

Arno Bunzel  
Diana Coulmas  
Gerd Schmidt-Eichstaedt

## Städtebauliche Verträge - ein Handbuch

Zweite, grundlegend überarbeitete  
und erweiterte Auflage

difu

Difu-Beiträge zur Stadtforschung **31**  
Deutsches Institut für Urbanistik

# Inhalt

Vorwort .....	11
Hinweise zur Benutzung als Arbeitshilfe und Handbuch ...	13
Abstract .....	14
I. Einführung .....	15
1. Entstehungsgeschichte .....	15
2. Was sind städtebauliche Verträge? .....	16
a) Städtebaulicher Vertrag als Verwaltungsvertrag .....	18
b) Gebundene Gestaltungsfreiheit .....	18
c) Vertragstypen nach dem BauGB .....	19
d) Abgrenzung der städtebaulichen Verträge von privat- rechtlichen Grundstücksgeschäften der Gemeinden .....	21
e) Stufenverträge .....	23
3. In welchen Fallkonstellationen kommt der Abschluss städte- baulicher Verträge in Betracht? .....	24
a) Gemeinde als Initiatorin einer vorsorgenden Baulandpolitik ...	24
b) Gemeinde als Prüfstelle für konkrete Investitionsinteressen .....	25
c) Gemeinde als Eigentümerin .....	26
4. Steuerrechtliche Rahmenbedingungen .....	27
a) Grunderwerbsteuer .....	27
b) Umsatzsteuer .....	28
c) Körperschaftsteuer und Einkommensteuer .....	29
II. Grundlagen .....	31
1. Materielle Anforderungen im Überblick .....	31
a) Vertragsfreiheit nur im Rahmen der Gesetze .....	31
b) Das „Koppelungsverbot“ und seine Reichweite .....	31

c) Angemessenheit .....	34
d) Anwendung des AGB-Gesetzes bei städtebaulichen Verträgen .....	35
e) Problematik von vertraglich vereinbarten Vorweg-Bindungen über die Aufstellung oder die Inhalte eines Bauleitplans .....	42
2. Formelle Anforderungen .....	44
a) Schriftform .....	44
b) Notarielle Beurkundung .....	45
3. Rechtsschutzfragen .....	46
a) Zuständige Gerichtsbarkeit .....	46
b) Drittschutz .....	48
<b>III. Vereinbarungen zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen .....</b>	<b>49</b>
1. Neuordnung der Grundstücksverhältnisse .....	49
a) Der Ankauf von Grundstücken im künftigen Plangebiet zur Vorbereitung der Bodenordnung .....	50
b) Die freiwillige Umlegung .....	51
c) Mehrflächenabtretung .....	57
d) Beispiele aus der kommunalen Praxis .....	59
2. Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen .....	75
3. Übertragung von Planungsmaßnahmen .....	77
a) Welche städtebaulichen Planungen und Planungsschritte können übertragen werden? .....	79
b) Art und Umfang der vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistung .....	80
c) Sicherung von Qualitätsstandards .....	81
<b>IV. Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele .....</b>	<b>83</b>
1. Mögliche Bindungen im Überblick .....	83
2. Bauverpflichtung .....	84
a) Anlass und Gegenstand der Bauverpflichtung .....	85
b) Angemessene Frist .....	85
c) Sicherung für den Fall der Nicht- oder Schlechterfüllung der Bauverpflichtung .....	86
3. Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	87
4. Regelungen im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau zugunsten einkommensschwacher Bevölkerungsschichten .....	93

a)	Verpflichtung, einen bestimmten Anteil der Wohnungen oder der Geschossfläche im Standard und mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus zu errichten .....	93
b)	Belegungs- und Mietpreisbindungen sowie Besetzungsrechte bei frei finanzierten Vorhaben .....	97
c)	Sicherung der Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie des Besetzungsrechtes .....	99
d)	Ablösbarkeit von Sozialbindungen durch Zahlung eines Geldbetrags oder einer Vertragsstrafe? .....	99
e)	Veräußerungsbeschränkungen bei der Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus .....	102
5.	Bindungen zugunsten der Wohnraumversorgung der ortsansässigen Bevölkerung – Einheimischenmodelle .....	104
a)	Gemeindlicher Zwischenerwerb .....	104
b)	Das Weilheimer Modell .....	106
c)	Das Traunsteiner Modell .....	114
d)	Die Verhandlungsposition der Gemeinde .....	115
6.	Bindungen im Zusammenhang mit gewerblichen Vorhaben .....	115
a)	Immissionsschutzbindungen .....	115
b)	Verpflichtung zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen .....	116
c)	Einheimischenmodelle für Gewerbegebiete .....	117
d)	Verpflichtungen zur Beauftragung lokaler oder regionaler Firmen bei der Errichtung von Vorhaben .....	121
7.	Sonstige Bindungen .....	125
a)	Gestaltungsvorschriften .....	125
b)	Ökologische Anforderungen .....	128
c)	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	128
d)	Energieverbrauch .....	132
e)	Autofreies Wohnen .....	132
V.	Vereinbarungen über die Tragung von Kosten und Aufwendungen .....	135
1.	Unter welchen Voraussetzungen können Kosten und Aufwendungen der Gemeinde von dem Bauwilligen übernommen werden? ....	136
a)	Beschränkung auf den Ersatz von Kosten und Aufwendungen der Gemeinde .....	137
b)	Kosten- und Aufwandsersatz nur für städtebauliche Maßnahmen .....	138

c)	Ursächlicher Zusammenhang zwischen Aufwendungen der Gemeinde und Vorhaben des Vertragspartners .....	139
d)	Wann ist die vereinbarte Leistung des Bauwilligen unangemessen? .....	146
e)	Bestehendes Baurecht .....	150
2.	Gegenstände der Kostenvereinbarungen im Einzelnen .....	151
a)	Kosten und Aufwendungen für städtebauliche Planungen .....	152
b)	Kosten und Aufwendungen für Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen – Folgekostenverträge .....	161
c)	Kosten und Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen .....	169
d)	Kosten für beitragsfähige Erschließungsanlagen .....	172
3.	Weitere Regelungsmodalitäten .....	176
a)	Verteilung der Kosten bei mehreren Vorhabenträgern oder Eigentümern .....	176
b)	Zahlungsweise .....	176
c)	Zeitpunkt der Folgekostenvereinbarung .....	177
VI.	Erschließungsvertrag .....	179
1.	Abgrenzung von anderen städtebaulichen Verträgen .....	180
2.	Gegenstand des Erschließungsvertrags .....	181
a)	Erschließungsanlagen .....	181
b)	Technische Herstellung und kostenmäßige Abwicklung .....	182
c)	Erschließungsgebiet und Erschließungsvertragsgebiet .....	182
3.	Vertragspartner .....	183
a)	Grundstückseigentümer als Vertragspartner .....	184
b)	Erschließungsträger als Vertragspartner .....	186
c)	Eignung des Vertragspartners .....	186
d)	Von der Gemeinde beherrschte Unternehmen als Vertragspartner .....	186
4.	Kostenübernahme nach § 124 Abs. 2 Satz 2 BauGB .....	189
a)	Kosten im Einzelnen .....	189
b)	Beitragserhebung bei nur anteiliger Kostenübernahme .....	192
c)	Kostenregelungen unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Beitragskalkulation für Wasser- und Abwasseranlagen .....	193
d)	Vorlaufender Aufwand der Gemeinde .....	195
e)	Ausgeschlossene Kosten .....	195
5.	Voraussetzungen .....	195
a)	Planungsrechtliche Anforderungen .....	195

b)	Sachzusammenhang .....	197
c)	Angemessenheit .....	197
d)	Form .....	198
e)	Zuständigkeit .....	200
f)	Genehmigungserfordernis .....	200
6.	Sonstiger Inhalt des Vertrags .....	200
a)	Übertragung der Erschließung und Festlegung des Erschließungsgebiets .....	200
b)	Festlegung der herzustellenden Erschließungsanlagen nach Art, Umfang und Ausführung .....	201
c)	Übertragung der öffentlichen Erschließungsflächen auf die Gemeinde .....	204
d)	Vertragsdurchführung .....	206
e)	Abnahme und Gewährleistung .....	209
f)	Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt/ Gemeinde .....	210
g)	Sicherung der Vertragserfüllung .....	220
7.	Sonderfall Fremdanlieger .....	222
VII.	Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten .....	227
1.	Sicherungsbedarf und Sicherungszweck .....	227
2.	Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung .....	228
a)	Vollstreckungsunterwerfung nach § 61 VwVfG .....	228
b)	Vollstreckungsunterwerfung nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO .....	231
3.	Bankbürgschaft .....	231
4.	Patronatserklärung .....	233
5.	Ankaufs- und Wiederkaufsrecht .....	233
a)	Angemessenheit von An- und Wiederkaufsrechten .....	234
b)	Vertragliche Regelungen des Wiederkaufsrechts im Detail .....	235
c)	Unangemessenheit der Ausübung des Ankaufs- und Wiederkaufsrechts im Einzelfall .....	240
d)	Rechtsnachfolge .....	240
6.	Aufzahlungsverpflichtung .....	243
7.	Dingliches Vorkaufsrecht .....	243
8.	Grunddienstbarkeit und Baulast .....	244
a)	Beschränkt dingliche und persönliche Dienstbarkeiten .....	244
b)	Baulasten .....	245

9. Vertragsstrafen .....	248
10. Rechtsmittelverzicht .....	249
VIII. Leistungsstörungen und Vertragsanpassung .....	251
1. Gesetzliche Grundlagen .....	251
a) Regelungen zu Leistungsstörungen im BauGB .....	252
b) Regelungen zu Leistungsstörungen im Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) .....	253
c) Regelungen zu Leistungsstörungen im BGB .....	253
2. Scheitern des Bebauungsplans oder Abweichen der Planung vom vertraglich vorausgesetzten Inhalt .....	253
a) Vertragliche Risikoübernahme .....	254
b) Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 VwVfG .....	256
c) Kündigung der Gemeinde (§ 60 Abs. 1 Satz 2 VwVfG) .....	258
d) Schadensersatz nach § 62 Abs. 1 Satz 2 VwVfG i.V.m. § 162 BGB analog .....	258
e) Notwendigkeit einer vorausschauenden Vertragsgestaltung .....	260
3. Vertragsanpassung bei Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen .....	261
a) Vertragsanpassungsansprüche gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 VwVfG .....	261
b) Vertragskündigung durch die Gemeinde (§ 60 Abs. 1 Satz 1 VwVfG)? .....	263
4. Ansprüche bei Leistungsstörungen in der Sphäre des gemeindlichen Vertragspartners .....	263
a) Werkvertragsähnliche Verträge .....	264
b) Kaufvertragsähnliche Verträge .....	267
c) Nach allgemeinem Schuldrecht zu behandelnde Verträge .....	267
5. Sonderregelungen und entsprechend anwendbare BGB-Vorschriften beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) .....	268
a) Nicht-in-Kraft-Treten des Plans .....	268
b) Aufhebung des Planungsrechts .....	269
6. Ansprüche bei vorvertraglichen Störungen aus (öffentlich-rechtlicher) <i>culpa in contrahendo</i> (c.i.c.) .....	269
a) Verletzung vorvertraglicher Pflichten durch die Gemeinde .....	270
b) Verletzung vorvertraglicher Pflichten durch den Investor .....	272
IX. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan .....	273

## Anhang

Muster für einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB .....	287
Literatur .....	299
Abkürzungsverzeichnis .....	309
Sachregister .....	313
Verzeichnis der Regelungsbeispiele	
1. Vertragsentwurf nach dem Stuttgarter Modell .....	60
2. Vertragsentwurf in Anlehnung an das Forchheimer Modell .....	65
3. Vertragsentwurf nach dem Echinger Modell .....	69
4. Vertrag über die Sanierung von Bodenverunreinigungen .....	76
5. Übertragung der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs .....	81
6. Bauverpflichtungsklausel .....	86
7. Durchführung des Ausgleichs durch Vorhabenträger .....	90
8. Dienstbarkeit zur Sicherung von Pflegemaßnahmen .....	92
9. Bindungen bei Mietwohnungsbau .....	93
10. Besetzungsrecht .....	97
11. Bindungen bei öffentlich geförderten Kaufeigenheimen .....	103
12. Vertrag nach dem Weilheimer Modell.....	107
13. Arbeitsplatzgarantie .....	117
14. Bau- und Nutzungsbindung bei der Vergabe von Gewerbe- grundstücken für Einheimische .....	119
15. Städtebauliche Oberleitung .....	127
16. Muster für eine Verpflichtungserklärung zur Bestellung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten der Stadt München .....	129
17. Übernahme der Planungskosten .....	153
18. Übernahme von Kosten für soziale Infrastruktur – Variante 1 .....	164
19. Übernahme von Kosten für soziale Infrastruktur – Variante 2 .....	165
20. Anlage zu einem Folgekostenvertrag: Ermittlung der Folgekosten .....	166
21. Kostenübernahme für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	171
22. Erschließungsträger und Gemeinschaft der Grundstückseigentümer .....	185
23. Beteiligung der Stadt/Gemeinde an den Erschließungskosten .....	193



24. Bindung an den noch nicht in Kraft getretenen Bebauungsplan .....	196
25. Grunderwerb und Bestellung einer Dienstbarkeit .....	205
26. Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB .....	211
27. Formular „Vertragserfüllungsbürgschaft“ beim Erschließungsvertrag.....	221
28. Formular „Gewährleistungsbürgschaft“ beim Erschließungsvertrag.....	222
29. Kostenregelung bei Fremdanliegerfällen .....	225
30. Vertragserfüllungsbürgschaft .....	232
31. Bestätigung des Kreditinstituts .....	239
32. Wiederkaufsrecht mit Auflassungsvormerkung und Aufzahlungsvereinbarung .....	240
33. Baulast .....	247
34. Vertragsstrafen .....	249
35. Vertragliche Anpassungs- und Kündigungsregelung bei ausbleibendem Planungsrecht .....	258
36. Kostenregelung und Ausschluss von Ersatzansprüchen bei fehlgeschlagener oder abweichender Planung .....	260
37. Verlängerung der Fertigstellungsfrist .....	263
38. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan .....	276

### Verzeichnis der Übersichten:

1. Vorrangige Ziele städtebaulicher Verträge .....	17
2. Interessenlage der Vertragsparteien .....	24
3. Bindungen beim öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach dem Wohnungsbindungsgesetz .....	96
4. Voraussetzungen für die Übernahme von Kosten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags .....	136
5. Auswahl städtebaulicher Maßnahmen, die Gegenstand einer Kostenvereinbarung sein können .....	139
6. Gegenstände von Folgekostenvereinbarungen in der Anwendungspraxis .....	161