

P. Städtebauliche Verträge

Klaus Hoffmann

Übersicht

Rdn.

1. Teil: Allgemeiner Überblick	1
I. Entstehungsgeschichte, Rechtsgrundlagen.....	1
II. Einsatzmöglichkeiten städtebaulicher Verträge	5
III. Vertragstypen des BauGB.....	7
IV. Rechtsnatur städtebaulicher Verträge.....	8
1. Öffentlich-rechtlicher oder zivilrechtlicher Vertrag	8
2. Gemischte Verträge	11
V. Rechtsschutz.....	12
2. Teil: Abschluss und Schranken städtebaulicher Verträge	13
I. Formelle Anforderungen.....	13
1. Schriftform.....	13
2. Notarielle Beurkundung.....	14
3. Kommunalrechtliche Anforderungen	15
II. Materielle Schranken	16
1. Unzulässige Planbindungen	17
2. Koppelungsverbot.....	23
3. Kausalität	27
4. Angemessenheit.....	30
5. Verbot des Machtmissbrauchs	33
6. Allgemeine Geschäftsbedingungen	34
III. Rechtsfolgen unzulässiger Vereinbarungen	37
1. Nichtigkeit	37
2. Rückabwicklung	40
3. Haftung und Schadensersatz.....	44
IV. Vertragsabschluss.....	47
1. Vertragspartner	47
2. Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	50
3. Verknüpfung städtebaulicher Verträge mit anderen Vertragsgegenständen.....	51
4. Vertragsgebiet und Planungsgebiet	53
3. Teil: Einzelne städtebauliche Verträge	55
I. Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner	55
1. Ausarbeitung städtebaulicher Planungen und Gutachten.....	56
2. Neuordnung der Grundstücksverhältnisse	61
a) Gemeindlicher Grunderwerb.....	63
b) Freiwillige Umlegung	64
c) Vereinbarungen im Rahmen eines amtlichen Umlegungsverfahrens.....	67
3. Mehrflächenabtretungen	70
a) Mehrflächenabtretungen für Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen.....	71
b) Mehrflächen für Erschließungs-, Ausgleichs- und Immissionsschutzflächen.....	72
c) Flächen für besonderen Wohnbedarf oder für besondere Bevölkerungsgruppen.....	73

d)	Flächenbeiträge außerhalb von Umlegungen	74
4.	Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen.....	75
II.	Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele.....	78
1.	Allgemeines	78
2.	Bauverpflichtungen.....	81
3.	Regelungen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumproblemen	84
4.	Einheimischenmodelle.....	86
a)	Überblick.....	86
b)	„Weilheimer Modell“	87
c)	„Traunsteiner Modell“	88
d)	Weiterveräußerungsverbote oder Eigennutzungsverpflichtungen.....	90
e)	Rechtsnatur der Einheimischenmodelle	92
f)	Einheimischenmodelle für Gewerbegebiete.....	96
g)	Vereinbarkeit mit europäischem Recht	97
5.	Zwischenerwerbs- und Ankaufsmodelle.....	98
6.	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	103
7.	Sonstige Bindungen	106
III.	Übernahme von Kosten und Aufwendungen der Gemeinde	109
1.	Kosten und Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen	109
2.	Rechtsnatur der Verträge	112
3.	Rechtliche Schranken	113
a)	Ursachenzusammenhang	114
b)	Angemessenheit von Folgekostenvereinbarungen	123
c)	Abschöpfen des Planungsgewinns	126
IV.	Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	129
V.	Erschließungsvertrag.....	133
4. Teil: Sicherung der Vertragspflichten.....		137
I.	Sicherungsmittel der Gemeinden	137
1.	Bankbürgschaft.....	138
2.	Vertragsstrafe.....	139
3.	Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung	140
4.	Ankaufs- und Wiederkaufsrecht	141
5.	Dienstbarkeit.....	143
6.	Rechtsmittelverzicht	145
II.	Sicherungsmöglichkeiten des Investors	146
1.	Vereinbarung vertraglicher Rücktritts- oder Kündigungsrechte.....	144
2.	Vertragsanpassungsklauseln	151
3.	Vertraglicher Risikoausgleich.....	153
5. Teil: Leistungsstörungen		156
I.	Überblick.....	156
II.	Scheitern oder Abweichen der Planung nach Vertragsschluss.....	160
III.	Vertragsanpassung	164
IV.	Haftung vor Vertragsabschluss	165
V.	Fehlerhafte Zusagen und Absprachen außerhalb vertraglicher Bindungen.....	169
6. Teil: Vergabe-, straf und steuerrechtliche Fragen		173
I.	Vergaberecht	173
1.	Ausweitung des Vergaberechts durch die Rechtsprechung des EuGH und des OLG Düsseldorf.....	173
2.	Anwendungsvoraussetzungen des Vergaberechts	179
3.	Fallgruppen.....	186
II.	Strafrecht.....	194
III.	Steuerrecht	195
1.	Grunderwerbsteuer	196

2.	Umsatzsteuer	197
3.	Einkommensteuer, Körperschaftsteuer	198
Anhang: Vertragsmuster, Checklisten		200
1.	Städtebaulicher Vertrag - Grundform.....	201
2.	Vertragsplanung - Checkliste	202
3.	Vertragsverhandlungen - Vorüberlegungen	203
4.	Übertragung von Planungsmaßnahmen - Checkliste	204
5.	Kostenübernahme für „städtebauliche Maßnahmen“ - Checkliste	205
6.	Beispiel	206