

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung	17
B. Aktuelle Situation	21
I. Münchener Modell	21
1. Anwendungsbereich	21
2. Leistungspflichten	21
a) Kostenbeteiligung	22
aa) Gegenstand der Kostenbeteiligung	22
bb) Art der Erbringung der Leistung	22
b) Geförderter Wohnungsbau	22
aa) Höhe der Quote und Verteilung	23
bb) Erfüllung der Quote	23
3. Angemessenheit	24
a) Deckelungsgrenze bei 1/3 des Wertzuwachses	24
b) Berechnung des Bodenwertzuwachses	25
aa) Anfangswert	25
bb) Endwert	25
cc) Brutto- und Nettobodenwertzuwachs	25
4. Verfahren	26
a) Grundzustimmung	26
b) Grundvereinbarung	26
c) Ausführungsverträge	27
5. Zwischenergebnis	27
II. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	27
1. Anwendungsbereich	28
2. Leistungspflichten	28
a) Kostenbeteiligung	28
aa) Gegenstand der Kostenbeteiligung	29
bb) Umfang der Maßnahmen	29

cc) Rangfolge der Maßnahmen	31
dd) Art der Erbringung der Leistung	31
b) Mietpreis- und Belegungsbindungen	32
3. Angemessenheit	32
a) Zielwert	33
b) Eingangswert	34
c) Umfang der Leistungspflichten	34
4. Verfahren	35
a) Grundzustimmung	36
b) Städtebauliche Verträge	36
c) Scheitern des Bebauungsplanverfahrens	36
5. Zwischenergebnis	37
III. Weitere Städte	37
1. Stuttgart	37
a) Anwendungsbereich	38
b) Leistungspflichten	38
aa) Kostenbeteiligung	38
bb) Geförderter Wohnungsbau	39
c) Angemessenheit	41
aa) Anfangswert	41
bb) Endwert	41
cc) Ermittlung der Bodenwerte	41
dd) Leistungspflichten übersteigen abschöpfbare Bodenwertsteigerung	42
d) Verfahren	42
e) Zwischenergebnis	42
2. Düsseldorf	43
a) Anwendungsbereich	43
b) Leistungspflichten	44
aa) Kostenbeteiligung	44
bb) Geförderter und mietpreisgedämpfter Wohnungsbau	44
(1) Quotierung für geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau	45

(2) Abweichungen von der Quote	45
c) Angemessenheit	46
d) Zwischenergebnis	46
IV. Zwischenergebnis	46
C. Voraussetzungen städtebaulicher Verträge	49
I. Folgekostenverträge gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB	49
1. Kausalität	50
a) Unmittelbare Kausalität und Wertungsspielraum	50
b) Konkretisierung nötig	51
c) Ursächlichkeit unabhängig von der Größe des Vorhabens	52
d) Räumliche Grenze der Ursächlichkeit	53
e) Zeitliche Grenze der Ursächlichkeit	54
f) Vorhaben verursacht Maßnahme nur teilweise	56
2. Nachweispflicht	57
a) Allgemein	57
b) Besonderheiten im Kerngebiet und Mischgebiet	59
aa) Geringere Wohnfläche	59
bb) Geringere Attraktivität für Familien mit Kindern	61
cc) Zwischenergebnis	63
3. Zwischenergebnis	63
II. Verträge zur Deckung des Wohnbedarfs gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 4. Fall BauGB	64
1. Erforderlichkeit aus städtebaulichen Gründen	64
a) Städtebauliche Gründe als Voraussetzung	64
b) Begriff der „städtischen Gründe“	65
c) Räumlicher Zusammenhang erforderlich	66
aa) Begrenzung auf das Bebauungsplangebiet	67
bb) Stadtweite Betrachtung	67
cc) Eigener Vorschlag: nähere Umgebung entscheidend	71
dd) Zwischenergebnis	71
d) Zwischenergebnis	71

2. Nachweispflicht	72
III. Prüfung der einzelnen Modelle	72
1. Kausalität	73
a) Allgemeine Anforderungen	73
b) Gesamtkonzept	74
aa) Prognose der Bevölkerungsentwicklung	75
bb) Festlegung der zu entwickelnden Wohnbauflächen	75
cc) Prognose des Bedarfs an Folgeeinrichtungen	76
dd) Prognose der Kosten	76
ee) Darstellung des Berechnungsmodus und Gleichheitssatz	77
ff) Zwischenergebnis	77
c) Besonderheiten im Kerngebiet und Mischgebiet	78
aa) München	78
bb) Berlin	79
cc) Stuttgart	79
dd) Düsseldorf	80
ee) Zwischenergebnis	81
2. Städtebauliche Erforderlichkeit	81
a) Städtebauliche Gründe als Hauptmotiv	81
b) Ersatzmaßnahmen in anderen Gebieten	82
c) Quote für günstigen Wohnraum	83
IV. Zwischenergebnis	85
D. Grenzen städtebaulicher Verträge	87
I. Koppelungsverbot	87
1. Innerer Zusammenhang	88
a) Innerer Zusammenhang bei Folgekostenverträgen	88
b) Innerer Zusammenhang bei Planverwirklichungsverträgen	89
aa) Allgemeines	89
bb) Bauordnungsrechtliche Abweichungen	90
c) Zwischenergebnis	91
2. Keine wirtschaftliche Gegenleistung	92

a) 1. Ausnahme: Ermessen der Behörde	92
aa) Plankonforme Bauvorhaben	93
bb) Befreiung	94
cc) Ausnahme	95
dd) Unbeplanter Innenbereich	95
ee) Unbeplanter Außenbereich	97
ff) Abweichungen vom Bauordnungsrecht	98
gg) Teilweiser Anspruch auf Baugenehmigung	99
hh) Bebauungsplan	100
ii) Zwischenergebnis	101
b) 2. Ausnahme: Nebenbestimmung?	102
aa) Anwendbarkeit des § 56 VwVfG auf städtebauliche Verträge	103
bb) Verhältnis § 11 Abs. 2 S. 2 BauGB zu § 56 Abs. 2 VwVfG	104
c) Sonderfall: Folgelastenverträge	107
3. Zwischenergebnis	108
4. Prüfung der einzelnen Modelle	108
a) Innerer Zusammenhang	108
b) Kein Anspruch des Investors auf die Leistung	109
aa) München	109
bb) Berlin	109
cc) Stuttgart	110
dd) Düsseldorf	111
c) Zwischenergebnis	111
II. Angemessenheit	111
1. Begriff und Kriterien der Angemessenheit	112
a) Maßstäbe nach der Rechtsprechung	112
b) Kriterien nach der Literatur	113
c) Initiative als Indiz?	114
d) Rechtsprinzip „volenti non fit iniuria“	115
e) Gleichheitsgrundsatz	116
f) Angemessenheit nur zugunsten des Investors?	117

2.	Stand des Meinungsstreites	118
a)	Unstetig: keine Überkompensation und hoheitlich festsetzbar	119
b)	„Abschöpfen“ der gesamten Bodenwertsteigerung	120
c)	Übertragung des Halbteilungsgrundsatzes	121
3.	Stellungnahme zu den vertretenen Meinungen	122
a)	„Abschöpfen“ der gesamten Bodenwertsteigerung unangemessen	122
b)	Keine Übertragung des Halbteilungsgrundsatzes	123
c)	Zwischenergebnis	125
4.	Eigener Lösungsvorschlag	126
a)	Reduzierung der Nachteile einer pauschalen Quote	127
aa)	Möglichkeit, die Angemessenheit zu widerlegen, und Beweislast	127
bb)	Anpassung bei besonderen Umständen	129
cc)	Konkrete und plausible Bemessungsgrundlagen	130
dd)	Höhe der pauschalen Prozentquote	130
b)	Angemessener Anteil der Bodenwertsteigerung für den Investor	130
aa)	Schutz der Baufreiheit durch Art. 14 Abs. 1 GG?	131
bb)	Schutz der Bodenwertsteigerung durch Art. 14 Abs. 1 GG?	133
(1)	Keine Wertgarantie	134
(2)	Kein Schutz vor Geldleistungspflichten	135
(3)	Erdrosselnde Wirkung	138
(4)	Gegenmeinung	140
(5)	Zwischenergebnis	142
cc)	Schutz der Bodenwertsteigerung durch Art. 12 Abs. 1 GG?	142
dd)	Schutz der Bodenwertsteigerung durch Art. 2 Abs. 1 GG	142
ee)	Zwischenergebnis	144
5.	Prüfung der einzelnen Modelle	145
a)	München	146
b)	Berlin	147

aa) Vereinfachte Schätzung der Bodenwertsteigerung	148
bb) Vollständige Abschöpfung der Bodenwertsteigerung	150
cc) Anerkennung von Mietpreis- und Belegungsbindungen als Lasten	151
dd) Zwischenergebnis	153
c) Stuttgart	153
d) Düsseldorf	155
E. Vertragsgestaltung bei Scheitern oder Abweichen des Bebauungsplans	157
I. Schadensersatz	158
1. Ohne vertragliche Regelung grundsätzlich keine Ansprüche	158
a) Vorvertragliche Pflichtverletzung	159
b) Amtshaftung	159
c) Stillschweigende Risikoübernahmen?	160
d) Abbruch des Planungsverfahrens als Vereitelung des Bedingungseintritts?	162
2. Zulässigkeit vertraglicher Regelungen	163
a) Zulässige Vorbbindungen	163
b) Ersatz der Planungskosten	164
c) Ersatz sonstiger Kosten	166
d) Schadensersatzansprüche und entgangener Gewinn	166
e) Vereinbarungen in privat-rechtlichen Kaufverträgen	168
f) Zwischenergebnis	169
II. Rücktritt	169
III. Bedingung	171
1. Aufschiebende Bedingung	171
2. Auflösende Bedingung	172
3. Stillschweigende Bedingung	174
4. Vereinbarungen in privat-rechtlichen Kaufverträgen	174
5. Zwischenergebnis	176

IV. Vertragsanpassung und Kündigung	176
1. Voraussetzungen der Vertragsanpassung nach § 60 Abs. 1 VwVfG	176
2. Voraussetzungen der Kündigung nach § 60 Abs. 1 VwVfG	179
3. Rechtsfolgen der Anpassung und der Kündigung	180
4. Empfehlungen für vertragliche Regelungen	182
5. Zwischenergebnis	183
V. Zwischenergebnis	183
F. Rechtsfolgen fehlerhafter Klauseln in städtebaulichen Verträgen	185
I. Folgen für die Wirksamkeit städtebaulicher Verträge	185
1. Verstöße gegen Kausalität und städtebauliche Erforderlichkeit	185
2. Verstöße gegen Koppelungsverbot und Gebot der Angemessenheit	187
3. Verstöße gegen die Grenzen zulässiger Vorbindung	187
4. Teilnichtigkeit oder Gesamtnichtigkeit	188
5. Zwischenergebnis	189
II. Salvatorische Klauseln und Heilung	189
III. Rückabwicklung des städtebaulichen Vertrags	190
1. Einseitige Rückabwicklung	190
2. Treuwidrigkeit der einseitigen Rückerstattung?	191
3. Ausschluss des öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruchs	193
4. Zwischenergebnis	193
IV. Auswirkungen auf den Bebauungsplan	194
1. Einbeziehung eines fehlerhaften Vertrages in die Abwägung	194
2. Verwendung AGB-ähnlicher Verträge	197
a) Freie Abwägung der Gemeinde	198
b) Private Interessen des Investors	199
V. Zwischenergebnis	201

G. Fazit 203

Literaturverzeichnis 207

 Monografien 207

 Aufsätze 211

 Veröffentlichungen der Städte 215