gemeinde bei mehreren verwirklichungsfähigen Bebauungsplänen
- Berechnung des Bedarfs an städtebaulichen Folgeeinrichtungen

Kostenübernahmevertrag

(in Anlehnung an OVG Lüneburg v. 19.5.2011 - 1 LC 86/09)



Prognose der Bevölkerungsentwicklung

zu erwartende Wanderungsbewegungen inklusive der Altersstruktur des Zuzugs

Festlegung der zu entwickelnden Wohnbauflächen

Gesamtabrechnung der insgesamt verursachten Folgekosten **einzelner Bebauungspläne** im Rahmen eines **beschlossenen Gesamtkonzeptes** ist möglich.

Demographische Entwicklung der vom Baulandmodell erfassten Gebiete

Annäherung über GF und WE
ausdifferenzierte Analyse der Wohnformen

Prognose des Bedarfs an Folgeeinrichtungen und ihrer Kosten

Bestimmung nach allgemeinen Erfahrungswerten

Transparenter Berechnungsmodus für die Folgekostenbeiträge

Verteilungsschlüssel

VEP und Durchführungsvertrag

Vorteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Baurechtschaffung für ein konkretes, von einem bestimmten Investor angestrebtes Projekt
- Vorstellungen und Bedürfnisse des Vorhabenträgers können eingehender berücksichtigt werden
- Möglichkeit, einzelne Planungen und Vorhaben zügig zu realisieren
- finanzielle und personelle Entlastung der Kommune
- keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(im Bereich des VEP)

VEP und Durchführungsvertrag

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- **Konstitutive Funktion** des Durchführungsvertrages beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann auch nur ein Zulässigkeitsrahmen festgesetzt werden, der eine Bandbreite unterschiedlicher Vorhaben ermöglicht
- In diesem Fall aber § 12 Abs. 3 a BauGB: „konkreter Vorhabensbezug“ ist im Durchführungsvertrag herzustellen

VEP und Durchführungsvertrag

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- Abschluss Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert sein
- Unterzeichneter Durchführungsvertrag muss vorliegen, sodass Gemeinderat noch vor Satzungsbeschluss zustimmen kann

VEP und Durchführungsvertrag

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss grundsätzlich nicht nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt werden
- Falls Belange Dritter betroffen, einzelne Teile mit auslegen (z.B. wenn Verkehrs-Lärmschutzkonzept im Durchführungsvertrag konkretisiert wurde)

VEP und Durchführungsvertrag

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- Durchführungsvertrag und vorhabenbezogener Bebauungsplan dürfen sich nicht widersprechen
- Im Durchführungsvertrag können zusätzliche Verpflichtungen aufgenommen werden (Konkretisierungen zu Gestaltungsanforderungen, Immissionsschutz, Altlastenbeseitigung etc.)
- Verpflichtungen nicht bodenrechtlicher Art sind rechtlich unzulässig

VEP und Durchführungsvertrag

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- Wirksamkeit des Bebauungsplans entfällt nicht bei Verstoß gegen Durchführungsvertrag oder bei Ablauf der Durchführungsfristen
- Planaufhebungsverfahren erforderlich, vgl. § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB („soll“, planerisches Ermessen)
- Keine Auswirkung auf bereits erteilte Genehmigungen, wenn Durchführungsverpflichtungen abgelaufen (hier vertragliche Regelung empfehlenswert oder Widerrufsvorbehalt in die Baugenehmigung aufnehmen)

Vertragsstörungen und Anpassung, Haftung

Scheitern des Bebauungsplans oder Abweichen der Planung vom vertraglich vorausgesetzten Inhalt

- Keine Erfüllungs- oder Schadensersatzansprüche gegen Gemeinde, da keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
- Konkludente vertragliche Risikoübernahme (frühere Rechtsprechung des BGH, NJW 1980, 826; NJW 1990, 245), str.
- Eindeutige Regelung für den Fall des Scheiterns der Bauleitplanung im städtebaulichen Vertrag empfehlenswert

Vertragsanpassung bei veränderten Rahmenbedingungen

- § 60 Abs. 1 VwVfG, § 242 BGB, Wegfall der Geschäftsgrundlage
- Vertragsanpassung oder Kündigung wegen Unzumutbarkeit?
- Regelung im Vertrag empfehlenswert

Vertragsstörungen und Anpassung, Haftung

Haftung wegen ausbleibender oder geänderter Bebauungsplanung?

- Kein schützenswertes Vertrauen in die Bebaubarkeit eines Grundstückes aufgrund eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor Abschluss des Durchführungsvertrages (BGH, Urteil vom 18.05.2006 - III ZR 396/04, NVwZ 2006, 1207)
- Haftung wegen enttäuschem Vertrauen nur für pflichtwidriges Verhalten außerhalb der eigentlichen Bauleitplanung möglich

Vertragsstörungen und Anpassung, Haftung

Konsequenz bei Vereinbarung rechtlich unzulässiger vertraglicher Leistungen

- Sachwidrige und unangemessene Bau- und Nutzungspflichten
- Unzulässige Geldablösung von Sozialbindungen
- Durchsetzung von Planungsvorstellungen außerhalb der kommunalen Zuständigkeit
- Vorgeschobene Einheimischen- und Sozialbindungen
- Übersicherung von Vertragspflichten

Vereinbarung unzulässiger vertraglicher Leistungen

Rechtsfolgen unzulässiger Vereinbarungen

- Nichtigkeit nach § 59 VwVfG, §§ 134, 138 BGB
- Teilnichtigkeit
 - ➔ § 59 Abs. 3 VwVfG, § 139 BGB

Vereinbarung unzulässiger vertraglicher Leistungen

Rechtsfolgen unzulässiger Vereinbarungen

- Rückabwicklung in Ausprägung des öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruchs
 - ➔ keine entsprechende Anwendung der §§ 814, 817 Satz 2 BGB
 - ➔ Rückabwicklung i.d.R. nicht treuwidrig (vgl. BVerwG, BauR 2009, 1275)

Städtebauliche Verträge - Checkliste

1. Richtige Benennung der Vertragsparteien?
2. Zuständigkeits- und Formvorschriften beachtet?
3. Vertragsgegenstand, Leistungspflichten vollständig und richtig benannt?
4. Pläne und Kalkulationen dem Vertrag beigelegt?
5. Zeiträume und Zeitpunkte für die Vertragserfüllung realistisch?
6. Künftige Eigentums-, Besitz- und Nutzungsverhältnisse an den Grundstücken geklärt?
7. Materielle Grenzen (Angemessenheit, Koppelungsverbot, Kausalität) beachtet?
8. Notwendige Sicherheiten vorhanden?
9. Regelung von Haftungs- und Gewährleistungsfragen?
10. Regelung von Kündigungs- und Rücktrittsrechten oder Leistungsstörungen?

Gestaltung eines städtebaulichen Vertrages - Grundform

I. Einleitung

- Name/Firma der Vertragsparteien
- Anschrift der Parteien
- Gesetzliche Vertretung
- Vertretung beim Vertragsschluss (gesetzliche Vertretung, Vollmacht)
- Ausreichende Bezeichnung der Vertragsparteien in der Urkunde

II. Vorbemerkungen

- Definitionen, Klarstellungen
- Vertragsgebiet
- Erläuterungs- und Dokumentationsfunktion

Gestaltung eines städtebaulichen Vertrages - Grundform

III. Bestimmung der Leistungen

- Übernahme von Kosten und Aufwendungen der städtebaulichen Maßnahmen
- Übertragung städtebaulicher Planungen
- Bodensanierung und Freilegung von Grundstücken
- Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Soziale Zielbindungen
- Bauverpflichtungen
- Nutzungsbindungen, Immissionsschutzbindungen etc.
- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen
- Vorvertragliche Regelungen zur Erschließung, Übernahme von Erschließungskosten
- Bedingungen der Bodenordnung/Umlegung

Gestaltung eines städtebaulichen Vertrages - Grundform

IV. Regelungen für den Fall von Leistungsstörungen

- Rücktritt
- Vertragsanpassung
- Vertragsstrafe, Schadensersatz

V. Sicherung der Leistungen

- Bürgschaft, Kaution
- Grundpfandrechte
- Grunddienstbarkeiten
- Baulasten
- Ankaufs- und Wiederkaufsrechte der Gemeinde
- Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

Gestaltung eines städtebaulichen Vertrages - Grundform

VI. Regelungen zur Durchführung des Vertrages

- Beginn und Beendigung des Vertrages
- Abnahme und Übergabe
- Besondere Nebenpflichten
- Unterlassungs- und sonstige Pflichten

VII. Sonstige Vertragsbestimmungen

- Salvatorische Klauseln
- Schiedsregelungen
- Kosten
- Steuern etc.

Gestaltung eines städtebaulichen Vertrages - Grundform

VIII. Vertragsanlagen

- Pläne
- Projektbeschreibungen
- Baubeschreibungen
- Zahlungspläne, Verteilungsschlüssel für Folgekosten etc.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Rechtsanwalt
Klaus Hoffmann**

Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**hgrs Hoffmann Greß Reitberger Sommer
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB**

kanzlei@hgrs.eu
www.hgrs.eu