

NOMOSPRAXIS

Uechtritz [Hrsg.]

# Städtebauliche Verträge

Beraten | Formulieren | Durchsetzen



**Nomos**

# NOMOSPRAXIS

Prof. Dr. Michael Uechtritz [Hrsg.]

## Städtebauliche Verträge

Beraten | Formulieren | Durchsetzen

**Dr. Thomas Burmeister**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Freiburg | **Dr. Daniel Couzinet**, Rechtsanwalt, Stuttgart | **Dr. Lars Kindler**, Rechtsanwalt, Düsseldorf | Prof. **Dr. Alexander Kukk**, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen | **Clemens Lammek**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Berlin | **Dr. Andreas Möller**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Berlin | Prof. **Dr. Willy Spannowsky**, Technische Universität Kaiserslautern | Prof. **Dr. Michael Uechtritz**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Stuttgart



Nomos

**Zitiervorschlag:** Uechtritz Städtebauliche Verträge/Bearbeiter § ... Rn. ...

**Die Deutsche Nationalbibliothek** verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-7560-0066-1 (Print)

ISBN 978-3-7489-1475-4 (ePDF)

1. Auflage 2023

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2023. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

## Vorwort

Der Vertrag als konsensuale Handlungsform der öffentlichen Verwaltung ist in der Rechtspraxis weit verbreitet und erfreut sich großer Beliebtheit. Gerade das Städtebaurecht ist eine Materie, in der sich der Vertrag als eine auf Konsens und Kooperation angelegte Handlungsform im Verhältnis Kommunen/Grundstückseigentümer/Investoren als unverzichtbar erwiesen hat. Seine förmliche Anerkennung und Grundlage hat der Städtebauliche Vertrag in § 11 BauGB gefunden.

Das vorliegende Werk behandelt in Orientierung an der beispielhaften (nicht abschließenden) Auflistung der Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags in § 11 BauGB Verträge zur Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen einschließlich der Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, Verträge zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, Kostenübernahme und Erschließungsverträge. Eine wachsende Bedeutung in Zeiten des Klimawandels kommt auch Verträgen über Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien der Fern- und Nahwärmeversorgung sowie der Kraft-Wärme-Kopplung und der Gewährleistung der energetischen Qualität von Gebäuden zu. Behandelt wird weiter der – wichtige – Sondertypus des Durchführungsvertrages bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB. Da der Städtebauliche Vertrag auch im besonderen Städtebaurecht Bedeutung besitzt, behandeln Vertragsmuster typische Vertragsgestaltungen im Bereich städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Abgeschlossen wird das Werk mit einem Vertragsmuster, das die Möglichkeiten vertraglichen Handels auf dem Gebiet der Raumordnung aufzeigt.

Das Handbuch will eine praktische Hilfestellung bei der Gestaltung städtebaulicher Verträge geben. Es enthält ausformulierte und detailliert kommentierte Vertragsmuster, die typische Konstellationen der einzelnen städtebaulichen Vertragstypen behandeln. Den einzelnen Mustern sind jeweils ausführliche Erläuterungen zu den rechtlichen Problemen und Fragestellungen vorangestellt, die mit dem Einsatz des jeweiligen Vertragstyps verbunden sind. Auf diese Weise soll den Benutzern eine Orientierungshilfe auch für Konstellationen gegeben werden, die von den Mustern nicht erfasst werden bzw. hiervon abweichen. Das Werk verknüpft also eine systematische Darstellung der einzelnen Rechtsmaterien und Handlungsfelder mit einem „Formularbuch“, welches konkrete Muster für typische Konstellationen enthält.

Hervorgegangen ist das vorliegende Werk aus dem im Jahr 2015 erschienenen Handbuch Rechtsgestaltung in der kommunalen Praxis, welches neben einer Darstellung der Städtebaulichen Verträge auch Verträge auf dem Gebiet der kommunalen Ver- und Entsorgung bzw. auf dem Verkehrssektor behandelt. Da seit dem Erscheinen dieses Handbuchs inzwischen gut acht Jahre vergangen sind, bestand gerade bei der Materie Städtebaulichen Verträge in besonderer Weise Aktualisierungsbedarf. Verlag und Herausgeber haben sich daher dazu entschlossen, mit dem vorliegenden Werk eine – auf das Gebiet des Städtebaurechts beschränkte – umfassende Neubearbeitung der Muster und der systematischen Darstellung des Rechts der Städtebaulichen Verträge vorzulegen.

## Vorwort

---

Verlag, Herausgeber und Autoren hoffen, dass das Handbuch den kommunalen Akteuren und ihren Beratern eine Hilfestellung für ihre praktische Arbeit liefert und dazu beiträgt, rechtliche Fallstricke oder nachteilige Vertragsgestaltungen zu vermeiden.

Weiter gilt, dass Verlag, Herausgeber und Autoren für kritische Hinweise und Anregungen dankbar sind.

Stuttgart, Juni 2023

*Michael Uechtritz*

---

## Inhaltsübersicht

Vorwort .....	5
Bearbeiterverzeichnis .....	23
Abkürzungsverzeichnis .....	25
Literaturverzeichnis .....	29
<b>Teil 1. Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen .....</b>	<b>31</b>
§ 1 Verträge zur Neuordnung der Grundstücke .....	31
§ 2 Erschließungsvertrag und „unechter“ Erschließungsvertrag .....	55
<b>Teil 2. Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele .....</b>	<b>99</b>
§ 3 Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen .....	99
§ 4 Vertragliche Bau- und Nutzungsgebote .....	122
§ 5 Verträge zur Absicherung eines „Baurechts auf Zeit“ .....	147
§ 6 Verträge über die Durchführung des Ausgleichs iSd § 1a Abs. 3 BauGB .....	156
§ 7 Verträge zur Bewältigung von Immissionsschutzkonflikten .....	169
§ 8 Bindungsverträge zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus .....	179
§ 9 Einheimischenmodelle .....	203
§ 10 „Umsiedlungs“-Verträge .....	211
§ 11 Verträge über den Einsatz von erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB .....	221
§ 12 Verträge über die energetische Qualität von Gebäuden, § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB .....	229
<b>Teil 3. Kostenübernahmeregel .....</b>	<b>239</b>
§ 13 Verträge über die Übernahme von Kosten für städtebauliche Maßnahmen .....	239
§ 14 Vertrag über die Übernahme von Planungskosten vor Abschluss des Durchführungsvertrages .....	264

Inhaltsübersicht

---

Teil 4. Verträge im Zusammenhang mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB .....	271
§ 15 Durchführungsvertrag im Fall des § 12 und des § 12 Abs. 3a BauGB .....	271
Teil 5. Verträge im besonderen Städtebaurecht .....	305
§ 16 Überlassungsvertrag gemäß § 146 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) .....	305
§ 17 Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB .....	315
§ 18 Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Erklärung des Sanierungsabschlusses gem. § 163 BauGB .....	323
§ 19 Abwendungs- und Ablösungsvereinbarung gemäß § 166 Abs. 3 S. 3 Nr. 2 BauGB .....	330
§ 20 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen .....	353
§ 21 Treuhändervertrag über die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Oberstadt“ .....	373
§ 22 Stadtumbauvertrag nach § 171c BauGB .....	390
§ 23 Verträge zu Maßnahmen der Sozialen Stadt iSd § 171 e BauGB ...	403
Teil 6. Raumordnerische Verträge .....	411
§ 24 Raumordnerischer Vertrag .....	411
Stichwortverzeichnis .....	435

---

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
Bearbeiterverzeichnis .....	23
Abkürzungsverzeichnis .....	25
Literaturverzeichnis .....	29
<b>Teil 1. Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen .....</b>	<b>31</b>
§ 1 Verträge zur Neuordnung der Grundstücke .....	31
I. Vereinbarungen im Rahmen einer Neuordnung von Grundstücken ....	32
1. Grundsätze .....	33
2. Funktionsweise der amtlichen Umlegung .....	34
II. „Rein“ freiwillige Umlegung: privatrechtliche Grundstücksneuordnung durch Kauf und Tausch .....	35
1. Rechtsnatur .....	35
2. Umlegungsgemeinschaft .....	35
3. Vor- und Nachteile der amtlichen und der „rein“ freiwilligen Umlegung .....	36
4. Freiwillige Umlegung ohne Umlegungsgemeinschaft .....	37
5. Freiwillige Umlegung mit Umlegungsgemeinschaft .....	39
III. Vereinbarte amtliche Umlegung .....	42
1. Vereinigung von Vorteilen der amtlichen und der „rein“ freiwilligen Umlegung .....	42
2. Vertragsparteien .....	42
IV. Umlegung durch städtisches „Ankaufmodell“ .....	45
1. Grundstücksankaufvertrag als städtebaulicher Vertrag .....	46
2. Treuhandmodell .....	46
3. Grundstücksankäufe und anschließend interne Neuordnung der Grundstücke durch die Gemeinde als einzige Eigentümerin .....	46
V. Grenzen für Verträge zur Neuordnung von Grundstücken .....	47
1. Angemessenheit bei Umlegungsverträgen: Grenzen der Abschöpfung der Bodenwertsteigerung .....	47
2. Koppelungsverbot bei Umlegungsverträgen: Keine Umlegung, wenn schon ein Anspruch auf Baugenehmigung besteht .....	50
VI. Leistungsstörungen in Verträgen zur Neuordnung von Grundstücken .....	51
VII. Formerfordernisse für Verträge zur Neuordnung von Grundstücken ...	52
VIII. Kosten von Verträgen zur Neuordnung von Grundstücken .....	52
IX. Sicherung von Vertragspflichten aus Verträgen zur Neuordnung von Grundstücken .....	53



§ 2 Erschließungsvertrag und „unechter“ Erschließungsvertrag .....	55
I. Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB (= § 124 Abs. 1 BauGB aF) .....	56
1. Regelungsgegenstand .....	56
a) Allgemeines .....	56
b) Abgrenzung zu anderen Verträgen .....	59
c) Partner eines Erschließungsvertrages .....	62
d) Gegenstand eines Erschließungsvertrages .....	64
aa) Beitragsfähige und nicht beitragsfähige Erschließungs- anlagen .....	65
bb) Erschließungslast der Gemeinde .....	65
cc) Erneuerung oder Erweiterung bestehender Erschließungs- anlagen .....	66
dd) Erschließungsgebiet .....	66
ee) Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	67
2. Angemessenheit der übernommenen Verpflichtungen .....	68
a) Allgemeines .....	68
b) Einzelfälle .....	68
c) Beteiligung von Fremdanliegern .....	70
3. Pflicht zur Durchführung eines Vergabeverfahrens .....	71
4. Vertragsverhältnisse zur Refinanzierung des Erschließungs- trägers .....	72
a) Erschließungsträger als Grundstückseigentümer .....	73
b) Der „grundstückslose“ Erschließungsträger .....	73
c) Grundstückseigentümergeinschaft als Erschließungsträger ..	74
5. Formerfordernis .....	75
6. Muster .....	76
II. „Unechter“ Erschließungsvertrag (Vorfinanzierungsvertrag) .....	86
1. Regelungsgegenstand .....	86
a) Allgemeines .....	86
b) Typischer Anwendungsbereich: Lösung der Fremdanliegerproblematik .....	88
aa) Kostenbeteiligung von Fremdanliegern .....	88
bb) „Volle“ Kostenerstattung durch die Gemeinde .....	89
cc) Kombinationsmöglichkeit von „echtem“ und „unechtem“ Erschließungsvertrag .....	89
dd) Leitungsgebundene Erschließungsanlagen .....	90
ee) Kein Zwang zur Kostenbeteiligung der Fremdanlieger .....	91
c) Abrechnungsmodalitäten gegenüber den erschlossenen Grundstücken des Vertragspartners .....	91
d) Übernahme des Eigenanteils der Gemeinde beim unechten Erschließungsvertrag? .....	92
e) Pflicht zur Durchführung eines Vergabeverfahrens .....	93

---

2. Muster .....	93
<b>Teil 2. Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele .....</b>	<b>99</b>
<b>§ 3 Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen .....</b>	<b>99</b>
I. Grundlagen .....	99
1. Determinanten der Vertragsgestaltung .....	99
a) Motive zum Vertragsschluss .....	99
b) Rechtsunsicherheit als Herausforderung der Vertragsgestaltung .....	100
c) Durchführung oder Kostenerstattung? .....	100
2. Regelungsstruktur des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB .....	101
3. Rechtliche Rahmenbedingungen .....	102
a) Kopplungsverbot .....	103
b) Kein Anspruch auf Bebauungsplanung .....	103
c) Letztverantwortlichkeit der Gemeinde .....	104
d) Angemessenheit .....	105
e) Vergaberecht .....	106
II. Vertrag über die Ausarbeitung von Planungsleistungen und die Erstellung von Gutachten .....	108
1. Vertragsgegenstand .....	108
a) Regelungssituation .....	108
b) Übertragbare Planungsleistungen .....	109
c) Wesentliche Vertragsinhalte .....	110
2. Muster .....	111
III. Vertrag über Freilegung und Sanierung .....	114
1. Vertragsgegenstand .....	114
a) Bodensanierung und Freilegung als Gegenstand städtebaulicher Verträge .....	114
aa) Bodensanierung .....	114
bb) Freilegung .....	115
b) Regelungssituation .....	115
c) Wesentliche Vertragsinhalte .....	117
2. Muster .....	118
<b>§ 4 Vertragliche Bau- und Nutzungsgebote .....</b>	<b>122</b>
I. Regelungsgegenstand .....	122
1. Allgemeines .....	122
2. Bauverpflichtungsverträge .....	123
a) Bauverpflichtung zur Herstellung von Infrastruktureinrichtungen .....	124
b) Bauverpflichtung im Zusammenhang mit kommunalen Grundstücksverkäufen .....	125

Inhaltsverzeichnis

---

c) Bauverpflichtung bei sonstigen Vorhaben auf privaten Grundstücken .....	127
d) Ausschreibungspflicht von Bauverpflichtungsverträgen .....	128
3. Betriebspflichten .....	130
a) Betriebspflichten für Infrastruktureinrichtungen? .....	130
b) Betriebspflichten bei Grundstücksüberlassung .....	131
c) Betriebspflichten bei sonstigen Vorhaben? .....	133
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	133
5. Baugestaltung .....	134
6. Verkaufsflächenbegrenzung durch Vertrag? .....	135
II. Muster .....	138
§ 5 Verträge zur Absicherung eines „Baurechts auf Zeit“ .....	147
I. Regelungsgegenstand .....	148
1. „Baurecht auf Zeit“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB .....	148
2. Städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit „Baurechten auf Zeit“ .....	149
a) Anforderungen bei aufschiebend bedingten Baurechten .....	149
b) Anforderungen bei befristeten oder auflösend bedingten Baurechten .....	150
3. Vertragliche Regelung von Rückbaupflichten .....	151
a) Vertragliche Rückbaupflichten im Anwendungsbereich gesetzlicher Rückbaupflichten .....	151
b) Vertragliche Rückbaupflichten außerhalb des Anwendungsbereichs gesetzlicher Rückbaupflichten .....	151
c) Vertragliche Sicherung von Rückbaupflichten .....	152
II. Muster .....	154
§ 6 Verträge über die Durchführung des Ausgleichs iSd § 1a Abs. 3 BauGB ..	156
I. Regelungsgegenstand .....	156
1. Allgemeines .....	156
2. Arten von Ausgleichsverträgen .....	157
3. Vertragsparteien .....	158
4. Zeitpunkt des Vertragsschlusses .....	159
5. Inhalt von Ausgleichsverträgen .....	160
a) Anforderungen an die Ausgleichsfläche .....	160
b) Gegenstand des Ausgleichsvertrags .....	162
c) Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen .....	164
6. Verträge über artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	165
II. Muster .....	166

---

§ 7 Verträge zur Bewältigung von Immissionsschutzkonflikten .....	169
I. Regelungsgegenstand .....	170
1. Allgemeines – Bewältigung von Immissionskonflikten im Bebauungsplanverfahren .....	170
a) Möglichkeiten der Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren .....	170
b) Möglichkeiten der Konfliktbewältigung in nachgelagerten Genehmigungsverfahren .....	172
aa) Baugenehmigungsverfahren .....	172
bb) Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren .....	172
2. Möglichkeiten und Grenzen vertraglicher Regelungen .....	173
a) Verträge mit „Planbetroffenen“ .....	173
b) Verzicht auf störintensive Nutzungen .....	174
c) Vereinbarungen über Immissionsschutzmaßnahmen mit dem Planbegünstigten .....	176
II. Muster .....	177
§ 8 Bindungsverträge zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus .....	179
I. Bedeutung von Bindungsverträgen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus .....	180
II. Nichtausreichen der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan ....	181
1. Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB .....	181
2. Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB .....	182
3. Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 2d BauGB .....	183
4. Folglich Erfordernis von Verträgen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus .....	183
III. Inhalt von Verträgen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus .....	184
1. Bauverpflichtung .....	185
2. Belegungsrechte .....	185
3. Höchstmieten („Mietendeckel“) .....	186
4. Veräußerungsbeschränkungen .....	187
IV. Grundstückskaufpreisnachlass als zulässiges „Lockmittel“ für Investoren, die zu sozialem Wohnungsbau verpflichtet werden sollen? .....	187
1. Grundstückskaufpreisnachlass als Regelungsgegenstand des EU- Beihilfenrechts .....	188
2. Erreichbarkeit der Genehmigung durch die EU-Kommission .....	189
V. Realisierungsfrist .....	192
VI. Grenzen für Verträge zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus .....	193
1. Angemessenheit bei Verträgen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus: Verhältnis zur Vergünstigung; zeitliche Grenze ....	193
2. Koppelungsverbot bei Verträgen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus .....	195

Inhaltsverzeichnis

---

VII. Formerfordernisse für Verträge zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus .....	196
VIII. Leistungsstörungen in Verträgen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus .....	197
IX. Sicherung von Vertragspflichten zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus .....	198
1. Vertragsstrafen .....	198
2. Wiederkaufsregelungen, ggf. mit Auflassungsvormerkung .....	199
3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....	199
4. Grundbuchlöschung .....	201
5. Baulast .....	201
X. Gestaltungsmöglichkeiten durch Erbbaurecht .....	201
XI. Muster .....	202
§ 9 <b>Einheimischenmodelle</b> .....	203
I. Beschränkter Regelungsgegenstand von Einheimischenmodellen .....	204
II. Unterschiedliche Einheimischenmodelle .....	205
III. Grenzen von Verträgen über Einheimischenmodelle .....	206
1. Angemessenheit von Einheimischenmodellen .....	206
2. Zeitliche Schranken der Verfügungsbeschränkungen; alternative Gestaltung durch Erbbaurecht .....	207
3. Koppelungsverbot bei Einheimischenmodellen .....	208
IV. Formerfordernisse für ein Einheimischenmodell .....	208
V. Sicherung von Vertragspflichten aus Einheimischenmodellen .....	208
VI. Grundstückskaufvertrag mit befristetem Wieder- oder Rückkaufsrecht, ggf. mit Auflassungsvormerkung .....	209
§ 10 <b>„Umsiedlungs“-Verträge</b> .....	211
I. Regelungsgegenstand von „Umsiedlungs“-Verträgen .....	211
II. Inhalt von „Umsiedlungs“-Verträgen .....	212
1. Rechtsnatur des „Umsiedlungs“-Vertrags .....	213
2. Kausalität der zu erstattenden Aufwendungen .....	213
III. Grenzen eines „Umsiedlungs“-Vertrags .....	214
1. Angemessenheit von „Umsiedlungs“-Verträgen .....	214
2. Koppelungsverbot bei „Umsiedlungs“-Verträgen .....	215
3. „Umsiedlungs“-Vertrag als Regelungsgegenstand des EU-Beihilferechts .....	215
4. Erreichbarkeit der Genehmigung durch die EU-Kommission .....	216
IV. Formerfordernisse für einen „Umsiedlungs“-Vertrag .....	217
V. Sicherung von Vertragspflichten aus einem „Umsiedlungs“-Vertrag .....	217
1. Vertragsstrafen .....	217
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....	218
3. Wieder-/Ankaufsrecht .....	219
VI. Muster .....	219

§ 11 Verträge über den Einsatz von erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB .....	221
I. Regelungsgegenstand .....	222
1. Allgemeines .....	222
2. Vertragsinhalt .....	224
a) Kraft-Wärme-Kopplung .....	224
b) Erneuerbare Energien .....	224
3. Grenzen städtebaulicher Verträge – Angemessenheit und Koppelungsverbot .....	225
a) Angemessenheit .....	225
b) Koppelungsverbot .....	226
4. Absicherung von Vertragspflichten .....	227
II. Muster .....	228
§ 12 Verträge über die energetische Qualität von Gebäuden, § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB .....	229
I. Hintergrund und Anwendungsrelevanz des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB .....	229
II. Vertragliche Vereinbarung eines Energiestandards .....	231
III. Weitere vertragliche Aspekte .....	235
IV. Grenzen städtebaulicher Verträge – Städtebaulicher Zusammenhang, Angemessenheit und Koppelungsverbot .....	236
V. Formulierungshilfen .....	237
Teil 3. Kostenübernahmeregel .....	239
§ 13 Verträge über die Übernahme von Kosten für städtebauliche Maßnahmen .....	239
I. Grundlagen .....	239
1. Zur Bedeutung von Kostenübernahmeverträgen im kooperativen Städtebau .....	239
2. Zulässiger Gegenstand von Kostenübernahmeverträgen .....	240
3. Rahmenbedingungen für Kostenübernahmeverträge .....	241
II. Übernahme von Kosten für Pläne und Gutachten .....	242
1. Vertragsgegenstand .....	242
a) Von einem Vorhaben veranlasste Planungen .....	242
b) Zurechenbarkeit bereits erstellter Planungen .....	243
c) Übernahmefähige Kosten der Gemeinde .....	244
2. Muster .....	244
III. Übernahme von Kosten für öffentliche Anlagen und Einrichtungen ....	247
1. Voraussetzungen und Grenzen der Kostenübernahme .....	247
a) Anforderungen an die Bestimmtheit .....	247
aa) Bestimmbarkeit des zu zahlenden Geldbetrags .....	247
bb) Bestimmtheit der zu finanzierenden Maßnahmen .....	248

Inhaltsverzeichnis

b)	Anforderungen an die Kausalität .....	249
aa)	Beschränkung auf Aufwendersatz .....	249
bb)	Begriff des „geplanten Vorhabens“ .....	251
c)	Hinreichender Zusammenhang zwischen Vorhaben und Aufwendungen .....	252
(1)	Zurechnungskriterien .....	252
(2)	Zeitliche und räumliche Anforderungen an den Kausalzusammenhang .....	254
(3)	Folgekostenfähigkeit von Maßnahmen, die nur teilweise Folge des Vorhabens sind .....	256
c)	Angemessenheit .....	256
d)	Gleichheitsgebot .....	258
e)	Kopplungsverbot .....	258
2.	Muster .....	259
IV.	Übernahme von Kosten für sonstige städtebauliche Maßnahmen .....	261
1.	Vertragsgegenstand .....	261
a)	Folgekostenfähige Maßnahmen .....	261
b)	Insbesondere: Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ...	262
2.	Muster .....	263
§ 14	Vertrag über die Übernahme von Planungskosten vor Abschluss des Durchführungsvertrages .....	264
I.	Regelungsgegenstand .....	264
1.	Zweck eines dem Durchführungsvertrag vorgeschalteten Kostenerstattungsvertrages .....	264
2.	Rechtsgrundlage .....	265
3.	Rechtliche Grenzen .....	266
a)	Angemessenheit .....	266
b)	Erstattungsfähige Kosten .....	267
II.	Muster .....	268
Teil 4.	Verträge im Zusammenhang mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB .....	271
§ 15	Durchführungsvertrag im Fall des § 12 und des § 12 Abs. 3a BauGB .....	271
I.	Durchführungsvertrag iSd § 12 BauGB .....	272
1.	Regelungsgegenstand .....	272
a)	Allgemeines .....	272
aa)	Die drei Elemente des Rechtsinstituts „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ .....	272
bb)	Die Bedeutung des Durchführungsvertrages in der Gesamtkonzeption des § 12 BauGB .....	273
cc)	Vorhaben iSd § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB .....	274
b)	Rechtsnatur sowie Zustimmungs- und Formerfordernisse .....	275
aa)	Rechtsnatur .....	275

---

bb) Form- und Zustimmungserfordernisse .....	275
2. Bedeutung des Durchführungsvertrages für das Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	277
a) Die Grenzen der Vertragsfreiheit .....	277
b) Zeitliche Abfolge von Vertragsschluss und Inkrafttreten der Satzung .....	277
3. Partner eines Durchführungsvertrages .....	279
a) Kreis möglicher Vorhabenträger .....	279
b) Objektive und subjektive Anforderungen an den Vorhabenträger .....	280
4. Obligatorische und fakultative Vertragsinhalte .....	282
a) Obligatorischer Vertragsinhalt .....	282
aa) Fristgebundene Realisierungspflicht .....	282
bb) Konkretisierung der Realisierungspflicht .....	283
cc) Festsetzung eines Baugebiets .....	285
dd) Kostentragungsregelungen .....	286
b) Fakultative Vertragsinhalte .....	287
c) Grenzen für fakultative Vertragsinhalte .....	287
5. Pflicht zur Durchführung eines Vergabeverfahrens .....	288
6. Rechtslage bei Scheitern des Aufstellungsverfahrens oder der Vorhabenrealisierung .....	289
II. Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB) .....	291
III. Der Durchführungsvertrag und dessen Änderung bei Festsetzungen nach § 12 Abs. 3a BauGB .....	299
1. Regelungsgegenstand .....	299
a) Allgemeines .....	299
b) Vertragsgestaltung beim vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB .....	302
c) Änderungen des Durchführungsvertrages .....	302
2. Muster .....	303
<b>Teil 5. Verträge im besonderen Städtebaurecht .....</b>	<b>305</b>
<b>§ 16 Überlassungsvertrag gemäß § 146 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) .....</b>	<b>305</b>
I. Regelungsgegenstand .....	305
1. Allgemeines .....	305
2. Grenzen der Überlassung .....	306
3. Pflicht der Gemeinde zum Einschreiten .....	306
4. Verknüpfung zwischen Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen einerseits und der Festsetzung sowie Verrechnung mit Ablösungsbeträgen bzw. dem Absehen von Ausgleichsbeträgen .....	307
5. Rechtscharakter, Form und Zeitpunkt des Zustandekommens des Vertrages .....	307
II. Muster: Überlassungsvertrag .....	308



<b>§ 17 Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB</b> .....	315
I. Regelungsgegenstand .....	315
1. Allgemeines .....	315
2. Vorteile einer Ablösungsvereinbarung .....	315
3. Abgrenzung zur vorzeitigen Abschlusserklärung nach § 163 Abs. 2 BauGB oder einer Teilaufhebung des Sanierungsgebietes in § 162 BauGB .....	317
4. Ermittlung des Ablösungsbetrages bei Vertragsschluss .....	317
5. Ist der Ablösungsbetrag endgültig oder später korrigierbar? .....	318
6. Rechtscharakter, Form und Zeitpunkt des Zustandekommens des Vertrages .....	319
II. Muster: Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB .....	320
<b>§ 18 Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Erklärung des Sanierungsabschlusses gem. § 163 BauGB</b> .....	323
I. Regelungsgegenstand .....	323
1. Allgemeines .....	323
2. Vorteile einer vertraglichen Vereinbarung gegenüber der Abschlusserklärung durch Verwaltungsakt .....	325
3. Kombinationsvarianten mit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages .....	325
4. Rechtscharakter und Form des Vertrages sowie Zeitpunkt des Vertragsabschlusses .....	325
II. Muster: Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Erklärung des Sanierungsabschlusses gem. § 163 Abs. 2 BauGB .....	326
<b>§ 19 Abwendungs- und Ablösungsvereinbarung gemäß § 166 Abs. 3 S. 3 Nr. 2 BauGB</b> .....	330
I. Regelungsgegenstand .....	330
1. Allgemeines .....	330
2. Hauptpflichten des Eigentümers .....	331
3. Geeignetheit des Eigentümers .....	331
4. In welchen Fällen besteht ein Anspruch auf Abschluss einer Abwendungsvereinbarung? .....	332
5. Ausschöpfung der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten .....	332
6. Verpflichtungen des Eigentümers bei Weiterveräußerung an den Enderwerber gemäß § 169 Abs. 6 bis 8 BauGB .....	333
7. Formelle Anforderungen im Zeitpunkt des Zustandekommens des Vertrages .....	334
II. Muster: Abwendungs- und Ablösungsvereinbarung gemäß § 166 Abs. 3 S. 3 Nr. 2 BauGB .....	335

---

§ 20 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen .....	353
I. Vertrag über die Durchführung von Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen iSd § 177 BauGB .....	354
1. Regelungsgegenstand .....	354
a) Allgemeines .....	354
b) Anforderungen und Grenzen bei der Anordnung städtebaulicher Gebote .....	355
c) Chancen und Möglichkeiten einer konsensualen Lösung .....	356
d) Vorläufige Bewilligung erhöhter steuerlicher Abschreibungen .....	356
e) Steuerrechtliche Bedeutung des Zeitpunktes des Vertragsabschlusses .....	357
f) Steuerrechtlicher Zusammenhang zwischen Durchführungsvertrag und dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bezüglich der baulichen Maßnahmen gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	358
g) Grenzen der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten .....	359
h) Rechtscharakter und Form .....	359
2. Muster: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung .....	360
II. Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 BauGB unter Berücksichtigung von Sozialplänen gemäß § 180 BauGB .....	365
1. Regelungsgegenstand .....	365
a) Allgemeines .....	365
b) Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Sozialplänen gemäß § 180 BauGB .....	365
c) Kein Kontrahierungszwang nach Erstellung von Sozialplänen .....	366
d) Berücksichtigung von Sozialplänen bei freiwilligem Vertragsabschluss .....	367
e) Rechtscharakter und Form des Vertrages sowie Zeitpunkt des Vertragsabschlusses .....	369
2. Muster: Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 BauGB unter Berücksichtigung von Sozialplänen gemäß § 180 BauGB .....	369

<b>§ 21 Treuhändervertrag über die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Oberstadt“</b> .....	373
I. Regelungsgegenstand .....	373
1. Allgemeines .....	373
2. Zusammenhang zwischen Umfang der übertragenen Aufgaben und Auswahl des Beauftragten .....	374
3. Grenzen der Übertragung von Aufgaben .....	375
4. Entwicklungsträger als Treuhänder .....	376
5. Hauptelemente des Treuhändervertrages .....	376
6. Rechtscharakter, Form und Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ....	376
II. Muster: Treuhändervertrag über die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Oberstadt“ .....	377
<b>§ 22 Stadtbauvertrag nach § 171c BauGB</b> .....	390
I. Regelungsgegenstand .....	391
1. Allgemeines .....	391
a) Rückbauverpflichtung und Kostentragung .....	392
b) Entschädigungsverzicht .....	392
c) Lastenausgleich .....	393
2. Zuständigkeit .....	394
3. Grenzen der vertraglichen Regelungen .....	395
a) Angemessenheit .....	395
b) Kopplungsverbot .....	397
c) Gleichbehandlungsgebot .....	398
II. Muster .....	398
<b>§ 23 Verträge zu Maßnahmen der Sozialen Stadt iSd § 171 e BauGB</b> .....	403
I. Regelungsgegenstand .....	403
1. Allgemeines .....	403
2. Soziale Missstände .....	404
3. Maßnahmengebiet .....	405
4. Entwicklungskonzept .....	405
5. Städtebauliche Verträge .....	405
6. Städtebauförderung .....	406
II. Muster .....	406

---

<b>Teil 6. Raumordnerische Verträge</b> .....	411
<b>§ 24 Raumordnerischer Vertrag</b> .....	411
I. Raumordnung – ein Themenfeld der Rechtsgestaltung in der kommunalen Praxis? .....	412
II. Die Zulässigkeit des raumordnerischen Vertrags als Instrument der Rechtsgestaltung auf dem Gebiet der Raumordnung .....	413
1. Zulässigkeit des raumordnerischen Vertrags als Handlungsform ..	413
2. Vielfalt der Kooperationsbeziehungen im Bereich der Raumordnung .....	413
III. Der Anwendungsbereich raumordnerischer Verträge mit Kommunen .....	415
1. Keine abschließende gesetzliche Regelung des Anwendungsbereichs raumordnerischer Verträge .....	415
2. Vielfalt denkbarer Regelungsgegenstände raumordnerischer Verträge mit Kommunen .....	415
IV. Der raumordnerische Vertrag – ein Gestaltungsmittel in der Hand von Kommunen? .....	417
1. Beispiele für von Kommunen initiierte raumordnerische Verträge .....	417
a) Der raumordnerische Vertrag zur raumstrukturellen Sicherung und Integration zweier Hochschulstandorte in städtebaulich zentraler Lage .....	417
b) Der raumordnerische Vertrag als Koordinierungsinstrument in Bezug auf die Sicherstellung der Raumverträglichkeit eines raumbedeutsamen Vorhabens .....	418
c) Der raumordnerische Vertrag als kommunales Gestaltungsmittel zur Vorbereitung eines Zielabweichungsverfahrens .....	418
aa) Schaffung der Voraussetzungen einer Zielabweichung durch raumordnerischen Vertrag .....	418
bb) Konkretisierung einer landesplanungsrechtlich eröffneten Ausnahme- oder Abweichungsmöglichkeit im Einzelfall durch raumordnerischen Vertrag .....	419
cc) Anpassung an faktische Veränderungen nach Abschluss des Verfahrens der Raumordnungsplanung ohne erneute Planänderung durch raumordnerischen Vertrag .....	420
d) Vorbereitende vertragliche Vereinbarung zur Änderung der landesplanerischen zentralörtlichen Funktionszuweisung .....	420
2. Problemfelder bei der Gestaltung raumordnerischer Verträge im Kooperationsfeld mit Gemeinden .....	420
V. Faktische Grenzen des Einsatzes raumordnerischer Verträge als Mittel der Rechtsgestaltung in der kommunalen Praxis .....	421

Inhaltsverzeichnis

---

VI. Bei der Gestaltung raumordnerischer Verträge zwischen Trägern der Raumordnungsplanung und Gemeinden zu beachtende rechtliche Grenzen .....	422
1. Grenzen des allgemeinen Verwaltungsvertragsrechts .....	422
2. Der koordinationsrechtliche Charakter raumordnerischer Verträge zwischen Trägern der Raumordnungsplanung und Gemeinden .....	423
3. Für raumordnerische Verträge zwischen Gemeinden und Trägern der Raumordnungsplanung geltende verwaltungsvertragliche Grenzen .....	423
4. Besondere, aus dem Planungsrecht resultierende Schranken der vertraglichen Dispositionsbefugnis .....	424
a) Das prinzipielle Verbot der planerischen Vorwegbindung .....	424
b) Die Unzulässigkeit drittbelastender raumordnerischer Verträge .....	426
c) Die Unzulässigkeit planungsersetzender raumordnerischer Verträge .....	427
VII. Zusammenfassung .....	428
VIII. Ein exemplarisches Gestaltungsbeispiel im Bereich der Zielabweichung .....	430
Stichwortverzeichnis .....	435

## Bearbeiterverzeichnis

*Dr. Thomas Burmeister,*

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Freiburg

§ 3 Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen

§ 13 Verträge über die Übernahme von Kosten für städtebauliche Maßnahmen

*Dr. Daniel Couzinet,*

Rechtsanwalt, Stuttgart

§ 4 Vertragliche Bau- und Nutzungsgebote (vormals *Hamann*)

§ 5 Verträge zur Absicherung eines „Baurechts auf Zeit“ (vormals *Hamann*)

§ 6 Verträge über die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BGB  
(vormals *Hamann*)

§ 7 Verträge zur Bewältigung von Immissionsschutzkonflikten (vormals *Hamann*)

*Dr. Lars Kindler,*

Rechtsanwalt, Düsseldorf

§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB

§ 12 Verträge über die energetische Qualität von Gebäuden

*Prof. Dr. Alexander Kukk,*

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

§ 1 Verträge zur Neuordnung der Grundstücke

§ 8 Bindungsverträge zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus

§ 9 Einheimischen Modelle

§ 10 „Umsiedlung“-Verträge

*Clemens Lammek,*

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Berlin

§ 16 Überlassungsvertrag gemäß § 146 Abs. 3 BGB

§ 17 Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages nach § 154 Abs. 3 S. 2 VGB

§ 18 Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Erklärung des Sanierungsabsichten gemäß § 163 BGB

§ 19 Abwendung- und Ablösevereinbarung gemäß § 166 Abs. 3 S. 3 Nr. 2 BGB

§ 20 Verträge über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

§ 21 Treuhändervertrag über die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen

## Bearbeiterverzeichnis

---

*Dr. Andreas Möller,*

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Berlin

§ 22 Stadtumbauvertrag nach § 171c BauGB

§ 23 Verträge zu Maßnahmen der Sozialen Stadt im Sinne des §§ 171i VGB

*Prof. Dr. Willy Spannowsky,*

Technische Universität Kaiserslautern

§ 24 Raumordnerischer Vertrag

*Prof. Dr. Michael Uechtritz,*

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Stuttgart

§ 2 Erschließungsvertrag und „unechter“ Erschließungsvertrag

§ 14 Vertrag über die Übernahme von Planungskosten vor Abschluss des Durchführungsvertrages

§ 15 Durchführung Vertrag und Durchführungsvertrag im Fall des

§ 12 Abs. 3a BauGB