

EISENMANN · WAHLE · BIRK

Rechtsanwälte · Stuttgart · Dresden

## Städtebauliche Verträge - Aktuelle Rechtsprechung

Dipl.-Verwaltungswirtin (FH) Karin Miller

Vortrag anlässlich der Kanzleiveranstaltung für Kommunen am  
29.04.2010

## Beispiele für öffentlich-rechtliche Vereinbarungen

- Vereinbarungen in der gesetzlichen oder vereinbarten amtlichen Umlegung,
- Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung im Sanierungsverfahren,
- Rückbauverträge im Stadtumbau,
- Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB,
- Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB,
- Folgelastenvereinbarungen nach § 11 BauGB,
- bauordnungsrechtliche Verträge (z.B. Stellplatzablösung).

## Beispiele für zivilrechtliche Vereinbarungen

- Freiwillige Bodenordnung,
- Baugebote mit Ankaufs-/Vorkaufsrechten,
- Aufkaufverfahren,
- Freihändiger Grunderwerb zur Vermeidung einer Enteignung,
- Einheimischenmodelle.

## Zulässigkeit und Grenzen vertraglicher Vereinbarungen

- Übernahme von Kosten; §§ 11 Abs. 1 Nr. 1 und 3, 12 Abs. 1 S. 1, 124 Abs. 2 S. 2 BauGB
- Bindung an Art. 20 Abs. 3 GG – keine unbeschränkte Vertragsfreiheit!
- Folge eines Gesetzesverstößes: Nichtigkeit, nicht Vertragsanpassung!

## Zulässigkeit und Grenzen vertraglicher Vereinbarungen

- **Angemessenheit;** §§ 11 Abs. 2 S. 1, 124 Abs. 3 BauGB,
- **Kopplungsverbot;** §§ 11 Abs. 2 S. 2, 124 Abs. 3 BauGB,
- **Kausalität;** „Voraussetzung oder Folge“; § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bzw. „in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließung“; § 124 Abs. 3 S. 1 BauGB

## Folgen unzulässiger Regelungen

- Nichtigkeit bei:
  - Verstoß gegen Schriftform; § 11 Abs. 3 BauGB,
  - Verstoß gegen Beurkundungspflicht; § 311 b BGB,
  - Verstoß gegen Angemessenheit, Kopplungsverbot, Kausalität.

## **BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15/07\* -**

- **Grundsatz von Treu und Glauben**
- **Folgekostenvertrag und Gesamtkonzept**

\*DVBI 2009, 782-786, ZfIR 2009, 464-472, ZfBR 2009, 472-476, BauR 2009, 1275-1280, UPR 2009, 259-262, KommJur 2009, 312-317.

**BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15/07 -**

- Der Grundsatz von Treu und Glauben steht der einseitigen Rückabwicklung eines nichtigen Austauschvertrags nicht allein deshalb entgegen, weil die Leistung der Gemeinde nicht mehr rückgängig zu machen ist; es müssen vielmehr besondere, in der Person oder im Verhalten des Erstattung begehrenden Bürgers liegende Umstände hinzutreten, die das Rückforderungsbegehren als treuwidrig erscheinen lassen (wie Urteil vom 16. Mai 2000 - BVerwG 4 C 4.99).
- Derartige Umstände können auch darin bestehen, dass der Betroffene einen ihm zunächst entstandenen Vermögensnachteil auf den Erwerber des Grundstücks vertraglich abgewälzt hat.

## **BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15/07 -**

- Ob das Geltendmachen eines Erstattungsanspruchs gegen Treu und Glauben verstößt, kann nur nach einer umfassenden Würdigung eines städtebaulichen Vertrags mit allen seinen Bestandteilen beurteilt werden; ohne eine derartige Gesamtbetrachtung kann auch nicht festgestellt werden, ob dem Vertragspartner ein endgültiger Nachteil verbleibt.

## **BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15/07 -**

- Ein Folgekostenvertrag ist auch dann mit § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB vereinbar, wenn der Bedarf für eine städtebauliche Maßnahme durch die Überplanung und Bebauung mehrerer Bebauungsplangebiete verursacht wird.
- Auch die Gesamtkonzeption einer Gemeinde kann geeignet sein zu belegen, dass eine städtebauliche Maßnahme die Folge mehrerer neu ausgewiesener Baugebiete ist.

## **BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15/07 -**

- Ein derartiges Gesamtkonzept erfüllt nur dann die gesetzlichen Anforderungen, wenn die Gemeinde transparent, nachvollziehbar und damit kontrollierbar belegen kann, dass die von ihr in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang zu beschließenden und realistischerweise verwirklichungsfähigen Bebauungspläne einen (weiteren) Bedarf an öffentlichen Einrichtungen hervorrufen. Ein derartiges Konzept muss vom Rat der Gemeinde beschlossen und damit von seiner planerischen und gestaltenden Willensbildung gedeckt sein.

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 18.12.2008 – 4 BV  
07.3067 -**

- Angemessenheit und Kausalität von Folgelasten
- Nicht beitragsfähige Anlagen (hier: Autobahnzubringer) können Gegenstand von Folgelastenvereinbarungen sein.
- Keine Überwälzung von aufgelaufenem „Nachholbedarf“ ausschließlich auf Neunutzer einer vorhandenen Anlage

## Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 18.12.2008 – 4 BV 07.3067 -

- Der städtebauliche Vertrag ist jedoch nichtig, weil es zum einen an der erforderlichen Kausalität zwischen dem Vorhaben der ... AG und der vertraglich auferlegten Kostenbeteiligung an der Straßenbaumaßnahme fehlt und zum anderen der Kostenbeitrag der Klägerin gegen das Gebot der Angemessenheit verstößt.
- Für die Ursächlichkeit, wie sie die Zulässigkeit eines Folgekostenvertrags verlangt, reicht es nicht aus, dass sich die Aufwendungen einem Vorhaben zuordnen lassen. Erforderlich ist vielmehr, dass aus Anlass eines bestimmten Vorhabens etwas geschieht und nicht nur auf einen aufgelaufenen Bedarf reagiert wird; *ein Abstellen auf die kommunale Gesamtplanung ist nicht zulässig.*

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 18.12.2008 – 4 BV 07.3067 -**

- Mit der Straßenbaumaßnahme verfolgte die Beklagte zwei Ziele: Zum einen sollten die im Laufe der Zeit angewachsenen erheblichen Verkehrsprobleme im Gewerbegebiet ... beseitigt werden; insoweit handelt es sich also um eine Reaktion auf bereits entstandenen Bedarf an einer Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur. Zudem sollte die Verwirklichung neuer gewerblicher Bauvorhaben ermöglicht werden.
- Objektiv angemessen wäre es daher gewesen, Alt- und Neunutzer einheitlich zu den Kosten für die weitere Erschließungsmaßnahme heranzuziehen, denn die städtebauliche Maßnahme war nicht in dem Sinne teilbar, dass sie anteilig einer bestimmten Nutzergruppe zugeordnet werden könnte.

## **Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 18.12.2008 – 4 BV 07.3067 -**

- Da die anteilige Überwälzung der angefallenen Kosten auf die bereits ansässigen Gewerbebetriebe ohne Expansionsinteresse oder -möglichkeit rechtlich nicht möglich war, hat sich die Beklagte dafür entschieden, zu den Aufwendungen für die Straßenbaumaßnahmen nur die Neunutzer heranzuziehen. Diese Verteilungsentscheidung ist im Ansatzpunkt fehlerhaft und mit dem Gleichbehandlungsgebot nicht vereinbar. Die Unteilbarkeit der städtebaulichen Maßnahme steht der Heranziehung nur einer Nutzergruppe entgegen.
- Selbst im Fall einer – unterstellten – Teilbarkeit wäre im Übrigen ihre Heranziehung nur dann unschädlich, wenn die Gemeinde eindeutig nachvollziehbar den auf die Alt- und Neunutzer jeweils entfallenen Anteil nebst einem etwaigen Eigenbehalt für das Allgemeininteresse aufgelistet und bei den Neunutzern den auf sie entfallenden Anteil umgelegt hätte.

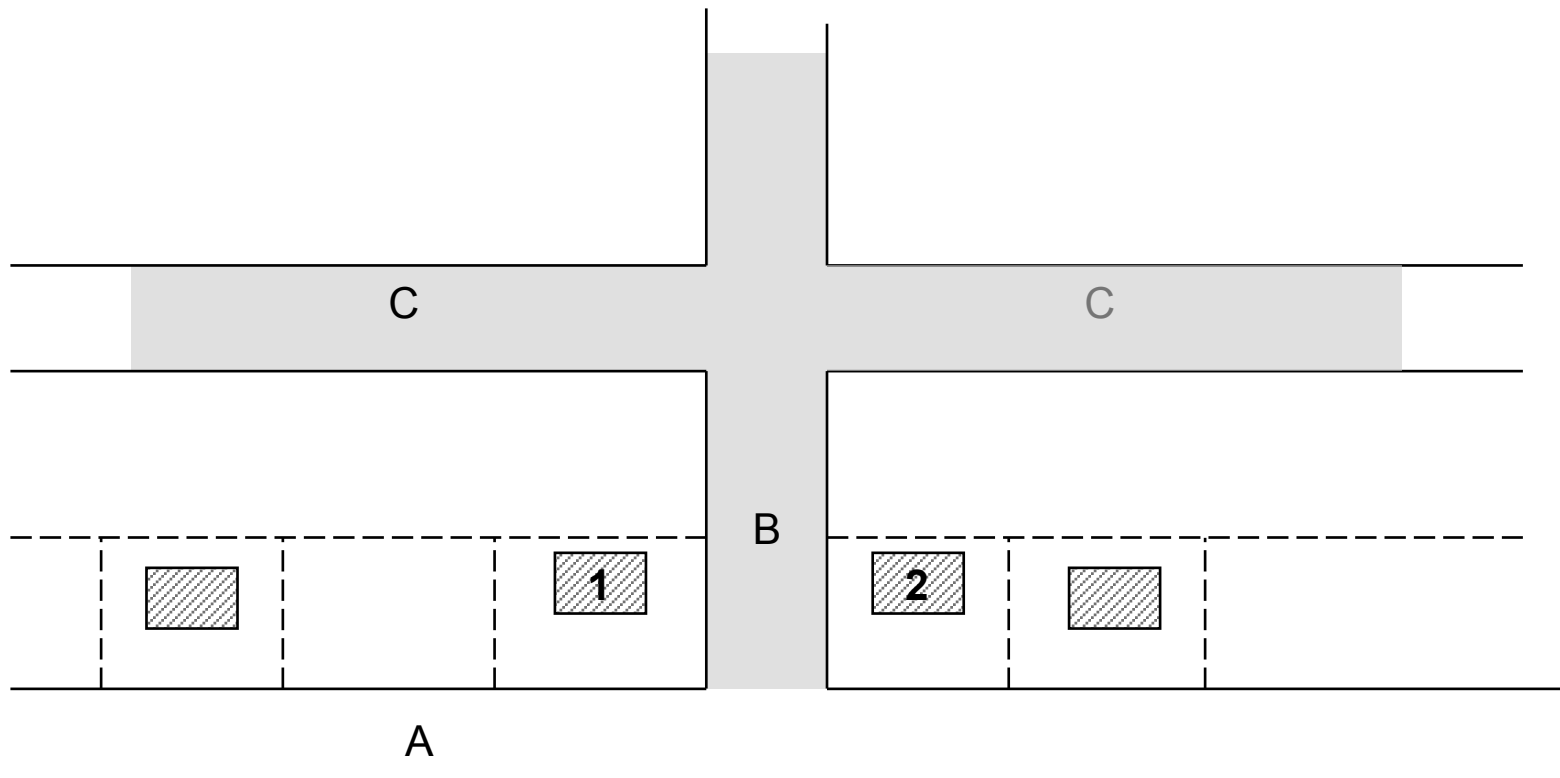
VGH Mannheim, Urteil vom 23.10.2009 - 2 S 424/08 -

- Eine kommunale Eigen- oder Mehrheitsgesellschaft kann "Dritter" i.S.v. § 124 Abs. 1 BauGB und damit Vertragspartner eines Erschließungsvertrags sein.
- Ein Erschließungsträger kann diejenigen Erschließungskosten, die den Rahmen der Angemessenheit oder des sachlichen Zusammenhangs i.S.d. § 124 Abs. 3 Satz 1 BauGB überschreiten, nicht an die ihn refinanzierenden Grundstückseigentümer weitergeben, auch wenn er sich gegenüber der Gemeinde zur Tragung dieser Kosten verpflichtet hat.

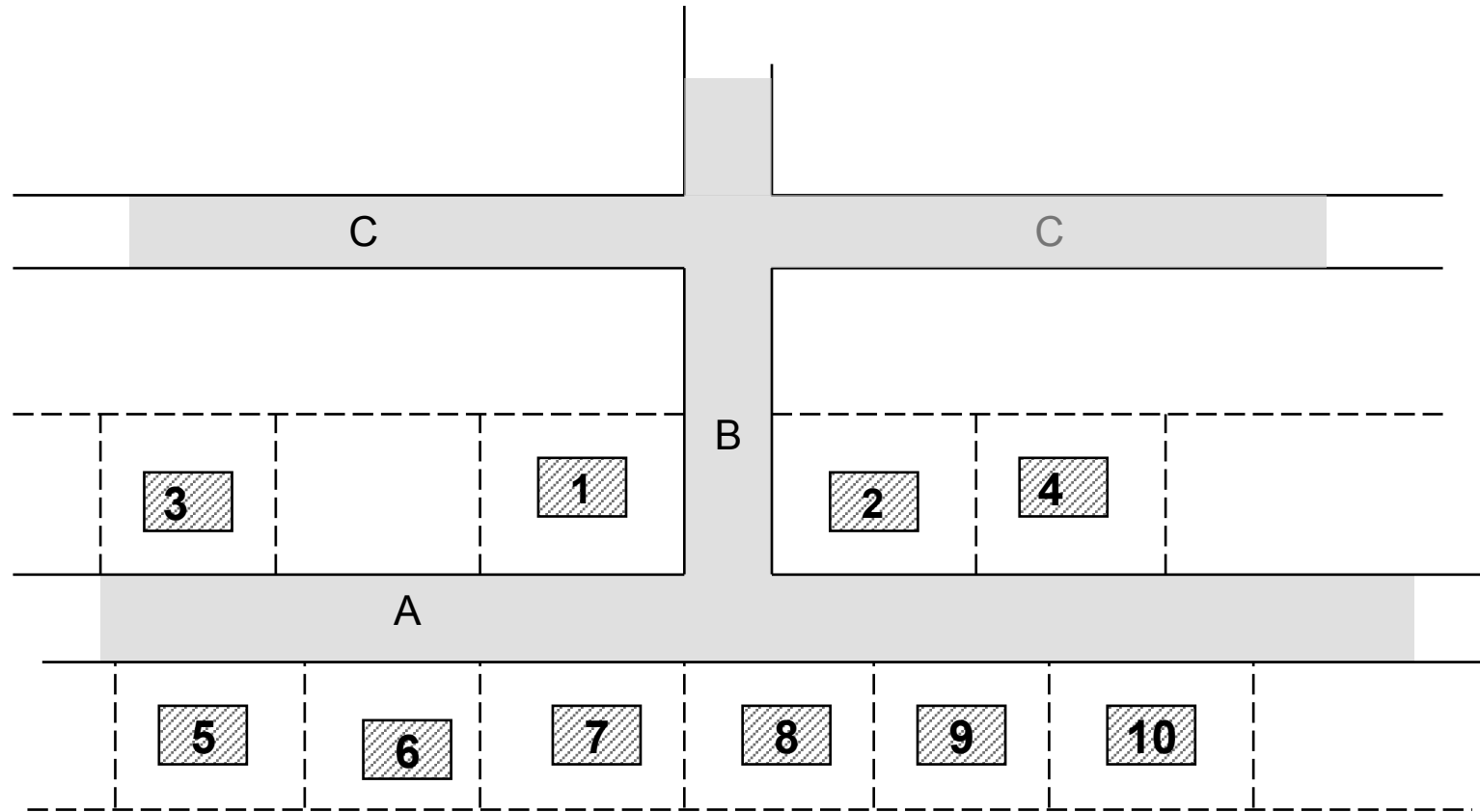
VGH Mannheim, Urteil vom 23.10.2009 - 2 S 424/08 -

- Erschließen die Anlagen des Erschließungsgebiets auch Grundstücke, die sich nicht an den Herstellungskosten beteiligen (sog. Fremdanliegergrundstücke), dann können die rechnerisch auf diese Grundstücke entfallenden Kosten durch den Erschließungsträger oder die anderen Grundstückseigentümer im Erschließungsgebiet innerhalb der Grenzen der Angemessenheit i.S.v. § 124 Abs. 3 Satz 1 BauGB übernommen werden.
- Die Entscheidung ist nicht rechtskräftig!

## Fremdanlieger und Angemessenheit Beispiel 1



## Fremdanlieger und Angemessenheit Beispiel 2



Niedersächsisches OVG, Beschluss vom 25.06.2008 - 9 ME 453/07 -

- Die Modifizierung eines Erschließungsvertrages durch eine Kostenvereinbarung mit dem Ziel, eine taugliche Grundlage für die Heranziehung der Fremdanlieger im Vertragsgebiet zu Erschließungsbeiträgen zu schaffen, ist zulässig.
- Nachträglich kann eine solche Modifizierung nur rechtswirksam erfolgen, wenn die spätere Kostenvereinbarung bereits im Erschließungsvertrag angelegt ist.

**VGH Baden-Württemberg, U. v. 10.03.2010 – 3 S 2627/08 -**

- Bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind die Gemeinden grundsätzlich nicht verpflichtet, das Erschließungsangebot eines Grundstückseigentümers anzunehmen (wie bisherige Rechtsprechung des BVerwG). Ihnen steht es - vorbehaltlich selbstbindenden Verhaltens - grundsätzlich frei, ihre städtebaulich zu rechtfertigenden Planungsvorstellungen (§ 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB) zur Erschließung solcher Grundstücke zur Geltung zu bringen (hier: Verhinderung von Wohnbebauung in einem industriell geprägten und im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellten Gebiet)

## SächsOVG, Urteil vom 12.01.2010 - 1 D 11/07 -

- Unwirksamkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans:
- Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer der überplanten Grundstücke oder Inhaber einer dinglich gesicherten Rechtsposition. Diese Voraussetzung ist zwingend, denn nur der Eigentümer der Flurstücke oder der Inhaber einer dinglichen Rechtsposition ist zur Durchführung des Vorhabens in der Lage. Er hat allein die uneingeschränkte Verfügungsbefugnis über die Flurstücke. Vorliegend steht die Teilfläche des Flurstücks ..... im Eigentum des Freistaates Sachsen. Damit entspricht der Durchführungsvertrag nicht § 12 Abs. 1 BauGB.

VGH Mannheim, Urteil vom 29.04.2009 - 8 S 639/08 -

- Die Fassung eines Satzungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt nicht voraus, dass der Durchführungsvertrag seitens der Gemeinde unterschrieben ist.
- Es genügt ein bindendes Vertragsangebot des Vorhabenträgers.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

***Rechtsanwälte Eisenmann, Wahle, Birk***

***Bopserstraße 17, 70180 Stuttgart***

***Telefon (Zentrale): 0711 / 23823***

***Emailadresse: [stuttgart@ewb-rechtsanwaelte.de](mailto:stuttgart@ewb-rechtsanwaelte.de)***