

Bergmann / Schumacher (Hrsg.)

Handbuch der kommunalen Vertragsgestaltung

Band I

Privatrechtliche Verträge
(Grundstücksrecht, Bauverträge,
Überlassungs- und Nutzungsverträge)

Buch und CD-ROM

Bearbeitet von

Dr. Karl Otto Bergmann, Stephan Blankemeyer,
Dr. Rainer Heß, Rolf Regtmeier, Hermann Schumacher,
Dr. Paul Uebbert und Beate Zielke



B 58 856
Juristische Gesamtbibliothek
Technische Universität Darmstadt

Carl Heymanns Verlag KG · Köln · Berlin · Bonn · München

Inhalt

Vorwort	V
Gliederung	VII
Übersicht über die Bände	IX
Abkürzungen	XVII
Übersicht zu den Kommunalgesetzen	XXI

A. Einführung in die kommunale Vertragsgestaltung

<i>I. Verwaltungshandeln in Vertragsform</i>	5
<i>II. Rechtliche Besonderheiten des öffentlich-rechtlichen Vertrages</i>	8
<i>III. Rechtliche Besonderheiten bei kommunalen Verträgen</i>	10
1. Grundlagen des Kommunalverfassungsrechtes	10
2. Gemeindegebiet	10
3. Aufgabenkreis	16
4. Wirtschaftliche und privatrechtliche Betätigung	17
4.1 Grundsätzliche Möglichkeit wirtschaftlicher bzw. privatrechtlicher Betätigung	18
4.2 Genehmigungs-, Vorlage- bzw. Anzeigepflicht	19
4.3 Wahl der Rechtsform	20
5. Haushaltsrecht	20
6. Zuständigkeiten innerhalb der Kommunen	21
7. Rechtsaufsicht	23
<i>IV. Die rechtsgeschäftliche Vertretung der Gemeinden</i>	25
1. Einleitung	25
2. Die Vertretungsmacht	26
2.1 Bürgermeisterverfassung oder Magistratsverfassung	26
2.2 Stadtstaaten	27
2.3 Inhalt der Vertretungsmacht	28
2.4 Ausnahme	30
2.5 »Untervertretung«	31
3. Formerfordernisse und Folgen der Verletzung von Formvorschriften	31
3.1 Allgemein	32
3.2 Schriftform	32
3.3 Vertretungsbefugnis	32
3.4 Zusätze	33
3.5 Geschäfte der laufenden Verwaltung	34
3.6 Folgen der Verletzung von Formvorschriften	35

3.6.1 Öffentlich-rechtliche Verträge	35
3.6.2 Zivilrechtliche Verträge	35
4. Genehmigungserfordernisse	36
4.1 §§ 58 und 61 VwVfG	36
4.2 Kommunalrechtliche Genehmigungserfordernisse	37
5. Fehlerquellen und deren Rechtsfolgen	39
5.1 § 242 BGB	39
5.2 Anscheins- oder Duldungsvollmacht	40
5.3 Vertretungsmängel und Deliktshaftung	40
5.4 Vertretungsmängel und culpa in contrahendo	41
 V. Die Übertragung öffentlicher Aufgaben der Gemeinden auf Dritte	43
1. Einführung	43
2. Öffentliche Aufgaben der Gemeinden	43
2.1 Öffentliche Aufgaben	43
2.2 Verfassungsrechtliche Vorgaben	44
2.2.1 Grundrechte	44
2.2.2 Staatsorganisationsrechtliche Grenzen	44
2.3 Art. 28 Abs. 2 GG	45
2.4 Kommunale Aufgaben	46
2.4.1 Selbstverwaltungsaufgaben	47
2.4.1.1 Freiwillige Aufgaben	47
2.4.1.2 Selbstverwaltungspflichtaufgaben	47
2.4.2 Staatliche Aufgaben	47
2.4.3 Pflichtaufgaben nach Weisung	48
2.4.4 Auftragsangelegenheiten	48
2.5 Schlußfolgerung	49
3. Übertragungsformen	49
3.1 Organisationsprivatisierung	49
3.2 Vermögensprivatisierung	50
3.3 Materielle Privatisierung	50
3.4 Funktionale Privatisierung	50
3.4.1 Fremdbezug	50
3.4.2 Submissionssystem	50
3.4.3 Konzessionssystem	51
3.4.4 Gutscheinsystem	51
3.4.5 private-public-partnership	51
4. Kommunalverfassungsrechtliche Zulässigkeit	52
4.1 Veräußerung von Unternehmen, Einrichtungen und Beteiligungen ...	52
4.2 Wirtschaftliche und nicht wirtschaftliche Unternehmen	53
4.2.1 Wirtschaftliche Unternehmen	53
4.2.2 Nichtwirtschaftliche Unternehmen	54
4.3 Subsidiarität	54
4.4 Organisationsprivatisierung	55
4.4.1 Wirtschaftliche Unternehmen in Privatrechtsform	55
4.4.2 Nichtwirtschaftliche Unternehmen in Privatrechtsform	57
4.5 Funktionale Privatisierung	58
5. Prüfungskriterien für Übertragungsentscheidungen	58
6. Haftungsfragen	59

B. Privatrechtliche Verträge

<i>I. Grundstücksrecht</i>	63
Vorbemerkungen	66
1. Grundstückskaufverträge im allgemeinen	69
1.1 Grundstückskaufvertrag zu Siedlungszwecken	69
1.2 Grundstückskaufvertrag zwecks Innenstadtsanierung und Errichtung von Sozialwohnungen mit Bauverpflichtungs- und Nachzahlungs- vereinbarung	77
1.3 Grundstücksverkauf in den neuen Bundesländern	83
1.4 Grundstückskaufvertrag für ein mit Rückübertragungsansprüchen belastetes Investitionsvorhaben in den neuen Bundesländern	85
1.5 Vereinbarung über die Rückübertragung eines Grundstücks nach § 3 VermG	99
1.6 Kommunale Wohnungsprivatisierung	103
1.7 Ankauf von Flächen für den Gemeinbedarf	105
1.8 Krankenhaus-Kaufvertrag	112
2. Grundstückskaufverträge über Gewerbefläche	122
2.1 Verkauf von Gewerbegrundstücken (Ansiedlungsvertrag)	122
2.2 Betriebsverlagerungsvertrag	132
3. Altlastenproblematik unter Berücksichtigung der Freistellungsklausel des Einigungsvertrages	143
3.1 Literaturhinweise	143
3.2 Vorbemerkung	143
3.3 Gewährleistungsklausel beim Weiterverkauf altlastenverdächtiger Grundstücke	144
3.4 Gewährleistungsklausel bei Grundstücksveräußerung mit bekannter Altlast	145
3.5 Erwerb durch Gemeinde	145
3.6 Altlastenfreistellungsklauseln	146
3.7 Vereinbarungen über Altlastensanierung	147
3.8 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung über Altlastensanierung	148
4. Grundstückstauschvertrag mit Zuzahlung	150
5. Erbbaurechtsverträge	157
5.1 Erbbaurechtsvertrag zur Errichtung eines Sportzentrums	157
5.2 Erbbaurechtsvertrag zur Errichtung eines Kindergartens	166
5.3 Erbbaurechtsvertrag zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus	173
6. Dienstbarkeiten	185
6.1 Dienstbarkeit eines Kanalduldungsrechts	185
6.2 Dienstbarkeit eines Wegerechtes	193
6.3 Dienstbarkeit für Errichtung und Betrieb einer Untergrundbahn	197
 <i>II. Bauverträge</i>	 203
1. Vergabevorschriften unter besonderer Berücksichtigung des EG-Rechts ...	204
1.1 Einleitung	204
1.1.1 Entwicklung und Stand der VOB 1996	205
1.1.2 Aufbau der VOB/A in der Fassung Ausgabe 1992 (objektiver Anwenderbereich)	207
1.1.3 Subjektiver Anwenderbereich	209

1.1.4	Verpflichtung zur Anwendung der VOB/A und Überprüfung der Vergabeverfahren	210
1.2	Die Bestimmungen der VOB/A (ohne VOB/A-SKR)	218
1.2.1	Der Begriff der Bauleistungen im Sinne des § 1 der VOB/A	218
1.2.2	Verpflichtung zur Anwendung der a-Paragraphen, § 1a VOB/A.	221
1.2.3	Die einzelnen Vergabeverfahren (§§ 3, 3a VOB/A)	222
1.2.3.1	Die nationalen Vergabearten	222
a)	Öffentliche Ausschreibung	223
b)	Beschränkte Ausschreibung	223
c)	Freihändige Vergabe	225
1.2.3.2	Die EG-Verfahren	226
a)	Das offene Verfahren	226
b)	Das nicht offene Verfahren	227
c)	Das Verhandlungsverfahren	228
1.2.4	Die Teilnahme am Wettbewerb nach §§ 8, 8a VOB/A	229
1.2.5	Die Vergabeunterlagen nach den §§ 9, 10, 10a VOB/A	231
1.2.6	Bekanntmachung und Vorinformation nach §§ 17, 17a VOB/A ..	236
1.2.7	Fristen (§§ 18, 18a VOB/A)	239
1.2.8	Aufhebung der Ausschreibung (§§ 26, 26a VOB/A)	241
1.2.9	Nicht berücksichtigte Bewerber und Bieter (§§ 27, 27a, 28a VOB/A)	241
1.2.10	Bekanntmachungs- und Berichtspflichten (§§ 30, 30a, 31 VOB/A)	242
2.	Bauvertrag mit Erläuterungen	244
2.1	Vorbemerkung	244
2.2	Vertragsangebot	246
2.3	Zusätzliche Vertragsbedingungen	248
III.	Architektenvertrag	261
1.	Vorbemerkungen	262
1.1	Rechtsnatur des Architektenvertrags	262
1.2	Schriftformerfordernis	263
1.3	Grundzüge zur Ermittlung des Honorars bei Architektenleistungen für Gebäude	263
1.4	Architektenvertrag und AGB-Gesetz	265
2.	Vertragsmuster mit Allgemeinen Vertragsbedingungen	267
2.1	Architektenvertrag	267
2.2	Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB) zum Architektenvertrag	278
IV.	Überlassungs- und Nutzungsverträge	297
1.	Vermietung von Gewerberäumen und Geschäftsräumen	298
1.1	Vorbemerkung	298
1.2	Vertragsmuster mit Anmerkungen	301
2.	Mietverträge über Wohnraum	314
3.	Nutzungsvertrag für erwerbsorientierte Landwirtschaft	315
3.1	Vorbemerkung	315
3.2	Vertragsmuster mit Anmerkungen	315
4.	Überlassung kommunaler Einrichtungen	321
4.1	Vorbemerkung	321
4.2	Verpachtung gewerblicher Einrichtungen	321

4.3 Überlassung sonstiger kommunaler Einrichtungen	322
5. Nutzung von Privatobjekten zu öffentlichen Zwecken	326
5.1 Vorbemerkung	326
5.2 Vertragsmuster mit Anmerkungen	329
6. Gestattungsverträge bei Grundstücke und Straßen	334
Anhang zu B.II	
Anhang A	339
Anhang B	351
Sachregister	377