



Kurzinformation

Die gesetzliche Regelung des städtebaulichen Vertrages in Deutschland

In Deutschland ist mit dem städtebaulichen Vertrag in § 11 Baugesetzbuch (BauGB) eine spezielle gesetzliche Regelung normiert, die mit den „Investor-Municipality Contracts“ vergleichbar ist. Durch den städtebaulichen Vertrag wird eine Zusammenarbeit von Gemeinden mit Investoren und Eigentümern bei städtebaulichen Projekten ermöglicht, sodass diese trotz mangelnder eigener Kapazitäten der Gemeinde umgesetzt werden können,

vgl. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), abrufbar nur in deutscher Sprache unter (Stand: 03.11.2017):
<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>.

Die möglichen Vertragsgegenstände der städtebaulichen Verträge werden in dem beispielhaften, nicht abschließenden Katalog des § 11 Absatz 1, Satz 2 BauGB aufgeführt. Für den geschilderten Sachverhalt sind insbesondere die Durchführungsverträge und die Kostenübernahmeverträge relevant.

Durchführungsverträge sind städtebauliche Verträge, die den Investor zu städtebaulichen Maßnahmen auf eigene Kosten verpflichten. Dabei obliegt die Durchführung der Maßnahmen, beispielsweise die Erschließung des Baugebiets, dem Investor selbst. Ein solcher Durchführungsvertrag ist nur in einem räumlich und sachlich begrenzten Umfang zulässig. Er darf sich nur auf ein bestimmtes Baugebiet und eine bestimmte Art von Anlagen beziehen, um zu verhindern, dass sich die Gemeinde ihrer Planungshoheit entledigt.

Kostenübernahmeverträge sind hingegen städtebauliche Verträge, die den Investor zur Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen verpflichten, die der Gemeinde bei der Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen entstehen. Erfasst werden nur die Kosten, die kausal auf die städtebaulichen Maßnahmen zurückzuführen sind; verwaltungsinterne Sach- oder Personalkosten sind daher nicht Vertragsgegenstand.

Der städtebauliche Vertrag ist gemäß § 11 Absatz 3 BauGB in Schriftform abzuschließen. Die Vertretung der Gemeinde bei Vertragsschluss bestimmt sich nach den unterschiedlichen Gemeindeordnungen und Kommunalverfassungen der Bundesländer. Grundsätzlich ist der Bürgermeister

zur Vertretung der Gemeinde berufen. Abhängig von Größe und finanzieller Situation der Gemeinde in Relation zum Umfang des in Frage stehenden städtebaulichen Vertrages kann allerdings auch der Gemeinderat für den Vertragsabschluss zuständig sein. Die Gemeinde ist im Abschluss solcher Verträge von staatlicher Seite nicht beschränkt, dies ist Ausdruck des in Artikel 28 Absatz 2 Grundgesetz garantierten kommunalen Selbstverwaltungsrechts. Die Gemeinde wird im Rahmen der Rechtsaufsicht nur auf Einhaltung des geltenden Rechts überprüft,

vgl. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2347), abrufbar unter (Stand:13.07.2017): <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/index.html#BJNR000010949BJNE001800314>; in englischer Sprache abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_gg/index.html Stand: Die Übersetzung berücksichtigt die Änderung(en) des Gesetzes durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.12.2014 (BGBl. I S. 2438), Der Stand der deutschsprachigen Dokumentation kann aktueller sein (Zuletzt abgerufen am 11.10.2018).

Eine Grenze der zulässigen Vertragsgestaltung liegt im sogenannten „Koppelungsverbot“, das für den städtebaulichen Vertrag in § 11 Absatz 2, Satz 2 BauGB normiert ist. Dies besagt, dass die Gegenleistung, zu der der Investor vertraglich verpflichtet wird, in einem kausalen sachlichen Zusammenhang zum Vertrag stehen muss. Eine Vereinbarung über eine vom Investor zu erbringende Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne diese einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Liegen beispielsweise alle Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung zugunsten des Investors vor, so darf deren Erteilung nicht von dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abhängig gemacht werden.

Die Gemeinde ist bei städtebaulichen Verträgen öffentlicher Auftraggeber und muss deshalb grundsätzlich die gesetzlichen Regelungen der §§ 97 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen beachten. Danach können öffentliche Aufträge ausschreibungspflichtig sein,

vgl. Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1750, 3245), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151), abrufbar unter (Stand 12.7.2018): <https://www.gesetze-im-internet.de/gwb/index.html>; in englischer Sprache abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_gwb/index.html Stand: Die vorliegende Übersetzung berücksichtigt die Änderung(en) des Gesetzes durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1416), Der Stand der deutschsprachigen Dokumentation kann aktueller sein (Zuletzt abgerufen am 11.10.2018).

Jedoch sind lediglich entgeltliche Verträge auszuschreiben; der Begriff des Entgelts umfasst jeden durch die Gemeinde gewährten vermögenswerten Vorteil. Bei Kostenübernahmeverträgen gemäß § 11 Absatz 1, Satz 2, Nummer 3 BauGB verschafft die Gemeinde keine vermögenswerten Vorteile. Auch bei Durchführungsverträgen gemäß § 11 Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB, durch welche der Investor zu Erschließungsleistungen auf eigene Kosten verpflichtet wird, fehlt es an einer entgeltlichen Gegenleistung der Gemeinde. Eine öffentliche Ausschreibung ist mithin vergaberechtlich bei solchen Verträgen nicht erforderlich. Etwas anderes gilt jeweils nur dann, wenn die Kostenübernahme oder die Durchführung der Erschließung durch den Investor mit einer Kostenerstattung seitens der Gemeinde verbunden ist.