

Der kommunale Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements

Arbeitshilfe



Überarbeitete Neuauflage

Impressum

Herausgeber

Forum Baulandmanagement NRW
www.forum-bauland.nrw

Mitglieder (Stand: Januar 2019)

Stadt Aachen • Stadt Bergisch Gladbach • Stadt Bocholt • Stadt Bochum • Stadt Bonn • Stadt Bornheim • Stadt Datteln • Stadt Dinslaken • Stadt Düsseldorf • Stadt Essen • Stadt Gelsenkirchen • Stadt Gladbeck • Stadt Gronau • Stadt Hamm • Stadt Heiligenhaus • Stadt Herne • Stadt Kaarst • Stadt Kerpen • Stadt Krefeld • Stadt Leverkusen • Stadt Minden • Stadt Münster • Stadt Ratingen • Stadt Recklinghausen • Stadt Rheinbach • Gemeinde Selfkant • Stadt Stolberg • Stadt Velbert • Stadt Wesel • Gemeinde Westerkappeln • Stadt Witten • Stadt Wuppertal • Städtetag NRW • Städte- und Gemeindebund NRW • Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) • ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH • Institut für Bodenmanagement (IBoMa) • BEG BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW mbH • Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH • DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH • DZ Immobilien + Treuhand GmbH • GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH • NRW.URBAN GmbH & Co. KG

Bearbeitung

Institut für Bodenmanagement (IBoMa)
Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung
Hohe Straße 28
44139 Dortmund

Tel. +49 (0)231 952975-0
E-Mail info@iboma.de

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Bauassessorin Dipl.-Ing. Petra Pfeiffer (Erstauflage)
Dipl.-Ing. Christian Hemprich (2. Auflage)

Kontakt

Koordinierungsstelle des Forum Baulandmanagement NRW
c/o STADTRAUMKONZEPT GmbH
Huckarder Straße 12
44147 Dortmund

Tel. +49 (0)231 5323-446
E-Mail kontakt@forum-bauland.nrw

Dipl. Geogr. Sebastian Siebert

Layout & Satz

STADT
RAUM
KONZEPT

Überarbeitete Neuauflage 2019
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung und Quellenangabe
des Herausgebers

Der kommunale Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements

Arbeitshilfe

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Bauassessorin Dipl.-Ing.
Petra Pfeiffer (Erstauflage)

Dipl.-Ing. Christian Hemprich
(Zweitauflage)

Vorwort



Stefan Raetz

Bürgermeister der Stadt
Rheinbach und Vorsitzender des
Forum Baulandmanagement NRW

Bauland ist in vielen Kommunen knapp. Steigende Bodenpreise sind die Folge und verhindern so eine sozialgerechte Bodennutzung. Der Zugang zu preiswertem Wohnraum und Wohneigentum wird erheblich erschwert. Die Finanzierung der Baulandbereitstellung stellt darüber hinaus die Kommunen vor zunehmende finanzielle Belastungen. Vor diesem Hintergrund nimmt die Bedeutung eines koordinierten Baulandmanagements auf kommunaler Ebene weiter zu.

Bereits im Jahr 2000 haben sich zehn nordrhein-westfälische Kommunen und das (damalige) Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen im Arbeitskreis Baulandmanagement zusammengeschlossen, um sich mit der aktuellen Baulandproblematik auseinander zu setzen. Aus dem Arbeitskreis wurde kurz darauf das Forum Baulandmanagement NRW, welches heute über 40 Mitglieder zählt (Stand Januar 2019).

Das Forum Baulandmanagement NRW hat früh auch den kommunalen Zwischenerwerb und die gemeindliche Bodenvorratspolitik in den Mittelpunkt seiner Aktivitäten gestellt, da diese Wege weitreichende Möglichkeiten zur Erreichung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Ziele bieten können. Die Städte und Gemeinden können den Zwischenerwerb im Rahmen einer langfristigen Bodenvorratspolitik oder auch kurz- bzw. mittelfristig, d. h. projektbezogen durchführen.

Um vor allem denjenigen Kommunen eine Hilfestellung geben zu können, die ihre Baulandbereitstellung über den Weg des Zwischenerwerbs realisieren wollen, erschien eine praxisorientierte Aufbereitung der Arbeitsergebnisse besonders wichtig. Die im Jahr 2002 veröffentlichte Arbeitshilfe „Baulandbereitstellung – Der Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements“ setzt daher ihren Schwerpunkt im Bereich des praktischen Einsatzes des kommunalen Zwischenerwerbs zur Baulandbereitstellung, zeigt die verschiedenen Umsetzungsmöglichkeiten auf und unterlegt diese mit konkreten Beispielen.

Im Anhang der Arbeitshilfe sind Textbausteine und Vertragsmuster zusammengestellt. Die Textbausteine zeigen Formulierungsvorschläge für einen kommunalen Baulandbeschluss. Die Vertragsmuster sollen den Kommunen eine Anregung dafür geben, wie die Gestaltung

von vertraglichen Vereinbarungen zwischen Kommunen und privaten Grundstückseigentümern bzw. Käufern aussehen kann, um bestimmte kommunale Zielsetzungen zu erreichen. Die Vertragsmuster und Textbausteine sollen beispielhaft zeigen, welche Vereinbarungen bzw. Formulierungen möglich sind. Sie können nicht in jedem Fall ohne Weiteres übernommen werden, sondern sind der Situation vor Ort anzupassen. Bei den Vertragsmustern und Textbausteinen handelt es sich um Beispiele aus der Praxis; eine Gewährleistung dafür, dass diese rechtlich einwandfrei sind, kann nicht gegeben werden.

Das beständig große Interesse an praxisorientierten Hilfestellungen zur Umsetzung des kommunalen Zwischenerwerbs hat die Akteure im Forum Baulandmanagement NRW bewogen, eine überarbeitete Neuauflage der Arbeitshilfe herauszugeben. Für die Überarbeitung wurden insgesamt neue Quellen, neue Schriften und neuere Rechtsprechung auf ihre Bedeutung für die Studie gesichtet und eingearbeitet. Die Arbeit wurde zudem um folgende aktuelle Themen inhaltlich ergänzt:

- Konzeptvergaben und Anhandgaben
- Herausforderungen durch den geförderten Wohnungsbau
- Erhöhung der Grunderwerbsteuer
- Einführung der doppelten Buchführung

Die Textbausteine und Vertragsmuster wurden zudem auf ihre Aktualität, Praktikabilität und Ergänzungsnotwendigkeit geprüft.

Die Arbeitshilfe – sowohl die Erst- als auch die Neuauflage – hätte ohne die große Mitwirkungsbereitschaft von zahlreichen Interviewpartnern aus verschiedenen Kommunen nicht erstellt werden können. Sie haben neben ihren Erfahrungen mit dem Zwischenerwerb als Weg des kommunalen Baulandmanagements auch die erwähnten Vertragsmuster, Vergaberichtlinien und weiteres Material zur Auswertung zur Verfügung gestellt und die Entstehung der Arbeitshilfe hierdurch wesentlich unterstützt.

Ein besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Forum Baulandmanagement NRW, die zusätzliche wichtige Anregungen für diese Arbeitshilfe gegeben haben.

Inhalt

I	Einleitung	9
1	Anlass und Zielsetzung der Arbeit.....	9
2	Vorgehensweise bei der Erstellung der Arbeitshilfe	10
3	Aufbau der Arbeitshilfe.....	11
II	Zusammenfassung der Ergebnisse, Handlungsempfehlungen	13
1	Welche Vorgehensweisen gibt es beim Flächenerwerb, welche Regelungen können getroffen werden und welche Alternativen gibt es zu einem Kauf von Flächen?.....	13
2	Ist eine Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung sinnvoll und welche Möglichkeiten gibt es?	15
3	Was sollte bei der Ermittlung des Verkaufspreises für kommunale Grundstücke beachtet werden?	17
4	Wie kann die Vergabe kommunaler Grundstücke gestaltet werden?.....	18
5	Ist eine Bindung der Eigentümer zur Sicherung der Ziele des Baulandmanagements erforderlich?	20
6	Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es für den Zwischenerwerb, was ist im Rahmen der Finanzierung zu beachten und wie kann die Kommune ihr wirtschaftliches Risiko minimieren?	21
III	Wege des Baulandmanagements.....	23
IV	Der Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements.....	33
1	Ziele des Zwischenerwerbs.....	33
2	Formen des Zwischenerwerbs	35
3	Regelungen im Rahmen des Zwischenerwerbs	36

3.1	Der Flächenerwerb	36
3.1.1	Grundsätzliches zum Flächenerwerb	36
3.1.2	Umfang des Flächenerwerbs	38
3.1.2.1	Vollständiger Erwerb	38
3.1.2.2	Teilerwerb.....	39
3.1.3	Ankaufspreis	40
3.1.3.1	Festlegung des Ankaufspreises.....	40
3.1.3.2	Flexible Gestaltung des Ankaufspreises.....	40
3.1.4	Ankaufsoptionen.....	41
3.1.4.1	Zeitbezogene Voraussetzungen	41
3.1.4.2	Flächenbezogene Voraussetzungen (100%ige Flächenverfügbarkeit)	43
3.1.5	Alternativen zum Flächenerwerb.....	43
3.1.5.1	Erbbaurecht.....	43
3.1.5.2	Flächentausch.....	43
3.1.5.3	Vollmachtsmodelle.....	44
3.1.5.4	Optionsvereinbarungen	44
3.2	Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung	45
3.2.1	Grundsätzliches zur Wertschöpfung.....	45
3.2.2	Möglichkeiten der Beteiligung der Alteigentümer	45
3.2.2.1	Rückübertragung von Baugrundstücken.....	45
3.2.2.2	Geldausgleich	48
3.2.2.3	Überschussbeteiligung / Gewinnbeteiligung.....	48
3.2.3	Verzicht der Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung	49
3.3	Verkaufspreis	49
3.3.1	Grundsätzliches zum Verkaufspreis.....	49
3.3.2	Verkauf zum Verkehrswert.....	50
3.3.3	Verkauf unter Berücksichtigung der Kosten der Baulandbereitstellung....	50
3.3.3.1	Berücksichtigung von Kostenpauschalen.....	50
3.3.3.2	Berücksichtigung der tatsächlich entstandenen Kosten	52
3.3.4	Fördermöglichkeiten unter sozialen Gesichtspunkten.....	54
3.3.4.1	Verkauf unter Verkehrswert.....	54
3.3.4.2	Direkte Förderung	55
3.3.4.3	Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht.....	56
3.4	Grundstücksvergabe	57
3.4.1	Grundsätzliches zur Grundstücksvergabe	57
3.4.2	Freie Grundstücksvergabe	57

3.4.3	Gebundene Grundstücksvergabe	58
3.4.3.1	Bindungen für die Eigentümer	58
3.4.3.2	Vergabekriterien	58
3.4.3.3	Einheimischenmodelle	60
3.4.3.4	Urteil des Europäischen Gerichtshofes zum Einheimischenmodell	62
3.4.4	Vergabe an Bauträger	63
3.4.5	Konzeptvergabe	64
3.4.5.1	Grundsätzliches zur Konzeptvergabe	64
3.4.5.2	Kriterien der Konzeptvergabe	65
3.4.5.3	Baugemeinschaften als Käufer von Grundstücken	66
3.5	Bindungen für die Eigentümer	68
3.5.1	Grundsätzliches zur Bindung der Eigentümer	68
3.5.2	Verpflichtungen	69
3.5.2.1	Bauverpflichtungen	69
3.5.2.2	Nutzungsverpflichtung	70
3.5.3	Sicherungsmöglichkeiten	70
3.5.3.1	Rückkaufrechte	70
3.5.3.2	Nachzahlungsklauseln	71
3.5.3.3	Vertragsstrafen	72
3.6	Finanzierungsgesichtspunkte	72
3.6.1	Grundsätzliches zur Finanzierung	72
3.6.2	Finanzierung des Flächenerwerbs innerhalb des Haushaltes	73
3.6.2.1	Finanzierung ohne besondere Regelungen	73
3.6.2.2	Revolvierender Bodenfonds	74
3.6.3	Finanzierung des Flächenerwerbs außerhalb des Haushaltes	75
3.6.3.1	Eigenbetrieb	75
3.6.3.2	Eigengesellschaft	76
3.6.3.3	Private Gesellschaft mit Beteiligung der Kommune	78
3.6.4	Städtebauliche Kalkulation	80
3.6.4.1	Zur Notwendigkeit städtebaulicher Kalkulation	80
3.6.4.2	Typen städtebaulicher Kalkulation	81
3.6.4.3.3	Dynamische Investitionsrechnung	81
3.6.4.4.4	Residuale Bodenwertermittlung	83
3.6.4.5.5	Kalkulationsverfahren zur Bestimmung des Wertes von werdendem Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland)	85
3.6.5	Zahlungs- und Verfügungsmodelle	87
3.6.5.1	Regelungen bei der Zahlung des Kaufpreises	87
3.6.5.2	Rückgabe von Baugrundstücken	88
3.6.5.3	Verzicht auf den Kauf von Flächen	88
3.7	Öffentlich geförderter Wohnungsbau im Zwischenerwerb	88

V	Steuerrechtliche Fragen des Zwischenerwerbs..	95
1	Steuerrechtliche Fragen aus Sicht der Kommunen.....	95
1.1	Steuerrechtliche und haushälterische (Doppik) Fragen aus Sicht der Kommunen	95
1.2	Folgen der Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes und Konsequenzen für den Zwischenerwerb.....	95
1.3	Folgen der Einführung der doppelten Buchführung für den Zwischenerwerb.....	97
2	Steuerrechtliche Fragen aus Sicht der Alteigentümer	102
VI	Glossar.....	105
VII	Literaturauswahl zum Thema.....	111
VIII	Anhang.....	119
1	Textbausteine	119
2	Vertragsmuster.....	132

Abbildungen

Abb. 1:	Kostenfaktoren der Baulandbereitstellung	9
Abb. 2:	Die drei „Säulen“ der Arbeitshilfe.....	10
Abb. 3:	Inhaltliche Aspekte des Zwischenerwerbs	11
Abb. 4:	Regelungsbereiche beim kommunalen Zwischenerwerb	12
Abb. 5:	Abschöpfungsmodell entwicklungsbedingter Bodenwerterhöhungen	27
Abb. 6:	Entwicklungsstufen des Bodens.....	29
Abb. 7:	Zielsetzungen des kommunalen Zwischenerwerbs.....	33
Abb. 8:	Abhängigkeit des Tauschverhältnisses vom Verkehrswert.....	44
Abb. 9:	Bodenwertsteigerung durch Planung und Erschließung	45
Abb. 10:	Varianten der Rückübertragung von Baugrundstücken.....	46
Abb. 11:	Beispiel für die Festlegung einer Rangfolge bei der Grundstücksvergabe (ohne Punktevergabe)	60
Abb. 12:	Finanzierungsmöglichkeiten des Zwischenerwerbs innerhalb und außerhalb des Haushaltes.....	73
Abb. 13:	Bodenpreis als Residuum aus Erlös abzüglich Kosten.....	83
Abb. 14:	Baulandkalkulationsprogramm der Stadt Bocholt.....	84
Abb. 15:	Beispiel für das Kalkulationsverfahren	87
Abb. 16:	Erstellung eines Gesamtjahresabschlusses nach der Doppik.....	99

Tabellen

Tab. 1:	Wege der Baulandbereitstellung: Kostenbeteiligung der Eigentümer, Realisierung der Planung und Rechtscharakter	30
Tab. 2:	Refinanzierungswege der Baulandbereitstellung.....	30
Tab. 3:	Beispiel für den Einsatz von tatsächlichen Kosten und Kostenpauschalen	51
Tab. 4:	Kosten der Baulandbereitstellung	53
Tab. 5:	Abhängigkeit der Höhe des Preisnachlasses vom Verkehrswert	54
Tab. 6:	Kriterien für die Grundstücksvergabe.....	59
Tab. 7:	Beispiel für ein differenziertes Grundstücksvergabesystem	59
Tab. 8:	Beispiel für eine Einteilung in Bewerbergruppen.....	60
Tab. 9:	Beispiele für die Abgrenzung des antragsberechtigten Personenkreises im Rahmen eines Einheimischenmodells.....	61
Tab. 10:	Bewertungsmatrix Konzeptvergabe Stadt Köln.....	66
Tab. 11:	Bewertungsmatrix Konzeptvergabe Stadt Stuttgart.....	66
Tab. 12:	Gegenüberstellung der Wege bei der Finanzierung des Zwischenerwerbs außerhalb des Haushaltes	79
Tab. 13:	Beispiel für eine Zeit- und Maßnahmenübersicht	82
Tab. 14:	Beispiel für eine optimierte Variante der Vorkalkulation	83
Tab. 15:	Prinzip der Ermittlung der Ankaufspreise.....	85
Tab. 16:	Prinzip der Ermittlung der Verkaufspreise in einer süddeutschen Stadt.....	86
Tab. 17:	Berechnungsmodell zur Prüfung der Angemessenheit	92
Tab. 18:	Charakteristika von Kameralistik und Doppik	98
Tab. 19:	Gesamtübersicht über den NKF-Kontenrahmen.....	100

1 Anlass und Zielsetzung der Arbeit

Bauland ist in vielen Kommunen knapp und wird dies häufig auch in Zukunft bleiben. Durch den zusätzlichen Bedarf infolge erhöhter Zuwanderungen geht die Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) von einem Bedarf von mindestens 350.000 neuen Wohnungen pro Jahr aus.¹ Baulandbereitstellung meint dabei nicht die bloße Ausweisung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren, sondern die **tatsächliche Verfügbarkeit** von Bauland für die Bauinteressenten – und zwar in flächenbezogener wie auch finanzieller Hinsicht.²

Bezahlbare Wohnbaugrundstücke sind nach wie vor nicht in bedarfsdeckendem Umfang vorhanden. Örtlich auftretende Baulandknappheit beruht demnach weniger auf zu geringen Flächenausweisungen, sondern vielmehr auf einer mangelnden Verfügbarkeit bedarfsgerechter Bauflächen (sog. „Bauland-Paradox“).³

Probleme bei der Wohnbaulandbereitstellung, der Eigentumsförderung und der Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen bestehen nicht nur in den Ballungsräumen, dort jedoch häufig verschärft. Die Abwanderung von Teilen der Bevölkerung ins Umland aufgrund des knappen und teuren Baulandes stellt viele Kommunen nicht zuletzt auch vor finanzielle Probleme: Die steuerlichen Einnahmen gehen zurück, während die Ausgaben für die bereitzustellende Infrastruktur nicht im gleichen Maße sinken. Die steigende Belastung der kommunalen Haushalte kann sich wiederum einschränkend auf die Baulandbereitstellung auswirken. Dies gilt umso mehr, wenn die planungsbedingten

Kosten der Allgemeinheit angelastet werden, während die planungsbedingten Wertsteigerungen des Bodens bei den Grundstückseigentümern bzw. den Investoren verbleiben. Welche Kosten mit der Bereitstellung und Entwicklung von Bauland verbunden sind, zeigt Abb. 1.⁴

Zur Lösung der vielfältigen Probleme gewinnt ein aktives Baulandmanagement zunehmend an Bedeutung.⁵ Baulandmanagement trägt nicht nur zur Lösung der Problematik beim Wohnbauland, sondern auch beim Gewerbebauland bei. Die Problematik bei der Bereitstellung gewerblicher Flächen ist häufig anders gelagert als beim Wohnbauland; die Finanzierung der Folgekosten steht oft nicht im Mittelpunkt. Die Bereitstellung ausreichender geeigneter Gewerbeflächen

Preisgünstiges Wohnbauland ist in vielen Kommunen knapp.

Baulandmanagement leistet einen wichtigen Beitrag zur Lösung der Baulandproblematik.

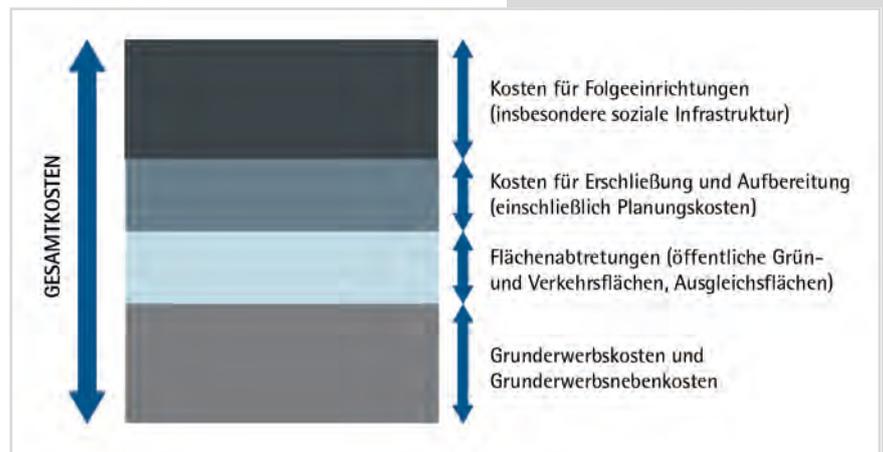


Abb. 1: Kostenfaktoren der Baulandbereitstellung

ist jedoch ein wichtiger Faktor bei der Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen und ist daher sinnvollerweise in das kommunale Baulandmanagement einzubeziehen.

¹ zitiert nach: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen: Kernempfehlungen und Maßnahmen. November 2015, S. 7

² Eine ausreichende und preiswerte Baulandbereitstellung stellt ein wichtiges Ziel im Rahmen der kommunalen Daseinsfürsorge dar (vgl. Stemmler: Neue Wege der Bodenpolitik. In: Bundesbaublatt, 10/1999, S. 12)

³ vgl. Wiechmann: Beiträge und Wirkungsmechanismen der Regionalplanung als Instrument zur Steuerung der Flächennutzung – ein zahloser Tiger? In: Flächenmanagement und Bodenordnung, 1/2001, S. 1

⁴ Zum Kostenfaktor „Flächenabtretungen“: Die Vorkhaltung bzw. Bereitstellung von Straßen, Wegen, Grünflächen und Flächen für soziale Infrastruktureinrichtungen bedeutet für den Baulandentwickler eine Kostengröße, da diese Flächenteile nicht zu Nettobauland werden können, aber vorher zum Bruttobaulandpreis erworben werden müssen.

⁵ vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (Hrsg.): Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau – Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik. Dezember 2016; Dransfeld, E.; Hemprich, C.: Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik – Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand. Hrsg. vom Forum Baulandmanagement NRW, Dortmund 2017

Der kommunale Zwischenenerwerb ist ein praxiserprobter Weg des Baulandmanagements.

Es gibt verschiedene Wege, Bauland bereitzustellen und die Bereitstellung zu finanzieren. Der kommunale Zwischenenerwerb ist ein Weg, den viele Kommunen bereits erfolgreich beschreiten.

Die Arbeitshilfe „Der Zwischenenerwerb als Weg des Baulandmanagements“ soll dazu beitragen, interessierten Kommunen den kommunalen Zwischenenerwerb als einen möglichen Weg der Baulandbereitstellung aufzuzeigen.

Die Arbeitshilfe soll eine Anleitung für Kommunen im Hinblick auf strategische Überlegungen zur Bereitstellung von Bauland auf dem Weg des kommunalen Zwischenenerwerbs geben. Es werden dabei alle relevanten Aspekte des Zwischenenerwerbs eingehend dar-

gestellt, bewertet und durch beispielhafte Textbausteine ergänzt, so dass jede Kommune in die Lage versetzt wird, entsprechend ihren Zielvorstellungen und den örtlichen Rahmenbedingungen die geeignete Vorgehensweise beim Zwischenenerwerb zu finden und ggf. auch einen für sie geeigneten Baulandbeschluss zu erarbeiten.

Die in der Arbeitshilfe analysierten Aspekte stehen zwar im Zusammenhang mit dem kommunalen Zwischenenerwerb, können jedoch auch interessant für den Einsatz im Rahmen anderer Wege der Baulandbereitstellung sein (z. B. die städtebauliche Kalkulation, die nicht nur im Rahmen des kommunalen Zwischenenerwerbs zum Einsatz kommen kann).

2 Vorgehensweise bei der Erstellung der Arbeitshilfe

Die Inhalte der Arbeitshilfe basieren wesentlich auf den Erfahrungsberichten von Kommunen, die den Zwischenenerwerb z. T. schon über Jahrzehnte betreiben. Es wurden hauptsächlich nordrhein-westfälische Kommunen in unterschiedlicher räumlicher Lage (Ballungsraum, Ballungsrandzone, ländlicher Raum) und unterschiedlicher Größe in Bezug auf das Gemeindegebiet und die Einwohnerzahl zu ihren Erfahrungen mit dem Zwischenenerwerb befragt.

Neben den Erfahrungsberichten aus der Praxis wurden Baulandbeschlüsse aus dem gesamten Bundesgebiet in die Auswertung einbezogen, die den kommunalen Zwischenenerwerb beinhalten oder sonstige, im Zusammenhang mit dem Zwischenenerwerb relevante Aspekte aufweisen (z. B. auch Formulierungen in den Baulandbeschlüssen).

Zusätzlich zu den Erfahrungen aus der Praxis bezieht die Arbeitshilfe Fundstellen in der Literatur ein, die sich mit den einzelnen Themenbereichen des kommunalen Zwischenenerwerbs bzw. mit dem Zwischenenerwerb insgesamt auseinandersetzen.

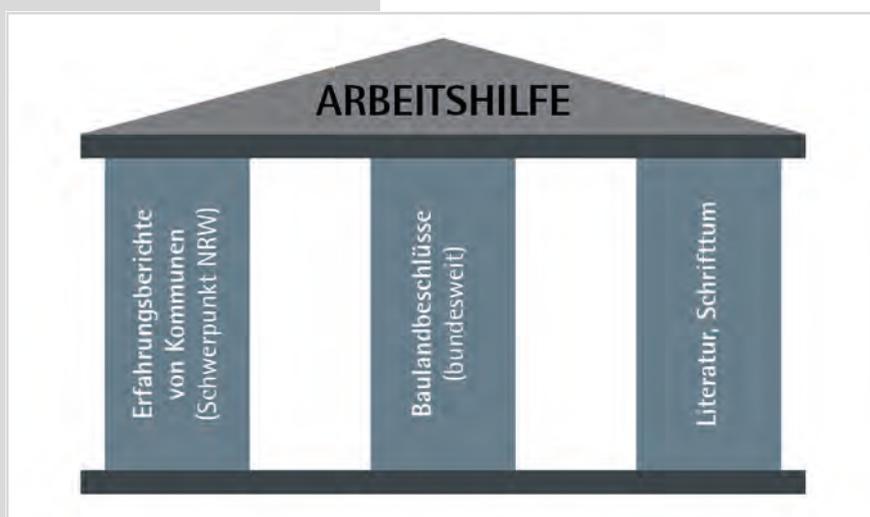


Abb. 2: Die drei „Säulen“ der Arbeitshilfe

3 Aufbau der Arbeitshilfe

Der Zwischenerwerb wird zunächst im Kontext mit dem Instrumentarium des Baulandmanagements dargestellt. Die verschiedenen Baulandbereitstellungswege werden in diesem Zusammenhang kurz erläutert. Im Weiteren steht dann der Weg des Zwischenerwerbs im Mittelpunkt der Arbeitshilfe.

Ausgehend von den Inhalten kommunaler Baulandbeschlüsse werden die grundsätzlichen Regelungsbereiche analysiert. Der Aufbau des Kerns der Arbeitshilfe orientiert sich an den verschiedenen inhaltlichen Gesichtspunkten des kommunalen Zwischenerwerbs (vgl. hierzu auch Abb. 3).

Zu Beginn der Arbeitshilfe erfolgt zunächst eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse, um einen kurzen Überblick und Empfehlungen im Hinblick auf die möglichen Vorgehensweisen beim kommunalen Zwischenerwerb geben zu können und einen ersten Überblick über die einzelnen Aspekte

zu zeigen, die mit diesem Weg des Baulandmanagements zusammenhängen.

Die Einzelaspekte (das sind die „Regelungsbereiche“ und die „Detailregelungsbereiche“ in), die im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs relevant sind, werden ausführlich dargestellt und im Hinblick auf bestehende Alternativen sowie die jeweiligen Vor- und Nachteile analysiert und bewertet. Die Erfahrungen aus der Praxis werden in die Analyse ebenso einbezogen wie auch Fundstellen in Literatur und Schrifttum zu den einzelnen Gesichtspunkten ausgewertet werden.

Für einzelne Detailregelungen werden beispielhafte Textbausteine zusammengestellt, so dass die Möglichkeit besteht, einen Baulandbeschluss – an die spezifischen Zielsetzungen und die Rahmenbedingungen vor Ort angepasst – nach dem „Baukastenprinzip“ zu formulieren.



Abb. 3: Inhaltliche Aspekte des Zwischenerwerbs

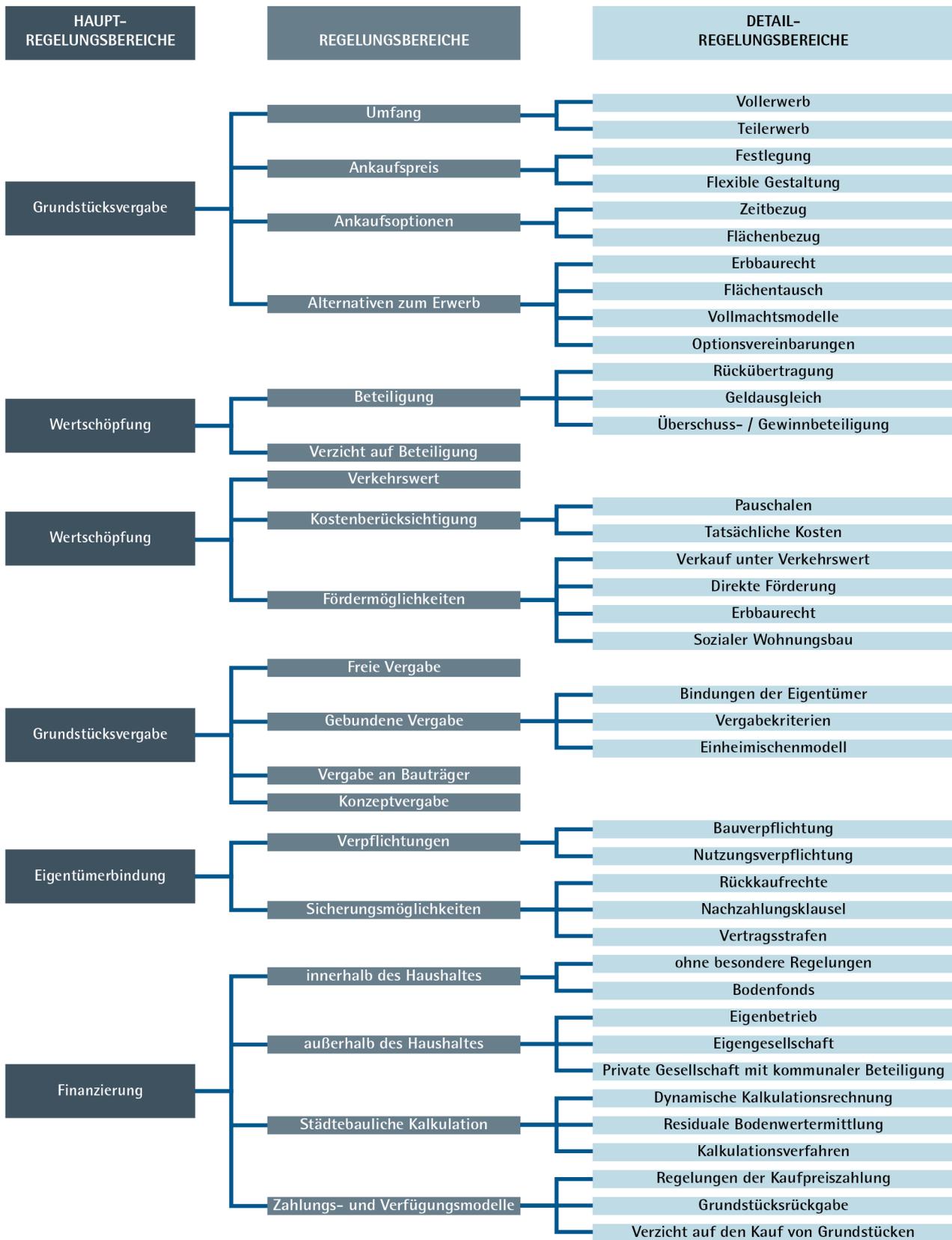


Abb. 4: Regelungsbereiche beim kommunalen Zwischenerwerb

II Zusammenfassung der Ergebnisse, Handlungsempfehlungen

1 Welche Vorgehensweisen gibt es beim Flächenerwerb, welche Regelungen können getroffen werden und welche Alternativen gibt es zu einem Kauf von Flächen?

Der kommunale Zwischenerwerb hat sich in der Praxis bei vielen Kommunen als geeigneter Weg zur Umsetzung kommunaler Ziele erwiesen. Es gibt jedoch einige **Voraussetzungen** für den Einsatz dieses Instrumentes. Zunächst müssen geeignete Flächen **verfügbar** sein (sowohl in Bezug auf eine räumliche Verfügbarkeit als auch in Bezug auf eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer). Die Kommune benötigt geeignete **bauleitplanerische Alternativen**, um flexibel auf eine fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer reagieren und eine bessere Verhandlungsposition gegenüber den Eigentümern einnehmen zu können, wenn ein Ankauf bestimmter Flächen nicht bzw. nicht zu einem angemessenen Preis möglich ist. Ohne einen angemessenen Ankaufspreis ist die **Finanzierung** der Planung nicht möglich. Darüber hinaus muss auch die Finanzierung des Zwischenerwerbs sichergestellt sein. Ob hierfür Mittel innerhalb des Haushaltes bereitgestellt werden oder ob eine Finanzierung außerhalb des Haushaltes erfolgt spielt zunächst keine Rolle.

Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, gibt es unterschiedliche **Herangehensweisen** an den Zwischenerwerb: Die Kommune kann den Zwischenerwerb im Rahmen einer langfristigen Bodenvorratspolitik oder auch kurz- bis mittelfristig, d. h. projektbezogen durchführen.

Bei einer **langfristigen Bodenvorratspolitik** kauft die Kommune kontinuierlich und frühzeitig (d. h. meist vor einer Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan) Flächen. Die langfristige Bodenvorratspolitik zielt allerdings nicht nur auf die Bevorratung potenzieller Bauflächen, auch andere kommunale Erfordernisse spielen eine Rolle (z. B. Ausgleichsflächen, Gemeinbedarfsflächen, landwirtschaftliche Tauschflächen). Der Ankaufspreis ist durch den frühen Erwerbszeitpunkt entsprechend niedrig. Das Risiko der

Kommune, dass die Flächen nicht zu Bauland entwickelt werden (können), ist begrenzt bzw. Flächen können bei fehlenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auch als Ausgleichsflächen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB oder als landwirtschaftliche Tauschflächen Verwendung finden.⁶

Die **projektbezogene Bodenvorratspolitik** ist durch einen späteren Ankaufszeitpunkt gekennzeichnet, d. h. die Flächen werden erst gekauft, wenn sie für eine Planung benötigt werden (also zumindest im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, meist jedoch erst kurz vor Aufstellung des Bebauungsplanes). Der Ankaufspreis ist dann entsprechend höher als bei einem frühzeitigen Ankauf, der Zeitraum der Vorhaltung bis zur Inanspruchnahme jedoch kürzer.

Die langfristige und die projektbezogene Bodenvorratspolitik können hierbei in Kombination eingesetzt werden; dies ist i. d. R. sogar erforderlich, da im Rahmen einer langfristigen Bodenvorratspolitik die kurz- bis mittelfristigen planerischen Erfordernisse nicht ausreichend berücksichtigt werden können. Die Kommune muss flexibel auf einen städtebaulichen Handlungsbedarf reagieren können.

Eine Bodenvorratspolitik, sei sie langfristig oder projektbezogen, muss nicht dazu führen, dass die Kommune alle zur Planung anstehenden Flächen erwirbt, also einen einhundertprozentigen Flächenerwerb betreibt. Der **Umfang des Flächenerwerbs** sollte den spezifischen Zielsetzungen der Baulandentwicklung angepasst sein. Die Kommune kann auch einen teilweisen Flächenerwerb durchführen, d. h. entweder, dass sie die Flächen

⁶ Das Risiko kann weiter dadurch minimiert werden, dass die anzukaufenden Flächen in überörtlichen Plänen als zukünftige Siedlungsflächen dargestellt sind.

Bauleitplanerische Alternativen sind eine Voraussetzung für ein erfolgreiches Baulandmanagement durch kommunalen Zwischenerwerb.

Die Bodenvorratspolitik steht im Mittelpunkt des kommunalen Zwischenerwerbs.

Der Umfang des kommunalen Zwischenerwerbs hat Einfluss auf die Flexibilität des Baulandmanagements.

im Plangebiet mehrheitlich erwirbt oder sich auch nur mit einem geringen Teil in das Plangebiet „einkauft“.

Legt sich die Kommune dahingehend fest, dass sie nur noch Baurecht schafft, wenn sie alle Flächen erwerben kann, hat sie einen umfassenden Einfluss auf den Grundstücksmarkt. Ein privater Grundstücksmarkt ist dann nur noch in dem Umfang vorhanden, wie eine Rückübertragung von Baugrundstücken bzw. ein Selbstbehalt der Alteigentümer vorgesehen ist.

Bei einem einhundertprozentigen Flächenerwerb hat die Kommune eine unbeschränkte Verfügbarkeit über die Flächen (auch in Bezug auf die Vergabe an Bauinteressenten und die Preisgestaltung). Legt sich die Kommune in ihrem Baulandbeschluss jedoch darauf fest, nur Baurecht zu schaffen, wenn sich alle Flächen in einem Plangebiet in ihrem Eigentum befinden, kann dies auch zu Problemen führen. Ggf. muss die Planung bei fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer räumlich verkleinert oder sogar vollständig aufgegeben werden. Hinzu kommt, dass der finanzielle Aufwand für die Kommune bei einem umfangreichen Grunderwerb hoch ist.

Empfehlenswert ist im Regelfall die Vermeidung einer derart weitgehenden Selbstbindung der Kommune, zumindest, wenn sie formal in einem Baulandbeschluss festgelegt wird. In der Praxis findet sich die Festlegung eines vollständigen Grunderwerbs als Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht im Wesentlichen bei kleineren Kommunen, bei denen der Umfang der Baulandentwicklung vergleichsweise gering ist. In größeren Kommunen dürfte ein vollständiger Grunderwerb zumindest dann mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein, wenn keine umfangreiche langfristige Bodenvorratspolitik verfolgt wird. Die Kommune kann einen einhundertprozentigen Grunderwerb in einem Plangebiet anstreben ohne dies in einem Baulandbeschluss festzulegen. Sie hat dann eine größere Flexibilität.

Ein wesentlicher Gesichtspunkt beim kommunalen Grunderwerb ist der **Ankaufspreis** für die Flächen. Die Kommune hat hierbei die Möglichkeit, die Ankaufspreise

für das gesamte Gemeindegebiet einheitlich festzulegen. Diese Vorgehensweise ist jedoch nur empfehlenswert, wenn die Kommune im Rahmen ihrer Bodenvorratspolitik nur Flächen gleicher Qualität i. S. d. ImmoWertV ankauft (beispielsweise Bauerwartungsland mit Darstellung im Flächennutzungsplan, ohne dass bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet ist). Den Vorteil einer Gleichbehandlung aller Eigentümer muss die Kommune hierbei mit dem Nachteil fehlender Flexibilität abwägen.

Insbesondere, wenn die Kommune die Kosten der Baulandbereitstellung im Rahmen des Grunderwerbs finanzieren und gleichzeitig senkend auf die Grundstückspreise einwirken will, kann sich eine einzelfallbezogene kostenorientierte Ermittlung der Ankaufspreise als sinnvoll erweisen. Bei dieser Vorgehensweise empfiehlt es sich, den Eigentümern die Ermittlung der Ankaufspreise offen zu legen, um zu zeigen, dass die Kommune keine Gewinne beabsichtigt, sondern lediglich ihre Kosten refinanzieren möchte.

Grundsätzlich ist es bei einer kostenorientierten Ermittlung der Ankaufspreise jedoch empfehlenswert, innerhalb eines Baugebietes gleiche Preise zu zahlen – zumindest, wenn nicht Besonderheiten wie eine Altlastenbelastung von Teilflächen zu berücksichtigen sind.

Die Kommune hat im Rahmen des Grunderwerbs verschiedene Möglichkeiten, die **finanzielle Belastung zu senken und wirtschaftliche Risiken zu vermeiden**.

Ankaufsoptionen in Form von Rücktrittsklauseln, notariellen Kaufangeboten und einer variablen Gestaltung des Ankaufspreises sind Wege, die sich positiv auf die Finanzierbarkeit der Baulandbereitstellung auswirken. Darüber hinaus kann die Kommune ihr Risiko bei einem einhundertprozentigen Flächenerwerb verringern, wenn sie sicherstellt, dass die Wirksamkeit der Kaufverträge davon abhängt, dass alle Flächen im Plangebiet erworben werden können.

Rücktrittsklauseln im Kaufvertrag sind beim projektbezogenen Flächenerwerb von Bedeutung. Sie ermöglichen ein Rücktrittsrecht

Die Bestimmung des Ankaufspreises ist ein wesentlicher Gesichtspunkt beim kommunalen Grunderwerb.

Die Kommune kann durch Ankaufsoptionen finanzielle Belastungen senken und wirtschaftliche Risiken vermeiden.

für den Fall, dass Bauland nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraumes geschaffen wird. Die Kommune muss dann keine Flächen erwerben, für die kein Baurecht geschaffen werden kann.

Notarielle Kaufangebote des Eigentümers dienen einer Minimierung der Zwischenfinanzierungskosten durch die Verkürzung des Zeitraumes der Vorhaltung der Flächen (vom Ankauf über die Entwicklung bis zum Verkauf). Die Kommune sichert sich hierdurch die Flächenverfügbarkeit, nimmt das Kaufangebot jedoch erst an, wenn die Planung gesichert ist. Zu beachten ist hierbei, dass ein solches Kaufangebot nicht erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes angenommen werden darf, wenn ein Bauerwartungslandpreis vereinbart wurde, denn die Kommune ist zur Zahlung des Verkehrswertes verpflichtet. Maßgeblich für den Verkehrswert ist der Zeitpunkt der Annahme des notariellen Kaufangebotes.

Die **variable Gestaltung des Ankaufspreises** ermöglicht der Kommune ebenfalls die Flächensicherung, macht die Höhe des Kaufpreises jedoch davon abhängig, dass der Bebauungsplan innerhalb eines bestimmten Zeitraumes rechtskräftig wird. Die Kommune kauft hierbei die Flächen beispielsweise zum Ackerlandpreis und vereinbart eine Nachzahlungsverpflichtung, für den Fall, dass z. B. innerhalb von 10 Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Diese Vorgehensweise wird in der Praxis häufig bei einer langfristigen Bodenvorratspolitik verwendet, um auch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zu erhöhen.

Bei der Durchsetzung kommunaler Zielsetzungen der Baulandentwicklung kann die Kommune auch ganz oder teilweise auf den **Kauf von Flächen verzichten**. Die Vergabe von Erbbaurechten privater Grundstücke kann dann eine Alternative zum Kauf darstellen, wenn die Kommune einen Einfluss auf die Vergabe und ggf. auch die Höhe des Erbbauzinses sicherstellen kann, z. B. für gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Betreibt die Kommune eine langfristige Bodenvorratspolitik, kann auch ein **Flächentausch** in Frage kommen. Insbesondere für Landwirte kann es aus betriebswirtschaftlichen oder sonstigen Gründen erforderlich sein, Tauschflächen zu erhalten. Auch der Tausch von zu entwickelnden Flächen gegen spätere Baugrundstücke kann als Alternative zu einer Geldzahlung sinnvoll sein, da hierdurch die Zwischenfinanzierungskosten für die Kommune erheblich verringert werden.

Vollmachtsmodelle und Optionsvereinbarungen ermöglichen der Kommune eine direkte Vergabe von Grundstücken ohne diese zuvor zu erwerben, in dem sie die Grundstücke im Auftrag des Eigentümers veräußert bzw. Optionsverträge (wie notarielle Kaufangebote) direkt auf Dritte überträgt.

Es ist vorteilhaft, wenn sich die Kommune nicht auf eine Alternative zum Kauf beschränkt, sondern sich verschiedene Möglichkeiten offen hält, um so auch den Vorstellungen und Wünschen der Eigentümern weitestgehend entgegen kommen zu können.

Die Kommune kann durch Verzicht auf den Kauf von Grundstücken finanzielle Belastungen senken und wirtschaftliche Risiken vermeiden.

2 Ist eine Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung sinnvoll und welche Möglichkeiten gibt es?

Durch die kommunale Bauleitplanung steigt der Wert der betroffenen Flächen. Im Zuge einer „konventionellen“ Vorgehensweise (reine Angebotsplanung) verbleibt die planungsbedingte Wertsteigerung weitgehend bei den Eigentümern. I. d. R. werden lediglich Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG sowie die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB auf die Eigentümer umgelegt.

Beim kommunalen Zwischenerwerb dagegen werden die planungsbedingten Wertsteigerungen ganz oder teilweise zur Finanzierung der Baulandbereitstellung herangezogen. Die Kommune kann hierbei die Wertsteige-

Die Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung erhöht häufig die Mitwirkungsbereitschaft.

rungen vollständig abschöpfen (dies macht sie in der Praxis meist bei der langfristigen Bodenvorratspolitik, auch, wenn eine gewisse Beteiligung über erhöhte Ankaufpreise erfolgen kann) oder sie kann die Abschöpfung begrenzen und die Alteigentümer an der Wertschöpfung beteiligen.

In der Praxis werden die Eigentümer meistens an der Wertschöpfung beteiligt, um ihre Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen. Insbesondere bei der Umstellung von der konventionellen Vorgehensweise (bei der die gesamte planungsbedingte Wertsteigerung beim Eigentümer verbleibt) auf den kommunalen Zwischenerwerb ist ohne die Beteiligung an der Wertschöpfung mit größeren Widerständen seitens der Eigentümer zu rechnen.

Wie hoch eine Beteiligung an der Wertschöpfung ausfallen kann, hängt nicht zuletzt von dem örtlichen Preisniveau, den Kosten der Baulandbereitstellung und dem verbleibenden Nettobauland in einem Baugebiet ab. Je größer die Spanne zwischen An- und Verkaufspreis ist und je geringer die Kosten ausfallen, desto höher kann auch die Beteiligung der Eigentümer bei gleichzeitiger Refinanzierung der Kosten der Baulandbereitstellung sein.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung: Rückübertragung von Baugrundstücken, Geldausgleich und Überschuss- bzw. Gewinnbeteiligung.

Bei der **Rückübertragung** von Baugrundstücken erhält der Eigentümer nach der Entwicklung des Plangebietes ein oder mehrere Baugrundstücke zurück, die für seinen eigenen Bedarf verwendet, ggf. auch auf dem freien Markt veräußert werden können. Die Form und der Umfang der Rückübertragung kann unterschiedlich gestaltet werden und sollte unter Berücksichtigung von den kommunalen Zielen der Baulandbereitstellung und den örtlichen Voraussetzungen (Preisniveau, Kosten der Baulandentwicklung) festgelegt werden. Um eine Gleichbehandlung der Eigentümer zu gewährleisten, empfiehlt sich eine an der Einwurfsfläche orientierte Baulandrückübertragung (ggf. jedoch mit

einer Höchstbegrenzung, um den Anteil der in Privathand verbleibenden Baugrundstücke einzuschränken).

Ähnlich der Rückübertragung von Baugrundstücken funktioniert der **Selbstbehalt** von Flächen, bei dem die Kommune einen Teil der Flächen nicht erwirbt, sondern diese im Eigentum der Privaten belässt und zu Bauland entwickelt. Die Grunderwerbs- und Grunderwerbsnebenkosten fallen bei dieser Variante für die Kommunen geringer aus.

Bietet die Kommune den ursprünglichen Eigentümern einen **Rückkauf** an, bei dem Baugrundstücke unterhalb des Verkehrswertes erworben werden können (z. B. zu dem Preis, den die Kommune als Ankaufspreis gezahlt hat), so stellt dies ebenfalls eine Form der Beteiligung an der Wertsteigerung ähnlich der Rückübertragung dar, nämlich eine „Rückübertragung unterhalb des Verkehrswertes“.

Die Rückübertragung kann als „Bestandteil“ des eigentlichen Kaufpreises für die Kommune betrachtet werden. Das gilt sowohl für eine „kostenfreie Rückübertragung“ als auch für einen „Rückkauf unterhalb des Verkehrswertes“ für den Alteigentümer. Insofern ist diese Vorgehensweise nicht als „Verkauf unter Verkehrswert“ zu betrachten, bei dem die Kommune an die Vorschriften des § 90 der Gemeindeordnung gebunden ist. Dennoch sollten bei der Rückübertragung bereits zum Zeitpunkt des Ankaufes durch die Kommune vertragliche Regelungen hinsichtlich der Einzelheiten der Rückübertragung getroffen werden.⁷

Eine **Beteiligung an der Wertschöpfung in Geld** kann vor allem dann sinnvoll sein, wenn eine langfristige Bodenvorratspolitik erfolgt. Durch Nachzahlungsvereinbarungen kann geregelt werden, dass der Alteigentümer bei Schaffung von Baurecht innerhalb eines bestimmten Zeitraumes eine Nachzahlung auf den Ankaufspreis erhält.

⁷ vgl. zur Beachtung der Gemeindeordnung beim Verkauf kommunaler Grundstücke auch Kapitel IV 3.3.4.1

Überschussbeteiligungsmodelle entsprechen im Grundsatz der Vorgehensweise bei einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 171 Abs. 1 Satz 2 BauGB, bei der die erzielten Überschüsse an die früheren Grundstückseigentümer gezahlt werden. In der Praxis findet sich eine solche Form der

Beteiligung in der Wertschöpfung allerdings eher selten.

Eine Beteiligung der Alteigentümer am planungsbedingten Gewinn (Gewinnbeteiligungsmodell) entspricht dem Geldausgleich im Zuge von Nachzahlungsklauseln.

3 Was sollte bei der Ermittlung des Verkaufspreises für kommunale Grundstücke beachtet werden?

Grundsätzlich ist die Kommune zwar dazu angehalten, ihre Grundstücke zum Verkehrswert zu veräußern. Diese Verpflichtung ergibt sich aus der Gemeindeordnung. Allerdings bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen eine Abgabe von Grundstücken unterhalb der ansonsten auf dem Markt zu erzielenden Höchstpreise, insbesondere, wenn kommunale Zielsetzungen zur Förderung bestimmter Bevölkerungsgruppen auf Basis konkreter Vergaberichtlinien einen Verkauf unterhalb des Verkehrswertes rechtfertigen. Allerdings sind hierbei die Maßgaben der Kommunalaufsicht zu beachten.

Ob eine Kommune ihre Grundstücke unterhalb des Verkehrswertes veräußert, hängt letztlich von den Zielsetzungen ab, die sie mit der Baulandbereitstellung verknüpft. Wenn die Kommune im Rahmen der Baulandentwicklung die Eigentumsbildung bestimmter Bevölkerungsgruppen fördern will, kann sie dies über eine verbilligte Abgabe kommunaler Grundstücke tun. Es gibt darüber hinaus aber auch andere Fördermöglichkeiten, z. B. eine direkte Förderung durch Baukostenzuschüsse oder die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht.

Durch die Einflussnahme der Kommune auf den Grundstücksmarkt kann es zu einer allgemeinen Senkung des Preisniveaus kommen, allerdings ist dies abhängig davon, ob durch die kommunale Bodenpolitik die Nachfrage weitgehend befriedigt werden kann. Ist dies nicht der Fall, kommt es häufig zu einem gespaltenen Bodenmarkt, d. h. einem kommunalen Markt mit verbilligten Grundstücken und einem privaten Markt mit höheren Grundstückspreisen.

Die Kommune hat die Möglichkeit ihre Grundstücke **zum Verkehrswert zu veräußern** ohne die spezifischen Kosten der Baulandbereitstellung zu berücksichtigen. Diese Vorgehensweise findet sich in der Praxis meist dann, wenn keine sozialen Zielsetzungen erreicht werden sollen oder andere Förderwege Anwendung finden. Häufig werden dann aber zumindest die Ankaufpreise unter Berücksichtigung der Kosten ermittelt, um eine Refinanzierung der Kosten der Baulandbereitstellung zu erreichen.

Ausgehend von feststehenden Ankaufpreisen kann unter Berücksichtigung der Kosten ein kostendeckender Verkaufspreis ermittelt werden, der – in Abhängigkeit von den eingestellten Kosten – durchaus unterhalb des Verkehrswertes liegen kann.

Die Kosten können hierbei entweder als Pauschalen (z. B. ermittelte Durchschnittswerte für das gesamte Gemeindegebiet oder Erfahrungswerte) angesetzt werden oder es können die spezifischen Kosten für das betreffende Baugebiet ermittelt werden. Die Kostenermittlung für einzelne Grundstücke ist dagegen i. d. R. nicht empfehlenswert, da sie mit einem verhältnismäßig großen Aufwand verbunden ist. Ähnlich dem „Solidaritätsprinzip“ bei der Umlegung ist eine baugebietsbezogene Kostenermittlung ausreichend, wenn keine besonderen Umstände (z. B. Altlasten, abgängige Gebäude, Kampfmittel) vorliegen.

Pauschale Kostenschätzungen sind dann ausreichend, wenn eine allgemeine Einschätzung der Wirtschaftlichkeit der Baulandentwicklung durchgeführt werden soll, z. B.,

Die Kommune muss ihre Grundstücke grundsätzlich zum Verkehrswert verkaufen – es gibt jedoch Ausnahmen hiervon.

Durch die Berücksichtigung der Kosten der Baulandbereitstellung kann die Kommune ihre finanziellen Belastungen senken.

wenn die Grundstücke ohnehin zum Verkehrswert veräußert werden sollen und die Ermittlung eines kostendeckenden Verkaufspreises nicht erforderlich ist. Auch wenn die Kosten der Baulandentwicklung im Gemeindegebiet relativ homogen sind – das kann auch nur einzelne Kostenpositionen betreffen – können Kostenpauschalen ausreichen.

Bei einer detaillierten Ermittlung der Verkaufspreise für einzelne Baugebiete sind dagegen die **tatsächlich entstehenden Kosten** zu berücksichtigen, soweit das möglich ist. Ggf. können bestimmte Kostenfaktoren als Pauschalen in die Berechnung eingestellt werden, z. B. wenn bestimmte Kosten innerhalb der Kommune relativ homogen sind oder wenn eine spezifische Ermittlung nicht

möglich bzw. sehr aufwendig ist, beispielsweise bei sozialer Infrastruktur.

Welche Kostenpositionen im Einzelnen zu berücksichtigen sind ist unterschiedlich. Eine Rolle spielt hierbei, welche Maßnahmen in dem betreffenden Baugebiet durchzuführen sind und ob die Grundstücke von der Kommune erschließungsbeitragsfrei oder -pflichtig veräußert werden. Neben den Kosten für Vorbereitung und Planung muss der Grunderwerb, die Bodenordnung und -aufbereitung, ggf. die Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Zwischenfinanzierungskosten berücksichtigt werden. Insbesondere letztere können je nach Zeitraum zwischen An- und Verkauf der Flächen erheblich sein.

4 Wie kann die Vergabe kommunaler Grundstücke gestaltet werden?

Die Regelung der Vergabe kommunaler Grundstücke kann die Umsetzung der Ziele steuern, die mit der Baulandbereitstellung verbunden werden. Wie die Vergabe im Einzelnen zu regeln ist, hängt daher von den Zielen der Kommune ab. Aber auch die Anzahl der zu vergebenden kommunalen Grundstücke im Verhältnis zu der Zahl der Bewerber um diese Grundstücke kann bei der Wahl eines geeigneten Vergabesystems eine Rolle spielen.

Die Festlegung von Vergabekriterien spielt auch in rechtlicher Hinsicht eine wichtige Rolle: Wenn die Kommune ihre Grundstücke unterhalb des Verkehrswertes veräußern will, kann sie dies nur in Verbindung mit Vergabekriterien tun, denn grundsätzlich besteht für die Kommune eine Pflicht zur Veräußerung ihrer Grundstücke zum Verkehrswert.

Wenn eine Kommune die Verfügbarkeit von Bauland allgemein erhöhen will und die Kostenrefinanzierung hierbei im Mittelpunkt steht, kann eine **freie Grundstücksvergabe** erfolgen, es sind keine besonderen Vergaberegulungen erforderlich. Dennoch muss die Kommune das Vorgehen bei der Vergabe bestimmen. Mögliche Wege sind Wartelisten, Losverfahren oder auch eine Entscheidung

durch das zuständige Ratsgremium ohne die Festlegung spezifischer Kriterien, die hierbei zu berücksichtigen sind.

Eine Alternative sind freilich auch Bieterverfahren, bei denen die Grundstücke zu Höchstpreisen vergeben werden.

Will die Kommune ihre Grundstücke beispielsweise bevorzugt an bestimmte Bevölkerungsgruppen abgeben, ist eine **gebundene Grundstücksvergabe** mit Hilfe der Festlegung von Vergabekriterien notwendig.

Im Rahmen der Festlegung von Vergabekriterien können im Wesentlichen sozialpolitische Ziele verfolgt werden, grundsätzlich ist jedoch auch die Einbindung anderer, z. B. ökologischer Zielsetzungen möglich.

Die Vergabekriterien regeln die Vergabe kommunaler Grundstücke, wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot. Verzichtet die Kommune aber (ganz oder teilweise) auf einen Kauf von Grundstücken, indem sie beispielsweise private Grundstücke in Vollmacht der Eigentümer an Bauwillige verkauft, dann sollten Vergabekriterien auch hier zugrunde gelegt werden.

Die Regelung der Vergabe kommunaler Grundstücke kann zur Förderung sozialer Ziele beitragen.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, die Vergabe im Detail zu regeln. Die inhaltliche Ausgestaltung der Kriterien sollte in Abstimmung mit den kommunalen Zielen erfolgen. Neben dem Kriterium Wohnort (und ggf. Arbeitsplatz) zur Förderung Ortsansässiger können hierbei die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, die Familienverhältnisse und die Wohnverhältnisse eine wesentliche Rolle spielen.

Die Kriterien können in ein differenziertes Punktesystem eingebunden werden, wobei den einzelnen Kriterien entsprechend ihrer Bedeutung für die kommunalen Zielsetzungen Gewichtungsfaktoren zugeordnet werden. Die Summe der Punkte der Bewerber um ein kommunales Grundstück entscheidet über die Rangfolge bei der Vergabe. Solche Vergabesysteme erscheinen zunächst kompliziert und arbeitsaufwendig, sie können jedoch computergestützt ausgewertet werden, so dass der Arbeitsaufwand begrenzt ist.

Neben dem differenzierten Punktevergabesystem können Kriterien auch in andere Vergaberegeln integriert werden. So kann die Kommune die Bewerber bestimmten, vorab gebildeten Gruppen zuordnen, deren Definition und Rangfolge sich an den kommunalen Zielsetzungen orientiert.

Das „Einheimischenmodell“, das zur Sicherstellung des Baulandbedarfes der einheimischen Bevölkerung dient, ist ein in der Praxis vielfach angewendetes Modell. Es unterscheidet sich bei der Vorgehensweise grundsätzlich nicht von anderen Vergabemodellen, sondern durch eine inhaltliche Schwerpunktsetzung auf die Einheimischenförderung. Dem Kriterium des Wohnsitzes (ggf. auch des Arbeitsplatzes) innerhalb der Kommune wird daher ein besonderes Gewicht beigemessen. Andere Kriterien, wie Familienverhältnisse sowie Einkommens- und Vermögensverhältnisse können zusätzlich als maßgebliche Vergabekriterien zugrunde gelegt werden.

Verunsicherung hat in diesem Zusammenhang eine Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (2013) erbracht. Für deutsche „Einheimischenmodelle“ folgt hieraus, dass die Kriterien für die Einheimischen möglichst eindeutig fixiert sein müssen. Es muss

erkennbar sein, dass einkommensschwache Haushalte gezielt gefördert werden müssen; soziale Komponenten sollten unbedingt – wenn nicht eh schon vorgesehen – in den Kriterienkatalog zur Vergabe aufgenommen sein.

Viele Kommunen vergeben ihre Grundstücke nicht ausschließlich an private Bauwillige, sondern auch an Bauträger. Die **Vergabe an Bauträger** kann mit Problemen verbunden sein, wenn nicht sichergestellt wird, dass die kommunalen Zielsetzungen auch hier Berücksichtigung finden.

Die Kommune sollte durch geeignete Vereinbarungen im Kaufvertrag sicherstellen, dass die Bauträger die ggf. gewährten Grundstücksverbilligungen an den Enderwerber weitergeben und dies nicht durch einen erhöhten Ansatz für die Hochbaukosten umgehen.

Ausschreibungen und Wettbewerbe stellen ein geeignetes Mittel zur Vorauswahl unter den Bauträgern dar. Die Kommune kann stadtgestalterische und architektonische Qualitäten sichern und gleichzeitig bindende Aussagen zum Endpreis (Grundstück einschließlich Gebäude) erhalten, die als Bestandteil in den Kaufvertrag zwischen Kommune und Bauträger aufgenommen werden können.

Als ein wirkungsvolles Instrument zur Entwicklung individueller Wohnprojekte haben sich in den vergangenen Jahren sogenannte **Konzeptvergaben** herausgestellt. Konzeptvergaben zeichnen sich dadurch aus, dass der Zuschlag für eine Projektentwicklung nicht (allein) aufgrund monetärer Aspekte erteilt wird, sondern dass das städtebauliche Konzept maßgeblich ist. Einige Kommunen haben bereits Bewertungsschemata entwickelt, die eine transparente Entscheidungsfindung ermöglichen. Insbesondere Baugemeinschaften, also private Bauherren, die sich zusammengeschlossen haben, um ein gemeinsames Bauprojekt mit individuellen Merkmalen vorrangig zur Eigennutzung zu entwickeln, profitieren von Konzeptvergaben, da sie in einem traditionellen Bieterverfahren wenig Chancen haben, sich gegen professionelle Bauträger durchzusetzen. In vielen (boo-

Auch bei der Vergabe kommunaler Grundstücke an Bauträger sollte auf die Umsetzung kommunaler Ziele geachtet werden.

Konzeptvergaben begünstigen innovative Wohnbauprojekte.

menden) Großstädten wie Berlin, Hamburg, Tübingen sind Konzeptvergaben inzwischen München oder auch in kleineren Städten wie Teil einer erfolgreichen Liegenschaftspolitik.

5 Ist eine Bindung der Eigentümer zur Sicherung der Ziele des Baulandmanagements erforderlich?

**Bau- und Nutzungs-
verpflichtungen dienen
der zügigen Bebauung
der Grundstücke und
tragen zur Verhinde-
rung von Grundstücks-
spekulationen bei.**

**Anhandgaben entlasten
Baugemeinschaften bei
der Projektorganisation
und tragen zur Umset-
zung des Konzeptes bei.**

Wenn die kommunalen Zielsetzungen über eine reine Erhöhung des Baulandangebotes und eine Refinanzierung der Kosten der Baulandbereitstellung hinausgehen, sind Bindungen der Grundstückeigentümer erforderlich, die zur Umsetzung der Ziele beitragen.

Zur zügigen Umsetzung der Planung empfiehlt es sich, eine **Bauverpflichtung** innerhalb eines bestimmten Zeitraumes (i. d. R. 1-3 Jahre) nach Kauf bzw. nach Baureife des Grundstücks festzulegen. Begründete Fristverlängerungen sollten hierbei jedoch zugelassen werden.

Nutzungsverpflichtungen ermöglichen eine Sicherung der von der Kommune angestrebten Nutzungszwecke (z. B. reine Wohnnutzung). Zudem können Grundstücksspekulationen ausgeschlossen werden, wenn die Kommune für einen bestimmten Zeitraum eine Eigennutzungsverpflichtung festlegt.

Legt die Kommune Bindungen für die Eigentümer fest, müssen Regelungen für den Fall getroffen werden, dass diese Verpflichtungen nicht eingehalten werden. Eine Möglichkeit besteht hierbei in **Rückkaufrechten**, die sich die Kommune durch eine Rückkauflassungsvormerkung im Grundbuch sichern kann.

Geregelt werden muss jedoch nicht nur, unter welchen Umständen, sondern auch zu welchem Preis der Rückkauf erfolgen soll. Hierbei sind vorhandene rechtliche Schranken zu beachten, insbesondere die Unzulässigkeit von Vertragsstrafen im Falle einer Vertragsauflösung, als die ein Rückkauf einzustufen ist.

Für den Fall, dass ein Grundstück bereits bebaut ist, empfiehlt es sich zur Senkung der finanziellen Belastung der Kommune Alter-

nativen zu einem Rückkauf zu ermöglichen. Wenn die Kommune Grundstücke unterhalb des Verkehrswertes verkauft, kommen insbesondere **Nachzahlungsklauseln** in Betracht. Angemessen ist, dass der Käufer des Grundstücks bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen die Differenz zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis und dem aktuellen Verkehrswert an die Kommune nachzahlen muss.

Eine weitere Möglichkeit der Sicherung von Verpflichtungen sind **Vertragsstrafen**. Diese sind den Nachzahlungsklauseln insbesondere dann vorzuziehen, wenn die Kommune ihre Grundstücke nicht verbilligt abgibt oder einen kostenintensiven Rückkauf vermeiden will. Vertragsstrafen stellen dann ein zulässiges Mittel dar, wenn es nicht um eine Vertragsauflösung geht. Der Erwerber des Grundstücks hat bei Verstoß gegen festgelegte Verpflichtungen einen bestimmten Geldbetrag an die Kommune zu zahlen.

Eine weitere Möglichkeit, die Ziele des Baulandmanagements zu sichern und die darüber hinaus den privaten Bauherren, die sich zu einer Baugemeinschaft zusammengeschlossen haben, zu Gute kommt, sind **Anhandgaben**. Anhandgabe bedeutet, dass die Baugemeinschaft das Grundstück über eine Zeitdauer von z. B. einem Jahr zur Verfügung gestellt wird, damit die Baugemeinschaft in diesem Zeitraum vorbereitende Maßnahmen wie die Klärung der Finanzierung u. a. klären kann. Der Vorteil für die Baugemeinschaft liegt darin, dass der Grundstückserwerb erst nach Ende des Anhandgabeverfahrens finanziert werden muss – das Anhandgabebetrag wird auf den Kaufpreis angerechnet – während die Kommune die Möglichkeit hat, auf das Projekt noch Einfluss zu nehmen.

6 Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es für den Zwischenerwerb, was ist im Rahmen der Finanzierung zu beachten und wie kann die Kommune ihr wirtschaftliches Risiko minimieren?

Beim kommunalen Zwischenerwerb stehen die Finanzierung des Ankaufes und der baulichen Entwicklung der Grundstücke sowie die finanziellen Risiken, die für die Kommune hierbei bestehen, im Mittelpunkt. Ohne die Sicherstellung der Finanzierung kann eine Kommune kein erfolgreiches Baulandmanagement betreiben.

Die erste Überlegung, die eine Kommune im Zusammenhang mit der Finanzierung des Zwischenerwerbs anstellen muss, ist, ob die Finanzierung innerhalb des Haushaltes (ohne weitere Regelungen oder mit einem revolvingierenden Bodenfonds) oder außerhalb des Haushaltes (Eigenbetrieb, Eigengesellschaft oder private Gesellschaft mit Beteiligung der Kommune) stattfinden soll.

Eine Finanzierung der Baulandentwicklung **innerhalb des Haushaltes** erfordert eine umfassende politische Rückendeckung, denn es müssen auch im Hinblick auf die allgemeine Finanzknappheit langfristig ausreichende Mittel zur Verfügung gestellt werden. Wenn die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen als allgemeine Deckungsmittel in den Haushalt fließen und die erforderlichen Ausgaben aus dem allgemeinen Haushalt finanziert werden, besteht die Gefahr, dass anderen kommunalen Belangen Vorrang gegenüber der Bodenpolitik eingeräumt wird. Ist eine ausreichende Mittelbereitstellung innerhalb des Haushaltes nicht sichergestellt, sollte über Alternativen nachgedacht werden.

Eine Alternative ist ein **revolvierender Bodenfonds**, ein rechnerischer, zweckgebundener Sonderposten im Haushalt. Der Kauf und die Entwicklung der Grundstücke werden aus dem Fonds finanziert, in den wiederum die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen fließen. Vorteil eines solchen Bodenfonds ist, dass Geldbeträge nicht als allgemeine Deckungsmittel in den Haushalt eingestellt

werden und daher jederzeit zur Verfügung stehen. Zu Beginn ist eine Anschubfinanzierung erforderlich (in Form von Geld und / oder Grundstücken). Mittelfristig sollte sich ein revolvingierender Bodenfonds jedoch selbst tragen.

Die Einführung der **doppelten Haushaltsführung** in den Kommunen („Doppik“) ermöglicht (im Idealfall) den Kommunen einen vollständigen Überblick über das kommunale Grundstücksvermögen und über die (konjunkturelle) Wertentwicklung der Grundstücke.

Für die Finanzierung des Zwischenerwerbs **außerhalb des Haushaltes** gibt es verschiedene Organisationsformen.

Der **kommunale Eigenbetrieb** gehört zu 100% der Kommune. Er wird als rechtlich selbständiges Unternehmen als Sondervermögen außerhalb des Haushaltes und unter kaufmännischen Gesichtspunkten geführt, ist aber dennoch eng mit der kommunalen Verwaltung und dem Rat verknüpft. Der Einfluss der Kommune auf einen Eigenbetrieb ist sehr groß.

Außerhalb des Haushaltes angesiedelt, unterliegt der kommunale Eigenbetrieb nicht den allgemeinen haushaltsrechtlichen Beschränkungen, was sich beispielsweise bei der Kreditaufnahme positiv auswirken kann. Die Transparenz der Einnahmen und Ausgaben ist durch die kaufmännische Buchführung mit Wirtschaftsplan, Zwischenberichten und Jahresabschlussberichten höher als innerhalb des Haushaltes.

Ähnlich sind eigenbetriebsähnliche Einrichtungen zu bewerten, bei denen das Eigenbetriebsrecht teilweise angewendet wird.

Die **Eigengesellschaft** und die **private Gesellschaft unter Beteiligung der Kommune** sind vollständig aus der Verwaltungsstruktur

Der Zwischenerwerb kann innerhalb oder außerhalb des kommunalen Haushaltes finanziert werden.

Zahlungs- und Verfügungsmodelle dienen der Minimierung des wirtschaftlichen Risikos der Kommune.

herausgelöst und insofern unabhängiger von Verwaltung und Rat. Die Geschäftsführung ist autonomer als die Werksleitung bei einem Eigenbetrieb. Die Kommune hat dennoch einen großen Einfluss auf diese Organisationen, wenn sie (wie bei der Eigengesellschaft) zu 100 % Gesellschafterin ist bzw. bei einer privaten Gesellschaft unter Beteiligung der Kommune zumindest eine mehrheitliche Beteiligung sicherstellt. Aus gesellschaftsrechtlichen Gründen müssen aber im Zweifel betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten politischen Erwägungen vorgezogen werden.

Neben der Organisation der Finanzierung ist eine wirtschaftliche Vorgehensweise bei der Baulandentwicklung von Bedeutung. **Städtebauliche Kalkulationen** dienen der Minimierung wirtschaftlicher Risiken und der Optimierung des Mitteleinsatzes. Sie ermöglichen eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit und können darüber hinaus auch zu einer kostenorientierten Ermittlung der An- und Verkaufspreise eingesetzt werden.

Es gibt verschiedene Typen der städtebaulichen Kalkulation, die in Abhängigkeit von ihrem Einsatzbereich zu wählen sind. Die **dynamische Investitionsrechnung** verdeutlicht die Entwicklung der Ausgaben und Einnahmen im Plangebiet während der gesamten Planungs- und Aufschließungsdauer. Die finanzielle Belastung der Kommune (insbesondere auch durch Zwischenfinanzierungskosten) kann für einzelne Zeitabschnitte, aber auch für die Gesamtmaßnahme vorab geschätzt werden.

Will die Kommune Ankaufs- oder Verkaufspreise kostenorientiert ermitteln, so bietet sich die **residuale Bodenwertermittlung** oder das im Prinzip ähnliche, aber mehr als Methode der Verkehrswertermittlung heranzuziehende Kalkulationsverfahren zur Bestimmung des Wertes von werdendem Bauland an. Bei diesen Verfahren werden ausgehend vom (bekannten) Ankaufspreis unter Berücksichtigung der entstehenden Kosten

der Baulandentwicklung die wirtschaftlichen Verkaufspreise ermittelt oder es werden ausgehend von einem bekannten Verkaufspreis für baureifes Land unter Berücksichtigung der Kosten die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessenen Ankaufspreise ermittelt.

Zur Minimierung des wirtschaftlichen Risikos für die Kommune dienen **Zahlungs- und Verfügungsmodelle**, die insbesondere die Zwischenfinanzierungskosten senken oder auch den Kauf eines Grundstückes durch die Kommune sichern, ihn aber erst zu einem Zeitpunkt wirksam werden lassen, bei dem eine Beplanung sichergestellt ist. Auch Alternativen zu einem Kauf von Grundstücken dienen der Senkung der finanziellen Belastung der Kommune im Rahmen des Zwischenerwerbs.

Die Kommune kann die Kaufpreiszahlung zeitlich verzögern oder eine Ratenzahlung vereinbaren. Sie kann auch Nachentschädigungsregelungen (für den Fall der Schaffung von Baurecht) oder Optionsvereinbarungen (insbesondere notarielle Kaufangebote, die zeitlich verzögert angenommen werden) einsetzen. Möglich ist auch eine Rückgabe von Baugrundstücken an die ehemaligen Eigentümer, wobei der Wert der baureifen Grundstücke mit dem Ankaufspreis verrechnet wird.

Will die Kommune ganz oder teilweise auf einen Kauf von Flächen verzichten und dennoch ihre Ziele bei der Baulandentwicklung durchsetzen, so bieten sich private Entwickler an, die den Erwerb und die Entwicklung der Grundstücke unter Einflussnahme der Kommune durchführen. Daneben sind auch Vollmachtsmodelle (Verkauf der Grundstücke durch die Kommune im Auftrag der Eigentümer), Ankaufsvorbehalte (wobei ein Grunderwerb nur in bestimmten Fällen erfolgt) oder die Vergabe von Erbbaurechten für private Grundstücke möglich.

III Wege des Baulandmanagements

Eine bedarfsgerechte Baulandversorgung ist als kommunalpolitische Pflichtaufgabe anzusehen.⁸ Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten, in einer Kommune Bauland bereitzustellen.⁹ Nicht alle Wege sind gleichermaßen dazu geeignet, ein zielgerichtetes Baulandmanagement durchzuführen und eine Beteiligung der Eigentümer bzw. Investoren an den hiermit verbundenen Kosten sicherzustellen.

Auch der rechtliche Charakter der Wege ist unterschiedlich, so gibt es die Wege der Baulandbereitstellung, die dem öffentlich-rechtlichen Bereich zuzuordnen sind und andere, die dem Privatrecht zuzuordnen sind. Auch Mischformen zwischen öffentlichem und privatem Recht sind möglich.¹⁰

⁸ vgl. Meyer: Modelle der kooperativen privatwirtschaftlichen Baulandentwicklung und Baulandbereitstellung. In: Flächenmanagement und Bodenordnung, 2/2000, S. 61 und Dransfeld, E.; Kiehle, W.: Stadtentwicklungspolitische kommunale Bodenpolitik im Überblick, BBSR-Forschungsvorhaben SWD – 10.04.04 – 12.201, Abschlussbericht 2014 (nicht veröffentlicht)

⁹ Dransfeld, E.: Baulandmanagement und kommunale Grundsatzbeschlüsse, a. a. O., S. 98 ff und Dransfeld, E.: Wirtschaftliche Baulandbereitstellung – Städtebauliche Kalkulation, VHW-Verlag, Bonn 2002. Vgl. auch die Arbeiten von Drixler, E.; Friesecke, F.; Kötter, T.; Weitkamp, A.; Weiß, D.: Kommunale Bodenpolitik und Baulandmodelle – Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Eine vergleichende Analyse in deutschen Städten. Hrsg. von der DVW-Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement e. V., Schriftenreihe des DVW, Band 76/2014, Augsburg sowie diejenige vom Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (Hrsg.): Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnraum – Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik, Berlin 2016, erstellt für das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit bzw. für das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“, hier S. 11-20

¹⁰ Zum öffentlichen Baurecht gehören die Vorschriften, die die Zulässigkeit und Grenzen, die Ordnung und Förderung der Nutzung von Grund und Boden durch bauliche Anlagen im Hinblick auf Errichtung, Nutzung, wesentliche Veränderung und Beseitigung regeln. Das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ist demgemäß dem öffentlichen Recht zuzuordnen. Die Instrumente des im Baugesetzbuch geregelten Bauplanungsrechtes, wie der Bebauungsplan, der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Umlegung sowie die Instrumente des besonderen Städtebaurechts, wie die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, sind dem Bereich des öffentlichen Rechts zuzuordnen.

Vom öffentlichen Baurecht zu unterscheiden ist das private Baurecht, das zivilrechtliche Rechtsbeziehungen, insbesondere bezüglich des Baugeschehens und der Nutzung des Eigentums an Grund und

Die wesentlichen Wege der Baulandbereitstellung, die im Folgenden kurz dargestellt werden, sind:

- reine Angebotsplanung (Bebauungsplan)
- Baulandentwicklung durch private Entwickler
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- amtliche Umlegung
- freiwillige Umlegung
- kommunaler Zwischenerwerb

Die **reine Angebotsplanung** kann nur bedingt für ein gezieltes Baulandmanagement eingesetzt werden. Die ausschließliche Baulandentwicklung und -bereitstellung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen (ohne Vorhabenbezug), die Erschließung der Grundstücke und die Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur ohne kommunalen Zwischenerwerb¹¹ trägt nicht im erforderlichen Umfang zu Lösung der Probleme bei, die auf Seiten der Kommunen vielfach bestehen, nämlich hohe Belastungen des kom-

Boden beinhaltet. Zum privaten Baurecht gehören beispielsweise die Vorschriften des BGB und die Nachbarschaftsgesetze der Länder.

Auch im Vertragsrecht gibt es Unterscheidungskriterien zwischen öffentlichem und privatem Recht. Öffentlich-rechtliche Verträge sind durch folgende Kriterien gekennzeichnet (vgl. Walker: Handbuch städtebauliche Verträge. Band I, materielle Darstellungen, Baden-Baden, 1999, Rn. 326):

- Öffentlich-rechtliche Ermächtigung oder Vorschrift: eine Vorschrift öffentlichen Rechts ermächtigt den Vertrag oder schreibt ihn vor.
- Erfüllung durch einen Träger öffentlicher Verwaltung oder Ersetzung eines Hoheitsaktes: die vertragliche Obliegenheit kann nur durch einen Träger der öffentlichen Verwaltung erfüllt werden (Subjekttheorie) oder der Vertrag ersetzt einen Verwaltungsakt oder er verpflichtet den Verwaltungsträger zu einem öffentlich-rechtlichen Vertrag.
- Änderung des öffentlich-rechtlichen Rechts- oder Pflichtenkreises eines Vertragspartners: durch den Vertrag wird der öffentlich-rechtliche Rechts- oder Pflichtenkreis eines Vertragspartners geändert.

Werden öffentlich-rechtlich normierte Ziele und Zwecke mit zivilrechtlichen Handlungsformen verfolgt oder sind öffentlich-rechtliche Ziele und Zwecke lediglich das Motiv für die Anwendung privatrechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten, dann liegen privatrechtliche Verträge vor (z. B. Kauf- oder Tauschverträge, privatrechtliche Bodenordnung; vgl. Walker: a. a. O., Rn. 326).

¹¹ Gemeint ist hier kommunaler Zwischenerwerb über den Erwerb von Flächen für den öffentlichen Bedarf hinaus.

Die bedarfsgerechte Baulandversorgung ist eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe.

Die Bauleitplanung als reine Angebotsplanung bietet keine ausreichenden Steuerungs- und Finanzierungsmöglichkeiten.

Städtebauliche Verträge ermöglichen die Refinanzierung der Kosten der Baulandbereitstellung.

munalen Haushaltes durch die Finanzierung der Baulandbereitstellung und mangelnde Realisierung des Baurechtes (Zurückhalten von Baugrundstücken, Spekulation durch die Grundstückseigentümer).

Die Kommune kann ohne eigene Grundstücke nicht in das Marktgeschehen eingreifen und hat auch sonst keine Einflussmöglichkeiten auf die Realisierung des geschaffenen Baurechtes. Die Planverwirklichungsinstrumente des Baugesetzbuches, wie das Baugebot (§ 176 BauGB), die im Zusammenhang mit dem Instrument des Bebauungsplans eingesetzt werden können, finden in der Praxis kaum Verwendung. Sie sind mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden und können letztlich nicht dazu beitragen, dass unbebaute baureife Grundstücke in größerem Umfang bebaut werden.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens können keine Regelungen zur Finanzierung der Entwicklungskosten getroffen werden. Die Kommune kann lediglich die Kosten für Erschließungsanlagen gem. § 127 BauGB erheben und diese auch nur zu 90 %. Hinzu kommt die Erhebung von Abgaben über die jeweiligen Versorgungsträger für weitere Anlagen, insbesondere Abwasserableitung, Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Wärme und Wasser. Ebenfalls durch Beiträge der Grundstückseigentümer bzw. Investoren zu finanzieren sind die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB, deren Kostenerstattung in §§ 135 a-c BauGB geregelt ist. Sonstige Kosten, z. B. für die soziale Infrastruktur, können in einem reinen Bebauungsplanverfahren nicht auf die Eigentümer bzw. Investoren umgelegt werden.

Die Angebotsplanung ist dem öffentlich-rechtlichen Bereich zuzuordnen.

Bei der **Entwicklung von Bauland durch private Developer** gibt es zwei Möglichkeiten:

- Beauftragung eines Privaten, z. B. eine Entwicklungsgesellschaft, mit den entsprechenden Aufgaben der Baulandbereitstellung auf Rechnung der Kommune und
- vorhabenbezogene Baulandentwicklung

durch einen Privaten auf eigene Rechnung.

In der Praxis hat die private Baulandentwicklung unter Minderung der finanziellen Beteiligung der Kommune immer mehr an Bedeutung gewonnen. Dabei wird das Interesse der Investoren an einer zügigen Realisierung der Planung genutzt. Die Initiative zur Planung geht hierbei i. d. R. vom privaten Investor aus.

In der Praxis werden dazu meist **städtebauliche Verträge** gem. § 11 BauGB mit dem Investor abgeschlossen.

Städtebauliche Verträge regeln die Zusammenarbeit zwischen den privaten Investoren und der Kommune. Es wird vor allem festgelegt, was der Investor im Einzelnen zu leisten hat; hierzu gehört auch die Übernahme von Kosten, die bei der Entwicklung von Flächen entstehen. Städtebauliche Verträge dienen daher meist auch der finanziellen Entlastung der Kommunen bei der Baulandentwicklung.

Entsprechend ihrem Inhalt können folgende Typen städtebaulicher Verträge unterschieden werden:

- **Folgekostenvertrag:** Hierbei werden die Kosten und sonstigen Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen, die den Kommunen entstehen oder entstanden sind, von Dritten übernommen werden. Dazu können die Kosten für Straßen, Entwässerung, Grünflächen, Spielplätze, Kindergärten, Kläranlagen oder andere kommunale Einrichtungen, die mit der Maßnahme ursächlich in Verbindung stehen, zählen. Folgekostenverträgen liegt der Gedanke zugrunde, dass sich der Eigentümer, der durch die Planung Bodenwertsteigerungen erhält, an diesen Infrastrukturkosten beteiligt.
- **Übertragung von Aufgaben an Dritte:** Die Kommune kann mit einem städtebaulichen Vertrag auch Aufgaben auf Dritte übertragen: Zu diesen Aufgaben zählen z. B. die Neuordnung von Grundstücksverhältnissen, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen

Planungen. Auch die Verfahrensleitung bzw. -organisation kann übertragen werden.

- **Erschließungsvertrag:** Hierin kann die Kommune regeln, dass die ihr obliegende Aufgabe der technischen Erschließung auf einen Dritten übertragen wird. Gegenstand eines Erschließungsvertrages können alle Erschließungsanlagen sein. Der 10%ige Erschließungskostenanteil, den die Kommune sonst zu tragen hat, kann ebenfalls auf den Investor übertragen werden.

Städtebauliche Verträge unterliegen grundsätzlichen Rechtmäßigkeitsanforderungen:

- **Kausalität:** Die Übernahme von Folgekosten durch einen städtebaulichen Vertrag ist an den Grundsatz der unmittelbaren Kausalität gebunden (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB). Zwischen den Aufwendungen der Stadt und dem Vorhaben eines Bauwilligen ist ein kausaler Zusammenhang gefordert, d. h. die Aufwendung entsteht als Folge des Vorhabens bzw. es stellt eine Voraussetzung für seine Realisierung dar. Die Kostenvereinbarung zwischen Kommune und Investor muss sich auf konkrete städtebauliche Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen beziehen. Die Zahlung eines pauschal geschätzten Geldbetrages, der die üblicherweise in einem Baugebiet entstehenden Kosten deckt, genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.¹² Es gibt jedoch auch Kommunen, die die Höhe der Folgekosten mit Hilfe von Prognosen und städtebaulichen Erfahrungswerten ermitteln ohne die Infrastrukturmaßnahmen und -kosten im Einzelfall zu ermitteln.
- **Angemessenheit:** Die vereinbarten Leistungen müssen gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein. Insbesondere die Höhe der Folgekosten im Verhältnis zur gesamten Investitionssumme für das Vorhaben ist von Bedeutung sowie auch die Wer-

terhöhung der Grundstücke, die durch die Aufwendungen der Stadt herbeigeführt werden. Der Investor darf nicht zu stark belastet werden.¹³ Auch zu berücksichtigen ist, ob eine Aufwendung nicht allein durch ein Vorhaben verursacht wird, sondern auch der Allgemeinheit zugutekommt. Eine vollständige Kostenübernahme durch den Investor ist in einem solchen Fall nicht angemessen; es ist der auf den Verursacher anfallende Anteil zu ermitteln.

- **Koppelungsverbot:** Das Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) bestimmt, dass die Vereinbarung einer Leistung unzulässig ist, wenn der betroffene Investor auch ohne sie einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung hätte und die Leistung auch nicht als Nebenbestimmung gefordert werden könnte. Besteht also bereits Baurecht, so hat die Stadt nicht die Möglichkeit, die Erteilung einer Baugenehmigung von der Übernahme der Folgekosten durch den Bauwilligen abhängig zu machen.¹⁴

¹³ Maßgeblich für die Kausalität sind die Kosten, die vom Investor zu tragen sind. Wesentlich ist hierbei jedoch nicht die absolute Höhe der Kosten, sondern i. d. R. ihr Verhältnis zu den Bodenwertsteigerungen, die sich aus einer (reinen) Landentwicklung (ohne Hochbau) ergeben. Es hat sich bisher noch keine eindeutige Meinung zu der Frage durchgesetzt, welcher Anteil der Bodenwertsteigerungen nach Abzug aller Kosten beim Eigentümer verbleiben muss. Einzelne Autoren vertreten die Auffassung, dass die verlangte Kostenübernahme in Einzelfällen sogar höher sein kann als die Bodenwertsteigerung – aber wohl nur dann, wenn gleichzeitig neben der reinen Land- auch die Hochbauentwicklung durch den Vorhabenträger übernommen werden soll. In München wird im Rahmen des „Münchener Weges der sozialgerechten Bodennutzung“ ein Verzicht der Eigentümer auf zwei Drittel des Bodenwertzuwachses verlangt, das heißt ein Drittel der projektbedingten Wertzuwächse verbleibt beim Eigentümer (vgl. Landeshauptstadt München, Kommunalreferat: Die sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchener Weg. München 2010).

Andere Autoren vertreten, beruhend auf dem „Halbteilungsgrundsatz“ des Bundesverfassungsgerichts, die Auffassung, dass mindestens die Hälfte der Bodenwertsteigerungen beim Eigentümer verbleiben soll (vgl. stellvertretend: Huber, P. M.: Der planungsbedingte Wertzuwachs als Gegenstand städtebaulicher Verträge. Schriften zum öffentlichen Recht, Band 675, Berlin 1995).

¹² vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hrsg.): Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch (4. Ausgabe). Berlin 2013, S. 202

¹⁴ vgl. Hellriegel, M.; Teichmann, L.: Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Voraussetzung und Grenzen für städtebauliche Verträge zwischen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann dazu beitragen, die Kommune zu entlasten.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme trägt zur Refinanzierung der Kosten bei, erfordert jedoch die Erfüllung spezifischer Anwendungsvoraussetzungen.

Die Umsetzung der Planung durch private Developer erfolgt teilweise auch mittels eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** nach § 12 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist keine reine Angebotsplanung; er stellt ein Kooperationsmodell zwischen Kommune und Investor dar. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein bestimmtes Vorhaben, das der Investor realisieren will. Der Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (= Vorhaben- und Erschließungsplan) wird zwischen Vorhabenträger und Kommune abgestimmt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt keine gesonderte Satzung neben dem Bebauungsplan dar, sondern einen Unterfall. Er unterscheidet sich vom Bebauungsplan in mehrfacher Hinsicht, z. B. dahingehend, dass keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO bestehen muss. Wesentlich ist, dass die Initiative zur Schaffung von Baurecht vom Investor ausgeht. Er erarbeitet die städtebauliche Planung und verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag dazu, die Planung zu realisieren und die Erschließungs- und Planungskosten zu tragen.¹⁵

Die Kommune wird beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan entlastet und gleichzeitig wird die Privatinitiative bei der Baulandbereitstellung gestärkt. Hoheitliche Aufgaben darf die Kommune jedoch nicht auf den Investor übertragen.

Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Planung (ähnlich einem Bebauungsplan mit Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung etc.) in Abstimmung mit der Kommune festlegt, ist der Durchführungsvertrag ein wesentliches Element des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen inner-

halb festgesetzter Fristen sowie zur Tragung der Kosten für Planung und Erschließung. Werden die Fristen nicht wie vereinbart eingehalten, wird das geschaffene Planungsrecht an die Kommune „zurückgegeben“.

Beim Durchführungsvertrag, der die Realisierung (und Finanzierung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes regelt, handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag; er stellt insoweit einen städtebaulichen Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 4 BauGB dar.¹⁶

Die **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme** dient der zügigen Baulandbereitstellung für Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen. Als Weg des Besonderen Städtebaurechts unterliegt die Entwicklungsmaßnahme spezifischen Anwendungsvoraussetzungen (§ 165 Abs. 3 BauGB):

- Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die Durchführung (insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen).
- Die Ziele und Zwecke können nicht durch städtebauliche Verträge erreicht werden oder die Grundstückseigentümer sind nicht bereit, ihre Grundstücke zum Anfangswert zu veräußern.
- Die zügige Durchführung der Maßnahme soll gewährleistet sein.

Ein Einsatz dieses Weges kommt daher nur in besonderen Fällen in Frage und ist zur kontinuierlichen langfristigen Baulandbereitstellung nicht geeignet. Die Entwicklungsmaßnahme dient neben der koordinierten und zielgerichteten Planung und deren Realisierung vor allem auch der Finanzierung der kommunalen Entwicklungskosten.

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist eine Form des hoheitlichen kommunalen Zwischenerwerbs; die Kommune soll die Grundstücke im Entwicklungsbereich gem. § 166 Abs. 1 BauGB erwerben. Hiervon kann u. a. abgesehen werden, wenn sich der Ei-

Plangebern und Bauherren. In Baurecht (BauR), 45. Jahrgang 2014, Werner Verlag, Köln 2014, S. 196

¹⁵ vgl. auch Krautzberger in Battis / Krautzberger / Löhr: BauGB. 13. Auflage, München, 2016, § 12 Rn. 3

¹⁶ Krautzberger in Battis / Krautzberger / Löhr, a. a. O., § 12, Rn. 13

gentümer zur Nutzung des Grundstücks entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme in angemessener Frist vertraglich verpflichtet (§ 166 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB).

Die Kommune hat einen Einfluss auf die Realisierung der Planung, d. h. die Bebauung der Grundstücke. Gem. § 169 Abs. 6 BauGB soll die Kommune die Grundstücke an solche Bauwillige veräußern, die sich verpflichten, die Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen. Die Einhaltung solcher Fristen kann im Grundbuch gesichert werden.

Die Baulandbereitstellung wird durch die Abschöpfung der Differenz zwischen dem Bodenwert vor Beginn der Maßnahme (Anfangswert) und dem Bodenwert nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Neuordnungswert) zumindest teilweise finanziert.¹⁷ Dies gilt unabhängig davon, ob die Kommune die Grundstücke (zum Anfangswert) erwirbt und zum (Neuordnungswert) veräußert, oder ob sie die Differenz in Form eines Ausgleichsbetrages vom Grundstückseigentümer fordert.

Eine Kostenbeteiligung des Eigentümers im eigentlichen Sinne erfolgt nicht. Die Erhebung von Erschließungskosten nach BauGB und von Kosten für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind im Entwicklungsbereich nicht möglich (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 154 Abs. 1 BauGB). Beiträge für Erschließungsanlagen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) können dagegen von den Eigentümern gefordert werden. Dennoch werden die Eigentümer (indirekt) über die Abschöpfung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung an den Kosten beteiligt und zwar bis zu 100 % der Bodenwertsteigerung (wenn die Entwicklungskosten entsprechend hoch sind)¹⁸ (vgl. auch Abb. 5).

Eine Beteiligung der Eigentümer an der Wertsteigerung ist im Gesetz nur für den Fall vorgesehen, dass die Wertsteigerung die Kosten übersteigt, denn eine Gewinnerzielung

der Kommune ist in jedem Fall ausgeschlossen: Wenn die entwicklungsbedingten Wertsteigerungen höher sind als die Kosten der Entwicklungsmaßnahme, so sind die Überschüsse an die Eigentümer zu verteilen, wobei die Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Entwicklungssatzung maßgeblich sind (§ 171 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 156a BauGB). Eine Unterdeckung der Kosten, d. h. wenn die Kosten die Differenz zwischen Anfangs- und Neuordnungswert überschreiten, ist von der Kommune auszugleichen.

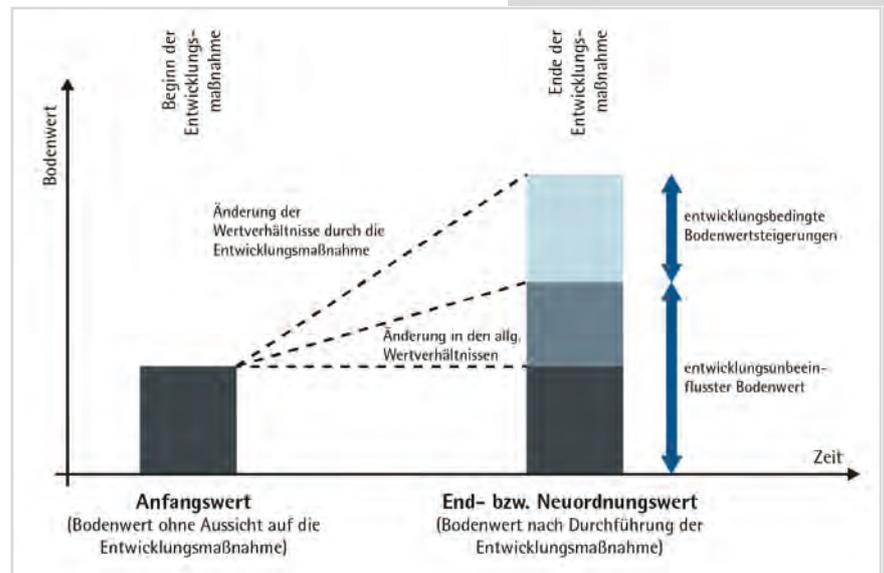


Abb. 5: Abschöpfungsmodell entwicklungsbedingter Bodenwerterhöhungen

Bei der Entwicklungsmaßnahme ist eine Abwendungsvereinbarung zwischen der Kommune und dem Eigentümer möglich. Ist (rechtlich und tatsächlich) sichergestellt, dass die Ziele und Zwecke der Maßnahme durch den Eigentümer erreicht werden und dieser die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen selbst durchführt, so muss die Entwicklungsmaßnahme nicht zu Ende geführt werden, sondern kann (vorzeitig) aufgehoben werden. Die erforderlichen Regelungen (v. a. hinsichtlich der Kostenbeteiligung) können dann im Rahmen von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Diese Möglichkeit wird in der Praxis häufig angewendet, da die Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen vielfach schwierig ist.

Bei der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Weg der Baulandbereitstellung.

¹⁷ Gem. § 171 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist die Abschöpfung aber auf die Höhe der durch die Entwicklungsmaßnahme verursachten Kosten begrenzt.

¹⁸ vgl. hierzu jedoch die vorherige Fußnote

Die amtliche Umlegung trägt zur Verfahrensbeschleunigung bei der Planung bei und ermöglicht eine (teilweise) Refinanzierung der Kosten.

Die **amtliche Umlegung** ist ein gesetzlich geregeltes, förmliches und mit gesetzlichen Zwangsmitteln versehenes Grundstückstauschverfahren mit dem Zweck der Realisierung der Planung. Die Umlegung dient der Neuordnung von bebauten und unbebauten Grundstücken, so dass nach Lage, Form und Größe für die Bebauung oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§ 45 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Eine Umlegung kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) durchgeführt werden. Das Umlegungsverfahren kann gem. § 45 Abs. 2 BauGB auch dann eingeleitet werden, wenn noch kein Bebauungsplan aufgestellt ist.

Die amtliche Umlegung führt dazu, dass die Baulandbereitstellung zügig durchgeführt werden kann, wenn das Umlegungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird und hierdurch eine zeitnahe Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und die Bereitstellung der Erschließungsflächen erreicht wird. Darüber hinaus hat die Kommune jedoch nur einen begrenzten Einfluss auf die Realisierung der Planung. Der Umlegungsausschuss kann schon bei der Zuteilung von Grundstücken im Umlegungsplan auf Antrag der Kommune ein Baugebot aussprechen. Allerdings müssen die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. §§ 175-178 BauGB im Einzelnen nachgewiesen werden. Allgemeine Voraussetzung für die Anordnung eines städtebaulichen Gebotes ist die Erforderlichkeit der alsbaldigen Durchführung der Maßnahme aus städtebaulichen Gründen (§ 175 Abs. 2 BauGB). Der Nachweis dieser Voraussetzung ist im Rahmen eines Umlegungsverfahrens leichter als bei einem reinen Bebauungsplanverfahren, da die Umlegung nur angeordnet wird, um einen Bebauungsplan zu **vollziehen**.¹⁹

Die (teilweise) Finanzierung der Baulandbereitstellung spielt beim Umlegungsverfahren eine wichtige Rolle. Es wird bei der Wertumlegung (die heute die Regel ist) aber nicht die planungsbedingte Wertsteigerung, sondern die umlegungsbedingte Wertsteige-

rung von der Kommune abgeschöpft, d. h. im Regelfall die Differenz zwischen dem Rohbaulandwert (als Einwurfswert) und dem Baulandwert (als Zuteilungswert). Auszugehen ist hierbei i. d. R. vom teilweise erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwert, d. h., Erschließungsbeiträge sind insoweit vom Grundstückseigentümer zu zahlen, wie sie die Baukosten für die Erschließungsanlagen betreffen. Die Kosten für die erforderlichen Flächen fallen dagegen nicht mehr an, da diese bereits im Rahmen des Umlegungsverfahrens ausgeschieden wurden.

Die umlegungsbedingten Wertsteigerungen, die von der Kommune abgeschöpft werden können, können dazu führen, dass der Kommune im Rahmen der Umlegung in gewissem Umfang Bauland zur Verfügung gestellt wird.

In den letzten Jahren hat – gerade auch vor dem Hintergrund verstärkter Anstrengungen zur Mobilisierung von Innenentwicklungsmaßnahmen – die vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80-84 BauGB größere Bedeutung erlangt. Insbesondere bei wenigen Grundstücken, die unmittelbar aneinandergrenzen oder in enger Nachbarschaft liegen, bewährt sie sich zunehmend, nicht zuletzt gefördert durch gewisse Verfahrenserleichterungen gegenüber der amtlichen Umlegung i. S. v. §§ 45 ff. BauGB.²⁰

Bei der amtlichen Umlegung und der vereinfachten Umlegung handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Weg der Baulandbereitstellung.

Die **freiwillige Umlegung** hat grundsätzlich dieselben Zielsetzungen wie das amtliche Verfahren: die Schaffung bebaubarer Grundstücke. Voraussetzung für die Durchführung einer freiwilligen Umlegung ist – im Gegensatz zum amtlichen Verfahren – das freiwillige Mitwirken aller Beteiligten. Hoheitliche Zwangsmittel gibt es nicht.

Die Zulässigkeit ist in § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geregelt; die freiwillige Umlegung ist dem-

¹⁹ vgl. Dieterich, H.: Baulandumlegung. 5. Auflage, München, 2006, Rn. 307-308

²⁰ vgl. Dransfeld, E.; Han-Meyer, B.: Umlegung im Innenbereich – Expertise. Hrsg. vom Forum Baulandmanagement NRW, Dortmund, 2015, S. 16 ff.

nach ein städtebaulicher Vertrag. Hiernach kann insbesondere auch die (privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche) Neuordnung der Grundstücksverhältnisse in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

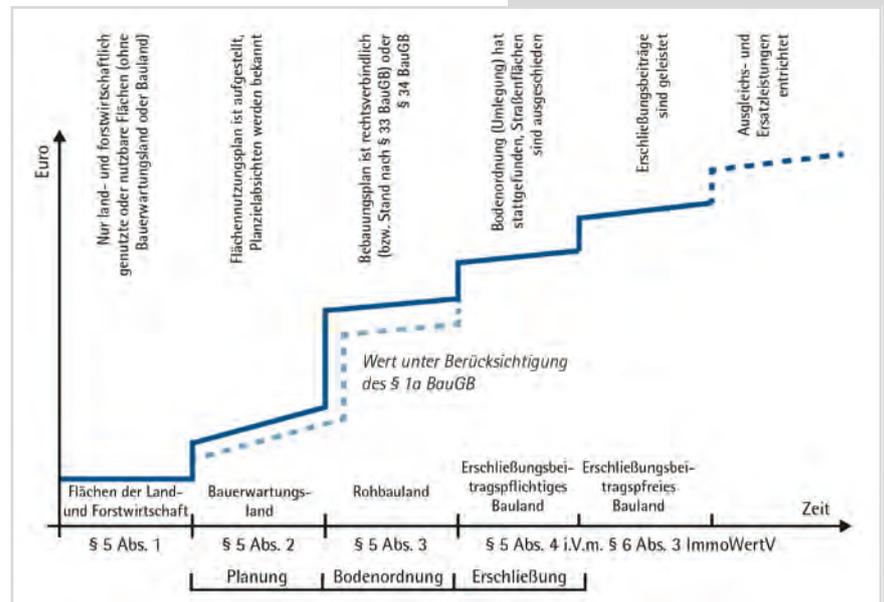
Im Zuge einer freiwilligen Umlegung lassen sich Regelungen vereinbaren, die über die Möglichkeiten des amtlichen Verfahrens hinausgehen. Freiwillige Umlegungen werden als Mittel der Bodenpolitik eingesetzt, um z. B. Flächen für größere kommunale Vorhaben oder für den sozialen Wohnungsbau zu erhalten.²¹ Es können vielfältige vertragliche Regelungen vereinbart werden, z. B. Bauverpflichtungen, um die Realisierung der Planung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu gewährleisten oder auch die Übernahme der Folgekosten. Die Kommune kann somit ohne direkten Zwischenerwerb über die Erschließungs- und Grünflächen hinaus auch in den Besitz von Baugrundstücken im künftigen Baugebiet kommen, um so bestimmte Projekte realisieren zu können, die Förderung bestimmter Bevölkerungsgruppen zu betreiben oder auch um die Kosten der Baulandbereitstellung durch den Grundstücksverkauf finanzieren zu können.

Die freiwillige Umlegungsverträge bedienen sich weitgehend privatrechtlicher Gestaltungsmittel, möglich sind jedoch auch öffentlich-rechtliche Vereinbarungen (städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB).²² Städtebauliche Verträge sind zwar im Regelfall öffentlich-rechtliche Verträge, können aber auch privatrechtliche Verträge sein.²³

Der **kommunale Zwischenerwerb** ist dadurch gekennzeichnet, dass die Kommune entweder in einem zur Bebauung anstehenden Bereich die Grundstücke vollständig oder teilweise kauft, bis zur Baureife entwickelt und an Bauwillige verkauft (kurz- und mittelfristige Bodenvorratspolitik).²⁴ Zwischenerwerb kann aber auch (projektunabhängig)

im Sinne einer allgemeinen (langfristigen) Bodenvorratspolitik betrieben werden.

Beim projektbezogenen (kurz- bis mittelfristig ausgerichteten) Zwischenerwerb geht es darum, die Grundstücke in einem Plangebiet vollständig oder zumindest zum überwiegenden Teil zu erwerben, um aus der Differenz zwischen An- und Verkaufspreis die Kosten der Baulandbereitstellung zu finanzieren und ggf. auch bestimmte Bevölkerungsgruppen (z. B. Familien mit geringeren Einkommen oder Einheimische) bei der Grundstücksvergabe zu bevorzugen. Darüber hinaus hat die Kommune beim Zwischenerwerb auch die Möglichkeiten, die Realisierung der Planung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes durch Baufristen zu sichern. Die anzukaufenden Flächen sind in der Regel zumindest im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt (die folgende Abbildung zeigt die Entwicklungsstufen des Bodens vom reinen Agrarland bis zum baureifen Land, die mit Wertsteigerungen verbunden sind).



Der Zwischenerwerb ermöglicht der Kommune einen weitgehenden Einfluss auf die Realisierung und Finanzierung der Planung.

Abb. 6: Entwicklungsstufen des Bodens

Beim langfristig ausgelegten Zwischenerwerb orientiert sich der Ankauf von Flächen nicht an einer konkreten Planung. Häufig handelt es sich auch nicht um Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Viele Kommunen erwerben nicht nur potenzielle Bauflächen, sondern auch landwirtschaftliche Flächen als Tauschland oder geeignete Flächen für Ausgleichs-

²¹ vgl. Dieterich, H.: Baulandumlegung. a. a. O., Rn. 466

²² Dieterich, H.: a. a. O., Rn. 469

²³ Walker, G.: Handbuch städtebauliche Verträge. Band I, materielle Darstellung, Baden-Baden, 1999, Rn. 325

²⁴ vgl. zur Definition der Bodenvorratspolitik auch Kapitel IV 3.1.1

maßnahmen i. S. d. § 1a BauGB. Der Einfluss der Kommune im Hinblick auf die Finanzierung der Folgekosten der Baulandbereitstellung und auf die Realisierung der Planung ist ebenso wie beim kurz- bis mittelfristigen Zwischenerwerb gegeben.

Beim Zwischenerwerb gibt es unterschiedliche Modelle, die sich auf die Beteiligung der

Eigentümer an der Wertschöpfung beziehen oder auch die Finanzierung inner- oder außerhalb des kommunalen Haushaltes. Zum Zwischenerwerb zu rechnen sind beispielsweise auch Modelle, die auf einen Kauf der Grundstücke verzichten und stattdessen mit Verfügungsoptionen arbeiten (siehe hierzu Kapitel IV 2).

Tab. 1: Wege der Baulandbereitstellung: Kostenbeteiligung der Eigentümer, Realisierung der Planung und Rechtscharakter

Weg der Baulandbereitstellung	Möglichkeit der Kostenbeteiligung	Einfluss auf die Realisierung der Planung	Rechtlicher Charakter
reine Angebotsplanung	-	-	öffentlich-rechtlich
private Developer (städtebauliche Verträge, vorhabenbezogener Bebauungsplan)	+	+	öffentlich-rechtlich
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	+	+	öffentlich-rechtlich
Amtliche Umlegung	0	0	öffentlich-rechtlich
Freiwillige Umlegung	+	+	öffentlich-rechtlich, privatrechtlich
Kommunaler Zwischenerwerb	+	+	privatrechtlich

Zeichenerklärung: + gegeben 0 eingeschränkt gegeben - nicht gegeben

Tab. 2: Refinanzierungswege der Baulandbereitstellung

Refinanzierungswege	Städtebauliche Infrastruktur				Modelle der Baulandbereitstellung	
	I Verkehrsanlagen (BauGB)	II Technische Ver- und Entsorgungsanlagen (KAG)	III Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (BauGB)	IV Folgeeinrichtungen und nicht umlagefähige Maßnahmen		
A	Erschließungsbeiträge (§ 127 i. V. m. § 129 BauGB, nach kommunaler Satzung)	Beiträge und Gebühren nach Landeskommunalabgabengesetz und kommunaler Satzung	Kostenerstattungsbeiträge nach §§ 135a ff. und kommunaler Satzung	allgemeiner Haushalt und/ oder Förderungen	Angebotsplanung	Typ I Typ VII
B	sämtliche Kosten werden im Verkaufspreis eingerechnet				Kommunaler Zwischenerwerb (Privatrecht)	Typ II (Typ III)* Typ IV Typ V
C1	sämtliche Kosten werden über städtebauliche Verträge refinanziert				„Developer“-Entwicklung	Typ VI Typ VIII
C2	Kosten werden über Erschließungsvertrag/ städtebaulichen Vertrag finanziert		Kosten werden über allgemeinen Haushalt und/ oder über Förderungen finanziert			

* Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (Typ III) ist als Sonderfall zu sehen.

An der grundsätzlichen Zulässigkeit des Zwischenerwerbs durch die Kommune bestehen keine grundsätzlichen Zweifel,²⁵ auch wenn es bisweilen durchaus kritische Stimmen gibt, die darauf hinweisen, dass sich hier die Kommune in einer (verfassungsrechtlich gewollten und im Sinne der Daseinsvorsorge auch erforderlichen) Monopolsituation gegenüber den Eigentümer befindet, die sie nicht in unzulässiger Art und Weise ausnutzen darf. Hier sind insbesondere das bereits geschilderte Kopplungsverbot und der Nachweis der Angemessenheit zu beachten.²⁶

²⁵ Forschungsgruppe Stadt + Dorf: Baulandbereitstellung - Bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse - Fallstudien, Dokumentation, Anwendungshinweise. Endbericht, erarbeitet im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin, 2001, S. 23

²⁶ vgl. Hellriegel, M.; Teichmann, L.: Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Voraussetzung und Grenzen für städtebauliche Verträge zwischen Plangebern und Bauherren. In: Baurecht (BauR), 45. Jahrgang 2014, Werner Verlag, Köln 2014, S. 196

Tab. 1 fasst die verschiedenen Wege der Baulandbereitstellung und ihre Eignung im Hinblick auf die Beteiligung der Eigentümer bzw. Investoren an den Kosten der Baulandbereitstellung über die Erschließungskosten hinaus sowie ihre Eignung im Hinblick auf eine Realisierung der Planung (d. h. den Einfluss der Kommune auf eine Bebauung der Grundstücke) sowie den rechtlichen Charakter der Wege zusammen.

Tab. 2 zeigt die Refinanzierungswege der städtebaulichen Infrastruktur bei den verschiedenen Wegen der Baulandbereitstellung.²⁷

²⁷ vgl. Dransfeld: Baulandmanagement und kommunale Grundsatzbeschlüsse. a. a. O., S. 102

IV Der Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements

1 Ziele des Zwischenerwerbs

Der kommunale Zwischenerwerb ist durch die Bodenbevorratung auf Seiten der Kommune gekennzeichnet, sei es eine kurz-, mittel- oder langfristige Bodenvorratspolitik.

Wenn die Kommune Grundbesitz hat, kann sie vielfältigen Einfluss im Hinblick auf sozialpolitische, städtebauliche, ökologische und fiskalische / finanzielle Zielsetzungen nehmen. Welche Zielsetzungen mit dem Zwischenerwerb verfolgt werden, zeigt Abb. 7 im Überblick.

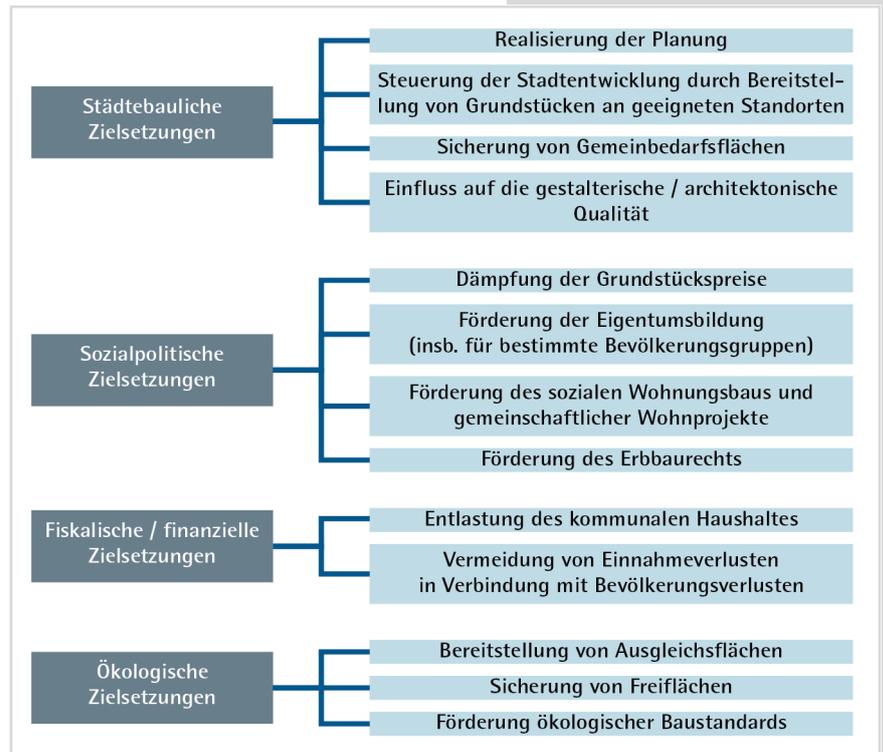
Städtebauliche Zielsetzungen, die im Rahmen einer kommunalen Bodenvorratspolitik erreicht werden können, betreffen die Realisierung, Sicherung und Steuerung der Stadtentwicklung, wobei die Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten bei kommunalem Grundbesitz deutlich besser sind als bei einer reinen Angebotsplanung.

Einerseits kann eine bessere Steuerung der Stadtentwicklung erfolgen, indem die Grundstücke an den (aus stadtentwicklungspolitischer Hinsicht) geeigneten Standorten von der Kommune zur Verfügung gestellt werden. Hat die Kommune keinen Grundbesitz, hat sie nur einen geringen Einfluss darauf, ob, in welchem Zeitraum und in welchem Umfang ihre Planung tatsächlich realisiert wird. Kommunale Grundstücke werden häufig mit einer Bauverpflichtung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes verkauft, so dass hierdurch die Realisierung der Planung gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus hat die Kommune bei eigenem Grundbesitz auch die Möglichkeit, Gemeinbedarfsflächen zu sichern, d. h. Flächen, die für Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, öffentliche Grünanlagen etc. benötigt werden, befinden sich bestenfalls bereits im Eigentum der Kommune und müssen bei Bedarf nicht zeitraubend und ggf. teuer gekauft werden.

Im Rahmen des Zwischenerwerbs hat die Kommune einen erheblichen Einfluss auf die Grundstücksvergabe, auch in Bezug auf Bau-

träger. Gestalterische und architektonische Zielsetzungen können hierbei durch gezielte Bauträgerauswahl durchgesetzt werden.



Wenn eine Kommune Bodenvorratspolitik betreibt, kann sie auch **sozialpolitische Zielsetzungen** verfolgen. In erster Linie geht es hierbei um einen dämpfenden Einfluss auf die Grundstückspreise. Verkauft die Kommune ihre Grundstücke zu angemessenen, moderaten Preisen, die unterhalb der Grundstückspreise auf dem freien Markt liegen, so hat dies eine preisdämpfende Wirkung, zumindest, wenn die Nachfrage nicht deutlich über dem Angebot liegt. Im Einzelfall kann ein starker Nachfrageüberhang dazu führen, dass innerhalb eines Gemeindegebietes räumlich begrenzt die Grundstückspreise sinken, nämlich dort, wo die Kommune in Konkurrenz zu den Privaten als Verkäufer am Grundstücksmarkt teilnimmt, während in anderen Teilen des Gemeindegebietes die Preise aufgrund der fehlenden Konkurrenz unverändert bleiben.

Hat die Kommune Grundstücke in ausreichender Anzahl im gesamten Gemeindege-

Abb. 7: Zielsetzungen des kommunalen Zwischenerwerbs

Städtebauliche Zielsetzungen können die Realisierung, Sicherung und Steuerung der Stadtentwicklung betreffen.

Mit der Dämpfung des Bodenpreisniveaus werden vor allem sozialpolitische Zielsetzungen erreicht.

Die Steuerung der Bevölkerungsentwicklung hängt eng mit fiskalischen und finanziellen Zielsetzungen zusammen.

Kommunaler Zwischenerwerb und Bodenvorratspolitik tragen zur Erfüllung ökologischer Ziele bei.

biet zur Verfügung, kann sich insgesamt eine preisdämpfende Wirkung auf dem Grundstücksmarkt einstellen. Aber auch hier gilt: wenn ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht, kann es zu einer „Spaltung“ des Grundstücksmarktes in einen kommunalen und einen privaten Markt kommen, wobei der private Markt durch ein höheres Preisniveau gekennzeichnet ist.

Die Förderung des Wohneigentums bestimmter Bevölkerungsgruppen – seien es Einheimische oder Familien – ist eine Zielsetzung, die von vielen Kommunen verfolgt wird, insbesondere, wenn sie durch einen Rückgang der Bevölkerung durch Abwanderung ins Umland gekennzeichnet sind. Die Förderung muss sich dabei nicht unbedingt auf sozial schwächere Gruppen beschränken; es gibt Kommunen, die durchaus auch Bauland für „Besserverdienende“ bereitstellen, obwohl hier nicht die Förderung über den Grundstückspreis erforderlich ist, sondern es vielmehr um die Flächenverfügbarkeit in qualitativ hochwertigen Wohnlagen gehen kann.

Die Förderung des Wohnraums für Nachfragegruppen mit besonderem Wohnraumbedarf (früher sozialer Wohnungsbau) ist über kommunalen Zwischenerwerb besonders gut möglich. Die Verpflichtung, ein bestimmtes festes Quorum (z. B. 30 %) an „Sozialwohnungen“ zur realisieren, ist auf gemeindeeigenen Grundstücken im Sinne einer gemeindlichen Selbstverpflichtung sehr gut gewährleistet. Auch die besondere Berücksichtigung gemeinschaftlicher Wohnprojekte, ein zunehmend wichtiger werdendes Feld der lokalen Wohnungspolitik, gelingt besonders gut über kommunalen Zwischenerwerb.

Möchte die Kommune langfristige Stadtentwicklungsoptionen generieren, ist die Vergabe im Erbbaurecht ein richtiger Weg; ohne vorherigen kommunalen Grunderwerb ist gleichwohl eine Vergabe im Erbbaurecht von vornherein unmöglich. Die Förderung von Erbbaurechtslösungen setzt insofern kommunalen Zwischenerwerb voraus.

Die Steuerung der Bevölkerungsentwicklung hängt auch eng mit den **fiskalischen und finanziellen Zielsetzungen** der Kommune

zusammen. Mit Bevölkerungsverlusten sind für die Kommunen auch Einnahmeverluste verbunden (Anteil an der Einkommensteuer, Schlüsselzuweisungen etc.). Gleichzeitig muss weiterhin eine Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden, deren Kosten trotz eines Bevölkerungsrückgangs nicht im gleichen Maße sinken wie die Einnahmeverluste.

Im Rahmen des Zwischenerwerbs kann außerdem der kommunale Haushalt dadurch entlastet werden, dass die Kosten der Baulandbereitstellung von den Planungskosten über die (nicht beitragsfähigen) Erschließungskosten bis hin zu den Kosten für die soziale Infrastruktur über die Differenz zwischen dem An- und dem Verkaufspreis finanziert werden können. Ob allerdings eine einhundertprozentige Refinanzierung dieser Kosten möglich ist, hängt zunächst vom Ankaufszeitpunkt ab: Je frühzeitiger die Flächen angekauft werden, desto niedriger liegt der Preis und desto höher ist der Spielraum zur Finanzierung der Bereitstellungs- und Entwicklungskosten (trotz höherer Zwischenfinanzierungskosten durch eine Flächenvorhaltung über längere Zeit).

Darüber hinaus spielt aber auch das örtliche Bodenpreisniveau eine wesentliche Rolle: Ist die Wertspanne zwischen der Qualität zum Ankaufszeitpunkt (i. d. R. wohl „Bauerwartungsland“) und dem Verkaufspreis der Baugrundstücke zu gering, kann ggf. keine vollständige Refinanzierung der Kosten erreicht werden. In jedem Fall ist jedoch ein größerer Teil der Kosten gedeckt, als dies bei einer reinen Angebotsplanung über einen Bebauungsplan möglich ist.

Nicht zuletzt können mit der kommunalen Bodenvorratspolitik auch **ökologische Ziele** erreicht werden. Eine vorausschauende Bodenvorratspolitik trägt dazu bei, dass Flächen für Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB frühzeitig und an – aus ökologischer Sicht – sinnvoller Stelle und zu einem günstigen Preis erworben werden. Es trägt nicht zuletzt wiederum zur Verbilligung des Bauens bei, wenn die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen insgesamt dann niedriger ausfallen, wenn die Kosten des Flächenerwerbs vergleichsweise gering sind. Zudem kann eine sinnvolle Freiflächensicherung der öko-

logisch höherwertigen Flächen bzw. der aufgrund ihrer Lage für einen Freiraumverbund geeigneten Flächen betrieben werden.

Ökologische Baustandards (z. B. Passivhausstandard) können gezielt über den Verkaufspreis gefördert werden, wenn die Kommune die Grundstücke verkauft.

2 Formen des Zwischenerwerbs

Der kommunale Zwischenerwerb lässt viel Spielraum für die Ausführung und die Regelungen im Detail. Es lassen sich daher verschiedene Formen des Zwischenerwerbs unterscheiden.

Die verschiedenen Formen des Zwischenerwerbs lassen sich anhand ihrer Verwendung in der Praxis nach der Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung sowie der Verwendung weiterer Vorgehensweisen im Rahmen des Zwischenerwerbs differenzieren. Hinsichtlich des Zeitpunktes für den Ankauf (frühzeitig oder erst kurz vor Beginn der Planung), der Form des Ankaufes (direkter Kauf, Optionskäufe oder Vollmachtsmodelle), der späteren Vergabe der Baugrundstücke und des Verkaufspreises gibt es dagegen sehr unterschiedliche Regelungsmöglichkeiten. Dies ist nicht an die Form bzw. das Modell des Zwischenerwerbs gebunden.

Im Wesentlichen gibt es folgende Formen des Zwischenerwerbs:²⁸

- Zwischenerwerb ohne Bindung und ohne Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung
- Zwischenerwerb im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- Zwischenerwerb mit Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung
- Zwischenerwerb in Kombination mit anderen Wegen (städtebaulicher Vertrag, Umlegung)

Beim **Zwischenerwerb ohne Bindung und ohne Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung** erwirbt die Kommune die Flächen im zu beplanenden Gebiet (bzw. bei einer langfristigen Bodenvorratspolitik unabhängig von einer konkreten Planung), erschließt sie und verkauft die Baugrundstücke später an Bauwillige. Die ursprünglichen Eigentümer (Alteigentümer) werden über den Ankaufspreis hinaus, der im Einzelfall durchaus mit einem Aufschlag auf den eigentlichen Verkehrswert versehen sein kann, nicht an der planungsbedingten Bodenwertsteigerung beteiligt; es besteht diesbezüglich keine Bindung seitens der Kommune.

Der **Zwischenerwerb im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme** stellt einen Unterfall des Zwischenerwerbs ohne Bindung und ohne Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung dar. Der Zwischenerwerb erfolgt nach den gesetzlichen Regelungen der §§ 165 ff. BauGB.

Der Grunderwerb erfolgt zum Verkehrswert vor Beginn der Entwicklung (Anfangswert); Aufschläge auf den Verkehrswert sind nicht zulässig, so dass keine Beteiligung der Eigentümer an der planungsbedingten Wertsteigerung erfolgt. Die Baugrundstücke werden nach der Entwicklung an Bauwillige zum Verkehrswert nach rechtlicher und tatsächlicher Neuordnung (Neuordnungswert) verkauft. Hier besteht grundsätzlich ebenso eine (gesetzlich geregelte) Verkehrswertbindung wie beim Ankaufspreis.

Bau- und Nutzungsverpflichtungen sind zur dauerhaften Sicherstellung der Bebauung (bzw. Nutzung) entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme durch die Grundstückskäufer erforderlich (§ 169 Abs. 7 BauGB).

Unterschiedliche Formen des kommunalen Zwischenerwerbs lassen sich in der Praxis nach der Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung, dem Regelungscharakter und dem Instrumenteneinsatz differenzieren.

²⁸ Die Zwischenerwerbsmodelle 1-3 sind detailliert dargestellt in: Institut für Bodenmanagement: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung. Hrsg. von der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V., Bonn, Oktober 1999, S. 58 ff sowie: Dransfeld, E.: Wirtschaftliche Baulandbereitstellung – Städtebauliche Kalkulation. VHW-Verlag, Bonn 2003

Beim **Zwischenerwerb mit Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung** erwirbt die Kommune die Flächen im Plangebiet, erschließt sie und verkauft die Baugrundstücke an Bauwillige. Über den Ankaufspreis hinaus werden die Alteigentümer an der planungsbedingten Wertsteigerung beteiligt, in dem sie i. d. R. (in begrenztem Umfang, meist abhängig von der „Einwurfsfläche“) Baugrundstücke zugeteilt bekommen, um ihre Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen. Der Umfang und die Bedingungen der Beteiligung variieren im Einzelfall.

Beim **Zwischenerwerb in Kombination mit anderen Wegen (städtebaulicher Vertrag, Umlegung)** erfolgt der Zwischenerwerb im Rahmen anderer Wege oder es werden zusätzlich zum reinen Zwischenerwerb andere Wege eingesetzt.

Ein Beispiel für die Kombination des Zwischenerwerbs mit anderen Wegen ist die freiwillige Umlegung. Hierbei kann die Kommune einen zusätzlichen Flächenbeitrag abschöpfen (i. d. R. entweder kostenlos oder aber preislimitiert), um über den Bedarf an öffentlichen Flächen für das Umlegungsgebiet selbst auch Baugrundstücke zu erhalten, die beispielsweise für den sozialen Wohnungsbau oder für Einheimische verwendet werden.

Neben der freiwilligen Umlegung, die ein städtebaulicher Vertrag i. S. d. § 11 BauGB ist, gibt es auch die Möglichkeit des Abschlusses anderer städtebaulicher Verträge im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs. So kann die Beteiligung der Eigentümer an den Infrastrukturkosten anstatt über den Kaufpreis auch im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (Folgekostenvertrag, § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) geregelt werden.

3 Regelungen im Rahmen des Zwischenerwerbs

3.1 Der Flächenerwerb

3.1.1 Grundsätzliches zum Flächenerwerb

Der Flächenerwerb durch die Kommune im Rahmen einer (kurzfristigen, mittelfristigen oder langfristigen) Bodenvorratspolitik ermöglicht eine zielgerichtete Baulandbereitstellung.²⁹

Bodenvorratspolitik³⁰ als vorausschauender Grunderwerb, lässt sich nach dem Zeitraum unterscheiden, auf den der Grunderwerb ausgerichtet ist:

- **Langfristige Bodenvorratspolitik:** Die Flächen werden sehr frühzeitig angekauft, i. d. R. bereits vor Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche. Hierdurch

bedingt sind die Ankaufspreise niedrig; sie liegen meist im Bereich der landwirtschaftlichen Qualität, ggf. bei begünstigtem Agrarland i. S. d. § 4 Abs. 1 Nr. 2 der alten Wertermittlungsverordnung (WertV). Durch die langfristige Vorhaltung der Flächen bis zur Bebauung sind die Zwischenfinanzierungskosten relativ hoch und es bestehen größere Unsicherheiten, ob die Flächen überhaupt zur Baureife gelangen, als dies bei einem kurzfristigeren Grunderwerb der Fall ist. Durch die geringen Ankaufspreise und bei einer intensiven Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen für Planung und Liegenschaften können diese Risiken jedoch gering gehalten werden.³¹ Außerdem gibt es Möglichkeiten der Risikominimierung, beispielsweise durch Rücktrittsklauseln im Kaufvertrag.³² Zudem werden im Rahmen der Bodenbevorratung nicht nur künfti-

Bodenvorratspolitik ist vorausschauender Grunderwerb mit unterschiedlichen Zeithorizonten.

²⁹ vgl. hierzu auch die Ziele des Zwischenerwerbs, Kapitel IV 1

³⁰ vgl. hierzu auch die Ausführungen zur Bodenvorratspolitik in Kapitel III, Instrumente des Baulandmanagements

³¹ zu den Vorteilen der langfristigen Bodenvorratspolitik vgl. auch Portz: Wohnungspolitik und Baulandmobilisierung. In: Stadt und Gemeinde, 2/1996, S. 42

³² siehe hierzu auch Kapitel IV 3.1.4.1

ge Baugrundstücke erworben, sondern auch landwirtschaftliche Tauschflächen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind, sondern die Voraussetzung für die Bebauung anderer Bereiche darstellen. Eine langfristige Bodenvorratspolitik schließt darüber hinaus nicht aus, dass in bestimmten Fällen zusätzlich auch kurzfristig (projektbezogen) Flächen angekauft werden.

- **Kurz- bis mittelfristige Bodenvorratspolitik:** Die Flächen werden projektbezogen, i. d. R. erst zu Beginn der Planung bzw. kurz vorher angekauft. Der Ankaufspreis liegt dann meist im Bereich von Bauerwartungsland gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV, also deutlich höher als bei der langfristig ausgerichteten Bodenbevorratung. Die Vorhaltezeit ist geringer als bei einer langfristigen Bodenbevorratung, dafür ist aber der vorzuhaltende Bodenwert höher. Auch das Risiko, dass die Flächen nicht zu Bauland entwickelt werden, ist vergleichsweise gering. Es ist darauf zu achten, dass rechtzeitig vor Beginn konkreter Planungen die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern aufgenommen werden, um die Verkaufsbereitschaft abschätzen zu können. Ggf. muss die Planung bei fehlender oder mangelnder Verkaufsbereitschaft räumlich angepasst (verkleinert) oder auch vollständig aufgegeben werden.

Für eine kommunale Bodenvorratspolitik steht kein unmittelbares hoheitliches Instrumentarium zur Verfügung. Das Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB ist nur bedingt geeignet und kann nicht zur allgemeinen Bodenbevorratung genutzt werden.³³

Ein kommunales Vorkaufsrecht kann zunächst nur zum Tragen kommen, wenn ein Eigentümer sein Grundstück veräußern will; einen Anspruch gegen einen veräußerungsunwilligen Eigentümer gibt es nicht. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Bestimmungen über das allgemeine und besondere Vorkaufsrecht zu berücksichtigen.

³³ vgl. Fadinger: Kommunale Siedlungs- und Bodenpolitik in Bayern. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 10, 1983, S. 836

Das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Nr. 5 BauGB erstreckt sich auf unbebaute Flächen im Außenbereich, soweit sie im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt sind.³⁴ Auch für unbebaute Grundstücke, die nach §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, kann die Kommune ein allgemeines Vorkaufsrecht geltend machen, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert.

Das Wohl der Allgemeinheit ist beim Erwerb von Austausch- und Ersatzland regelmäßig gerechtfertigt; allerdings nur bezogen auf einen konkreten Bedarf. Allgemeine bodenpolitische Erwägungen der Kommune reichen nicht aus.³⁵

Auch das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB ist zur allgemeinen (langfristigen) Bodenbevorratung nicht geeignet, da die Kommune nach § 25 Abs. 1 BauGB eine Vorkaufsrechtsatzung entweder in Bebauungsplangebieten oder in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, beschließen kann. Allgemeine bodenpolitische Erwägungen der Kommune reichen auch hier nicht aus.

Vor der Entwicklung, Erschließung und Vergabe der Grundstücke steht – unabhängig von der Vorgehensweise im Detail – der Ankauf der Flächen.³⁶ Die wesentlichen Voraussetzungen dafür, dass eine Kommune überhaupt Zwischenerwerb betreiben kann, sind:

- die Verfügbarkeit geeigneter Flächen, d. h. die räumliche Verfügbarkeit und die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer;
- das Vorhandensein geeigneter bauleitplanerischer Alternativen, d. h. es müssen Ausweichmöglichkeiten für die Siedlungsentwicklung bei fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden

³⁴ Ausreichend ist hierbei die Bekanntmachung des Aufstellungs- bzw. Änderungs- oder Ergänzungsbeschlusses.

³⁵ vgl. Krautzberger in: Battis / Krautzberger / Löhr, a. a. O., § 24, Rn. 23

³⁶ Die Grundstücke müssen hierbei nicht unbedingt gekauft werden. Es gibt auch Alternativen, z. B. Verfügungsmodelle. Vgl. im Einzelnen hierzu die Ausführungen in Kapitel IV 3.1.5.

Das Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB ist für eine kommunale Bodenvorratspolitik nur bedingt geeignet.

Die Verfügbarkeit von Flächen, bauleitplanerische Alternativen und die Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel sind Voraussetzungen für den kommunalen Zwischenerwerb.

Im Rahmen des Flächenerwerbs können verschiedene Regelungen in Bezug auf den Umfang des Flächenerwerbs, den Ankaufspreis, Ankaufsoptionen und Alternativen zu einem Kauf der Flächen getroffen werden.

 Textbaustein A1
auf S. 119

Die Realisierbarkeit eines einhundertprozentigen Zwischenerwerbs ist von den spezifischen örtlichen Voraussetzungen abhängig.

sein (in diesem Zusammenhang ist es auch von Bedeutung, dass die Regionalplanung eine gewisse Flexibilität für bauleitplanerische Ausweisungen ermöglicht);

- die Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel (inner- oder außerhalb des Haushaltes).³⁷

Unabhängig vom konkreten Zeitraum, auf den die Bodenbevorratung ausgelegt ist, kann die Kommune den Flächenerwerb bezogen auf ein konkretes Projekt, das zur Umsetzung ansteht, in unterschiedlichem Umfang betreiben. Konkret bedeutet das, dass die Schaffung von Baurecht an die Voraussetzung geknüpft werden kann, dass sich die Grundstücke im Plangebiet entweder teilweise, größtenteils oder vollständig in kommunalem Eigentum befinden.

Zu beachten ist, dass die Kommune gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine ggf. hierdurch einsetzende Planungspflicht der Kommune sollte daher durch die Festlegungen hinsichtlich des Umfangs des Zwischenerwerbs nicht behindert werden.

Im Rahmen des Flächenerwerbs können verschiedene Regelungen in Bezug auf den Umfang des Flächenerwerbs, den Ankaufspreis, Ankaufsoptionen und Alternativen zu einem Kauf der Flächen getroffen werden.

Breibt die Kommune projektbezogene (kurz- bis mittelfristige) Bodenvorratspolitik, können Grundstücke im Plangebiet vollständig oder teilweise angekauft werden. Der Umfang des Flächenerwerbs hängt einerseits vom finanziellen Spielraum der Kommune, aber auch davon ab, ob die Zielvorstellungen des kommunalen Baulandmanagements nur mit einem **vollständigen Erwerb** oder ggf. auch mit einem **Teilerwerb** der Grundstücke zu erreichen sind (vgl. im Einzelnen Kapitel IV 3.1.2).

Regelungen bezüglich des Ankaufspreises für die von der Kommune zu erwerbenden Flächen (im Rahmen einer kurz- bis mittelfristigen oder auch einer langfristigen Bo-

denbevorratung) können im kommunalen Baulandbeschluss getroffen werden. Ob dies im Einzelfall aber immer sinnvoll ist, wird in Kapitel IV 3.1.3 aufgezeigt.

Ankaufsoptionen und **Alternativen zum Flächenerwerb** dienen der Minimierung des wirtschaftlichen Risikos der Kommune im Rahmen des Zwischenerwerbs. Viele Kommunen verwenden verschiedene dieser Wege in Kombination, so dass auch die Vorstellungen der Eigentümer weitgehend berücksichtigt werden können. Welche Möglichkeiten hier bestehen, wird in den Kapiteln IV 3.1.4 und IV 3.1.5 erläutert.

3.1.2 Umfang des Flächenerwerbs

3.1.2.1 Vollständiger Erwerb

Ein vollständiger Erwerb der Flächen im Plangebiet hat den Vorteil, dass die Kommune über sämtliche Flächen verfügen und alle Grundstücke entsprechend ihren Zielvorstellungen vergeben kann. Die Grunderwerbskosten fallen dafür auch deutlich höher aus als bei einem Ankauf in beschränktem Umfang.

Ein einhundertprozentiger Erwerb, insbesondere wenn er in einem Baulandbeschluss festgelegt ist, kann aber auch zur Schwierigkeiten bei der Durchführung der Planungsabsichten führen. Ggf. kann ein Nichterreichen dieser Zielsetzung dazu führen, dass das Plangebiet verkleinert werden oder die Planung insgesamt aufgegeben werden muss. Die Kommune muss dann ausreichende Entwicklungsalternativen haben, um nicht durch die Eigentümer (z. B. durch überhöhte Preisforderungen) „erpressbar“ zu werden.

Es gibt durchaus Kommunen, die einen einhundertprozentigen Zwischenerwerb als Voraussetzung für die Schaffung von Baurecht in ihrem Baulandbeschluss festgelegt haben. Diese Regelung ist jedoch stets verknüpft mit Rückkaufmöglichkeiten von Bauland für die Alteigentümer, so dass diese immer bevorzugt Baugrundstücke erwerben können.³⁸

³⁷ zur Finanzierung siehe Kapitel IV 3.6

³⁸ Diese Aussage gilt für die Baulandbeschlüsse von rund 90 Kommunen bundesweit, die im Auftrag des

Wenn ein einhundertprozentiger Zwischenerwerb angestrebt wird, kann dies im Zweifel im Baulandbeschluss besser als Zielvorstellung formuliert werden und nicht als absolute Voraussetzung für die Schaffung von Baurecht. Für den Fall, dass ein vollständiger Erwerb aller Flächen nicht erreicht werden kann, sollten zumindest alternative Verfahrensweisen vorgesehen werden (Herausnahme von Grundstücken aus der Planung, Aufschiebung bzw. Aufgabe der Planungsabsicht). Eine übermäßige Selbstbindung der Kommune durch einen festgesetzten vollständigen Zwischenerwerb kann zu stadtentwicklungspolitischen Problemen führen, wenn Entwicklungsalternativen nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Ob ein einhundertprozentiger Zwischenerwerb in einer Kommune realisierbar ist, hängt von den spezifischen örtlichen Voraussetzungen ab, d. h. neben ausreichenden räumlichen Alternativen auch von der Kooperationsbereitschaft der Eigentümer. In Kommunen, die bereits über Jahrzehnte eine langfristige Bodenvorratspolitik betreiben, sind diese Voraussetzungen meist eher gegeben.

Ein einhundertprozentiger Zwischenerwerb ist auch in denjenigen Kommunen leichter durchführbar, die entweder nicht ihre gesamte Planung durch einen vollständigen Zwischenerwerb realisieren oder die in vergleichsweise geringerem Umfang neues Bauland ausweisen, d. h. in kleineren Kommunen.

3.1.2.2 Teilerwerb

Bei einem Teilerwerb der zur Beplanung anstehenden Flächen hat die Kommune keine vollständige Verfügungsgewalt über das

Arbeitskreises Baulandmanagement und des Ministeriums für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW ausgewertet wurden (Institut für Bodenmanagement und Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW: Bausteine zum Baulandbeschluss, April 2000).

Gleiche Erkenntnisse konnten diesbezüglich im Rahmen einer aktuellen Forschungsarbeit gewonnen werden, vgl. Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.): Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik – Wohnbaulandstrategien auf dem Prüfstand. Dortmund 2017.

gesamte Plangebiet; ein Teil der Fläche verbleibt bei den Eigentümern. Beim Teilerwerb geht es entweder darum, dass die Kommune

- Flächen eines kleinen Teils der Eigentümer im Plangebiet ankauft, einige Eigentümer also ihre gesamten Grundstücke behalten oder
- ein Teil der Flächen aller Eigentümer im Plangebiet ankauft, also jeder Eigentümer einen bestimmten Anteil seiner Fläche abgibt.

Im ersten Fall kann sich die Kommune praktisch in das Plangebiet „einkaufen“ und die Planung dann als „klassisches Verfahren“ (Bebauungsplan, Umlegungsverfahren) weiterführen. Der Grunderwerb kann hierbei sehr gering ausfallen, so dass die finanzielle Belastung der Kommune vergleichsweise gering ist.

Beim zweiten Fall ist der erforderliche Grunderwerb höher. Es ist davon auszugehen, dass – je nach Zielsetzung der Kommune im Hinblick auf die Verfügungsgewalt über die Grundstücke – ein Anteil von mindestens 30 % (ggf. auch wesentlich mehr) erworben werden sollte.

Die Durchführung der Planung kann bei einem Verzicht auf vollständigen Zwischenerwerb im Einzelfall aufgrund der Beteiligung der Eigentümer an der Wertsteigerung der Grundstücke leichter sein. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass – falls die Differenz zwischen An- und Verkaufspreis der erworbenen Teilflächen nicht für die Refinanzierung der Kosten der Baulandentwicklung ausreicht – ggf. eine zusätzliche Kostenbeteiligung der Eigentümer erforderlich sein kann, beispielsweise über Folgekostenverträge.

Möglich ist sowohl die Festlegung eines konkreten Prozentsatzes für den Zwischenerwerb als Voraussetzung für die Schaffung von Baurecht wie auch die Festlegung, dass der „überwiegende Teil“ der Fläche in das Eigentum der Kommune gelangen muss. Auch die Differenzierung des Zwischenerwerbs in einen bestimmten Anteil für öffentliche Bedarfsflächen und einen bestimmten Anteil für künftige Bauflächen, die von der Kom-

Der Teilerwerb von zur Beplanung anstehenden Flächen schränkt die Verfügungsgewalt der Kommune ein, erhöht jedoch ihre Flexibilität.

 **Textbaustein A2 auf S. 119**

 **Textbaustein A3 auf S. 119**

 **Textbaustein A4 auf S. 119**

Bei der Festlegung eines konkreten Ankaufspreises können die spezifischen Bedingungen des Einzelfalls (z. B. die Kosten der Baulandentwicklung im Plangebiet) nicht immer berücksichtigt werden.

 Textbaustein A5
auf S. 119

 Textbaustein A6
auf S. 120

mune an Bauwillige veräußert werden (z. B. zur Bedarfsdeckung für den sozialen Wohnungsbau) ist machbar.

3.1.3 Ankaufspreis

3.1.3.1 Festlegung des Ankaufspreises

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den Ankaufspreis für die Grundstücke, die von der Kommune im Rahmen des Zwischenerwerbs gekauft werden, als feststehenden Betrag (Euro/m²) im Baulandbeschluss oder auch in verwaltungsinternen Regelungen festzulegen. Von dieser Möglichkeit machen allerdings nur wenige Kommunen Gebrauch.

Vorteil der Festlegung des Ankaufspreises ist die Gleichbehandlung aller Eigentümer im Gemeindegebiet. Die Eigentümer wissen, dass alle den gleichen Preis gezahlt bekommen, so dass hier kein Spielraum für taktische Verhandlungen bleibt.

Die Festlegung des Ankaufspreises führt jedoch dazu, dass die Kommune nicht flexibel auf die Bedingungen des Einzelfalls reagieren kann, so können beispielsweise nicht die spezifischen Kosten der Baulandentwicklung in einem Baugebiet bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt werden. Zudem ist eine regelmäßige Anpassung des Preises an die Marktlage erforderlich, denn die Kommunen sind grundsätzlich verpflichtet, die Grundstückskäufe zu einem marktüblichen Preis, d. h. zum Verkehrswert, zu tätigen.³⁹

Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzung kann ein fester Ankaufspreis nur dann bestimmt werden, wenn die Kommune Flächen der gleichen Qualität ankauft (z. B. nur landwirtschaftliche Flächen, die mit der Qualität des begünstigten Agrarlandes oder geringer Bauerwartungslandqualität zu bewerten sind).

Um die Nachteile der Festlegung eines konkreten Ankaufspreises zu vermeiden, gleichzeitig jedoch eine weitgehende Gleichbe-

handlung der Eigentümer sicherzustellen, gibt es auch die Möglichkeit eine Preisspanne festzulegen, die eine relativ flexible Handlungsweise im Einzelfall zulässt.

3.1.3.2 Flexible Gestaltung des Ankaufspreises

Eine flexible Handhabung der Ankaufspreise, d. h. ein Verzicht auf eine entsprechende Festlegung im Baulandbeschluss, ermöglicht eine einzelfallbezogene Ermittlung der Bodenwerte (Verkehrswerte).

Die Kommunen, die diese Vorgehensweise wählen, können dennoch eine Gleichbehandlung der Eigentümer erzielen. Dies kann über eine kostenorientierte Ermittlung der Ankaufspreise geschehen, d. h. es wird ausgehend vom zu erzielenden Verkaufspreis deduktiv (unter Abzug der erforderlichen Kosten)⁴⁰ der Ankaufspreis berechnet. Die Eigentümer werden hierdurch an den spezifischen Kosten der Baulandentwicklung beteiligt, so dass in diesem Fall eine Gleichbehandlung – allerdings nicht unter dem Gesichtspunkt einheitlicher Ankaufspreise, sondern vielmehr unter dem Gesichtspunkt der gerechten Behandlung gewährleistet ist.

Bei sehr unterschiedlichen Ausgangsbedingungen von Grundstücken (z. B. einer Altlastenbelastung) sind unterschiedliche Ankaufspreise innerhalb eines Baugebietes angemessen. Bei eher homogenen Voraussetzungen ist eine Nivellierung der Preise anzustreben. Soweit dies möglich ist, sollte die Kommune nach dem „Solidaritätsprinzip“ verfahren.

Bei der kostenorientierten Ermittlung der Ankaufspreise ist die Transparenz besonders wichtig, um den Eigentümern zu verdeutlichen, dass die Kommune keine Gewinne erzielt, sondern lediglich die ihr entstehenden Kosten der Baulandbereitstellung – zumindest zu einem wesentlichen Teil – refinanzieren will bzw. (aufgrund der Haushaltslage)

³⁹ Dies ergibt sich aus einem Urteil des Bundesgerichtshofes aus dem Jahr 1998 (Urteil vom 02.10.1998 – V ZR 45/98 –, BauRecht, 1999, 235).

⁴⁰ vgl. hierzu die städtebauliche Kalkulation in Kapitel IV 3.6.5. Die gleiche Vorgehensweise findet sich auch bei der Ermittlung des Verkaufspreises. Vgl. hierzu im Detail Kapitel IV 3.3.3.

muss, um weiterhin Bauland bereitstellen zu können.

Es können zwei verschiedene Vorgehensweisen zur kostenorientierten Ermittlung der Ankaufspreise gewählt werden:

- Der Verkehrswert kann für jedes einzelne Grundstück ermittelt werden.
- Der Ankaufspreis für Grundstücke innerhalb eines Baugebietes kann „gemittelt“ berechnet werden, so dass die Eigentümer der Grundstücke in einem Baugebiet einen einheitlichen Preis erhalten.

Die Kommune muss sich bei der Ermittlung der Ankaufspreise durch Rückrechnung aus dem späteren Verkaufspreis darüber im Klaren sein, dass die Bodenwerte für die einzelnen Grundstücke umso unterschiedlicher sein können je differenzierter die Kalkulation durchgeführt wird. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die geplante Nutzung Unterschiede im Bodenwert nach der Planung bedingt, insbesondere durch Unterschiede in Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (z. B. Ausweisung von Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau im selben Baugebiet). Hierbei führen schon die unterschiedlichen Ausgangswerte (= spätere Verkaufspreise) im Rahmen der Berechnung trotz gleicher Kosten der Baulandbereitstellung zu unterschiedlichen Ergebnissen bei den Ankaufspreisen. Es kann zu Irritationen bei den Eigentümern führen, wenn von der Kommune für vergleichbare Grundstücke unterschiedliche Preise gezahlt werden. Daher ist die zweite Möglichkeit der Ermittlung des Ankaufspreises zu favorisieren: Eine Mittelung der Preise innerhalb eines Baugebietes. Hierbei ist aus Sicht der Kommune gewährleistet, dass die Kosten insgesamt (bezogen auf das gesamte Baugebiet) im selben Umfang refinanziert werden wie bei einer grundstücksbezogenen Wertermittlung.

Eine Möglichkeit, die Gleichbehandlung der Eigentümer in einem Baugebiet zu gewährleisten und gleichzeitig Flexibilität beim Ankaufspreis zu wahren, ist eine sog. „Meistbegünstigungsklausel“ als Bestandteil des Kaufvertrages. Hierbei kann festgelegt werden, dass, falls ein Eigentümer den Verhandlungsspielraum zu seinen Gunsten

nutzt und einen höheren Preis erzielt als andere Eigentümer im Baugebiet vor ihm, dieser (höhere) Preis von der Kommune auch an die übrigen Eigentümer zu zahlen ist. Eigentümer, die ihre Grundstücke zuvor zu einem niedrigeren Preis an die Kommune verkauft haben, erhalten einen höheren Preis bzw. eine Nachzahlung und werden somit nicht benachteiligt.

Ein weiterer Weg, eine flexible Handlungsweise zu ermöglichen, ist die Festlegung von bestimmten Spannen für die Ankaufspreise. Hierbei ist der Verwaltung ein gewisser Rahmen vorgegeben, der jedoch (wenn auch etwas eingegrenzte) Spielräume für den Einzelfall gestattet. Eine weitgehende Gleichbehandlung der Eigentümer ist hierbei gewährleistet. Auch hier ist zu beachten, dass eine Festlegung von Preisspannen im Baulandbeschluss zur Erforderlichkeit einer regelmäßigen Anpassung an die Marktlage führt.

3.1.4 Ankaufsoptionen

3.1.4.1 Zeitbezogene Voraussetzungen

Wenn eine Kommune Grundstücke in einem zu beplanenden Gebiet kauft, hat sie die Möglichkeit, den Kaufvertrag zeitlich verzögert bzw. erst mit bestimmten (zeitlichen) Bindungen wirksam werden zu lassen, um das Risiko gering zu halten, Flächen zu kaufen, bei denen sich später herausstellt, dass sie nicht zu Bauland entwickelt werden können.

Im Wesentlichen gibt es diesbezüglich drei Möglichkeiten:

- Rücktrittsklauseln für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht innerhalb einer bestimmten Frist rechtskräftig wird
- einseitiges notarielles Kaufangebot des Eigentümers, der von der Kommune zu einem bestimmten Zeitpunkt (z. B. Rechtskraft des Bebauungsplanes) angenommen wird
- variabler Kaufpreis (in Abhängigkeit von der Rechtskraft des Bebauungsplanes)

Der Kaufvertrag kann mit einer **Rücktrittsklausel** seitens der Kommune (alternativ ist

Die flexible Gestaltung der Ankaufspreise ermöglicht eine kostenorientierte und wirtschaftliche Betrachtungsweise.

 **Textbaustein A7**
auf S. 120

 **Textbaustein A8**
auf S. 120

Für die Wirksamkeit von Kaufverträgen kann eine zeitliche Verzögerung bzw. eine Abhängigkeit von bestimmten (zeitlichen) Bindungen, wie der Rechtskraft des betreffenden Bebauungsplans, festgelegt werden.

Rücktrittsklauseln mindern das Risiko für beide Vertragsparteien.

 **Vertragsmuster 1**
auf S. 132

 **Vertragsmuster**
4 auf S. 138

 **Vertragsmuster 9**
auf S. 157

**Notarielle Kaufange-
bote minimieren das
wirtschaftliche Risiko
der Kommune beim
Grunderwerb.**

 **Textbaustein A9**
auf S. 120

 **Textbaustein A10**
auf S. 120

 **Vertragsmuster 12**
auf S. 173

**Eine variable Kauf-
preisgestaltung, z. B.
durch Nachzahlungs-
verpflichtungen bei
Rechtskraft des Bebau-
ungsplans verringert
das wirtschaftliche
Risiko der Kommune
beim Grunderwerb.**

auch ein gegenseitiges Rücktrittsrecht bei-
der Vertragsparteien möglich) ausgestattet
werden, die bestimmt, dass eine (oder beide)
Vertragspartei(en) vom Kaufvertrag zurück-
treten kann (können), wenn der Bebauungs-
plan nicht innerhalb einer bestimmten Frist
rechtskräftig wird.

Die festzusetzende Frist bis zur Rechtskraft
des Bebauungsplans ist von der vor Ort üb-
lichen Zeitdauer des Bebauungsplanverfah-
rens abhängig. Die übliche Zeitdauer sollte
zudem mit einem „Risikoaufschlag“ versehen
werden, um eventuell auftretende Schwie-
rigkeiten im Verfahren hierüber berücksich-
tigen zu können.

Zu beachten ist, dass sich die Kommune im
Vertrag nicht unzulässigerweise zur Schaf-
fung von Baurecht verpflichtet und somit
einen Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB be-
geht, der bestimmt, dass auf die Aufstel-
lung von Bauleitplänen und städtebaulichen
Satzungen kein Anspruch besteht und ein
solcher Anspruch auch nicht durch Vertrag
begründet werden kann. Es sollte daher als
Klarstellung in den Kaufvertrag aufgenom-
men werden, dass kein Rechtsanspruch auf
die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw.
auf einen bestimmten Inhalt des Bebauungs-
planes besteht.

Neben der Rücktrittsklausel im Kaufvertrag
gibt es auch die Möglichkeit eines **einsei-
tigen notariellen Kaufangebotes** vom
Grundstückseigentümer an die Kommune.⁴¹
Die Kommune nimmt dieses Kaufangebot un-
ter einer bestimmten Voraussetzung an (z. B.
wenn der Bebauungsplan einen bestimmten
Verfahrensstand oder auch Rechtskraft er-
reicht hat oder wenn die Grundstücke bau-
reif, d. h. bebaubar, sind).

Im Zusammenhang mit dem notariellen Kau-
fangebot ist zu beachten, dass ein unzuläs-
siges Koppelungsgeschäft vorliegen kann,
wenn der Verkehrswert des Grundstücks zum
Zeitpunkt der Annahme des Kaufangebotes
durch die Kommune nicht mit dem von der
Kommune gezahlten Preis vereinbar ist.

⁴¹ Vgl. hierzu auch die Ausführungen zu den Options-
vereinbarungen unter Kapitel IV 3.1.5.4.

Ein Grundstückskauf, bei dem die Kommune
ein Kaufangebot des Eigentümers erst nach
Baureife des Grundstücks annahm und hier-
für lediglich einen Bauerwartungslandpreis
bezahlte, wurde vom OLG München⁴² wegen
des Verstoßes gegen das Koppelungsverbot
für sittenwidrig und somit für nichtig erach-
tet, weil zwischen dem vereinbarten Kauf-
preis und dem tatsächlichen Verkehrswert
des Grundstücks eine erhebliche Differenz
bestand (350,00 DM/m² Kaufpreis (Bauer-
wartungsland) bei einem Verkehrswert von
mindestens 900,00 DM/m² für Bauland).
Maßgeblich für die Bestimmung des Ver-
kehrswertes ist der Zeitpunkt des Zustande-
kommens des Kaufvertrages durch die nota-
rielle Annahme des Kaufangebotes durch die
Kommune.

Die Kommune verhält sich demnach sitten-
widrig, wenn sie vom Eigentümer die Abtre-
tung bestimmter Flächen zu einem Bauer-
wartungslandpreis fordert und aufgrund der
Vertragsgestaltung hierfür Bauland erhält.⁴³
Ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot
kann jedoch möglicherweise ausgeschlossen
sein, wenn der Grundstückserwerb im Rah-
men eines „Einheimischenmodells“ erfolgt.⁴⁴

Aus diesem Urteil kann jedoch nicht gefol-
gert werden, dass Optionsvereinbarungen
außerhalb von „Einheimischenmodellen“
grundsätzlich rechtswidrig wären. Die Kom-
mune kann weiterhin mit notariellen Kau-
fangeboten der Eigentümer arbeiten, muss
jedoch darauf achten, dass der **Verkehrs-
wert zum Zeitpunkt der Annahme des An-
gebotes und der gezahlte Kaufpreis** zusam-
menpassen.

Zudem ist auch der Zeitpunkt der Zahlung
des Kaufpreises an den Eigentümer variabel,
so kann die Zahlung mit zeitlicher Verzöge-
rung (z. B. nach Fertigstellung der Erschlie-
ßung) erfolgen.⁴⁵

⁴² OLG München, Urteil vom 12.04.1999 - 31 U
5443/98 - (<http://www.dnoti.de/rechtspr/muench.html>)

⁴³ Grziwotz: Zur Strafbarkeit von Amtsträgern beim
Abschluss städtebaulicher Verträge. In: BauRecht
10/2000, S. 1438

⁴⁴ So im Urteil des OLG München vom 12.04.1999,
a. a. O.

⁴⁵ vgl. hierzu auch Kapitel IV 3.6.5.1

Eine weitere Möglichkeit der wirtschaftlichen Risikominimierung für die Kommunen ist die Aufnahme einer Regelung in den Kaufvertrag, die in jedem Fall einen Zwischenerwerb durch die Kommune vorsieht, die **Höhe des Kaufpreises** jedoch von der **Rechtskraft des Bebauungsplanes** in einem bestimmten Zeitraum abhängig macht (Nachzahlungsverpflichtung⁴⁶). Die Kommune verringert hierdurch ihr Risiko in Bezug auf die finanzielle Belastung und die Eigentümer erhalten einen angemessenen Kaufpreis – auch ohne die Schaffung von Baurecht.

Diese Vorgehensweise bietet sich insbesondere dann an, wenn die Kommune nicht nur eine projektbezogene, sondern auch eine langfristige Bodenvorratspolitik betreibt. Die erworbenen Grundstücke können als Tauschflächen oder auch mögliche Ausgleichsflächen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehen werden. Ggf. ist auch eine bauliche Entwicklung der Grundstücke zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt noch möglich.

3.1.4.2 Flächenbezogene Voraussetzungen (100%ige Flächenverfügbarkeit)

Wenn ein einhundertprozentiger Flächenerwerb in einem Plangebiet mit mehreren Eigentümern angestrebt wird, kann es sinnvoll sein, die Wirksamkeit der Kaufverträge an den Erwerb der gesamten, zur Beplanung anstehenden Fläche zu knüpfen. Ansonsten besteht das Risiko, dass die zu Beginn gekauften Flächen von der Kommune bezahlt werden müssen, ohne dass die Planung verwirklicht werden kann, weil nicht alle Eigentümer zu einem Verkauf bereit sind.

Um dieses Risiko zu minimieren ist alternativ auch der **Abschluss von Vorverträgen** mit allen Eigentümern möglich, in denen ihre grundsätzliche Verkaufsbereitschaft zu einem angemessenen Preis geklärt wird, bevor die eigentlichen Kaufverträge abgeschlossen werden.

3.1.5 Alternativen zum Flächenerwerb (Minimierung des wirtschaftlichen Risikos)

3.1.5.1 Erbbaurecht

Das Erbbaurecht stellt eine Alternative zum Flächenerwerb durch die Kommune dar. Anstatt das Grundstück zu kaufen, vereinbart die Kommune ein Erbbaurecht in Verbindung mit einer Verfügungsoption. Die Kommune übernimmt das Erbbaurecht nicht selbst, sondern sie legt eine Vergabebindung fest, d. h. sie bestimmt den Erbbaurechtsnehmer und legt die Bedingungen für das Erbbaurecht fest. Der Erbbauzins geht direkt an den Eigentümer.

Die finanziellen Belastungen für die Kommune sind beim Erbbaurecht geringer als bei einem Kauf der Grundstücke und die Kommune kann trotzdem ihre Zielvorstellungen, beispielsweise im Hinblick auf die Schaffung von Baugrundstücken für sog. „Schwellenhaushalte“⁴⁷ erreichen.

Das Erbbaurecht kann den Zwischenerwerb nicht vollständig ersetzen. Es muss auch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer gegeben sein, für ihre Grundstücke ein Erbbaurecht zu bestellen. In geeigneten Fällen kann ein Erbbaurecht aber durchaus eine Alternative zum Flächenerwerb darstellen.

3.1.5.2 Flächentausch

Das Anbieten von Tauschflächen anstatt einer Geldzahlung kommt insbesondere im Rahmen einer langfristigen allgemeinen Bodenvorratspolitik in Frage, wenn die Kommune über geeignete Flächen für Tauschzwecke verfügt. Diese Alternative zum Flächenkauf wird von vielen Kommunen nicht ausschließlich, aber zusätzlich zum Flächenkauf durchgeführt.

Tauschflächen kommen besonders für Landwirte in Frage, bei denen es aus betriebswirtschaftlichen⁴⁸ (oder auch aus persönlichen Gründen) sinnvoll bzw. notwendig ist, ihre

⁴⁷ Schwellenhaushalte sind Haushalte, die an der Schwelle zur Möglichkeit stehen, ein Eigenheim finanzieren zu können.

⁴⁸ vgl. im Einzelnen hierzu auch Kapitel V 1

⁴⁶ Vgl. hierzu auch Kapitel IV.3.2.2.2.

 **Vertragsmuster 2**
auf S. 135

Beim einhundertprozentigen Flächenerwerb kann es sinnvoll sein, die Wirksamkeit von Kaufverträgen an den Erwerb aller Grundstücke im Plangebiet zu koppeln.

 **Textbaustein A11**
auf S. 121

Das Erbbaurecht kann für die Kommune eine Alternative zum Kauf von Grundstücken darstellen.

 **Textbaustein A12**
auf S. 121

 **Vertragsmuster 5**
auf S. 142

Der Flächentausch kann eine Alternative zum Kauf von Grundstücken darstellen, wenn die Kommune Flächen in ausreichendem Umfang besitzt.

Vertragsmuster 1 auf S. 132

Vertragsmuster 9 auf S. 157

Flächen gegen andere land- oder forstwirtschaftliche Flächen zu tauschen. Maßgeblich ist hier einerseits die Notwendigkeit des Erhalts einer bestimmten wirtschaftlichen Betriebsgröße (insbesondere bei Vollerwerbslandwirten), so dass Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Andererseits können aber auch steuerliche Gesichtspunkte eine Rolle spielen, da der Verkauf von Grundstücken einkommensteuerpflichtig sein kann bzw. unter bestimmten Voraussetzungen auch Gewerbesteuer anfallen kann.

Neben dem Tausch von landwirtschaftlichen Flächen ist auch der Tausch von Baugrundstücken möglich, d. h. der Eigentümer überträgt der Kommune seine Flächen für eine bauliche Entwicklung und enthält nach Erreichen der Baureife Baugrundstücke von der Kommune.

Fläche mit landwirtschaftlicher Qualität zur Verfügung stellen oder eine kleinere Fläche, wenn der Eigentümer Bauland erhält. Ein Tauschverhältnis von 1:1 wird hier nur im Ausnahmefall zu erzielen sein, wenn das Tauschgrundstück des Privateigentümers und das Tauschgrundstück der Kommune dieselbe Qualität bzw. denselben Verkehrswert aufweisen.

Ggf. kann auch eine Kombination aus Flächentausch und Geldausgleich in Frage kommen (z. B. Flächentausch im Verhältnis 1:1, wobei die verbleibende Differenz in Geld ausgeglichen wird).

3.1.5.3 Vollmachtsmodelle

Bei Vollmachtsmodellen kauft die Kommune die Grundstücke nicht, sondern sie veräußert sie in Vollmacht des Grundstückseigentümers zu einem festgelegten Preis.

Der Vorteil ist eine finanzielle Entlastung der Kommune, die keinen Kaufpreis und keine Grunderwerbs- und Grunderwerbsnebenkosten (Grundsteuer, Notar, Grundbuch) sowie Finanzierungskosten zahlt und dennoch einen Einfluss auf die Auswahl der Grundstückskäufer hat.

Für den ursprünglichen Grundstückseigentümer ergeben sich keine Nachteile aus dieser Vorgehensweise gegenüber einem direkten Verkauf an die Kommune. Er erhält den Kaufpreis nicht von der Kommune, sondern direkt vom Käufer.

3.1.5.4 Optionsvereinbarungen

Zu den Optionsvereinbarungen gehören die notariellen Kaufangebote der Grundstückseigentümer an die Kommune (vgl. hierzu im Einzelnen Kapitel IV 3.1.4.1). Die Kommune hat hierbei die Möglichkeit, den Kauf der Flächen dadurch zu umgehen, dass die Optionsverträge direkt auf Dritte übertragen werden können.

Der Vorteil dieser Vorgehensweise ist die finanzielle Entlastung der Kommune, die keine Grunderwerbs- und Grunderwerbsnebenkosten und auch keine Finanzierungskosten tragen muss.

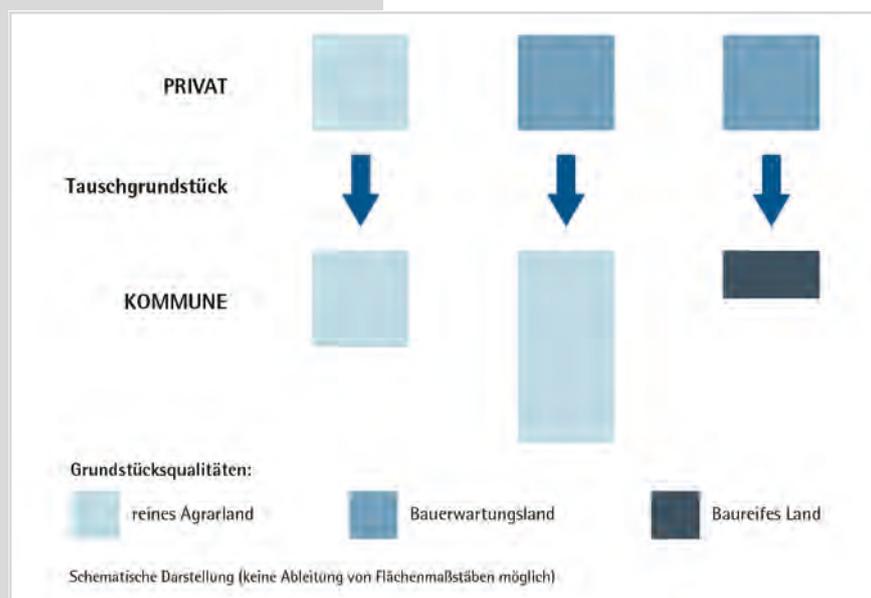


Abb. 8: Abhängigkeit des Tauschverhältnisses vom Verkehrswert

Die Veräußerung von Grundstücken durch die Kommune in Vollmacht der Eigentümer zu einem festgelegten Preis trägt zur finanziellen Entlastung der Kommune bei.

Textbaustein A13 auf S. 121

Das Verhältnis des Flächentausches wird von den Kommunen in der Praxis unterschiedlich angesetzt: es kann im Verhältnis 1:1 (insbesondere, wenn landwirtschaftliche Flächen gegen landwirtschaftliche Flächen getauscht werden), aber auch im Verhältnis des Grundstückswertes erfolgen. Wie das Tauschverhältnis im Einzelnen geregelt wird, ist nicht zuletzt auch von den Kaufverhandlungen abhängig. (vgl. zur Abhängigkeit des Tauschverhältnisses von der Grundstücksqualität auch Abb. 8).

Bekommt die Stadt die Qualität von Bauerwartungsland, so muss sie eine größere

Wie beim Vollmachtsmodell (vgl. Kapitel IV 3.1.5.3) hat auch der Grundstückseigentümer keinen Nachteil aus dieser Vorgehensweise: Er erhält den Kaufpreis direkt vom Käufer.

3.2 Beteiligung der Alteiligentümer an der Wertschöpfung

3.2.1 Grundsätzliches zur Wertschöpfung

Durch die kommunale Bauleitplanung erfahren die betroffenen Grundstücke eine Wertsteigerung, die in Abhängigkeit von der Anfangsqualität vor der Planung (meist reines Agrarland, begünstigtes Agrarland⁴⁹ oder Bauerwartungsland), der Neuordnungsqualität nach der Planung (Rohbauland bzw. baureifes Land) z. B. für Wohnen (Einfamilienhausbebauung oder Mehrfamilienhausbebauung oder Gewerbe) und dem örtlichen Preisniveau im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfällt.

Durch diejenigen Kosten, die nicht über das Beitragsrecht (Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG, Kostenerstattung für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB) finanziert werden können, werden die Kommunen im Rahmen der reinen Angebotsplanung finanziell stark belastet. Viele Kommunen nutzen die Bodenwertsteigerung (vgl. auch Abb. 9) zur Finanzierung der Baulandbereitstellung durch den Weg des Zwischenerwerbs.

Beim Zwischenerwerb kauft die Kommune Grundstücke zum Verkehrswert vor Beginn der Entwicklung an, entwickelt und erschließt ggf. die Grundstücke und verkauft diese zum Wert nach der Entwicklung (ggf. mit Abschlägen⁵⁰). Hierbei kann sie die gesamte planungs- und entwicklungsbedingte Wertsteigerung abschöpfen **ohne die ursprünglichen Eigentümer zu beteiligen**

⁴⁹ i. S. d. § 4 Abs. 1 Nr. 2 der alten WertV

⁵⁰ Vgl. zu den Förderungsmöglichkeiten unter sozialen Gesichtspunkten (Verkauf unter Verkehrswert, Preisnachlässe etc.) auch Kapitel IV 3.3.4.

(siehe Kapitel IV 3.2.3) und somit wie ein Privater auf dem Grundstücksmarkt handeln, der auch die entsprechenden Risiken trägt, dass eine Baulandentwicklung nicht stattfindet.

Die Kommune kann die **Eigentümer** aber auch **an der Wertsteigerung beteiligen**, beispielsweise durch eine Rückübertragung von Baugrundstücken (siehe Kapitel IV 3.2.2.1), einen Geldausgleich (siehe Kapitel IV 3.2.2.2) oder über eine Überschussbeteiligung / Gewinnbeteiligung, die nur dann zum Tragen kommt, wenn die Bodenwertsteigerung größer ist als die Kosten der Baulandentwicklung (siehe Kapitel IV 3.2.2.3).

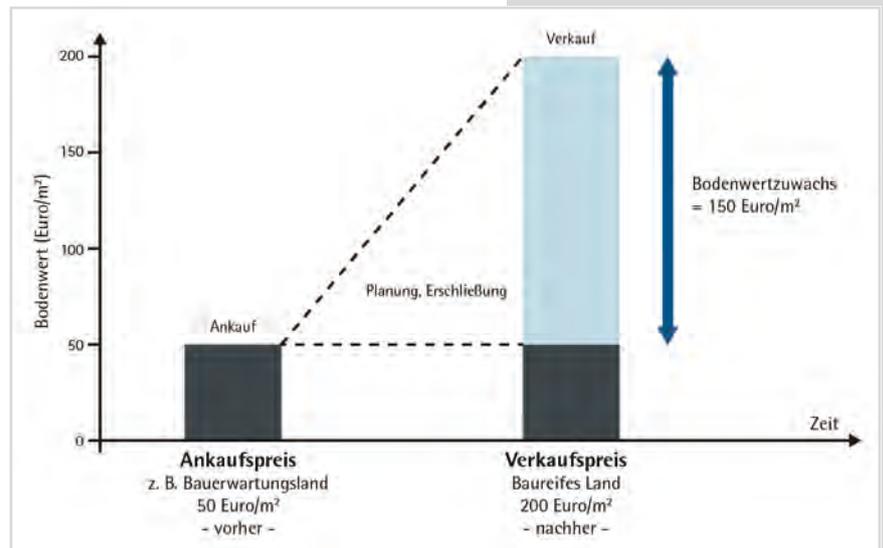


Abb. 9: Bodenwertsteigerung durch Planung und Erschließung

Die Möglichkeiten der Beteiligung der Eigentümer an der Wertsteigerung können bei einer Kommune auch variabel zum Tragen kommen, so dass die Wünsche der einzelnen Eigentümer weitgehend berücksichtigt werden können.

3.2.2 Möglichkeiten der Beteiligung der Alteiligentümer an der Wertschöpfung

3.2.2.1 Rückübertragung von Baugrundstücken

Die **Rückübertragung** oder auch der **Selbstbehalt** von Baugrundstücken stellt eine Möglichkeit für die Kommune dar, die Eigentümer an der Wertschöpfung zu beteiligen. Hierbei erhalten die ursprünglichen Eigen-

Optionsvereinbarungen, wie das notarielle Kaufangebot, vermindern die finanzielle Belastung der Kommune.

Die Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung erhöht deren Mitwirkungsbereitschaft.

Durch die Rückübertragung von Baugrundstücken bzw. den Selbstbehalt von Grundstücksteilen profitierten Kommune und Eigentümer von der Baulandentwicklung.

📖 **Textbaustein B1**
auf S. 122

📖 **Textbaustein B2**
auf S. 122

📖 **Textbaustein B3**
auf S. 122

📖 **Vertragsmuster 1**
auf S. 132

📖 **Vertragsmuster 3**
auf S. 136

📖 **Vertragsmuster 9**
auf S. 157

tümer derjenigen Flächen, die von der Kommune zur Entwicklung eines Baugebietes gekauft wurden, einen bestimmten Anteil an Bauland zurück und profitiert so durch die Bodenwertsteigerung seiner Grundstücke von der Planung.

Die Rückübertragung kann als „Bestandteil“ des eigentlichen Kaufpreises für die Kommune betrachtet werden. Das gilt sowohl für eine „kostenfreie Rückübertragung“ als auch für einen „Rückkauf unterhalb des Verkehrswertes“ für den Alteigentümer. Insofern ist diese Vorgehensweise nicht als „Verkauf unter Verkehrswert“ zu betrachten, bei dem die Kommune an die Vorschriften des § 90 der Gemeindeordnung gebunden ist. Dennoch sollten bei der Rückübertragung bereits zum Zeitpunkt des Ankaufes durch die Kommune vertragliche Regelungen hinsichtlich der Einzelheiten der Rückübertragung getroffen werden.

Die rückübertragenen Grundstücke können einerseits dem eigenen Bedarf an Baugrundstücken (z. B. innerhalb der Familie) dienen, andererseits aber auch auf dem freien Markt verkauft werden, wenn die Kommune dies nicht ausschließt. Ein solcher Ausschluss ist aber i. d. R. nicht erforderlich, wenn die Rückübertragung so begrenzt wird, dass der Kommune ausreichend Grundstücke zur Vergabe im Rahmen ihrer Zielsetzungen zur Verfügung steht.

Die Form und der Umfang der Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung durch Rückübertragung von Baugrundstücken bzw. einen Selbstbehalt kann unterschiedlich gestaltet werden. In der Praxis finden sich im Wesentlichen drei Möglichkeiten:

Die Form und der Umfang der Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung durch Rückübertragung von Baugrundstücken bzw. einen Selbstbehalt kann unterschiedlich gestaltet werden. In der Praxis finden sich im Wesentlichen drei Möglichkeiten:

- Rückübertragung eines bestimmten prozentualen Anteils am Nettobauland (beim Selbstbehalt kann dies auch ein bestimmter Anteil des Bruttobaulandes sein)
- Rückübertragung einer bestimmten (absoluten) Flächengröße vom Nettobauland
- Rückübertragung einer bestimmten Anzahl von Baugrundstücken (die aufgrund verschiedener Kriterien auch variabel gestaltet werden kann, z. B. ein Baugrundstück je Kind, maximal drei Baugrundstücke o. ä.)

Abb. 10 zeigt die drei verschiedenen Varianten der Rückübertragung von Baugrundstücken im Überblick. Auch für den begrenzten Rückkauf sind vergleichbare Regelungen über die Größe der rückzukaufenden Fläche im Kaufvertrag zu vereinbaren.

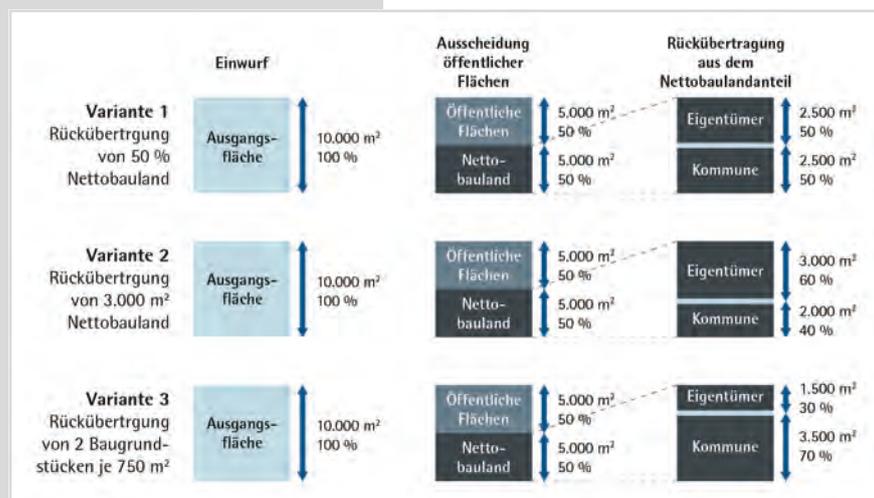


Abb. 10: Varianten der Rückübertragung von Baugrundstücken

Können die rückübertragenen Grundstücke von den Eigentümern veräußert werden, kann die Kommune hierfür eine Preislimi-

Die Varianten zeigen die Beteiligung an der Wertschöpfung am Beispiel eines Eigentümers auf, der eine Fläche von 10.000 m² im Plangebiet besitzt. Der Anteil der erforderlichen öffentlichen Flächen (Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen) liegt bei allen Varianten bei 50 % des Bruttobaulandes. Die Beteiligung an der Wertschöpfung fällt bei den dargestellten Varianten unterschiedlich aus.

Variante 1 beteiligt den Eigentümer durch eine Rückübertragung von 50 % des Nettobaulandes. Möglich sind auch andere Prozentsätze; im Einzelfall hängt dies davon ab, wie viel Bauland die Kommune im Rahmen ihres Baulandmanagements benötigt bzw. wie viel erforderlich ist, um die Kosten der Baulandentwicklung zu decken. Bei einer

Ausgangsfläche von 10.000 m² und einem Anteil öffentlicher Flächen von 50 % verbleiben 5.000 m² Nettobauland. Hiervon erhält der Eigentümer 50 %, d. h. 2.500 m². Die übrigen 50 % verbleiben im Eigentum der Kommune.

Eine prozentuale Rückübertragung führt dazu, dass Eigentümer sehr großer Flächen einen großen Rückübertragungsanspruch haben, während der Rückübertragungsanspruch von Eigentümer kleiner Flächen so gering ausfallen kann, dass ggf. kein selbstständig bebaubares Grundstück gebildet wird. Um eine mögliche Ungleichbehandlung der Eigentümer auszuschließen, können beispielsweise folgende Zusatzregelungen⁵¹ vereinbart werden:

- **Mindestanspruch:** Rückübertragungsanspruch von 50 % des Nettobaulandes, mindestens aber ein Baugrundstück
- **Höchstanspruch:** Rückübertragungsanspruch von 50 % des Nettobaulandes, höchstens jedoch 3.000 m² (alternativ auch: Begrenzung der Zahl der Baugrundstücke)
- **Ausschluss der Rückübertragung:** bei Grundstücksflächen unter 1.000 m² entfällt ein Rückübertragungsanspruch generell bzw. es ist die Zahlung eines Ausgleichsbetrages erforderlich, um ein Baugrundstück zu erhalten
- **Verzicht auf den Zwischenerwerb:** bei Grundstücksgrößen unter 3.000 m² verzichtet die Kommune auf einen Zwischenerwerb; die Fläche verbleibt (mit Ausnahme des Abzuges für öffentliche Flächen) vollständig beim Eigentümer

Variante 2 setzt eine Rückübertragung von 3.000 m² Nettobauland fest. Bei einem Nettobauland von 5.000 m² entspricht dies einem Anteil von 60 % gegenüber einem kommunalen Anteil am Nettobauland von 40 %.

Für Ausgangsflächen von weniger als 6.000 m² (bei einem Anteil öffentlicher Flächen von 50 % entspricht dies 3.000 m² Nettobauland) müssten für den Beispielfall Sonderregelungen getroffen werden, z. B.

der Verzicht auf Rückübertragung oder der Verzicht auf Zwischenerwerb (siehe die Zusatzregelungen bei Variante 1).

Variante 3 bezieht den Rückübertragungsanspruch auf die Anzahl der Baugrundstücke. Im Beispiel sind es zwei Baugrundstücke mit einer Größe von je 750 m², das entspricht einem Rückübertragungsanspruch von 1.500 m² Nettobauland (= 30 % am Nettobauland von 5.000 m²; kommunaler Anteil: 70 %).

Möglich ist auch die Koppelung der rückzuübertragenen Baugrundstücke an die Zahl der Kinder oder an die Größe des Ausgangsgrundstückes (beispielsweise ein Baugrundstück je volle 2.000 m² Ausgangsfläche).

Möglich ist neben der Rückübertragung auch der **Rückkauf eines Teils der Flächen zum Ausgangswert** durch den Alteigentümer: Die Kommune erwirbt hierbei die Flächen vollständig, führt die Entwicklung durch und verkauft einen bestimmten Teil an den ursprünglichen Eigentümer zu dem Preis, den die Kommune vor der Entwicklung gezahlt hat (meist unverzinst). Bei jedem Kaufvorgang fallen Grunderwerbsteuern und sonstige Grunderwerbsnebenkosten an, so dass diese Vorgehensweise vergleichbar hohe Kosten verursachen kann; sie wird jedoch von manchen Eigentümern bevorzugt, da sie zunächst von der Kommune mehr Geld erhalten, das angelegt werden kann. Der ursprüngliche Eigentümer erhält Nettobauland (erschließungsbeitragspflichtig) i. d. R. zum Preis von Bauerwartungsland.

Rückübertragung und Teilrückkauf kommen im Rahmen der projektbezogenen (kurz- bis mittelfristigen) Bodenbevorratung zum Tragen, wo in absehbarer Zeit Bauland entwickelt wird. Bei der langfristigen Bodenbevorratung ist eine Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung eher von untergeordneter Bedeutung.

Die Beteiligung an der Wertschöpfung und die Einzelheiten werden im Rahmen des Kaufvertrages zwischen Kommune und Privateigentümer geregelt. Die Selbstbehaltungsgrundstücke sind i. d. R. ebenso wie die rückübertragenen oder zurückgekauften

Neben der Rückübertragung stellt auch der Rückkauf von Grundstücken durch die ehemaligen Eigentümer zum Ausgangswert eine Möglichkeit der Beteiligung an der Wertschöpfung dar.

⁵¹ Die Angaben hinsichtlich der Prozentsätze und der Flächengrößen sind beispielhaft zu verstehen.

Nachentschädigungs- und Nachzahlungsklauseln im Kaufvertrag können eine Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung in Geld regeln.

Überschuss- bzw. Gewinnbeteiligungsmodelle können zum Einsatz kommen, wenn die planungsbedingte Wertsteigerung über den Kosten der Baulandentwicklung liegt.

Grundstücke erschließungsbeitragspflichtig.⁵²

Die Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung (unabhängig davon, ob diese in Form einer Rückübertragung oder des begrenzten Rückkaufes durchgeführt wird) verbessert erfahrungsgemäß die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Sie erhalten einen Anreiz dafür, dass sie auf einen Teil der planungsbedingten Wertsteigerung verzichten und der Kommune ihre Grundstücke (ganz oder teilweise) i. d. R. zum Bauerwartungslandwert verkaufen.

3.2.2.2 Geldausgleich

Neben der Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung durch Baugrundstücke kann auch eine finanzielle Beteiligung in Form von Geld erfolgen. Nachentschädigungs- bzw. Nachzahlungsklauseln, die Bestandteil des Grundstückskaufvertrages zwischen Kommune und Eigentümer sind, regeln den Geldausgleich bei Eintreten einer planungsbedingten Wertsteigerung.

Diese Vorgehensweise minimiert einerseits das Risiko der Kommune, Flächen anzukaufen, die sich später nicht baulich entwickeln lassen⁵³, ermöglicht andererseits aber auch, dass der Eigentümer an einem planungsbedingten Wertzuwachs (wenn dieser stattfindet) beteiligt wird. Wenn keine Wertsteigerung stattfindet, verbleibt es bei dem ursprünglich gezahlten Preis.

Nachzahlungsklauseln regeln, dass die Kommune zu einem bestimmten (i. d. R. landwirtschaftlichen) Preis ankauft. Wenn innerhalb eines bestimmten Zeitraumes Baurecht geschaffen wird, dann erhält der Alteigentümer eine festgelegte Nachzahlung zum ursprünglichen Kaufpreis. Diese kann beispielsweise der Spanne zwischen begünstig-

tem Agrarland und einem Bauerwartungslandwert entsprechen.

3.2.2.3 Überschussbeteiligung / Gewinnbeteiligung

Überschuss- bzw. Gewinnbeteiligungsmodelle zwischen Kommune und Alteigentümer könnten entweder dann zum Einsatz kommen, wenn die planungsbedingte Wertsteigerungen höher liegt als die Entwicklungskosten oder im Sinne einer Nachzahlungsverpflichtung, wenn ein niedriger Ankaufspreis vereinbart wurde und innerhalb eines bestimmten Zeitraumes Baurecht geschaffen wird. Es gibt jedoch keine Verpflichtung zur Beteiligung der Eigentümer an Gewinnen oder Überschüssen. Solche Regelungen sind aus Sicht der Kommune freiwillig und dienen allein einer Verbesserung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

Viele Kommune wollen im Rahmen des Zwischenerwerbs vor allem auch die Kosten für die Baulandbereitstellung durch die Abschöpfung der Bodenwertsteigerung decken. Ist die Bodenwertsteigerung höher als die Kosten, könnte eine **Überschussbeteiligung** des Alteigentümers in Frage kommen.

Diese Vorgehensweise entspricht im Grundsatz der Überschussbeteiligung bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 171 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 156 a BauGB), bei der erzielte Überschüsse an die (früheren) Grundstückseigentümer zu verteilen sind. Anders als im Entwicklungsrecht ist es bei der Überschussbeteiligung jedoch möglich, die Überschüsse nach einem festzulegenden Schlüssel zwischen Alteigentümer und Kommune aufzuteilen (z. B. zu jeweils 50 %).

Regelungen zur Überschussbeteiligung können im Grundstückskaufvertrag festgelegt werden. Voraussetzung für die Anwendung solcher Modelle ist jedoch eine detaillierte Aufstellung über die Entwicklungskosten auf der einen Seite und die Verkaufserlöse der Baugrundstücke auf der anderen Seite, um mögliche Überschüsse ermitteln zu können. Dies ist mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden. Eine Ausschüttung an die Alteigentümer kann im Regelfall erst nach dem Verkauf der gesamten Baugrundstücke

⁵² Erschließungsbeiträge fallen hierbei jedoch nur für die Baukosten an, da (wie bei der Umlegung) der erforderliche Anteil für die öffentlichen Flächen abgeschöpft worden ist und Grunderwerbskosten für Erschließungsflächen nicht anfallen.

⁵³ Insofern gehören die Nachentschädigungs- bzw. Nachzahlungsklauseln auch zu den Möglichkeiten der Risikominimierung (siehe zu den Ankaufsoptionen Kapitel IV 3.1.4.1).

erfolgen, also ggf. erst mit einer relativ großen zeitlichen Verzögerung.

Eine **Gewinnbeteiligung** des Alteigentümers kann durch eine Nachzahlungsregelung im Kaufvertrag festgelegt und geregelt werden, d. h., wenn innerhalb einer bestimmten Frist Baurecht geschaffen wird, dann erhält der Alteigentümer über den ursprünglichen Ankaufspreis hinaus von der Kommune einen festgelegten Anteil der Wertdifferenz (beispielsweise 50 %) oder auch einen fest vereinbarten Betrag (Euro/m²).⁵⁴

3.2.3 Verzicht der Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung

Ein Verzicht auf die Beteiligung der ursprünglichen Eigentümer an der Wertsteigerung ist grundsätzlich möglich, wenn die Kommune die Grundstücke im Rahmen des Zwischenerwerbs kauft, entwickelt und ggf. auch erschließt und nach der Entwicklung wieder verkauft.

Meistens erfolgt der Verzicht auf eine Beteiligung an der Wertschöpfung jedoch im Rahmen einer langfristigen Bodenvorratspolitik, wenn zumindest keine kurzfristige Schaffung von Bauland hinter dem Flächenenerwerb steht. Beim langfristigen ausgerichteten Flächenenerwerb geht es auch um den Kauf von Grundstücken, die nicht zu Bauland entwickelt werden sollen (z. B. Tauschflächen und Ausgleichsflächen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB).

Einen vollständigen Verzicht auf eine Beteiligung an der Wertsteigerung bei projektbezogener (kurz- bis mittelfristiger) Bodenbevorratung führen in der Praxis nur sehr wenige Kommunen durch. Zumindest eine indirekte Beteiligung durch einen leicht erhöhten Ankaufspreis erfolgt in aller Regel – nicht zuletzt schon deshalb, um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu verbessern und Verzögerungen der Planung zu vermeiden, die letztlich wiederum mit erhöhten Kosten verbunden wären. Im Rah-

men einer langfristigen Bodenbevorratung ist eine Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung dagegen selten.

3.3 Verkaufspreis

3.3.1 Grundsätzliches zum Verkaufspreis

Die Kommune ist bei der Preisgestaltung im Wesentlichen frei. Gewisse Einschränkungen können sich ggf. durch die Gemeindeordnung ergeben bzw. dann, wenn der kommunale Zwischenerwerb nicht spezifischen kommunalen Zielsetzungen dient, sondern allein der Bodenordnung (als „Ersatz“ für eine amtliche Umlegung).⁵⁵

Der Preis, zu dem die Kommune die Baugrundstücke nach der Entwicklung veräußert, ist entscheidend für

- die Durchsetzung sozialer Ziele, wie die Bereitstellung von Baugrundstücken für bestimmte Bevölkerungsschichten und
- die Finanzierung der Kosten der Baulandbereitstellung.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, den Verkaufspreis für die Baugrundstücke zu bestimmen; die Kommunen sind in ihrer Entscheidung hierbei nicht gebunden. Grundsätzlich können Kommunen den Verkaufspreis für die Baugrundstücke nach freiem, sachgerechtem Ermessen kalkulieren.

Die Kommune kann die Grundstücke zum allgemein üblichen Marktwert (**Verkehrswert**) verkaufen (siehe Kapitel IV 3.3.2). Hierdurch ist ein preissenkender Einfluss der Kommune auf den Bodenmarkt nicht gegeben. Eine soziale Förderung kann über den Grundstückspreis nicht erfolgen.

⁵⁵ vgl. Forschungsgruppe Stadt + Dorf: Baulandbereitstellung – Bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse. a. a. O., S. 24 und 26 zur Strittigkeit der Frage, in welchem Umfang die Kommune im Rahmen der Wiederveräußerung beim kommunalen Grunderwerb mit Rückveräußerung an die beteiligten Eigentümer bebauungsplanbedingte Bodenwertsteigerungen erfassen kann oder ob hierbei vielmehr die Maßstäbe der amtlichen Umlegung als Orientierungsrahmen anzusehen sind.

⁵⁴ Vgl. hierzu im Einzelnen die Erläuterungen zum Geldausgleich in Kapitel IV 3.2.2.2.

Ein Verzicht der Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung ist möglich.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, den Verkaufspreis für kommunale Grundstücke zu bestimmen; die Kommune ist in ihrer Entscheidung hierbei grundsätzlich nicht gebunden.

 **Textbaustein C1**
auf S. 123

 **Textbaustein C2**
auf S. 123

Die kostenorientierte Verkaufspreisermittlung dient der wirtschaftlichen Baulandbereitstellung.

Grundsätzlich besteht für die Kommune die Verpflichtung, ihre Grundstücke zum Verkehrswert zu verkaufen, es gibt jedoch Ausnahmen von dieser Regelung.

Grundlage der Verkaufspreisermittlung können Kostenpauschalen sein.

Eine zweite Möglichkeit ist die **Ermittlung des Verkaufspreises unter Berücksichtigung der entstehenden Kosten** der Baulandentwicklung nach dem Prinzip „Ankaufspreis + Kosten = Verkaufspreis“. Ob hierdurch ein Verkaufspreis unterhalb des marktüblichen Preises erreicht werden kann, hängt von der Höhe der Kosten ab (siehe Kapitel IV 3.3.3).

Eine Kalkulation des Verkaufspreises unter Berücksichtigung der Kosten (gleiches gilt im Übrigen für die Kalkulation des Ankaufspreises durch Rückrechnung aus dem Verkaufspreis) ist für die Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Planung von Bedeutung. An- und Verkaufspreis müssen für eine wirtschaftliche Baulandentwicklung so aufeinander abgestimmt sein, dass die relevanten Kosten der Baulandentwicklung finanziert werden können.⁵⁶

Die **Fördermöglichkeiten unter sozialen Gesichtspunkten**, die auch Auswirkungen auf den Verkaufspreis der kommunalen Grundstücke haben können, werden unter Kapitel IV 3.3.4 aufgezeigt.

3.3.2 Verkauf zum Verkehrswert

Grundsätzlich besteht zwar seitens der Kommune die Verpflichtung, ihre Grundstücke zum Verkehrswert zu verkaufen. Dies ergibt sich aus der Gemeindeordnung, die regelt, dass Vermögensgegenstände pfleglich und wirtschaftlich zu behandeln sind (§ 90 Abs. 2 Satz 1 GO NW) und Vermögensgegenstände nur zum vollen Wert veräußert werden dürfen (§ 90 Abs. 3 Satz 2 GO NW). Der Verkauf von Grundstücken unter dem auf dem Markt üblicherweise zu erzielenden Preis ist jedoch rechtlich nicht bedenklich, wenn der Preis begründet ist.⁵⁷

Die Durchführung einer detaillierten Verkehrswertermittlung für jedes einzelne kommunale Baugrundstück ist insbeson-

dere bei einem umfangreichen kommunalen Baulandmanagement mit einem hohen Aufwand verbunden. Es bietet sich daher an, beispielsweise Bodenrichtwerte oder auch Erfahrungswerte des Gutachterausschusses oder der kommunalen Bewertungsstelle als Grundlage für die Festlegung der Verkaufspreise heranzuziehen.

Es gibt Kommunen, die trotz sozialpolitischer Zielsetzungen ihre Grundstücke zum Verkehrswert veräußern. Eine Förderung bestimmter Bevölkerungsgruppen erfolgt dann zwar nicht über eine Rabattierung der Grundstückspreise, aber über andere Wege (verlorene, d. h. nicht rückzahlbare) Zuschüsse oder zinsgünstige bzw. zinslose Darlehen für das Bauvorhaben selbst).

3.3.3 Verkauf unter Berücksichtigung der Kosten der Baulandbereitstellung

3.3.3.1 Berücksichtigung von Kostenpauschalen

Die Berücksichtigung von Kostenpauschalen bei der Ermittlung des Verkaufspreises kommunaler Baugrundstücke auf der Grundlage des Ankaufspreises und der Kosten der Baulandentwicklung kann sich beziehen auf

- eine pauschalierte Schätzung einzelner Kostenfaktoren⁵⁸ oder
- eine pauschalierte Ermittlung der (auf das Gemeindegebiet bezogenen) durchschnittlichen Kosten (insgesamt, z. B. pro m² Wohn- oder Gewerbegrundstück oder bezogen auf einzelne Kostenfaktoren).

Die Pauschalierung von Kosten im Rahmen der Kalkulation der An- bzw. Verkaufspreise kommunaler Grundstücke stößt nicht auf rechtliche Bedenken, die mit der Problematik der Kostenpauschalierung bei städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB vergleichbar sind. Die Kommune muss die Gestaltung der An- bzw. Verkaufspreise nicht durch eine städtebauliche Kalkulation belegen, die den Anforderungen an die Gestaltung

⁵⁶ Zur Bedeutung der städtebaulichen Kalkulation für die Wirtschaftlichkeit der Planung siehe Kapitel IV 3.6.5.

⁵⁷ Zu den Ausnahmen von der Pflicht zur Veräußerung von kommunalen Grundstücken zum Verkehrswert siehe Kapitel IV 3.3.4.1.

⁵⁸ Die einzelnen relevanten Kostenfaktoren werden in Kapitel IV 3.3.3.2 dargestellt.

städtebaulicher Verträge entspricht. Die Kommune kann ebenso den Verkehrswert der Grundstücke (ohne kalkulatorische Ermittlung) heranziehen (z. B. auf der Basis der Bodenrichtwerte).⁵⁹

Kostenpauschalen werden häufig dann umfassend eingesetzt, wenn es nicht um eine detaillierte Ermittlung des Verkaufspreises aus dem Ankaufspreis geht⁶⁰, sondern um eine allgemeine Wirtschaftlichkeitsprüfung kommunaler Planungen, d. h. um zu prüfen, ob die Spanne zwischen An- und Verkaufspreis im Allgemeinen ausreicht, um die Kosten der Baulandbereitstellung zu decken. Darüber hinaus finden sich auch häufig Mischformen, d. h. es werden sowohl Kostenpauschalen als auch tatsächlich entstandene Kosten bei der Kalkulation verwendet, wie das folgende Beispiel zeigt (siehe Tab. 3).

Pauschalen finden sich dann insbesondere als Bestandteile der Kalkulation für bestimmte Kostenpositionen, wenn sie (zumindest zum Zeitpunkt der Berechnung) nicht genauer bestimmbar sind, beispielsweise die Finanzierungskosten. Auch die Kosten der sozialen Infrastruktur werden teilweise als Pauschalen eingestellt, die auf überschlägigen Schätzungen für das gesamte Gemeindegebiet beruhen.

Eine Pauschale, die ebenfalls bei der Verkaufspreisermittlung berücksichtigt werden kann, obwohl es sich hierbei nicht um Kosten im eigentlichen Sinn handelt, ist beispielsweise ein „Sozialbeitrag“, der zur Finanzierung bestimmter sozialer oder vergleichbarer Zielsetzungen eingesetzt wird. Ein solcher Sozialbeitrag kann entweder als Flächenbeitrag vom Alteigentümer abgeschöpft werden oder auch als Pauschale bei der Ermittlung des Verkaufspreises berücksichtigt werden.⁶¹

⁵⁹ Zu beachten ist jedoch ggf. eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer, wenn die Baulandbereitstellung durch verschiedene Instrumente erfolgt, beispielsweise durch kommunalen Zwischenerwerb und städtebauliche Verträge zur Kostenbeteiligung der Eigentümer bei einem Verzicht auf den Grunderwerb seitens der Kommune.

⁶⁰ Diese Aussage gilt analog ebenfalls für die Ermittlung des Ankaufspreises durch Rückrechnung aus dem Verkaufspreis.

⁶¹ Allerdings wird eine solche Pauschale eher bei der Ermittlung des Ankaufspreises berücksichtigt

Auch die Berücksichtigung von Risikozuschlägen für Unvorhergesehenes kann im Rahmen der Kalkulation durchaus sinnvoll sein.

Tab. 3: Beispiel für den Einsatz von tatsächlichen Kosten und Kostenpauschalen

1	Erwerbskosten (Grundstückskauf)	tatsächliche Kosten
2	Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Vertrags- und Vermessungskosten)	tatsächliche Kosten
3	Finanzierungskosten (beispielsweise 6 % ab Erwerb bis Rechtskraft Bebauungsplan)	tatsächliche Kosten
4	Summe der Aufwendungen nach Kaufvertrag	Summe aus 1-3
5	Planungs- und Verwaltungskosten (Zeitphase bis Rechtskraft Bebauungsplan; 10 % aus 4)	Pauschale
6	Verwaltungskosten (Zeitphase Rechtskraft Bebauungsplan bis Grundstücksverkauf; 3 % aus 4)	Pauschale
7	Finanzierungskosten (beispielsweise 6 % ab Rechtskraft Bebauungsplan bis Grundstücksverkauf)	tatsächliche Kosten
8	Summe	Summe aus 4-7
9	nicht beitragsfähige Erschließungskosten	tatsächliche Kosten
10	Immissionsschutz (Lärmschutzwand)	tatsächliche Kosten
11	Entschädigungskosten für Landwirte	tatsächliche Kosten
12	Aufwendungen für Rückübertragung von Bauland / Freilegung	tatsächliche Kosten
13	Gesamtsumme	Summe aus 8-12

Die Offenlegung eindeutiger Gewinnerzielungsabsichten sollte seitens der Kommune möglichst vermieden werden, um kontraproduktive Diskussionen zu vermeiden. „Gewinne“ im eigentlichen Sinn erzielen Kommunen mit ihrem Baulandmanagement ohnehin i. d. R. nicht, da Einnahmen im Rahmen des Grundstücksverkaufs Kosten gegenüberstehen, die zu finanzieren sind. Gewinnbezogene Pauschalen sollten dennoch im Rahmen der Kalkulation nicht bzw. mit 0 Euro angesetzt werden. Letzteres hat den Vorteil, dass die Eigentümer erkennen können, dass die Kommune mit der Baulandentwicklung keine Gewinne erzielt, sondern lediglich ihre Kosten bzw. einen Teil ihrer Kosten deckt. Das ist insbesondere im Rahmen der Ermittlung der Ankaufspreise durch Rückrechnung aus dem späteren Verkaufspreis von Bedeutung, wenn es darum geht, die Kooperationsbereitschaft der Alteigentümer zu stärken.

werden können - zumindest, wenn ansonsten der Käufer durch einen zu hohen Grundstückspreis belastet werden würde.

Die Berücksichtigung tatsächlich entstandener Kosten ermöglicht eine detaillierte und einzelfallbezogene Ermittlung des Verkaufspreises.

 **Textbaustein C4
auf S. 123**

 **Textbaustein C5
auf S. 123**

Obwohl es sich im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs nicht um Kalkulationen der Verkaufspreise handelt, die ohne Weiteres vergleichbar sind mit der Refinanzierung von Folgekosten durch einen städtebaulichen Vertrag, ist den Kommunen zumindest dann, wenn solche Kalkulationen den Eigentümern gegenüber offengelegt werden, es sich also nicht um rein interne Wirtschaftlichkeitsberechnungen handelt, zu empfehlen, im Wesentlichen nur diejenigen Kosten in die Rechnung einzustellen, die mit dem Baugebiet tatsächlich in Zusammenhang stehen. Die Einstellung bestimmter Pauschalen, z. B. zur Förderung sozialpolitischer Zielsetzungen ist darüber hinaus jedoch möglich.

3.3.3.2 Berücksichtigung der tatsächlich entstandenen Kosten

Die Berücksichtigung der tatsächlich entstehenden Kosten für die Baulandbereitstellung (soweit dies möglich ist, ggf. muss eine Kombination mit Pauschalen bzw. geschätzten Werten erfolgen), hat den Vorteil, dass die Kosten relativ genau bezogen auf das jeweilige Baugebiet ermittelt werden können.

Welche Kosten im Einzelfall bei der Ermittlung des Verkaufspreises berücksichtigt werden können, kann von Baugebiet zu Baugebiet unterschiedlich sein und hängt nicht zuletzt auch von der geplanten Nutzung ab (u. a. davon, ob ein Wohngebiet oder ein Gewerbegebiet entwickelt werden soll). Die Kommune sollte sich jedoch vorab überlegen, welche Kostenpositionen (ggf. differenziert nach den Nutzungen) grundsätzlich berücksichtigt werden und welche nicht, um eine relative Gleichbehandlung bei der Ermittlung der Verkaufspreise zu gewährleisten. Beispielsweise sollte bezüglich der Berücksichtigung von Kosten für die soziale Infrastruktur eine einheitliche Vorgehensweise im Gemeindegebiet festgelegt werden.

Eine einheitliche Vorgehensweise ist auch sinnvoll, wenn es darum geht zu klären, welche Kostenfaktoren als Pauschale in die Verkaufswertberechnung einfließen (und in welcher Höhe) und welche Faktoren mit den konkret entstehenden Kosten angesetzt werden sollen.

Eine gemeindefreit einheitliche Handhabung der Kostenberücksichtigung ist aber nicht in jedem Fall möglich. Das zeigt sich am **Beispiel der Erschließungsbeiträge**:

Hier kann es sinnvoll sein, diese in einem Fall in den Verkaufspreis einzubeziehen (also bei der Kalkulation zu berücksichtigen) und in einem anderen Fall eine getrennte Abrechnung der Erschließungsbeiträge vorzunehmen.

Eine erschließungsbeitragsfreie Veräußerung der Grundstücke ist verwaltungsvereinfachend, da keine Beitragsbescheide erstellt werden müssen. Wichtig ist jedoch, dass die Erschließungsbeiträge getrennt im Kaufvertrag ausgewiesen sind, da auch private Käufer sonst für den gesamten Kaufbetrag (auch die Erschließungskosten) Grunderwerbsteuer zahlen müssen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass die Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt des Grundstücksverkaufes noch nicht endgültig hergestellt sind bzw. eine Ablösevereinbarung nicht in den Kaufvertrag integriert wird, da ansonsten eine Bescheinigung durch die Kommune darüber erstellt werden müsste, dass die Erschließungsanlagen noch nicht endgültig hergestellt sind, was wiederum einen erhöhten Verwaltungsaufwand zur Folge hätte.

Wenn in einem Baugebiet nicht nur kommunale, sondern auch private Baugrundstücke vorhanden sind, müssen für die privaten Grundstücke ohnehin Beitragsbescheide erstellt werden. Die Arbeitsvereinfachung durch eine erschließungsbeitragsfreie Veräußerung der kommunalen Grundstücke kommt dann nicht so umfassend zum Tragen. Häufig vereinbaren Kommunen in solchen Fällen mit den Eigentümern Ablösevereinbarungen über die Erschließungsbeiträge.

Die tatsächlichen Kosten der Baulandentwicklung könnten durch eine umfassende Berücksichtigung auch dazu führen, dass der ermittelte Verkaufspreis über dem sonst üblichen Verkehrswert liegt. Hiervon ist aber nur in Ausnahmefällen auszugehen, da der Markt (der durch den Verkehrswert als marktüblichen Wert repräsentiert wird) i. d. R. zu den Kosten auch eine ausreichende Gewinnspan-

ne für den privaten Verkäufer berücksichtigt. Zudem kann die Kommune in solchen Fällen eine „Kappungsgrenze“ beschließen, die sicherstellt, dass der Verkaufspreis nicht über dem Verkehrswert (beispielsweise festgelegt als Bodenrichtwert) liegt. In diesem Fall kann jedoch keine einhundertprozentige Refinanzierung der Kosten erfolgen; ein Teil der Kosten verbleibt bei der Kommune.

Die Kosten, die bei der Baulandentwicklung entstehen können, sind in Tab. 4 dargestellt.⁶²

I. d. R. fallen bereits Kosten an, bevor der Grunderwerb getätigt wird. Zu den Kosten für die Vorbereitung und Planung gehören v.a. die städtebaulichen Planungen (Rahmenpläne, städtebauliche Entwürfe, Bauleitplanung), Gutachten, Verfahrensabwicklung, Vermarktung und Öffentlichkeitsarbeit. Die Höhe dieser Kosten hängt von der örtlichen Situation und den Vorgaben für das Plangebiet ab.

Die Grunderwerbskosten stellen je nach Umfang des Flächenerwerbs und Ankaufspreis häufig den größten Ausgabenposten dar. Diese Kosten fallen meist schon in der Anfangsphase der Planung an.⁶³ Die Ausgaben für den Grunderwerb setzen sich aus dem eigentlichen Ankaufspreis (einschließlich eventueller Entschädigungen für Gebäude und Aufwuchs) und den Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten) zusammen. Auch die Rückübertragungskosten für Baugrundstücke (wenn das Modell der Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung gewählt wird) gehören zu den Grunderwerbskosten. Für Höhe der Grunderwerbskosten spielt neben dem örtlichen Bodenpreisniveau vor allem der Zeitpunkt des Ankaufes eine wesentliche Rolle: je frühzeitiger vor Beginn der Planung der Ankaufszeitpunkt gewählt wird, desto niedriger ist der Bodenwert. Entsprechend geringer fallen auch die Grunderwerbsnebenkosten aus, die prozentual vom Kaufpreis der Grundstücke abhängen.

Weitere Kosten entstehen durch die Bodenordnung und Bodenaufbereitung (Freilegung und Altlastensanierung soweit erforderlich⁶⁴), die Erschließung (Straßen, Grünflächen, Spielplätze etc.), Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (u. a. Kindergärten und Schulen) sowie Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. 1a Abs. 3 BauGB. Wie hoch diese Kosten sind, hängt von den spezifischen Bedingungen des Einzelfalls ab. Im Hinblick auf diese Kosten (insbesondere Erschließungskosten) sollte die Kommune vorhandene Spielräume, beispielsweise beim Ausbaustandard, nutzen, um die Kosten möglichst gering zu halten.

Kosten fallen meist bereits vor dem Grunderwerb an (z. B. Planungs- und Gutachtenkosten).

Grunderwerbskosten stellen häufig den größten Ausgabenposten dar.

Tab. 4: Kosten der Baulandbereitstellung

Vorbereitung und Planung	Voruntersuchungen, Nutzungsabschätzungen etc.
	Vermessung
	Wertermittlung
	Erstellung von Entwicklungskonzepten, Rahmenplanungen
	Städtebauliche Planung (einschließlich Wettbewerbe)
	Fachgutachten
	Bauleitplanung
	Projektentwickler, Entwicklungsträger
	Verfahrenskosten
	Öffentlichkeitsarbeit, Beratung
Grunderwerb	Marketing, Vermarktung
	Ankauf der (Brutto-) Flächen
	Entschädigungen (z. B. Gebäude, Aufwuchs)
	Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten)
Bodenordnung, Bodenaufbereitung	Rückübertragungskosten für Baugrundstücke
	Bodenordnung
	Freilegung des Geländes
Erschließungsanlagen einschließlich Grünflächen	Altlastenbeseitigung
	Straßen, Wege, Plätze
	Grünanlagen, Wasserläufe, -flächen
	Spielplätze
	Parkplätze, Parkhäuser, Tiefgaragen
	Ver- und Entsorgungsanlagen
Ausgleichsmaßnahmen	Anlagen gegen Umwelteinwirkungen
	Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	Grunderwerb zusätzlich benötigter Flächen
	Kindergärten, Schulen
	Sportanlagen
Zwischenfinanzierung	sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen und -anlagen
	Kreditzinsen vom Ankauf bis zur Wiederveräußerung der Grundstücke
	Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Träger

⁶² Institut für Bodenmanagement: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung. a. a. O., S. 28

⁶³ Zu den Möglichkeiten, die wirtschaftliche Belastung beim kommunalen Zwischenerwerb gering zu halten, vgl. auch Kapitel IV 3.1.4, Kapitel IV 3.1.5 sowie Kapitel IV 3.6.5.

⁶⁴ Diese Kosten können insbesondere bei Brachflächen anfallen.

Bodenordnung und Bodenaufbereitung, Erschließung, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB sind als Kosten der Baulandentwicklung zu berücksichtigen.

Zwischenfinanzierungskosten sind ein nicht unerheblicher Kostenfaktor der Baulandentwicklung.

Der Verkauf kommunaler Grundstücke unter Verkehrswert ist möglich, wenn die gesetzlichen Bestimmungen beachtet werden.

Tab. 5: Abhängigkeit der Höhe des Preisnachlasses vom Verkehrswert

Grundstücksgröße	Bodenwert Euro/m ²	Grundstückswert	Förderhöhe (30 % des Verkehrswertes)
300 m ²	200 Euro	60.000 Euro	18.000 Euro
500 m ²	200 Euro	100.000 Euro	30.000 Euro
750 m ²	200 Euro	150.000 Euro	45.000 Euro
1.000 m ²	200 Euro	200.000 Euro	60.000 Euro

 **Textbaustein C6 auf S. 124**

Einen nicht unerheblichen Kostenfaktor stellen die Zwischenfinanzierungskosten dar, die regelmäßig bereits zu Beginn der Planung anfallen. In der Anlaufphase eines Projektes (bevor Einnahmen erzielt werden können) müssen bestimmte Kosten über eine Kreditaufnahme gedeckt werden. Häufig ist der Finanzbedarf zu Beginn der Planung am größten. Die wichtigsten Einflussfaktoren auf die Höhe der Zwischenfinanzierungskosten sind die Dauer der Kreditaufnahme sowie die Höhe der Zinsen. Die Höhe der Zwischenfinanzierungskosten hängt aber auch davon ab, wann die einzelnen Ausgaben getätigt werden: Je frühzeitiger beispielsweise der Grunderwerb erfolgt desto geringer sind zwar die Bodenpreise, desto höher sind aber dafür die Zwischenfinanzierungskosten.

3.3.4 Fördermöglichkeiten unter sozialen Gesichtspunkten

3.3.4.1 Verkauf unter Verkehrswert

Grundsätzlich besteht für die Kommunen zwar die Verpflichtung, ihre Grundstücke zum Verkehrswert zu veräußern, auch wenn bei einem Verkauf unter Verkehrswert eine Kostendeckung erreicht werden würde.⁶⁵ Allerdings bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen eine Abgabe von Grundstücken unterhalb der ansonsten auf dem Markt zu erzielenden Höchstpreise, insbesondere, wenn kommunale Zielsetzungen zur Förde-

meidung haushaltsrechtlicher Probleme davon abzuraten, alle Grundstücke zu einem unbegründeten verbilligten „Einheitspreis“ zu verkaufen, ohne gleichzeitig Vergabekriterien festzulegen.

Abschläge vom Verkehrswert können im Sinne eines „Sozialrabattes“ beispielsweise auch an die Voraussetzungen des sozialen Wohnungsbaus geknüpft werden.

Durch einen Verkauf kommunaler Grundstücke unter dem Verkehrswert kann für einkommensschwächere Haushalte die Eigentumsbildung gefördert werden; Bauland kann für weite Kreise der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Das ist insbesondere in Hochpreisgebieten von Bedeutung und kann insbesondere hier zur Verringerung der Umlandabwanderung beitragen.

Ebenso können auch ökologische Zielsetzungen über einen Abschlag vom Verkehrswert des Grundstückes gefördert werden (z. B. Preisnachlass für Passivhausbau).

Eine mögliche Folge der verbilligten Abgabe kommunaler Grundstücke ist ein gespaltener Bodenmarkt, denn solange die Nachfrage durch das Baulandangebot insgesamt nicht gedeckt werden kann, also trotz preisgünstiger kommunaler Grundstücke trotzdem auch private Grundstücke nachgefragt werden, sinken die Grundstückspreise auf dem privaten Grundstücksmarkt nicht. Ein preisenkender Effekt tritt meist nur ein, wenn die Kommune einen erheblichen Anteil am Grundstücksmarkt hat und der private Markt durch die „öffentliche Konkurrenz“ unter Druck gerät oder die Baulandbereitstellung der Kommune dazu führt, dass Angebot und Nachfrage ausgeglichen sind bzw. das Angebot die Nachfrage übersteigt.

Manche Kommunen machen die Feststellung, dass sich das Bodenpreinsniveau im Stadtgebiet insgesamt zwar nicht verringert, jedoch in den Stadtteilen, in denen die Kommune intensiv auf dem Grundstücksmarkt präsent ist, sich das Preisniveau für private Grundstücke dem der kommunalen Grundstücke anpasst. Auch dies ist aber wesentlich davon abhängig, wie sich Angebot und Nachfrage gegenüberstehen.

Bestimmter Bevölkerungsgruppen auf Basis konkreter Vergaberichtlinien einen Verkauf unterhalb des Verkehrswertes rechtfertigen. Den Kommunen ist jedoch zur Ver-

⁶⁵ vgl. hierzu auch Kapitel IV 3.3.2

Nachteilig beim Verkauf von Grundstücken unterhalb des Verkehrswertes wirkt sich aus, dass die Rabattierung mit der Größe bzw. dem Verkehrswert des Grundstückes steigt, wie das Beispiel in Tab. 5 verdeutlicht.

Hierdurch ist eine Ungleichbehandlung der Käufer gegeben und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird nicht gefördert, denn je größer das Grundstück ist desto höher ist auch die Förderung. Diese Nachteile können bei einer direkten Förderung weitgehend vermieden werden.

Die Kommune sollte darauf achten, dass sofern Nachlässe auf den Verkehrswert auch Bauträgern gewährt werden, diese in jedem Fall an die Enderwerber weitergegeben werden, da die Förderung ansonsten nicht den beabsichtigten Personenkreis erreicht.⁶⁶

3.3.4.2 Direkte Förderung

Kommunen haben die Möglichkeit, wohnungsbaupolitische Zielsetzungen mit Hilfe von direkter Förderung der Bauinteressenten zu verfolgen. Eine direkte Förderung kann auch dann erreicht werden, wenn Kommunen Grundstücke an Bauträger verkaufen. In diesem Fall ist vertraglich dafür Sorge zu tragen, dass Enderwerber dieser Grundstücke so gefördert werden, als ob sie die Grundstücke direkt von der Kommune erworben hätten.

Direkte Bezuschussungen können über verlorene (nicht rückzahlbare) Zuschüsse oder über zinsgünstige, ggf. auch zinslose oder zins- und tilgungslose Darlehen erfolgen, die nach Ablauf einer bestimmten Zeit zurückzuzahlen sind (ein Zeitraum von 15 bis 20 Jahren sollte hier in etwa veranschlagt werden).

Sinnvoll ist es, solche direkten Zuschüsse an die Einkommensverhältnisse der Haushalte zu binden. Hier bietet es sich an (für NRW), die Einkommensgrenzen des § 13 WFNG NRW⁶⁷ anzuhalten und die Bezuschussung

in Abhängigkeit von der Einhaltung dieser Grenzen bzw. dem Grad der Überschreitung der Einkommensgrenzen zu staffeln. Zusätzlich können auch Zuschüsse zum Bauvorhaben in Abhängigkeit von der Zahl der im Haushalt lebenden Kinder gewährt werden. Hierdurch wird eine zusätzliche Förderung kinderreicher Haushalte ermöglicht.

Um eine „Überförderung“ zu vermeiden, ist es sinnvoll, eine Förderhöchstgrenze festgelegt werden (beispielsweise 50 % des erschließungsbeitragspflichtigen Grundstückswertes).

Vorteilhaft ist es, Regelungen zur direkten Förderung im Grundstückskaufvertrag festzulegen. Hier können auch die erforderlichen Bedingungen zum Erhalt der Förderung sowie die Umstände festgeschrieben werden, unter denen der Zuschuss bzw. das Darlehen umgehend an die Kommune (unter Erstattung der Kosten einschließlich der Zinsen) zurückzuzahlen ist, z. B.:

- Nutzung des Grundstücks entgegen der vereinbarten Nutzung
- Verkauf des Grundstücks
- Vermietung des Gebäudes

Im Einzelfall ist dies davon abhängig, welche Bindungen die Kommune allgemein an die Vergabe ihrer Grundstücke knüpft. Es sollte in jedem Fall eine zeitliche Befristung dieser Bedingungen festgelegt werden, z. B. entsprechend der Laufzeit des Darlehens oder ein vergleichbarer angemessener Zeitraum, wenn es sich um verlorene Zuschüsse handelt. Zu empfehlen ist die Wahl des Zeitraumes, auf den die Vergabebedingungen bezogen sind, z. B. ein Weiterverkauf des Grundstücks innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren nur mit schriftlicher Zustimmung der Kommune. Erfolgt dann ein Verkauf innerhalb dieses Zeitraumes ohne Zustimmung der Kommune, so ist der Zuschuss umgehend zurückzuzahlen.

Die Fördermodelle (das gilt im Übrigen ebenso für andere Förderungen, wie den Verkauf von Grundstücken unterhalb des Verkehrswertes) können beispielsweise über die Abschöpfung eines „Sozialbeitrages“ von den Alteigentümern der Grundstücke finanziert werden.

Wohnungsbaupolitische Zielsetzungen können durch eine direkte Förderung unterstützt werden, z. B. durch kommunale Darlehen.

 **Textbaustein C7 auf S. 124**

 **Textbaustein C8 auf S. 124**

⁶⁶ zu den Einflussmöglichkeiten der Kommune bei der Vergabe kommunaler Grundstücke an Bauträger siehe Kapitel IV 3.4.4

⁶⁷ Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08.12.2009

Die Vergabe von Erbbaurechten senkt die finanzielle Belastung für Bauwillige erheblich, ist für die Kommune jedoch mit Verwaltungsaufwand verbunden.

 **Textbaustein C9
auf S. 124**

 **Textbaustein C10
auf S. 124**

Die Kommune sollte darauf achten, in jedem Fall einen Rechtsanspruch auf Förderung auszuschließen, sondern diese nur im Rahmen der im Haushalt zur Verfügung stehenden Mittel zu gewähren.

Der Verwaltungsaufwand, der mit einer direkten Förderung verbunden ist, ist höher als bei einer Rabattierung der Grundstückspreise, da hier im Einzelfall die Voraussetzungen zu prüfen sind, an die die Vergabe der Förderung geknüpft ist. Die Förderung über direkte Zuschüsse vermeidet jedoch eine Ungleichbehandlung der einzelnen Eigentümer: Nicht Grundstücksgröße und -wert sind entscheidend für die Höhe der Förderung, sondern Einkommen, Kinderzahl oder auch die Einhaltung bestimmter ökologischer Baustandards.

3.3.4.3 Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht

Der Kaufpreis für ein Baugrundstück hat einen erheblichen Anteil an den Gesamtkosten, die Bauwillige für die ein Eigenheim aufbringen müssen.⁶⁸ Kommunen haben die Möglichkeit für ihre eigenen oder auch private Grundstücke (z. B. im Rahmen von Vollmachtsmodellen⁶⁹) Erbbaurechte zu bestellen und so die finanzielle Belastung für einkommensschwächere Haushalte erheblich senken. Insofern ist die Vergabe von Erbbaurechten ein wirksames Instrument zur Förderung der Eigentumsbildung im Allgemeinen bzw. bei bestimmten Bevölkerungsgruppen (z. B. für sog. „Schwellenhaushalte“).

Die Höhe des Erbbauzinses kann – je nach kommunaler Zielsetzung – unter dem marktüblichen Zins liegen oder auch, z. B. in Abhängigkeit von den Einkommensverhältnissen der Erbbaurechtnehmer, gestaffelt sein.⁷⁰

Solche Erbbaurechte müssen dabei nicht unbedingt auf Dauer angelegt sein; es ist möglich, den Erbbauberechtigten vertraglich eine Kaufoption für die Grundstücke einzuräumen.

Der Verwaltungsaufwand, der mit der Vergabe von Erbbaurechten verbunden ist (Verwaltung der Grundstücke, Anpassung des Erbbauzinses) ist zu beachten. In den letzten Jahren haben viele Kommunen ihre Erbbaugrundstücke – zur Überbrückung ihrer Liquiditätsgpässe – veräußert (häufig an die Erbbauberechtigten). Mit der Einführung der doppelten Buchführung haben sich gleichwohl die Rahmenbedingungen geändert. Jedes kommunale Erbbaugrundstück, das nicht verkauft wird, verbleibt mit seinem Wert in der Bilanz (Habenseite) und generiert zudem jedes Jahr (sichere) Einnahmen durch die Erbbauzinszahlungen. Hinzu kommt, dass die Erbbaugrundstücke allmählich im Wert steigen, wenn – konjunkturell bedingt – die Bodenpreise anziehen. Mittel- und langfristig „rechnet“ sich daher die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht fast immer. Darüber hinaus kann hierdurch die Versorgung bestimmter Wohnbaugruppen (z. B. gemeinsame Wohnbaugruppen oder Wohnungsbaugenossenschaften) nachhaltig gesichert werden. Selbst die sozialstabilisierende Entwicklung ganzer Quartiere ist mit der Vergabe kommunaler Grundstücke im Erbbaurecht möglich, vgl. z. B. das Projekt „Samtweberei“ der Montag-Stiftung in Krefeld.

Ob das Erbbaurecht als Alternative zum Grundstückskauf von Seiten der Eigentümer und der Bauwilligen angenommen wird, hängt auch von den traditionellen Vorstellungen in der jeweiligen Kommune ab. Gerade in kleineren Kommunen bevorzugen die Bauwilligen häufig eher den Kauf eines Grundstückes.

⁶⁸ Erbbaurechte können ebenso für Wohnungsbaugesellschaften (beispielsweise im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus) oder für Gewerbebetriebe bestellt werden.

⁶⁹ vgl. hierzu auch Kapitel IV 3.1.5.1

⁷⁰ So im sog. „Tölzer Modell“, vgl. Fadinger: Kommunale Siedlungs- und Bodenpolitik in Bayern. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 10/1983, S. 837

3.4 Grundstücksvergabe

3.4.1 Grundsätzliches zur Grundstücksvergabe

Die Vorgehensweise bei der Vergabe kommunaler Grundstücke kann einen wesentlichen Einfluss auf die Umsetzung der Ziele, die mit dem Baulandmanagement verbunden sind, haben. Insbesondere sozialpolitische Ziele können über die Vergaberegelungen gestützt werden.

Wie die Vergabe zu regeln ist, hängt davon ab, was die Kommune im Rahmen ihres Baulandmanagements erreichen will. Geht es ihr im Wesentlichen um die Schaffung eines erhöhten Baulandangebotes unter dem Gesichtspunkt der Kostenrefinanzierung oder auch einer allgemein erhöhten Verfügbarkeit von Baugrundstücken sind keine besonderen Vergaberegelungen erforderlich. Gleiches gilt beispielsweise, wenn andere Förderwege vorgesehen sind, z. B. die direkte Förderung durch Baukostenzuschüsse⁷¹ (unter der Voraussetzung, dass ein ausreichendes Baulandangebot vorhanden ist bzw. durch die Kommune geschaffen wird, so dass die zu fördernden Bevölkerungsgruppen auch die Möglichkeit haben, Baugrundstücke zu erwerben).

Sollen bestimmte Bevölkerungsgruppen bevorzugt bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden, um diesen bei einer Baulandknappheit die Gelegenheit zum Erwerb eines Baugrundstückes zu geben, sind Kriterien erforderlich, nach denen die Grundstücke vergeben werden. Solche Vergabekriterien können die Eigentümer der Grundstücke betreffen, wenn die Kommune auf einen Kauf von Grundstücken verzichtet und stattdessen mit Verfügungsoptionen oder anderen Alternativen zum Flächenerwerb⁷² arbeitet (siehe Kapitel IV 3.4.3.1).

Auch, wenn die Kommune Flächenerwerb betreibt, gibt es Möglichkeiten, die Vergabe

ihrer Grundstücke entsprechend den spezifischen Zielsetzungen zu regeln (siehe Kapitel IV 3.4.3.2). Eine besonders hervorzuhebende Vorgehensweise bei der Vergabe kommunaler Grundstücke ist das sog. „Einheimischenmodell“, bei dem die bereits im Stadtgebiet lebende (und ggf. auch arbeitende) Bevölkerung bevorzugt berücksichtigt wird.

Die Vergabe von Grundstücken an Bauträger bedarf ggf. spezifischer Regelungen, um die kommunalen Zielsetzungen des Baulandmanagements zu verwirklichen. Welche Bedingungen hier berücksichtigt werden sollten, wird in Kapitel IV 3.4.4 erläutert.

3.4.2 Freie Grundstücksvergabe

Auf eine gebundene Grundstücksvergabe kann verzichtet werden, wenn die Ziele der Kommune bei der Baulandentwicklung eine Steuerung der Vergabe nicht erfordern, insbesondere, wenn

- eine Finanzierung der Baulandbereitstellung im Mittelpunkt steht,
- über eine allgemeine Erhöhung des Baulandangebotes preisregulierend auf den Grundstücksmarkt eingewirkt werden soll oder
- andere Wege zur Durchsetzung der kommunalen Ziele ausreichend erscheinen (z. B. eine direkte Förderung bestimmter Bevölkerungsgruppen durch Baukostenzuschüsse⁷³).

Eine freie Vergabe ist weniger kompliziert und mit einem geringeren Verwaltungsaufwand verbunden. Dennoch muss das Vorgehen für die Vergabe festgelegt werden, falls mehr Bewerber als Baugrundstücke vorhanden sind.

Es bieten sich hierzu im Wesentlichen folgende Möglichkeiten an:

- Wartelisten, bei denen sich die Bewerber (unabhängig von einem bestimmten Baugebiet) eintragen können; die Auswahl erfolgt in Abhängigkeit von der Wartezeit
- Die Vergabe der Grundstücke wird im

⁷¹ Das ist vor allem dann sinnvoll, wenn weniger die Verfügbarkeit von Bauland allgemein, sondern vielmehr die Bezahlbarkeit ein Problem darstellt.

⁷² vgl. Kapitel IV 3.1.5 zu den Alternativen zum Flächenerwerb

⁷³ vgl. hierzu auch Kapitel IV 3.3.4.2

Die Regelung der Vergabe kommunaler Grundstücke kann einen erheblichen Einfluss auf die Umsetzung kommunaler Ziele haben.

Eine freie Grundstücksvergabe ist sinnvoll, wenn die kommunalen Zielsetzungen keine Vergabebindungen erfordern.

 **Textbaustein D1
auf S. 125**

Eine gebundene Grundstücksvergabe kann sich auf die Grundstückseigentümer erstrecken, wenn die Kommune auf einen Kauf der Grundstücke verzichtet.

Die Kriterien der Grundstücksvergabe sind in Abhängigkeit von den kommunalen Zielsetzungen festzulegen.

 Textbaustein D2
auf S. 125

Losverfahren entschieden. Hierzu werden aus den Bewerbungen, die sich bis zu einem bestimmten Stichtag um ein kommunales Grundstück in einem bestimmten Baugebiet beworben haben, diejenigen ausgelost, die ein Grundstück erhalten können. Die Auswahl zwischen den Grundstücken erfolgt dabei nach der Reihenfolge der Auslosung, d. h. der zuerst geloste Bewerber hat die freie Grundstückswahl im Baugebiet. Für den Fall, dass Bewerbungen nach der Auslosung zurückgezogen werden, können „Reservelisten“ aufgestellt werden. Die Bewerber auf der Reserveliste werden dann berücksichtigt, wenn ein ausgeloster Interessent seine Bewerbung zurückzieht.

- Das zuständige Ratsgremium (z. B. der Bauausschuss) entscheidet über die Grundstücksvergabe nach der Bewerberliste. Persönliche Verhältnisse (wie Wohnverhältnisse, Kinderzahl, Einkommen etc.) werden bei der Vergabe berücksichtigt, ohne dass hierfür jedoch spezielle Kriterien zugrunde gelegt werden.

Bei **Gewerbegrundstücken** wird in der Praxis meist eine freie Grundstücksvergabe bevorzugt.

3.4.3 Gebundene Grundstücksvergabe

3.4.3.1 Bindungen für die Eigentümer

Bindungen für die Grundstückseigentümer können dann erforderlich sein, wenn die Kommune auf einen Kauf der Grundstücke ganz oder teilweise verzichtet. Wenn Baugrundstücke bei der Baulandentwicklung in Privateigentum verbleiben, dann kann sich die Kommune zur Sicherung der Umsetzung ihrer Ziele Bindungen für einen Verkauf von Privat an Privat bedienen. Dies ist i. d. R. jedoch nur sinnvoll, wenn Baugrundstücke in größerem Umfang beim Eigentümer verbleiben; bei einer begrenzten Rückübertragung oder eines begrenzten Selbstbehaltes⁷⁴ verzichten die Kommunen in der Praxis meist auf eine Einflussnahme beim Verkauf dieser Grundstücke.

⁷⁴ vgl. hierzu die Möglichkeiten der Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung, Kapitel IV 3.2

Eine umfassende Einflussnahme der Kommune auf den Grundstücksmarkt ist i. d. R. nicht erforderlich; in gewissem Umfang sollten Baugrundstücke auch auf dem freien Markt (ohne Bindung) zur Verfügung stehen. Die Kommune sollte ihre Einflussnahme nur soweit ausüben, wie sie zur Umsetzung baulandpolitischer Zielsetzungen erforderlich ist.

Die Einflussnahme der Kommune kann sich auf die Auswahl der Käufer der Grundstücke erstrecken. Grundlage hierfür sind die kommunalen Vergabekriterien (siehe das folgende Kapitel IV 3.4.3.2) oder auch Regelungen im Zusammenhang mit einem Einheimischenmodell.⁷⁵ Für den Verkauf privater Grundstücke werden dann dieselben Kriterien angelegt, wie für kommunale Grundstücke, jedoch ohne eine Verkaufspreisbindung.

3.4.3.2 Vergabekriterien

Wenn eine Kommune die Vergabe der Grundstücke nach bestimmten, meist sozialpolitisch bestimmten Kriterien⁷⁶, steuern will, hat sie die Möglichkeit, Vergabekriterien festzulegen. Diese Form der Steuerung der Grundstücksvergabe ist mit einem größeren Aufwand verbunden als eine freie Vergabe (ggf. in Verbindung mit direkter Förderung).⁷⁷

Welche Kriterien im Einzelnen für die Bestimmung der Grundstücksvergabe herangezogen werden, hängt von den Zielsetzungen der Kommune ab. Einen Überblick über die in Frage kommenden Kriterien zeigt Tab. 6.

Neben Wohnort und ggf. Arbeitsplatz und der familiären Situation (v. a. Anzahl der Kinder) spielen in der Praxis bei vielen Kommunen die Einkommensverhältnisse eine wichtige Rolle. Praktikabel ist das Zugrundelegen der maßgeblichen Einkommensgrenzen nach § 13 WFNG NRW. Härtefälle sollten Berücksichtigung finden, d. h. eine geringfügige

⁷⁵ vgl. Kapitel IV 3.4.3.3 sowie die Vorgehensweise beim „Weilheimer Modell“, bei dem die Gemeinde Einfluss auf die Käufer privater Grundstücke nimmt, indem sie notarielle Kaufangebote nur annimmt, wenn an Nicht-Einheimische verkauft werden soll

⁷⁶ Möglich ist aber auch eine Berücksichtigung ökologischer Kriterien, wie das Beispiel in Tab. 7 zeigt.

⁷⁷ vgl. Kapitel IV 3.4.2

Überschreitung (beispielsweise max. 10 %) sollte zugelassen werden.

Bei einem differenzierten Punktesystem, einem relativ aufwendigen Vergabesystem (das aber zur Arbeitsvereinfachung auch computergestützt durchgeführt werden kann), werden für die einzelnen Kriterien Punkte vergeben. Um eine Gewichtung der einzelnen Kriterien entsprechend ihrer Bedeutung für die kommunalen Ziele zu erreichen, wird jedem Kriterium ein Punktwert zugeordnet, wobei das wichtigste Kriterium den höchsten Punktwert erhält.

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl wird in der Rangfolge am höchsten eingestuft. Da es dazu kommen kann, dass durch einen Punktegleichstand mehr Bewerber für die Vergabe in Frage kommen, als Grundstücke vorhanden sind, sollte für diesen Fall eine Vorgehensweise bei der Entscheidungsfindung festgelegt werden, z. B. zusätzliche Kriterien, wie die Wartezeit oder auch ein Losentscheid.

Es ist erforderlich, einen Bezugszeitpunkt für die Kriterien festzulegen; i. d. R. sollte der Zeitpunkt der Antragstellung gelten. Das heißt, die Angaben in der Bewerbung um ein kommunales Grundstück müssen zu dem Zeitpunkt gelten, an dem der Antrag gestellt wurde (beispielsweise die Einkommensverhältnisse). Einkommensverhältnisse können sich aber ebenso wie beispielsweise die Haushaltsgröße im Zeitraum zwischen Antragstellung und Grundstücksvergabe ändern. Die Festlegung, bis zu welchem Zeitpunkt sich solche Änderungen auf die Vergabe auswirken sollen, ist schwierig. Der Zeitpunkt der Vergabeentscheidung ist hierbei als untere Grenze anzusehen, der Zeitpunkt des Kaufvertrages als obere Grenze.

Tab. 7 zeigt ein Beispiel dafür, wie ein differenziertes Punktevergabesystem aufgebaut werden kann.

Neben dem differenzierten Punktesystem gibt es auch die Möglichkeit, die Vergabereihenfolge ohne Punktevergabe festzulegen, in dem die Bewerber bestimmten vorab von der Kommune gebildeten Gruppen zugeordnet werden, die mehr oder weniger differen-

ziert ausfallen können. Diese Gruppen bilden untereinander eine Rangfolge, Bewerber innerhalb der jeweiligen Gruppe sind jedoch

Tab. 6: Kriterien für die Grundstücksvergabe

Wohnort, Arbeitsplatz (vgl. auch VI 3.4.3.3)	Hauptwohnsitz in der Kommune (ggf. in Verbindung mit einer bestimmten Anzahl von Jahren oder auch bezogen auf Ortsteile)
	Rückwanderer (früherer Wohnsitz in der Kommune, ggf. beschränkt auf einen bestimmten Zeitraum zwischen Aufgabe des Hauptwohnsitzes und Antragsstellung)
	Arbeitsplatz in der Kommune (ggf. in Verbindung mit einer bestimmten Anzahl von Jahren)
	Entfernung vom Wohnort zum Arbeitsplatz (bei nichteinheimischen Bewerbern mit Arbeitsplatz in der Kommune)
Einkommens- und Vermögensverhältnisse	Höhe des Einkommens (Festsetzung einer Höchstgrenze, z. B. mit Orientierung an den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus)
	Grundstücks-, Haus- oder Wohneigentum
Familienverhältnisse	Haushaltsgröße
	Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder (ggf. mit Beschränkung des Höchstalters auf 18 Jahre)
	Anzahl der im Haushalt lebenden Personen mit Schwerbehinderung (ggf. Festsetzung eines Mindestgrades der Schwerbehinderung) oder Pflegebedürftigkeit
Wohnverhältnisse	beengte Wohnverhältnisse
	Sozialwohnung
Sonstiges	ökologische Bauweise geplant (z. B. Passivhaus)
	Wartezeit

gleichberechtigt. Bei einer zu hohen Anzahl gleichrangiger Bewerber müssen zusätzliche Kriterien in die Entscheidungsfindung einfließen, z. B. die Wartezeit oder es muss per Losverfahren entschieden werden.

Die Methode der Bildung von Gruppen und der Zuordnung der Bewerber zu den jewei-

Tab. 7: Beispiel für ein differenziertes Grundstücksvergabesystem (mit Punktevergabe)

Nr.	Merkmale / Faktoren	Punkt-wert	Faktor	Summe	Erzielte Punktzahl
1	Bürger der Kommune	8	1	8	
2	Erwerbstätigkeit im Stadtgebiet	7	1	7	
3	Rückwanderer (bis 3 Jahre)	4	1	4	
4	Anzahl Kinder (X) i. S. d. Wohnungsbauförderungsbestimmungen	1	X	1*X	
5	Bewohntes Objekt verfügt nicht über ausreichende Zahl von Kinderzimmern	1	1	1	
6	Anzahl behinderter Personen (wobei GdB > oder = 50 %)	1	1	1	
7	Passivhaus (Energiebedarf < 25 kWh/m²/a)	1	1	1	
8	Anzahl bereits gekaufter kommunaler Baugrundstücke (X)	-2	X	-2*X	
Summe erzielte Punktzahl:					

Die Gruppenbildung ist eine Alternative zum differenzierten Punktesystem.

ligen Gruppen kann sich in der Praxis als arbeitsaufwendiger herausstellen als ein differenziertes Punktevergabesystem; eine computergestützte Auswertung der Bewerbungsunterlagen ist nicht möglich.

Tab. 8 und Abb. 11 zeigen beispielhaft, wie Bewerbergruppen definiert sein können, wobei das zweite Beispiel vergleichsweise undifferenzierte Gruppen verwendet (hier geht es lediglich um die bevorzugte Berücksichtigung Einheimischer; weitere Kriterien sind nicht relevant).

Tab. 8: Beispiel für eine Einteilung in Bewerbergruppen

Gruppe 1	Familien mit Kindern (wohnhafte in der Kommune; ohne Eigentum)
Gruppe 2	junge Paare ohne Kinder (wohnhafte in der Kommune; ohne Eigentum)
Gruppe 3	auswärtige Bewerber (Rangfolge entsprechend der Bindung zur Kommune, z. B. Arbeitsplatz in der Kommune, familiäre oder persönliche Bindungen)
Gruppe 4	Bewerber mit Eigentum (Berücksichtigung zunächst der Bewerber mit eingeschränktem Eigentum oder Teileigentum)
Gruppe 5	Bewerber mit Absichten zum späteren Baubeginn

Anmerkung: Bewerber aus den Gruppen 1 und 2 werden vorrangig berücksichtigt.

Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Reihenfolge der Grundstücksvergabe

Wenn die Anzahl der Bewerber größer ist als die Anzahl der veräußerbaren Grundstücke:

1. Ortsansässige* Bewerber gemäß Antragsengang
2. Bewerber aus dem übrigen Gemeindegebiet gemäß Antragsengang
3. Sonstige Bewerber gemäß Antragsengang

Wenn die Anzahl der Bewerber kleiner ist bzw. gleich der Anzahl der veräußerbaren Grundstücke:

1. Ortsansässige* Bewerber und Bewerber aus dem übrigen Gemeindegebiet gleichberechtigt gemäß Antragsengang
2. Sonstige Bewerber gemäß Antragsengang

* Ortsansässigkeit bezieht sich nicht auf das gesamte Gemeindegebiet, sondern auf die jeweilige Ortschaft im Gemeindegebiet.

Abb. 11: Beispiel für die Festlegung einer Rangfolge bei der Grundstücksvergabe (ohne Punktevergabe)

Welches Vergabesystem sich als vorteilhaft erweist, hängt von der kommunalen Zielsetzungen ab. Je umfangreicher diese sind, desto differenzierter sollte auch das Vergabesystem sein, damit die Ziele auch umgesetzt werden können.

Auch die Größe einer Kommune, d. h. insbesondere die Zahl der zu vergebenden kommunalen Grundstücke kann ebenfalls eine Rolle bei der Wahl des Vergabesystems spielen. Bei einer umfangreichen Zahl von Bewerbern reicht die Zuordnung zu wenigen Gruppen i. d. R. kaum aus, um die erforderliche Rangfolge zu bestimmen.

3.4.3.3 Einheimischenmodelle

Einheimischenmodelle⁷⁸ dienen der Sicherstellung des Baulandbedarfes und der Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung. Sie sollen vor allem der jungen Bevölkerung ermöglichen, in ihrem Heimatort zu bleiben (und zu bauen) und so einer Überalterung der Bevölkerung entgegenwirken.⁷⁹

Die grundsätzliche verfassungsrechtliche Zulässigkeit von Einheimischenmodellen ist gegeben. Allerdings darf die Kommune nicht generell Nicht-Einheimische ausschließen; es müssen ausreichend Baugrundstücke ohne Einheimischenbindung zur Verfügung stehen. Außerdem muss eine entsprechende Bedarfslage vor Ort vorhanden sein, es muss eine Betroffenheit der Einheimischen gegeben sein.⁸⁰

Einheimischenmodelle werden meist von Kommunen angewendet, bei denen ein starker Druck (d. h. eine große Nachfrage) von außen auf den Grundstücksmarkt zu steigenden Preisen führt, so dass für die ortsansässige Bevölkerung nicht mehr in ausreichendem Umfang bezahlbare Baugrundstücke zur Verfügung stehen und dieses ggf. auch mit Verdrängungseffekten für

⁷⁸ Die gesetzliche Grundlage für sogenannte Einheimischenmodelle ist § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Schon bevor die gesetzlichen Regelungen erlassen wurden, sind zwei Einheimischenmodelle bekannt geworden. Beim sog. „Weilheimer Modell“ wird ein Bebauungsplan nur dann aufgestellt, wenn der Gemeinde ein Ankaufsrecht eingeräumt wird, das für ein Grundstück ausgeübt werden kann, wenn der Grundstückseigentümer das Grundstück zu einem höheren Preis als mit der Gemeinde vereinbart an einen Dritten verkauft. Das Ankaufsrecht ist auf 10 Jahre begrenzt. Das entscheidende Merkmal des „Traunsteiner Modells“ ist der Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde, nach dem die Genehmigung verweigert werden kann, wenn eine bestimmte Preisgrenze überschritten wird.

vgl. <http://lexikon.immobiliien-fachwissen.de/index.php?UID=270550606&ATOZ=E&KEYWORDID=4722>, abgerufen am 02.02.2016

⁷⁹ vgl. Gurski/Schmitz: Mobilisierung von Bauland durch Einheimischenmodelle und Freiwillige Umlegungen (Auswertung des Wettbewerbs „Mehr Bauland“ der Deutsche Bank BausparAG, 1993, Auszug). In: Die Gemeinde 22/1994, S. 747

⁸⁰ vgl. Forschungsgruppe Stadt + Dorf: Baulandbereitstellung - Bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse. a. a. O., S. 31 (mit Verweis auf ein Urteil des BVerwG vom 11.02.1993 - 4 C 18.91 -)

die einheimische Bevölkerung verbunden ist. Betroffen von diesen Problemen sind vor allem Kommunen, die im Einzugsbereich⁸¹ von Hochpreiskommunen oder -regionen liegen.

Um den Bedarf an bezahlbaren Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung decken zu können, können kommunale Baugrundstücke bevorzugt und ggf. auch zu Preisen unterhalb des Verkehrswertes an Einheimische verkauft werden.

Alternativ kann auch auf einen Zwischenerwerb durch die Kommune verzichtet werden und stattdessen beispielsweise privatrechtlich gesichert werden, dass die Eigentümer ihre Grundstücke ausschließlich an einen festgelegten Personenkreis zu verkaufen. Diese vertragliche Sicherung kann durch ein notarielles Kaufangebot der Grundstückseigentümer an die Kommune vorgenommen werden, das von der Kommune jedoch nur dann angenommen wird, wenn der Eigentümer an einen Interessenten verkaufen will, der nicht zum berechtigten Personenkreis gehört. Eine weitere Möglichkeit ist die vertragliche Vereinbarung, dass der Grundstücksverkauf nur nach schriftlicher Zustimmung der Kommune erfolgen darf, die wiederum nur erfolgt, wenn ein festgelegter Höchstpreis nicht überschritten wird und der Käufer aus dem berechtigten Personenkreis stammt.

Die Kommune muss in jedem Fall den für den Erwerb eines kommunalen (oder zunächst im Privateigentum verbleibenden) Grundstückes antragsberechtigten Personenkreis genau definieren, d. h., sie muss festlegen, was sie unter „Einheimischen“ versteht. Die folgende Übersicht zeigt verschiedene Beispiele für eine mögliche Bestimmung des Einheimischenbegriffs. Die im Einzelfall geeignete Definition hängt von den spezifischen Bedürfnissen und Verhältnissen vor Ort ab.

Das Beispiel 1 in Tab. 9 weist einen relativ großen Detaillierungsgrad auf. Es unter-

scheidet sich von den anderen möglichen Definitionen vor allem dadurch, dass Personen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung zwar nicht in der Kommune wohnen, aber hier arbeiten, ebenfalls unter den Einheimischenbegriff fallen. So können auch Personen, die bereits eine gewisse Bindung an die Kommune haben, bevorzugt ein Baugrundstück erhalten. Die Kommune hat darüber hinaus den Vorteil, dass ihre Einnahmen durch den Anteil an der Einkommensteuer steigen.

„Einheimischenmodelle“ dienen der Baugrundstückbereitstellung für die einheimische Bevölkerung.

Tab. 9: Beispiele für die Abgrenzung des antragsberechtigten Personenkreises im Rahmen eines Einheimischenmodells

Beispiel	Definition
1	Ortsansässige, die zum Zeitpunkt der Antragsstellung zum Erwerb eines kommunalen Grundstücks mindestens 5 Jahre ohne Unterbrechung ihren Hauptwohnsitz in der Kommune hatten
	Personen, die innerhalb der letzten 5 Jahre aus dem Gebiet der Kommune weggezogen sind, jedoch bis zu diesem Zeitpunkt überwiegend ihren Hauptwohnsitz in der Kommune hatten
	Personen, die seit mindestens 5 Jahren in der Kommune ihrem Hauptberuf nachgehen.
2	Personen, die selbst oder deren Partner oder mindestens ein Elternteil den Hauptwohnsitz in der Kommune haben
	Personen, die selbst oder deren Partner in den letzten 10 Jahren den Hauptwohnsitz in der Kommune hatten
3	Personen, die seit 15 Jahren ihren Hauptwohnsitz in der Kommune haben (pro Kind verringert sich dieser Zeitraum um 1 Jahr – maximal 5 Jahre)

Anm.: Weitergehende Differenzierungen des Einheimischenbegriffs können bei Bedarf auch innerhalb des Stadtgebietes getroffen werden, wenn der Einheimischenbegriff auf bestimmte Ortsteile bezogen werden soll. Diese Vorgehensweise wird in der Praxis häufiger von Kommunen im ländlichen Raum gewählt, da hier häufig nicht ein Baugrundstück „irgendwo“ im Gemeindegebiet angestrebt wird, sondern in dem Ortsteil, in dem entsprechende soziale Bindungen bestehen (z. B. Wohnsitz der Familie).

Alle Beispiele legen den erforderlichen Zeitraum für die Dauer des Hauptwohnsitzes fest. Dieser Zeitraum differiert allerdings erheblich (5-15 Jahre, in Beispiel 3 abhängig von der Anzahl der Kinder⁸²). Die Festlegung eines Zeitraumes ist erforderlich, damit die langjährig Ortsansässigen nicht gegenüber den kurzfristig hinzugezogenen benachteiligt werden.

Die Beispiele 1 und 2 berücksichtigen beide sog. „Rückkehrer“, also Personen, die ihren Wohnsitz in der Kommune aufgegeben haben, aber zurückkehren möchten. Die Aufgabe des Wohnsitzes kann beispielsweise berufliche Gründe haben. Für einen gewissen Zeitraum besteht aber trotz Wohnsitzwechsels eine Bindung an die Kommune.

Textbaustein D2 auf S. 125

⁸¹ Der Einzugsbereich ist bestimmt von der Pendlerentfernung, d. h. von dem Arbeitsweg, den Personen zurückzulegen bereit sind, die in Kommunen mit hohem Grundstückspreinsniveau leben und arbeiten, dort aber kein entsprechendes Baugrundstück finden und sich daher in das Umland orientieren.

⁸² Wichtig ist, dass es sich hierbei um die im Haushalt lebenden Kinder handelt.

Beim „Einheimischenmodell“ muss der Einheimischenbegriff definiert werden.

Das Beispiel 3 beschränkt sich ausschließlich auf Personen mit Hauptwohnsitz in der Kommune. Personen mit Arbeitsplatz in der Kommune und „Rückkehrer“ werden hier nicht berücksichtigt.

Der Begriff des „Einheimischen“ bestimmt meist nur den antragsberechtigten Personenkreis. Darüber hinaus können weitere Vergaberegeln getroffen werden, wenn der berechtigte Personenkreis eine Nachfrage mit sich zieht, die das Angebot an Baugrundstücken überschreitet. Die Vergabe im Rahmen eines Einheimischenmodells kann dabei im Einzelnen ebenso geregelt werden, wie die Vergabe kommunaler Baugrundstücke im Allgemeinen, d. h. es besteht die Möglichkeit, ein differenziertes Punktesystem zu Grund zu legen, es können aber auch weniger differenzierte Vergaberichtlinien angewendet werden.⁸³

3.4.3.4 Urteil des Europäischen Gerichtshofes zum Einheimischenmodell

Einheimischenmodelle bedürfen klarer Kriterien, wenn sie dazu dienen sollen, z. B. möglichst jungen Familien mit Kindern kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Verunsicherung hat hierzu eine Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs erbracht. Im Jahr 2013 urteilte der Gerichtshof der Europäischen Union, dass das bestehende flämische Dekret über die Grundstücks- und Immobilienpolitik gegen das Unionsrecht verstößt. Das Dekret wollte sicherstellen, dass bei Grundstückserwerbern eine „ausreichende Bindung [...] zu der betreffenden Gemeinde“ besteht. Diese ausreichende Bindung sollte dadurch nachgewiesen werden, dass der Käufer entweder bereits seit sechs Jahren in der Gemeinde lebt, er in der Gemeinde tätig ist oder eine gesellschaftliche, familiäre, soziale oder wirtschaftliche Bindung besteht. Nach Ansicht des Gerichtshofs dient das Dekret jedoch dazu, bestimmten

Personen den Zugang zu verbieten. Zwar spricht nichts dagegen, eine ausreichende Bindung vorauszusetzen mit dem Ziel, den Wohnbedarf einkommensschwacher Haushalte in der Gemeinde zu befriedigen, allerdings befand das Gericht, dass

„keines der oben genannten Kriterien in unmittelbarem Zusammenhang mit den sozioökonomischen Aspekten steht, die dem Ziel entsprechen, ausschließlich die am wenigsten begüterte einheimische Bevölkerung auf dem Immobilienmarkt zu schützen.“

Da dieses Ziel jedoch auch mit anderen Mitteln erreichbar ist und außerdem die Kriterien auch auf Interessenten zutreffen können, die keines Schutzes bedürfen, sieht der Gerichtshof das Dekret als unangemessen an. Außerdem schränke es den freien Kapitalverkehr ein, da es Investoren aus einem Mitgliedstaat von Investitionen in einem anderen Mitgliedsstaat abhält. Der Gerichtshof weist darauf hin, dass diese Entscheidung nationale Gerichte, die in einer vergleichbaren Sache entscheiden müssen, an dieses Urteil gebunden sind.⁸⁴

Für deutsche „Einheimischenmodelle“ folgt aus diesem Urteil, dass die Kriterien für die Einheimischenbindung der Erwerber möglichst eindeutig fixiert werden müssen. Es muss erkennbar sein, dass einkommensschwache Haushalte gezielt gefördert werden müssen, was in deutschen Modellen meist dank festgelegter Verdienstgrenzen auch erfolgt.

Allerdings könnten auch in deutschen Modellen Kriterien wie die Einheimischeneigenschaft, nachgewiesen durch eine gewisse Wohndauer in der Kommune, als kein erforderliches Kriterium bewertet werden, das der Begünstigung einkommensschwacher Haushalte dient. Möchten Kommunen also durch ein Einheimischenmodell versuchen, bestimmte soziale Ziele zu erreichen, so soll-

⁸³ vgl. zu den Vergabekriterien Kapitel IV 3.4.3.2 und zum differenzierten Punktesystem im Rahmen eines Einheimischenmodells die Tab. 7

⁸⁴ vgl. Gerichtshof der Europäischen Union: Pressemitteilung Nr. 57/13, Urteil in den verbundenen Rechtssachen C-197/11 und C-203-11: Das flämische Dekret über die Grundstücks- und Immobilienpolitik verstößt gegen das Unionsrecht, Luxemburg 08.05.2013

ten sie die sozialen Komponenten in den Kriterienkatalog aufnehmen und entsprechend stark gewichten.⁸⁵

Klarheit hat zwischenzeitlich die zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung auf dem Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen erbracht, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben (Stand 22.02.2017). Hierbei gelten besondere Leitlinien für Kommunen, die bei der Berücksichtigung im Rahmen von Einheimischenmodellen zu beachten sind. Hierzu zählen insbesondere Vermögens- und Einkommensobergrenzen und Auswahlkriterien auf punktbasierten Gewichtungen. Beachtet dies eine Gemeinde, entstehen aus europarechtlicher Sicht keine Probleme.

3.4.4 Vergabe an Bauträger

Die meisten Kommunen vergeben in einem gewissem Umfang Wohngrundstücke an Bauträger. Zwar wird bei freistehenden Einfamilienhäusern eine Vergabe an Bauträger in der Praxis eher zurückhaltend beurteilt, da hiermit gewissen Bindungen verknüpft sind⁸⁶, insbesondere bei der Planung von Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbau / Mietwohnungsbau ist eine Bauträgervergabe jedoch meist erforderlich.

Die Vergabe von kommunalen Grundstücken an Bauträger kann mit spezifischen Problemen verbunden sein, wenn nicht sichergestellt wird, dass neben den Bestimmungen zur Grundstücksvergabe an Private auch

Grundstücksverbilligungen oder sonstige Förderungen an die Zielgruppe gelangen, für die sie eigentlich bestimmt sind. Es kann zwar festgelegt werden, dass der Bauträger die Grundstücke zum Kaufpreis (ggf. zuzüglich Nebenkosten) an die Enderwerber weiterzugeben hat, diese Preislimitierung kann letztlich jedoch durch einen höheren Ansatz für die Hochbaukosten unterlaufen werden.

Neben sozialpolitischen Zielsetzungen gewinnt in der Praxis für viele Kommunen aber auch immer mehr die Durchsetzung gestalterischer und architektonischer sowie ökologischer Qualitäten an Bedeutung.

In diesem Zusammenhang haben in den letzten Jahren sogenannte Konzeptvergaben neue Möglichkeiten eröffnet (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel IV 3.3).

Ein wirksames Mittel für die Kommune, um sowohl Einfluss auf die Gestaltung als auch auf die Endpreise zu nehmen, sind Ausschreibungen oder auch Wettbewerbe. Hiernach kann entschieden werden, welches Bauträgerkonzept durch die besten stadtgestalterischen, architektonischen und ökologischen Qualitäten bestimmt ist. Es kann festgelegt werden, dass die Bauträger Aussagen zum Preis der Wohngebäude machen müssen (bzw. zum Gesamtpreis inklusive Grundstück, wenn die entsprechenden Preise für die kommunalen Grundstücke zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt sind).

Im Kaufvertrag zwischen Kommune und Bauträger empfiehlt es sich (unabhängig davon, ob eine Ausschreibung oder ein Wettbewerb durchgeführt worden ist oder nicht), Regelungen im Hinblick auf eine Preisbindung zu treffen. Um die Einhaltung der Vertragsbedingungen feststellen zu können, sind die Kaufverträge der Kommune dann jeweils zur Prüfung vorzulegen.

Folgende Möglichkeiten können hierbei zum Tragen kommen:

- Das Exposé des Bauträgers wird Vertragsbestandteil, d. h. die Aussagen zur Architektur und zum Endpreis sind bindend.
- Es wird festgelegt, dass der Kaufpreis (zuzüglich Nebenkosten) ohne Aufschlag

Gezielte Förderung einkommensschwacher Haushalte ist unter europarechtlichen Gesichtspunkten zulässig.

Vertragliche Regelungen bei der Vergabe von kommunalen Grundstücken an Bauträger sichern die Erfüllung kommunaler Zielsetzungen.

 **Vertragsmuster 6 auf S. 150**

 **Vertragsmuster 10 auf S. 162**

⁸⁵ vgl. Becker/Buttner/Held – Der Energieblog: Einheimischenmodelle auf dem Prüfstand des Europarechts. Abrufbar unter www.derenergieblog.de/alle-themen/kommunen/einheimischenmodelle-auf-dem-prufstand-des-europarechts/, abgerufen am 06.05.2015

⁸⁶ Die individuelle Gestaltung der Gebäude ist begrenzt, da mit dem Kauf des Grundstückes die Errichtung bestimmter Haustypen durch den Bauträger verbunden ist. Viele Kommunen haben daher auch eine hohe Nachfrage an „bauträgerfreien“ Grundstücken.

an die Enderwerber weiterzugeben ist. Gleichzeitig muss aber auch eine Beschränkung der Hochbaukosten erfolgen.⁸⁷

- Es wird festgelegt, dass im Kaufvertrag Bauträger – Enderwerber eine getrennte Ausweisung von Grundstückskosten und Hochbaukosten vorgenommen werden muss, um die Kostentransparenz zu erhöhen. Die „Kontrolle“ hinsichtlich einer angemessenen Preisgestaltung übernimmt in diesem Fall der Markt.

Die Entscheidung, welche Möglichkeit am geeignetsten ist, hängt nicht zuletzt von den Erfahrungen der Kommune mit den örtlichen Bauträgern ab.

Es gibt auch Kommunen, die auf Ausschreibungen und Wettbewerbe verzichten und die Grundstücke an solche Bauträger vergeben, die unter Berücksichtigung der Größe des Baugebietes und der gewünschten Qualität geeignet erscheinen. Gleichzeitig wird versucht, eine möglichst weitgehende Gleichbehandlung zu erreichen, d. h. eine große Spannbreite der örtlichen Bauträger bei der Vergabe zu berücksichtigen (soweit diese auch geeignet sind, die Planung umzusetzen).

Soweit eine Kommune Vergaberichtlinien hat, sollten diese auch auf Bauträgergrundstücke Anwendung finden, um die Zielsetzungen umfassend durchsetzen zu können. Die Kommune kann sich einen Einfluss auf die Auswahl der Enderwerber durch eine Regelung im Kaufvertrag mit dem Bauträger sichern.

3.4.5 Konzeptvergabe

3.4.5.1 Grundsätzliches zur Konzeptvergabe

In der Vergangenheit wurden städtische Grundstücke i. d. R. an Bauträger vergeben, die den höchsten Kaufpreis geboten haben,

ohne dass bei der Vergabe das städtebauliche Konzept eine wesentliche Rolle gespielt hatte.

Seit einiger Zeit verfolgen einige Städte – primär beim Geschosswohnungsbau, aber gelegentlich auch im Bereich des individuellen Wohnungsbaus – mit der Konzeptvergabe einen alternativen Weg, z. B. um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bestimmte Zielgruppen und Organisationsformen zu unterstützen und / oder den nachhaltigen Wohnungsbau zu fördern. Auf diese Art und Weise ist es für eine Kommune leichter, ein beschlossenes Nutzungskonzept mit Zielvorstellungen, die nicht zwingend auf möglichst hohe Erlöse abzielen, sondern auch soziale und innovative Ziele verfolgen, zu realisieren. Ein hoher Preis für Grundstücke verschafft zwar kurzfristig hohe Einnahmen für die Kommunen, aber die Grundstücksnutzung, die, bedingt durch hohe Grundstückskosten, auf extrem hohe Wirtschaftlichkeit ausgelegt ist, kann unüberschaubare städtebauliche und soziale Folgekosten nach sich ziehen.

Die Konzeptvergabe ist insofern auch eine der Kernempfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. So fordert das Bündnis:

„Alle Gebietskörperschaften sollen Grundstücke für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verbilligt abgeben. Soweit erforderlich, sind die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen. Dies schließt eine Vergabe der Grundstücke nach Konzeptqualität und nicht nach dem Höchstbieterverfahren ein. Transparente Bewertungskriterien sollten zwingende Voraussetzung für eine stärkere Nutzung von Konzeptvergaben sein. Allerdings dürfen deren Anforderungen das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht durch überhöhte Ansprüche konterkarieren.“⁸⁸

Neben weiteren Vorgaben an die Projektentwickler und Investoren wie z. B. die durch eine

⁸⁷ Die Höhe der Baukostenbegrenzung hängt u. a. auch von der Bezugsgröße ab. In Gütersloh erfolgt beispielsweise eine Deckelung der Baukosten in den Baukostengruppen 300 und 400; auch in Köln liegt die Beschränkung vor.

⁸⁸ Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen; Auftraggeber: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Kernempfehlungen und Maßnahmen. Berlin, Stand 25.11.2015, S. 22

mittels Baulandbeschluss festgelegte Quote von 30 % für den geförderten Wohnungsbau haben diese Städte Grundsatzbeschlüsse zur Vergabe städtischer Grundstücke gefasst. Die Einhaltung dieser weiteren Beschlusslagen ist Grundvoraussetzung zur Teilnahme am Verfahren zur Konzeptvergabe.

Die wesentliche Besonderheit der Konzeptvergabe ist, dass die Qualität des Konzeptes deutlich größeren Einfluss auf die Vergabe hat als der Preis. Die relevanten Kriterien bestimmt die Stadt selbst, je nach ihren eigenen wohnungspolitischen und sozialen Zielen. Gleichwohl muss sie sicherstellen, dass die Bewertungskriterien transparent und nachvollziehbar sind. Der Preis spielt meist eine untergeordnete Rolle; in vielen Fällen liegt der Anteil des Preises nur noch bei 30 %, während das Konzept 70 % der Bewertung eines Vorhabens einnimmt.

Wichtige Voraussetzung ist jedoch, dass die Grundstücke mindestens zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert gemäß § 194 BauGB veräußert werden. Dies ergibt sich schon aus den Gemeindeverordnungen. Nur in ganz bestimmten Fällen dürfen Grundstücke verbilligt abgegeben werden, ohne eine unzulässige Beihilfe im Sinne des Vergaberechts darzustellen.⁸⁹

⁸⁹ Grundstücke können von der Gemeinde im Bieterverfahren oder zum Marktpreis nach Verkehrswertmittlung verkauft werden. Eine Toleranz von bis zu 5 % gegenüber dem festgestellten Marktwert für das Grundstück kann bei gescheiterten Bemühungen marktkonform sein. Unter bestimmten Bedingungen (Kriterien sog. „Altmark-Urteil“) kann die Gemeinde ein Unternehmen mit dem sozialen Wohnungsbau betrauen und einen Ausgleich für die Wahrnehmung der Dienstleistungen von allgemeinen wirtschaftlichem Interesse (DAWI), wie dem Sozialen Wohnungsbau, gewähren. Wichtig im Fall der geplanten Betrauung mit einer DAWI ist die Einhaltung der im Altmark-Urteil des EU-Gerichtshofes aufgestellten Kriterien:

- tatsächliche Betrauung des begünstigten Unternehmens mit der Erfüllung klar definierter, gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen
- objektive und transparente Aufstellung der Parameter zur Berechnung des Ausgleiches zur Verhinderung eines wirtschaftlichen Vorteils des begünstigten Unternehmens gegenüber anderen Unternehmen durch den Ausgleich
- Der gewährte Ausgleich darf nicht über die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen hinausgehen.
- Die Höhe des Ausgleichs muss das Ergebnis einer öffentlichen Ausschreibung sein. Alternativ

Von der Konzeptvergabe profitieren in erster Linie Akteure, die nicht im Stande sind, Höchstpreise zu zahlen. Gleichzeitig erfordert die Beteiligung an einer Konzeptvergabe auf der Seite der Bieter kompetente, fachkundige Personen mit innovativen Ideen.

3.4.5.2 Kriterien der Konzeptvergabe

Die Kommunen haben bei der Formulierung der Bewertungskriterien einen breiten Spielraum, um ihr Nutzungskonzept für den jeweiligen Standort umzusetzen zu können. Auf den nächsten Seiten folgen beispielhaft mögliche Bewertungskriterien zur Konzeptvergabe, wie sie in Köln (siehe Tab. 10⁹⁰) bzw. in Stuttgart (siehe Tab. 11⁹¹) beschlossen worden sind. Anhand dieser Beispiele wird der Gestaltungsspielraum für Kommunen deutlich, die sie bei der Formulierung von Bewertungskriterien haben.

Die Konzeptvergabe kann den Kommunen als Gestaltungsinstrument dienen. Letztendlich sind dabei zwei Vorgehensweisen denkbar.

Die erste Vorgehensweise legt ein Ausschreibungsverfahren zugrunde, das einen festen Grundstückspreis und formulierte Zielvorstellungen enthält, z. B. die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer bestimmten Anzahl an Wohneinheiten. Die Kommune gibt einen Kriterienkatalog vor, der der Bewertung der Gebote zugrunde gelegt wird. Dieser Katalog kann z. B. so aussehen wie die dargestellten Bewertungsmatrizen. Hier kann die Kommune die Schwerpunkte setzen, die ihr wichtig sind. Vorgaben über die

ist auch das Ergebnis eines wirtschaftlichen Leistungsvergleichs mit einem anderen Unternehmen.

Quelle: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz: Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben. o. O. 2016, S. 8

⁹⁰ Stadt Köln: Vorlagen-Nummer 1775/2016: Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität, Anlage 1 Muster Bewertungsmatrix, Köln 2016

⁹¹ Stadt Stuttgart: GRDRs 853/2014: Stuttgarter Konzeptverfahren Grundsatzbeschluss für eine neue Verfahrensweise bei der Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke an Bauträger mit Vorrang der Konzeptqualität, Anlage 1 Beispiel Prüfbogen, Stuttgart 2015

Eine Voraussetzung für die Konzeptvergabe ist die Veräußerung der Grundstücke zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert.

 **Textbaustein D3**
auf S. 126

 **Textbaustein D4**
auf S. 126

Variante 1: Ausschreibungsverfahren mit festem Grundstückspreis und formulierten Zielvorstellungen.

Variante 2: Detailliertes, bindendes Konzept der Kommune, das umgesetzt wird.

 **Textbaustein D5**
auf S. 127

Tab. 10: Bewertungsmatrix Konzeptvergabe Stadt Köln

Gewichtung der Kriterien gibt es dabei nicht. Über den festen Grundstückspreis hinausgehende Preisangebote können in die Bewertung miteinfließen. Viele Praxisbeispiele, wie

Kriterien	Punkte
a) Wohnungspolitische Kriterien	max. ___ Punkte
Zusätzliche Wohnraumförderung (z. B. höhere Quote geförderter Wohnungen, längere Bindung, Höhe der Miete)	max. [n] Punkte
Preisgedämpfter (Miet-) Wohnungsbau (z. B. Mietpreisbindungen, Begrenzung der Umwandlung von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsmiete)	max. [n] Punkte
Zielgruppen / Organisation (z. B. Studierende, Auszubildende, Senioren, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Baugemeinschaften [Eigentum], Genossenschaften)	max. [n] Punkte
Gemeinschaftsorientierung (z. B. integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen-Modelle)	max. [n] Punkte
b) Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien	max. ___ Punkte
Verfahren zur Qualitätssicherung (z. B. Gutachterverfahren, Wettbewerb, vorlaufende Qualifizierungsverfahren)	max. [n] Punkte
Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität (z. B. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude / Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität von Erschließung und Freiraumplanung)	max. [n] Punkte
Integration in das Quartier (z. B. Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, nachbarschaftswirksame / stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung)	max. [n] Punkte
Soziales Konzept (z. B. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote)	max. [n] Punkte
c) Funktionale und architektonische Kriterien	max. ___ Punkte
Nutzungsvielfalt (z. B. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung / Wohnformen)	max. [n] Punkte
Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität (z. B. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz)	max. [n] Punkte
d) Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien	max. ___ Punkte
Mobilitätskonzept (z. B. Gutachtenvergabe, gemeinschaftliche Mobilitätsangebote)	max. [n] Punkte
Energieeinsparung (z. B. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien, solarenergetische Optimierung)	max. [n] Punkte
Energieversorgung (z. B. Fernwärmeanschluss, Nutzung Abwasserwärme oder erneuerbare Energien)	max. [n] Punkte
Klimaanpassung (z. B. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhaltung von Grünflächen)	max. [n] Punkte
Ökologisches Bauen (z. B. Baustoffrecycling, Gütesiegel / Zertifizierung, nachwachsende Rohstoffe)	max. [n] Punkte
e) Preiswettbewerb	max. 30 Punkte
Bieterpreis (Das Bestgebot erhält die volle Punktzahl, alle weiteren einen prozentualen Anteil zum Bestpreis.)	max. [n] Punkte
Gesamtpunktzahl	max. 100 Punkte

auch die aus Köln und Stuttgart zeigen einen Anteil von 30 % für das erhöhte Preisgebot an; Konzeptvergaben aus anderen Kommunen zeigen auch Anteile von bis zu 50 % aus.

Folgende Seite:
Tab. 11: Bewertungsmatrix
Konzeptvergabe Stadt
Stuttgart

Bei der zweiten Variante hat die Kommune bereits ein Konzept detailliert ausgearbeitet. Die Bewerber müssen sich zwingend an diese Konzeption halten und können lediglich Preisangebote unterbreiten, bei denen auch ein Mindestpreis – abgeleitet durch ein Gutachten über den Verkehrswert – festgesetzt werden kann.

3.4.5.3 Baugemeinschaften als Käufer von Grundstücken

Eine Akteursgruppe, die, entsprechendes Personal und Knowhow vorausgesetzt, von Ausschreibungen über die Konzeptvergabe besonders profitiert, sind private Baugemeinschaften.⁹²

Bei einer Baugemeinschaft handelt es sich um einen Zusammenschluss mehrere privater Personen, die ein gemeinsames Bauprojekt planen, bauen oder umbauen. Eine Baugemeinschaft hat die Entscheidungshoheit bei der Planung, dem Bau und dem Abschluss sämtlicher Verträge. Die Teilnehmer an der Baugemeinschaft geben sich eine Rechtsform, i. d. R. eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR). Jedes der Mitglieder erwirbt im Rahmen der Gemeinschaft einen Grundstücksanteil und ist in sämtlichen Entscheidungen wie die Ausschreibung und Vergabe des Bauwerks, Abschluss von Verträgen usw. involviert. Innerhalb der Baugemeinschaft herrscht völlige Transparenz über sämtlich die Baugemeinschaft betreffenden Vorgänge.⁹³

Wesentliche Merkmale von Projekten, die durch Baugemeinschaften realisiert wurden, sind individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eine hochwertige Architektur. Häufig entstehen hierbei innovative Wohnprojek-

⁹² Literaturhinweis: Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V. hat im Jahr 2016 eine Studie mit dem Thema „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen“ herausgegeben. Diese Studie beschreibt das Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere anhand von Praxisbeispielen aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin. Die Studie ist frei im Internet verfügbar und wird für weitere Informationen zum Thema Konzeptvergabe und Baugemeinschaften empfohlen.

⁹³ vgl www.bundesverband-baugemeinschaften.de/index.php?option=com_content&view=article&id=95&Itemid=54

KONZEPTQUALITÄT				
Bewertungskategorie	Prüfkriterium	max. Punktzahl	erfüllt	Anmerkungen
1. Städtebau (20 % / 140 Punkte)				
Vorgaben	Bebauungsplan (Festsetzungen), ggf. Erhaltungssatzungen			
Verfahren zur Qualitätssicherung	alternativ: Gutachterverfahren (z. B. mit 5 Teilnehmern); Wettbewerb RPW 2013 (z. B. mit 10 Teiln.)			
Mindestqualitätsstandards	Parzellierung / Fassadengliederung			
	Nutzungsmischung / Konzeptvielfalt (architektonisch)			
	Zugänglichkeit Erdgeschosszone			
	Differenzierte Begegnungs- und Bewegungsräume im Wohnumfeld			
Zwischensumme		140		
2. Wohnungsbau (40 % / 280 Punkte)				
Vorgaben	Quote für Wohnraumförderung (Programmschlüssel nach Richtlinien)			
Zusätzliche Wohnbauförderung	Höhere Quote je x % (an GF Wohnen)			
	Programmschlüssel mit 50 % SMW / 50 % frei wählbar			
	Längere Bindung je x Jahre			
	Begrenzung Miethöhe (SMW), ggf. Unterschreitung z. B. je 0,25 Euro/m ²			
	Begrenzung Verkaufspreise (PWE), Preisdifferenz frei finanziert / gefördert (ohne Grundstücksverbilligung)			
Wohnflächeneffizienz	Verhältnis Wohnfläche netto zur BGF z. B. > 0,75			
	Begrenzung Wohnungsgrößen nach Merkblatt im frei finanzierten Teil (alternativ) z. B. 50 / 100 % der Quote			
Konzeptvielfalt	Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen			
Gemeinschaftsorientierung	Integrative Wohnformen, Wohngruppen-Modelle etc.			
Zwischensumme		280		
3. Soziale Inklusion / Demografie (15 % / 105 Punkte)				
Soziales Konzept	Haushalte mit vordringlichem Wohnungsbedarf			
	Haushalte mit besonderem Wohnungsbedarf			
	Ergänzende Infrastruktur-, Gemeinschafts- und Teilungsangebote			
Zwischensumme				
4. Mobilität (10 % / 70 Punkte)				
Vorgaben	LBO, Richtlinien der städtischen Fahrradabstellsatzung			
Mobilitätskonzept	Verringerung Stellplatzbedarf und Flächenbedarf je Stp., gemeinschaftliche Mobilitätsangebote			
	Mobilitätsbeteiligung und -beratung Bewohner			
Zwischensumme		70		
5. Klima / Energie / Bauökologie (15 % / 105 Punkte)				
Vorgaben	EnEV (Neubau), Stuttgarter Energiesparprogramm (Bestand), Energiestandard nach Gemeinderatsbeschluss			
Energieeinsparung	Erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden			
	Neue Technologien und Netzlösungen (Strom / Wärme)			
Klimaanpassung	Klimawirksame Optimierung der Bauten			
Nachhaltiges Bauen	Baustoffrecycling, Dämmstoffe mit Gütesiegel			
Zwischensumme		105		
6. Sonstiges (Bonuspunkte)				
Lokale Besonderheiten	z. B. Denkmalschutz, Wohnumfeldverbesserung, nachbarschaftswirksame / stadtteilbezogene Maßnahmen			
Zwischensumme				
Ergebnisvergleich mit den übrigen Geboten				
Summe Konzeptqualität (Punktzahl Gebot * 700 / höchste erreichte Punktzahl)				
KAUFPREIS				
Preisgebot		max. Punktzahl	erfüllt	Anmerkungen
Ergebnisvergleich mit den übrigen Geboten				
Summe Kaufpreis (Punktzahl Gebot * 300 / höchste erreichte Punktzahl)				
Gesamtpunktzahl im Ergebnisvergleich mit den übrigen Geboten				

Baugemeinschaften realisieren Projekte u. a. mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und einer hochwertigen Architektur.

 **Textbaustein D6 auf S. 127**

Anhandgaben geben Baugemeinschaften die notwendige Zeit, die vorbereitenden Maßnahmen für die Projektentwicklung umzusetzen.

 **Textbaustein D7 auf S. 127**

Bindungen für die Eigentümer dienen der Erfüllung kommunaler Zielsetzungen.

te mit hoher Identifikation ihrer Bewohner, eine gute Gemeinschaft und eine große architektonische, soziale und konzeptionelle Vielfalt. Ein sehr wichtiger Aspekt und die Antriebsfeder vieler Mitglieder von Baugemeinschaften ist insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für mittlere Einkommen. Bei Bedarf werden die Baugemeinschaften durch Beratungsleistungen von den Kommunen unterstützt. Es gibt allerdings auch Städte, in denen dies nicht mehr erforderlich ist, wie z. B. in Tübingen.⁹⁴

Private Baugemeinschaften treten theoretisch in eine Konkurrenzsituation mit „herkömmlichen“ Bauträgern, die zwar im Normalfall höhere Kaufgebote für zu entwickelnde Flächen abgeben können, aber bei der Konzeptentwicklung i. d. R. rein wirtschaftliche Interessen verfolgen. Durch das Instrument der Konzeptvergabe erhalten Kommunen die Gelegenheit, innovativen, städtebaulich anspruchsvollen und sozial integrativen Wohnkonzepten den Vorrang einzuräumen, da bei der Vergabe eben nicht mehr nur der Preis das Entscheidungskriterium ist.⁹⁵

Praxis in vielen Städten ist jedoch, dass im praktizierten Verfahren Baugemeinschaften nicht in eine faktische Konkurrenz mit professionellen Investoren treten, sondern dass Baugemeinschaften Grundstücke vom Eigenbetrieb der Kommune erworben werden können, wie z. B. in Hamburg vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG). In Hamburg existiert die Vorgabe, dass ein Anteil von 20 % aller städtischen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau für Baugemeinschaften bereitgestellt und an registrierte Baugemeinschaften verkauft werden soll.⁹⁶ Andere Städte verfolgen einen ähnlichen Weg.

⁹⁴ vgl. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung (Hrsg.): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen - Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere, Praxisbeispiele aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin. Hannover 2016, S. 5 ff

⁹⁵ vgl. a. a. O., S. 46. Siehe dazu auch die „Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität“, hrsg. vom Hessischen Städtetag und der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, Wiesbaden 2017.

⁹⁶ vgl. z. B. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung (Hrsg.), Hannover 2016, S. 24

Der Verkauf erfolgt in Hamburg über zwei Schritte. Zunächst gibt es eine zeitlich befristete Anhandgabe des Grundstücks an die Bietergemeinschaft. In dieser Zeit können die Käufer erforderliche Details vor dem tatsächlichen Abschluss des Kaufvertrags regeln. Sie versichern dabei, dass sie das Grundstück zum vereinbarten Grundstückswert kaufen werden. Gleichzeitig sichert die Kommune der Baugemeinschaft zu, dass sie im Zeitraum der Anhandgabe das Grundstück nicht anderen Interessenten anbietet. Die Baugemeinschaft zahlt zu Beginn der Anhandgabe ein Anhandgabeentgelt in Höhe von 1 % des Grundstückspreises, das beim Kauf des Grundstücks angerechnet wird.⁹⁷

3.5 Bindungen für die Eigentümer

3.5.1 Grundsätzliches zur Bindung der Eigentümer

Der kommunale Zwischenerwerb ist ein Weg zur Verwicklung bestimmter städtebaulicher, sozialpolitischer, fiskalischer und ökologischer Zielsetzungen.⁹⁸ Diese Ziele können nicht ausschließlich durch den Verkauf kommunaler Grundstücke umgesetzt werden; es sind zusätzliche Regelungen erforderlich.

Die wesentlichen Verpflichtungen zur Umsetzung kommunaler Ziele können **Bau- und Nutzungsverpflichtungen** sein, die eine zügige und zielgerichtete Nutzung der Grundstücke gewährleisten (vgl. die Kapitel IV 3.5.2.1 und IV 3.5.2.2). Bau- und Nutzungsverpflichtungen für kommunale Grundstücke sind empfehlenswert, um die Ziele des Baulandmanagements im Hinblick auf die Vermeidung von Baulücken, die zügige Ausnutzung der Infrastruktur und die Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung zu verwirklichen. Diese Verpflichtungen müssen rechtlich abgesichert werden (im Kauf-

⁹⁷ vgl. Stadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Agentur für Baugemeinschaften, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen: Leitfaden für Baugemeinschaften. Stand Juli 2015

⁹⁸ vgl. Abb. 7

vertrag und / oder im Grundbuch). Die Einhaltung der Verpflichtungen sollte von der Kommune überprüft werden. Bei Nichterfüllung der Verpflichtungen sollte die Kommune **Sicherungsmöglichkeiten** wie z. B. Rückkaufrechte oder Nachzahlungen auf den Grundstückspreis vorsehen (vgl. Kapitel IV 3.5.3).

Verpflichtungen, die eine Umsetzung der kommunalen Ziele gewährleisten, können sowohl diejenigen Käufer betreffen, die ein Grundstück direkt von der Kommune erwerben als auch diejenigen, die ein Grundstück von Privaten kaufen, die im Rahmen der Beteiligung an der Wertschöpfung durch Rückübertragung oder Selbstbehalt⁹⁹ Baugrundstücke von der Kommune erhalten haben. Ob allerdings Verpflichtungen für die, an der Wertschöpfung beteiligten, Alteigentümer wirklich erforderlich sind oder ob nicht ein begrenzter Anteil von Baugrundstücken „frei von Auflagen“ verkauft werden kann, sollte von der Kommune sorgfältig abgewogen werden.

Bei der Vergabe von Grundstücken an Bau-träger sollte die Kommune auch diese mit entsprechenden Verpflichtungen belegen (ggf. angepasst an den größeren Umfang der Bebauung) und dafür Sorge tragen, dass die Verpflichtungen an den Enderwerber weitergegeben werden.

3.5.2 Verpflichtungen

3.5.2.1 Bauverpflichtungen

Bauverpflichtungen regeln, dass der Käufer des Grundstücks dieses **zügig**, d. h. innerhalb einer bestimmten Frist bebaut.

Rechtliche Bedenken gegen eine Bauverpflichtung bestehen nicht. Das gilt auch für die Sicherung der Bauverpflichtung durch ein Rückkaufrecht.

„Für Gemeinden ist es im Rahmen einer geordneten Bauentwicklung (Raumordnung) wichtig, daß die von ihr als Baugrundstücke veräußerten Parzellen

auch tatsächlich innerhalb angemessener Frist bebaut werden. Mit dem Rücktrittsrecht wird erreicht, daß die Gemeinde Eigentum an nicht fristgerecht bebauten Grundstücken zurück-erhält. ... Auch die Frist von drei Jahren ist vorliegend angemessen.“¹⁰⁰

Welche Frist hierbei empfehlenswert, d. h. angemessen ist, hängt auch davon ab, wie der Bezugshorizont gewählt wird, d. h. ob die Frist mit Eigentumsübergang oder mit Baureife des Grundstücks beginnt und ob in der Verpflichtung die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, die Fertigstellung des Rohbaus oder der Baubeginn zur Fristwahrung gefordert wird.¹⁰¹ In jedem Fall sollte die Kommune darauf achten, dass der Zeitraum so gewählt wird, dass einerseits eine Einhaltung für den Käufer auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten möglich ist und andererseits eine zügige Umsetzung der Planung gewährleistet ist. Der Bezugszeitraum ist vertraglich festzulegen, um klarzustellen, wann die Bauverpflichtung erfüllt ist und wann nicht.

I. d. R. empfiehlt es sich, Zeiträume zu wählen, die in einem Bereich zwischen ein und drei Jahren liegen. Bei einer Frist von einem Jahr sollte allerdings der Baubeginn und nicht die Fertigstellung des Gebäudes gefordert werden.

Bei Festlegung einer Bauverpflichtung ist der Kommune zu empfehlen, in begründeten Fällen eine Fristverlängerung zuzulassen, wenn der Käufer glaubhaft machen kann, dass er der Bauverpflichtung in absehbarer Zeit nachkommen kann. Es gibt immer Fälle, bei denen (beispielsweise aufgrund finanzieller Probleme) eine Verzögerung bei der Errichtung des Gebäudes möglich ist. Hier sollte den Käufern die Gelegenheit zur gegeben werden, die Bebauung zu realisieren, wenn absehbar ist, dass es sich nur um eine geringfügige Verzögerung handelt.

¹⁰⁰ OLG Koblenz, Urteil vom 05.11.1997 (<http://www.dnoti.de>)

¹⁰¹ Im o. a. Fall (OLG Koblenz) wurde die Frist zur Erstellung des Rohbaus (hier für einen Schweinestall) als angemessen erachtet.

Bauverpflichtungen stellen die zügige Bebauung des Grundstücks sicher.

 **Textbaustein E1 auf S. 127**

 **Vertragsmuster 6 auf S. 150**

 **Vertragsmuster 8 auf S. 155**

 **Vertragsmuster 10 auf S. 162**

 **Vertragsmuster 11 auf S. 168**

⁹⁹ vgl. Kapitel IV 3.2.2.1

Nutzungsverpflichtungen stellen die Eigennutzung der Grundstücke durch den Käufer für einen begrenzten Zeitraum sicher.

 **Textbaustein E2**
auf S. 127

 **Textbaustein E3**
auf S. 128

 **Vertragsmuster 6**
auf S. 150

 **Vertragsmuster 8**
auf S. 155

 **Vertragsmuster 11**
auf S. 168

Rückkaufrechte dienen der Sicherung der Einhaltung der Verpflichtungen der Grundstückserwerber.

Neben der Festlegung einer Frist sollte die Kommune aus Gründen der Rechtssicherheit¹⁰² zusätzlich darauf achten, festzulegen, was unter einer Wohn- bzw. Gewerbenutzung zu verstehen ist, also eine inhaltliche Bestimmung der Bauverpflichtung vorzunehmen. I. d. R. ist das die Errichtung eines entsprechenden Gebäudes.

3.5.2.2 Nutzungsverpflichtung

Mit Nutzungsverpflichtungen kann die Kommune sicherstellen, dass das Grundstück entsprechend ihren Zielen zu Wohnzwecken (bzw. bei gewerblicher Baulandbereitstellung zu gewerblichen Zwecken) vom Käufer selbst genutzt wird. Hierdurch werden Grundstücksspekulationen verhindert, d. h. der Verkauf von (preisgünstigen) kommunalen Grundstücken auf dem freien Markt zu höheren Preisen und z. B. das Umgehen von kommunalen Vergaberichtlinien vermieden.

Im Kaufvertrag kann festgelegt werden, dass das erworbene Grundstück für einen bestimmten Zeitraum vom Käufer selbst entsprechend der dort bestimmten Nutzung (Wohnen oder Gewerbe) genutzt werden muss und dass die

- Weiterveräußerung in diesem Zeitraum nur mit (schriftlicher) Zustimmung der Kommune und die
- Vermietung nur soweit die vermietete Wohnfläche gegenüber der selbstgenutzten Wohnfläche untergeordnet ist

zulässig ist.

Die Sicherung der Nutzungsverpflichtung kann (zusätzlich) auch durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

¹⁰² Das OLG Frankfurt am Main hat in einem Fall die übernommene Bauverpflichtung bei einem Gewerbegrundstück so ausgelegt, dass die bloße Errichtung eines Parkplatzes (ohne Gebäude) zur Erfüllung der Bauverpflichtung nicht ausreicht, auch wenn der Parkplatz ein Bauvorhaben i. S. d. Bauordnung wäre. (OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 05.03.1998 - 1 U 190/96, <http://www.dnoti.de>). Um Unklarheiten von vorneherein auszuräumen, empfiehlt sich dennoch eine genauere inhaltliche Bestimmung der Bauverpflichtung.

Die Erfüllung der Nutzungsverpflichtung sollte sich auch auf die Familie des Käufers (d. h. zumindest Verwandte 1., ggf. auch 2. Grades) erstrecken. Verkauf und Vermietung innerhalb der Familie sollten nicht ausgeschlossen werden.

Wie bei der Bauverpflichtung ist auch bei der Nutzungsverpflichtung eine angemessene Frist zu bestimmen. Aus Gründen der Rechtssicherheit (Angemessenheit) sollte die Frist nicht länger als maximal 20 Jahre¹⁰³ betragen. Ggf. reicht für die Verpflichtung zur Eigennutzung auch der Zeitraum bis zur Frist zur Fertigstellung des Gebäudes aus, wenn hierdurch eine Grundstücksspekulation ausgeschlossen werden kann. I. d. R. ist davon auszugehen, dass unbebaute Grundstücke eher Spekulationsobjekte darstellen als bebaute. Die Kommune sollte – innerhalb eines angemessenen Rahmens – jedoch nach ihren eigenen Erfahrungen entscheiden, welchen Zeitraum sie für die Verhinderung einer Grundstücksspekulation für erforderlich hält.

3.5.3 Sicherungsmöglichkeiten

3.5.3.1 Rückkaufrechte

Rückkaufrechte bzw. Wiederkaufrechte regeln, dass die Kommune bei Nichteinhaltung der festgelegten Verpflichtungen für die Käufer der Grundstücke¹⁰⁴ das betreffende Grundstück zurückkaufen kann. Das Rück- oder Wiederkaufsrecht ist im Kaufvertrag festzulegen und sollte darüber hinaus durch die Eintragung einer Rückkaufassungsvermerkung im Grundbuch gesichert werden.

Das Rückkaufrecht verstößt nicht gegen gesetzliche Bestimmungen. Es stellt weder einen Verstoß gegen das Koppelungsverbot gem. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB noch einen Verstoß gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz dar, so in einem Urteil des VGH

¹⁰³ In einem Urteil des LG Traunstein wurde eine Bindungsfrist von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit des Gebäudes im Rahmen eines Einheimischenmodells als angemessen erachtet (LG Traunstein, Urteil vom 28.07.1998 - 6 O 2744/97, <http://www.dnoti.de>).

¹⁰⁴ Bau- und Nutzungsverpflichtungen (siehe Kapitel IV 3.5.2)

Baden-Württemberg, das sich zwar auf einen Fall im Rahmen einer freiwilligen Umlegung bezieht, aber für die Vorgehensweise von Kommunen im Rahmen ihrer Baulandstrategie übertragbar ist.¹⁰⁵

Festgelegt werden muss nicht nur das **Rückkaufsrecht** an sich, sondern auch der **Rückkaufspreis**. Der Bodenpreis sollte im Rahmen des Rückkaufes maximal dem Preis entsprechen, den der Käufer ursprünglich an die Kommune gezahlt hat. Hierdurch wird die finanzielle Belastung der Kommune durch ggf. eingetretene Bodenwertsteigerungen vermindert. Alternativ kann die Kommune auch den Verkehrswert des Grundstückes als Rückkaufspreis festsetzen, sollte gleichzeitig jedoch den ursprünglichen Kaufpreis als oberste Grenze festsetzen.

Eine solche Begrenzung des Rückkaufspreises ist insbesondere bei einer Vergabe des Grundstückes unterhalb des Verkehrswertes sinnvoll, da die Kommune bei einem Rückkauf zum Verkehrswert durch ihre eigene Förderung finanziell belastet werden würde und der Käufer würde in den Genuss der Förderung kommen, obwohl er die hieran geknüpften Bedingungen nicht eingehalten hat.

Der Rückkauf zum ursprünglichen Verkaufspreis ist zudem auch aus Gründen der Rechtssicherheit zu empfehlen – zumindest sollte der Rückkaufspreis nicht von vorneherein auf einen bestimmten Prozentsatz des ursprünglichen Kaufpreises begrenzt werden. Ein Rückkaufspreis, der bei 90 % des ursprünglichen Verkaufspreises lag, wurde gerichtlich als unzulässige Vertragsstrafe im Falle einer Vertragsauflösung eingestuft. Das OVG Koblenz erachtete den 10%igen „Einbehalt“ der Gemeinde als Verstoß gegen § 11 Nr. 6 AGB. Hiernach sind Regelungen unwirksam, in denen sich der Verwender für den Fall der Vertragsauflösung eine Vertragsstrafe ausbedingt.¹⁰⁶

Zusätzlich zum Rückkaufspreis für das Grundstück (Bodenwert) muss die Kommune auch

Regelungen im Hinblick auf den Rückkauf treffen, wenn das Grundstück bereits bebaut ist. Hier sollte aus Gründen der Rechtssicherheit der Verkehrswert des Gebäudes zugrunde gelegt werden.¹⁰⁷

Grundsätzlich ist es auch empfehlenswert, wenn sich die Kommune Alternativen offenhält, d. h. wenn sie je nach Sachlage ein Rückkaufsrecht oder eine Nachzahlungsklausel (siehe das folgende Kapitel 3.5.3.2) in Anspruch nehmen kann. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass bei einer Bebauung des Grundstückes aus Kostengründen von einem Rückkauf abgesehen werden kann und stattdessen eine Nachzahlung zum Tragen kommt.

3.5.3.2 Nachzahlungsklauseln

Der Rückkauf von bereits bebauten Grundstücken kann sich für die Kommune als finanzielle Belastung erweisen. Daher kann alternativ zu einem Rückkauf auch eine Nachzahlungsklausel in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Diese ist nicht nur für bereits bebaute Grundstücke anwendbar, sondern stellt insgesamt eine Alternative zum Rückkauf dar, insbesondere, wenn die Kommune ihre Grundstücke unter Verkehrswert verkauft hat.

Die Nachzahlungsverpflichtung kommt in der Praxis insbesondere bei einem Verstoß gegen die Eigennutzungsverpflichtung, also i. d. R. bei einem vertragswidrigen Verkauf des Grundstückes zur Anwendung.

Der Nachzahlungsklausel liegt (ebenso wie dem Rückkaufsrecht) der Gedanke zugrunde, dass der Käufer eines kommunalen Grundstückes nicht in den Genuss von (finanziellen) Vergünstigungen kommen soll, wenn er die hieran geknüpften Bedingungen nicht einhält. Die Kommune verzichtet in diesem Fall jedoch auf einen Rückkauf und lässt sich von dem Käufer stattdessen die Vergünstigungen nachzahlen, die ihm durch eine verbilligte Abgabe des Grundstückes entstanden sind.

 **Textbaustein E4**
auf S. 128

 **Textbaustein E5**
auf S. 128

 **Vertragsmuster 10**
auf S. 162

Nachzahlungsverpflichtungen stellen eine Alternative zum Rückkaufsrecht dar.

 **Textbaustein E6**
auf S. 128

¹⁰⁵ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.07.2000 - 8 S 177/00 - (<http://www.dnoti.de>)

¹⁰⁶ OVG Koblenz, Urteil vom 05.11.1997, a. a. O.

¹⁰⁷ vgl. zu den Alternativen eines Rückkaufes auch das folgende Kapitel IV 3.5.3.2

Die Einhaltung von Bau- und Nutzungsverpflichtungen kann durch Vertragsstrafen gesichert werden.

 **Textbaustein E7**
auf S. 128

 **Vertragsmuster 4**
auf S. 138

Der Käufer muss der Kommune die Differenz zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks (ohne Bebauung und ohne wertsteigernde Aufwendungen, die der Käufer nach dem Kauf selbst getätigt hat) zahlen.¹⁰⁸ Die Kommune schöpft hierdurch die Wertsteigerung des Grundstücks ab. Nach einem Urteil des LG Traunstein ist eine Abschöpfung der Bodenwertsteigerung im Zuge von Nachzahlungsvereinbarungen zulässig.¹⁰⁹

Bei der Nachzahlungsverpflichtung handelt es sich um die Abschöpfung der Wertsteigerung des Bodens, die der Käufer vertragswidrig mit einem Verstoß gegen die Eigennutzungsverpflichtung erzielt hat. Sie ist daher nicht mit einer Vertragsstrafe gleichzusetzen wie sie (im Falle einer Vertragsauflösung) vom OVG Koblenz¹¹⁰ für unwirksam erachtet wurde.

3.5.3.3 Vertragsstrafen

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, Bau- oder Nutzungsverpflichtungen durch Vertragsstrafen zu sichern. Das OVG Koblenz¹¹¹ hat Vertragsstrafen im Falle einer Vertragsauflösung, d. h. im Falle des Rückkaufes des Grundstückes durch die Kommune bei Nichteinhaltung der vereinbarten Verpflichtungen, als nicht zulässig eingestuft. Für den Fall, dass ein Vertrag nicht aufgelöst wird (also kein Rückkauf erfolgt) können Vertragsstrafen jedoch ein zulässiges Mittel darstellen.

„Die Vorgehensweise einer Kommune, die im Rahmen eines Einheimischenmodells Grundstücke unter der Voraussetzung einer dreijährigen Eigennutzungsverpflichtung unter Verkehrswert an Einheimische veräußert und zur Sicherung dieser Verpflichtung eine Vertragsstrafe festgesetzt hat, wurde als rechtlich zulässig erachtet. Die Vertragsstrafe betrug im vorliegenden Fall mindestens 20.000 DM, für die Dauer

des Vertragsverstoßes, höchstens jedoch für die Dauer von drei Jahren (Zeitraum der Eigennutzungsverpflichtung), täglich 0,1 % des Grundstückskaufpreises. Eine Vertragsstrafe stellt keine unangemessene Benachteiligung des Käufers dar; die Notwendigkeit einer Vertragsstrafe zur Sicherung der kommunalen Zielsetzungen (hier im Rahmen eines Einheimischenmodells) wurde vom Gericht ausdrücklich anerkannt.“¹¹²

Vertragsstrafen setzen für den Fall der Nichteinhaltung der vereinbarten Verpflichtung die Zahlung eines festgelegten Geldbetrages fest. Diese Form der Sicherung bietet sich insbesondere bei einem Verstoß gegen die Eigennutzungsverpflichtung an, da das Grundstück dann bereits bebaut ist und die Kommune einen kostenintensiven Rückkauf vermeidet.

Möglich ist sowohl die Festlegung einer fixen Vertragsstrafe oder aber auch eine Vertragsstrafe, deren Höhe die Zeitdauer der Einhaltung der Verpflichtung berücksichtigt (wie im Fall, der vom OLG Celle zu entscheiden war, s. o.). Bei der Höhe der Vertragsstrafe sollte berücksichtigt werden, inwieweit der Verkaufspreis unter dem Verkehrswert des Grundstückes liegt. Die Vertragsstrafe sollte nicht höher sein als die „Ersparnis“ des Käufers beim Grundstückskauf, um eine Angemessenheit der Vertragsstrafe zu gewährleisten.

3.6 Finanzierungsgesichtspunkte

3.6.1 Grundsätzliches zur Finanzierung

Ohne die Sicherstellung der Finanzierbarkeit und der Wirtschaftlichkeit kann keine Kommune erfolgreiches Baulandmanagement betreiben. Fragen der Kalkulation der Kosten, der Risikoeinschätzung, der Projektsteuerung und der Mittelbereitstellung sind daher zentrale Themen der Baulandbereitstellung

¹⁰⁸ Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollte zur Wertermittlung ein Gutachten eingeholt werden.

¹⁰⁹ Urteil vom 28.07.1998, a. a. O.

¹¹⁰ OVG Koblenz, Urteil vom 05.11.1997, a. a. O.

¹¹¹ OVG Koblenz, Urteil vom 05.11.1997, a. a. O.

¹¹² OLG Celle, Urteil vom 13.02.1999 – 4 U 87/87 (<http://www.dnoti.de>)

– nicht nur beim kommunalen Zwischenerwerb.

Die Finanzierung des kommunalen Zwischenerwerbs kann sowohl **innerhalb des Haushaltes** ohne Regelungen oder mit einem revolvingierenden Bodenfonds (vgl. Kapitel IV 3.6.2) oder auch **außerhalb des Haushaltes** (vgl. Kapitel IV 3.6.3) erfolgen. Außerhalb des Haushaltes sind v. a. kommunale Eigenbetriebe, Eigengesellschaften oder auch private Gesellschaften mit Beteiligung der Kommune (GmbH & Co KG) denkbar. Die Baulandbereitstellung wird durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen „Gesellschaft“ und Kommune geregelt; kommunale Einflussmöglichkeiten sind in ausreichendem Umfang gewährleistet.

Abb. 12 stellt die Möglichkeiten der Finanzierung innerhalb und außerhalb des Haushaltes gegenüber. Am Ende von Kapitel IV 3.6.3.3 erfolgt nochmals eine zusammenfassende Gegenüberstellung der wesentlichen Unterschiede zwischen dem Eigenbetrieb auf der einen und der Eigengesellschaft sowie der privaten Gesellschaft mit Beteiligung der Kommune auf der anderen Seite.

Städtebauliche Kalkulationen ermöglichen eine wirtschaftliche Betrachtung der Baulandbereitstellung. Sie dienen zur Minimierung wirtschaftlicher Risiken für die Kommunen und zur Optimierung des Mitteleinsatzes. Es gibt verschiedene Typen der städtebaulichen Kalkulation (vgl. Kapitel IV 3.6.4).

Bei vielen Kommunen besteht keine Klarheit darüber, welche Kosten tatsächlich mit der Baulandbereitstellung verbunden sind; die Kosten für die Erschließung der Grundstücke sind keineswegs die einzigen Kosten, die zu berücksichtigen sind. Neben dem Grunderwerb sind zahlreiche weitere Kosten zu finanzieren.¹¹³ Eine kostenorientierte Betrachtung der Baulandentwicklung trägt dazu bei, Unsicherheiten im Hinblick auf die Finanzierung so weit wie möglich zu vermeiden, eine Wirtschaftlichkeit der Planung sicherzustellen und die Baulandbereitstellung über einen

langfristigen Zeitraum hinweg finanzieren zu können.¹¹⁴

Die Finanzierungskosten stellen beim Zwischenerwerb ein zentrales Problem für Kommunen dar. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, das wirtschaftliche Risiko von Kommunen im Rahmen des Zwischenerwerbs so gering wie möglich zu halten. Verschiedene **Zahlungs- und Verfügungsmodelle** bieten Kommunen hier sinnvolle Alternativen zum „schichten“ Kauf von Flächen (vgl. Kapitel IV 3.6.5).



3.6.2 Finanzierung des Flächen- erwerbs innerhalb des Haushaltes

3.6.2.1 Finanzierung ohne besondere Regelungen

Bei einer Finanzierung des Zwischenerwerbs innerhalb des kommunalen Haushaltes ist es erforderlich, längerfristig ausreichende Mittel im Haushalt bereitzustellen. Wichtig ist bei einer Finanzierung innerhalb des Haushaltes die „politische Rückendeckung“, da ansonsten die Finanzierung einer kontinuierlichen Baulandbereitstellung nicht möglich ist. Häufig wird anderen kommunalen Aufgaben ein höherer Stellenwert eingeräumt als der Baulandentwicklung durch kommunalen Zwischenerwerb, so dass bei Finanzknappheit kurzfristigen Erfordernissen Vorrang gegenüber einer längerfristig ausgerichteten Bodenvorratspolitik eingeräumt wird.

¹¹⁴ Welche Bedeutung eine kostenorientierte Baulandentwicklung hat, zeigt sich auch in den gesetzlichen Vorschriften zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme: die Kommune hat hier gem. § 171 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach dem jeweiligen Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen.

¹¹³ zu den möglichen Kostenfaktoren bei der Baulandentwicklung vgl. Tab. 4

Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit sind wichtige Voraussetzungen für ein erfolgreiches Baulandmanagement.

Abb. 12: Finanzierungsmöglichkeiten des Zwischenerwerbs innerhalb und außerhalb des Haushaltes

Die Finanzierung kann innerhalb oder außerhalb des kommunalen Haushaltes erfolgen.

Die städtebauliche Kalkulation ist Grundlage einer wirtschaftlichen Betrachtung der Baulandbereitstellung.

Bei einer Finanzierung innerhalb des Haushaltes müssen längerfristig ausreichende Mittel zur Verfügung gestellt werden.

 **Textbaustein F1
auf S. 129**

Beim Bodenfonds fließen die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in den Fonds und werden für den Erwerb und die Entwicklung neuer Grundstücke genutzt.

Ohne eine Zweckgebundenheit fließen alle Einnahmen in den Haushalt und alle Ausgaben werden aus diesem finanziert. Das gilt im Allgemeinen auch für Einnahmen aus Grundstücksverkäufen.

Probleme können insbesondere durch eine allgemeine Finanzknappheit in einer Kommune auftreten, wenn Haushaltsmittel nicht in ausreichendem Umfang für den Zwischenerwerb bereitgestellt werden (können). Zudem unterliegt die Finanzierung innerhalb des Haushaltes den allgemeinen haushaltsrechtlichen Beschränkungen und Auflagen, die zu Schwierigkeiten bei der Finanzierung führen können, wenn Haushaltssicherungskonzepte aufgestellt werden müssen (z. B. eine Beschränkung der Kreditaufnahme).

Eine Finanzierung des Zwischenerwerbs innerhalb des Haushaltes bietet sich daher im Wesentlichen nur für diejenigen Kommunen an, die die erforderliche Mittelbereitstellung gewährleisten können. Andernfalls ist kein auf lange Sicht erfolgreiches Baulandmanagement möglich.

Ein wesentlicher Nachteil der Finanzierung des Zwischenerwerbs innerhalb des Haushaltes ist die relative Unflexibilität. Mittel für Grundstücksankäufe müssen rechtzeitig beantragt und in den Haushalt eingestellt werden. Kurzfristige Ankäufe, wenn „günstige“ Gelegenheiten vorhanden sind, sind dann schwierig und können nur durchgeführt werden, wenn Mittel in ausreichendem Umfang bereitgestellt worden sind.

3.6.2.2 Revolvierender Bodenfonds

Kommunen können ihren Zwischenerwerb mit Hilfe eines Bodenfonds durchführen, der einen rechnerischen, zweckgebundenen Sonderposten¹¹⁵ im Haushalt darstellt.

Ziel eines revolvierenden Bodenfonds im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs ist es, Grundstücke zu kaufen, zu entwickeln und zu verkaufen. Auch Grunderwerb im

Rahmen der kommunalen Bodenvorratspolitik (z. B. auch der Kauf von Tauschflächen) kann durch einen Bodenfonds finanziert werden. Die Kosten für den Grunderwerb und die Baureifmachung (einschließlich Zwischenfinanzierung, Planung, Vermarktung etc.) werden vom Fonds finanziert. Die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen (bzw. aus der Bewirtschaftung von Grundstücken, wenn diese beispielsweise verpachtet werden) werden nicht als allgemeine Deckungsmittel im Haushalt verwendet, sondern fließen als zweckgebundene Mittel zurück in den Fonds um wiederum neue Grundstücke zu kaufen, zu entwickeln und zu verkaufen.

Haushaltsrechtlich werden die Einnahmen und Ausgaben bei den Grundstücksgeschäften wie normale Einnahmen und Ausgaben behandelt. Überschüsse fließen in die allgemeinen Rücklagen, sind zweckgebunden und werden daher ausschließlich für Grunderwerb und -entwicklung verwendet; Unterdeckungen werden dagegen im Rahmen des Gesamthaushaltes ausgeglichen (wobei intern Sonderrechnungen durchgeführt werden). Ein Ausgleich von Einnahmen und Ausgaben ist in einem Haushaltsjahr nicht unbedingt vorzusehen, mittelfristig sollte ein Bodenfonds jedoch hinsichtlich seiner Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen sein.¹¹⁶

Vorteil eines Bodenfonds ist, dass jederzeit Geldbeträge zum Ankauf und zur Entwicklung von Grundstücken zur Verfügung stehen, da hier nicht das Prinzip der Gesamtddeckung des Haushaltes gilt. Zu Beginn ist jedoch eine „Anschubfinanzierung“ durch die Kommune erforderlich, auch wenn diese bei vielen Kommunen aufgrund der Haushaltslage nicht einfach zu realisieren ist.

Neben einer Anschubfinanzierung durch finanzielle Mittel ist auch die Einlage kommunaler Grundstücke denkbar, die zur weiteren Finanzierung der Baulandbereitstellung verkauft werden können. Später trägt sich der

¹¹⁵ nicht zu verwechseln mit dem Sondervermögen, das eigenbetriebsähnlich ist und ein Finanzierungsmodell außerhalb des Haushaltes darstellt (vgl. Kapitel IV 3.6.3.1)

¹¹⁶ vgl. Hornberger, Lühring: Neue Organisationsformen im kommunalen Baulandmanagement - Baulandentwicklung mit Hilfe kommunaler Eigenbetriebe, Eigenesellschaften und Beteiligungsgesellschaften. Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund, 1999, S. 42

Bodenfonds im besten Fall selbst oder kann ggf. sogar Gewinne erwirtschaften. Hierzu ist jedoch mindestens eine kostendeckende Baulandbereitstellung durch Abschöpfung eines ausreichenden Teils der planungsbedingten Wertsteigerung erforderlich.¹¹⁷ Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit sind neben der Höhe der An- und Verkaufspreise auch die Kosten für Erschließungs-, Ausgleichs- und Infrastrukturmaßnahmen (einschließlich der Flächenverluste für öffentliche Flächen) sowie die Zwischenfinanzierungskosten, die auch von der Entwicklungsdauer (Zeitraum vom Ankauf bis zum Verkauf) sowie von der Höhe des Zinssatzes abhängen.

Um die Finanzierung eines Bodenfonds gewährleisten zu können, sollte die Kommune die Möglichkeiten nutzen, die Kosten der Baulandbereitstellung gering zu halten, beispielsweise durch Zahlungs- und Verfügungsmodelle¹¹⁸, die zur Senkung der Zwischenfinanzierungskosten beitragen oder Alternativen zum Kauf von Flächen aufzeigen.

3.6.3 Finanzierung des Flächen- erwerbs außerhalb des Haushaltes

3.6.3.1 Eigenbetrieb

Nach der Definition der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind Eigenbetriebe gemeindliche wirtschaftliche Unternehmen ohne Rechtspersönlichkeit, die nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und der Betriebsatzung geführt werden (§ 114 Abs. 1 GO NW).

Der Eigenbetrieb ist ein rechtlich unselbständiges Unternehmen der Kommune und wird als Sondervermögen außerhalb des kommunalen Haushaltes geführt und unterliegt daher nicht den strengen haushaltsrechtlichen Bindungen.¹¹⁹ Der Eigenbetrieb gehört je-

doch zu 100 % der Kommune; Beteiligungen Dritter sind ausgeschlossen.

Die Gründung eines Eigenbetriebes und die Betriebsatzung sind vom Rat der Kommune zu beschließen. Der Eigenbetrieb ist mit einem angemessenen Stammkapital auszustatten (die Höhe wird in der Betriebsatzung festgelegt).

Die Grundlagen für den Eigenbetrieb bilden die Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung, der Gemeindeverordnung, der Hauptsatzung und der Betriebsatzung. Organe sind die Werkleitung, der Werksausschuss, der Rat und der Bürgermeister. Die laufende Geschäftsführung unterliegt grundsätzlich der Werkleitung (soweit durch gesetzliche bzw. satzungsrechtliche Bestimmungen nichts anderes bestimmt ist). Der Rat der Kommune hat immer über den Wirtschaftsplan, Darlehensaufnahmen und Festsetzung von Entgelten zu entscheiden.¹²⁰ Der Einfluss des Rates auf die Tätigkeit des kommunalen Eigenbetriebes ist daher jederzeit gegeben, auch wenn gem. § 114 Abs. 2 Satz 2 GO NW die Zuständigkeiten des Rates soweit wie möglich dem Werksausschuss zu übertragen sind.

Der kommunale Eigenbetrieb stellt als Sondervermögen zwar einen unselbständigen Vermögens- und Verwaltungsteil der Kommune dar, ist jedoch rechtlich in vollem Umfang in die Kommune eingebunden; sämtliche vom Eigenbetrieb getätigten Geschäfte verpflichten und berechtigen die Trägerkommune.¹²¹

Der Eigenbetrieb wird einerseits nach kaufmännischen Gesichtspunkten geführt, hat aber dennoch eine enge Bindung zur Verwaltung und zum Rat. Er kann daher als „Mittelweg“ zwischen der unmittelbaren Kommunalverwaltung und den selbständig rechtsfähigen Unternehmen einer Kommune eingestuft werden.¹²²

¹¹⁷ Eine solche Kostendeckung kann durch eine wirtschaftlich orientierte Ermittlung der An- und Verkaufspreise im Rahmen einer städtebaulichen Kalkulation für die Grundstücke erreicht werden (vgl. hierzu insbesondere Kapitel IV 3.6.5).

¹¹⁸ siehe hierzu Kapitel IV 3.6.5

¹¹⁹ vgl. Hornberger, Lühring: a. a. O., S. 60

¹²⁰ vgl. Institut für Bodenmanagement: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung. a. a. O., S. 80

¹²¹ vgl. Zeiss: Eigenbetriebe. In: Püttner: Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis. Band 5 - Kommunale Wissenschaft, Berlin, 1984, S. 153 f.

¹²² vgl. Hornberger, Lühring: a. a. O., S. 61 (mit weiteren Literaturfundstellen)

 **Textbaustein F2
auf S. 129**

 **Textbaustein F3
auf S. 129**

 **Textbaustein F4
auf S. 129**

**Der Eigenbetrieb dient
zur Finanzierung des
Zwischenerwerbs au-
ßerhalb des kommunalen
Haushaltes.**

 **Vertragsmuster 13
auf S. 179**

In der Eigenbetriebsverordnung ist geregelt, welche Berichte vom Eigenbetrieb zu erstellen sind:

- Wirtschaftsplan mit Erfolgsplan, Vermögensplan und Stellenübersicht
- Zwischenberichte über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie die Abwicklung des Vermögensplanes
- Jahresabschluss, Lagebericht (Erläuterungen zur wirtschaftlichen Entwicklung) und Erfolgsübersicht

Die Eigenbetriebsverordnung regelt den selbständigen Verantwortungsbereich des Werksleiters (z. B. Liegenschaftsangelegenheiten bis zu einem bestimmten Wert, Auftragsvergabe bis zu einer bestimmten Höhe etc.) sowie auch die Zuständigkeiten in Bezug auf Personalangelegenheiten (Einstellung, Höhergruppierung, Entlassung – ggf. beschränkt auf bestimmte Vergütungsgruppen) und die Kassenführung.

An der Entscheidungsfindung sind mit Werksleitung, Werksausschuss und Rat eine Reihe von Organen beteiligt, die sich negativ auf die Effizienz der Arbeit des Eigenbetriebes auswirken können. Nicht alle Entscheidungen können unkompliziert getroffen werden, bei bestimmten Entscheidungen ist ein Ratsbeschluss erforderlich. Dennoch gibt es einige Vorteile des kommunalen Eigenbetriebes gegenüber der Finanzierung der Baulandentwicklung innerhalb des Haushaltes.

Die wesentlichen Vorteile des Eigenbetriebes gegenüber einer Finanzierung des kommunalen Zwischenerwerbs innerhalb des Haushaltes liegen in der größeren Flexibilität beim Grundstückskauf und bei der Beauftragung von Gutachten (innerhalb festgelegter Grenzen ist keine Ratsentscheidung erforderlich).

Ein Eigenbetrieb hat durch seine „Nähe zur Kommune“ eine größere Vertrauensbasis von Seiten der Grundstückseigentümer als dies beispielsweise bei einer Gesellschaft (GmbH oder AG) der Fall ist, denn der Eigenbetrieb handelt als Kommune (im Kaufvertrag steht beispielsweise die Kommune als Käufer).

Entscheidend für die Steuerpflicht eines kommunalen Eigenbetriebes ist zunächst,

ob die wirtschaftliche Tätigkeit oder die öffentlich-rechtliche Aufgabenerfüllung im Vordergrund steht. Handelt es sich um einen Betrieb gewerblicher Art und nicht um einen Hoheitsbetrieb, so unterliegt er der Steuerpflicht (Körperschaftsteuer, Umsatzsteuer, ggf. auch Gewerbesteuer).

Kommunale Eigenbetriebe im Bereich des kommunalen Bodenmanagements nehmen hoheitliche Aufgaben wahr und unterliegen deshalb nicht der Besteuerung durch Körperschafts-, Gewerbe- und Umsatzsteuer, soweit im Rahmen der kommunalen Baupolitik sie Grundstücke kaufen und verkaufen.¹²³

Bei der Übertragung von Grundstücken von der Kommune auf den Eigenbetrieb findet kein Rechtsträgerwechsel statt, so dass dieser Vorgang nicht grunderwerbsteuerpflichtig ist.

Die Unabhängigkeit des Eigenbetriebs vom kommunalen Haushalt wird durch die Einführung der Doppelten Haushaltsführung in den Kommunen („Doppik“) ein Stückweit aufgehoben, vgl. dazu Kap. V 1.3.

Neben kommunalen Eigenbetrieben gibt es auch **eigenbetriebsähnliche Einrichtungen** als Organisationsform für nichtwirtschaftliche Einrichtungen. Diese eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen stellen (wie die Eigenbetriebe) ein Sondervermögen der Kommune dar und unterliegen deshalb ebenfalls nicht den haushaltsrechtlichen Regelungen der GO NW, die allgemeinen Grundsätze der Haushaltswirtschaft, der Finanzplanung und der Vermögensverwaltung (§§ 75, 76, 83–87, 89 und 90 GO NW) sind jedoch sinngemäß anzuwenden. Gem. § 95 Abs. 2 sind Sondervermögen im Haushalt der Kommune gesondert nachzuweisen.

3.6.3.2 Eigengesellschaft

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ist eine Kapitalgesellschaft, die im

¹²³ Grundsätzliches zur Steuerpflicht von Eigenbetrieben vgl. Oberfinanzdirektion Münster (Hrsg.): Besteuerung der juristischen Personen des öffentlichen Rechts – Arbeitshilfe, Münster 2013, S. 43

Gegensatz zu einer Personengesellschaft dadurch gekennzeichnet ist, dass die Mitgliedschaft auf eine reine Kapitalbeteiligung und nicht auf eine persönliche Mitarbeit der Gesellschafter zugeschnitten ist.¹²⁴ Die Gesellschafter haften daher nicht persönlich für die Verbindlichkeiten der GmbH, sondern es haftet die GmbH als juristische Person allein.¹²⁵ Die Haftung ist daher auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt.

Eine Gesellschaft kann durch eine oder mehrere Personen gegründet werden, d. h. die Kommune kann alleiniger Gesellschafter sein, es können sich aber auch private Dritte beteiligen (sog. Beteiligungsgesellschaft).

Die Gesellschaft ist vollständig aus der Verwaltungsstruktur herausgelöst; sie unterliegt in sich nur den privatrechtlichen Bestimmungen (GmbH-Gesetz, Gesellschaftsvertrag).

Der Gesellschaftsvertrag ist die Grundlage für die Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Gesellschaft. Die notwendigen Organe einer Gesellschaft sind neben dem Geschäftsführer auch die Gesellschafterversammlung (Gesamtheit aller Gesellschafter). Ob ein Aufsichtsrat erforderlich ist, hängt von der Zahl der Beschäftigten ab.

Dem Geschäftsführer (es können auch mehrere sein) kommt als gesetzlicher Vertreter der GmbH eine besondere Bedeutung zu. Er übernimmt die laufenden Geschäfte und organisiert die Verwaltung der Gesellschaft.

Das Finanzwesen der Gesellschaft ist autonom (unabhängig vom kommunalen Haushalt). Haushaltsrechtlichen Bindungen unterliegt die GmbH daher nicht (außer, die Kommune übernimmt Bürgschaften).

Inwieweit die Geschäftsführung bei Vergabeentscheidungen autonom handeln kann, wird im Gesellschaftsvertrag mit bestimmten Wertgrenzen festgelegt. Die für das Unternehmen wesentlichen Entscheidungen werden vom Rat auf die Gesellschafter-

versammlung (ggf. auch den Aufsichtsrat) übertragen. Entscheidungen werden daher von einem kleineren Kreis als dem Rat getroffen. Eine intensivere Auseinandersetzung mit den wirtschaftlichen Fragestellungen ist möglich. Die Effizienz des Unternehmens, bezüglich sachlicher und zügiger Entscheidungsfindung scheint dadurch gesichert. Bei einer rein städtischen Gesellschaft kann die Kommune dennoch weiterhin entsprechenden Einfluss ausüben. Durch die personelle Ausstattung des Aufsichtsrates und durch die Wahl der kommunalen Vertreter in die Gesellschafterversammlung durch den Rat, kann der politische Einfluss sichergestellt werden. Der Aufsichtsrat muss sich allerdings betriebskonform verhalten. Im Zweifelsfall hat eine Entscheidung aufgrund von betriebswirtschaftlichen Zwängen daher Vorrang vor politischen Erfordernissen.¹²⁶

Die wesentlichen Vorteile der Durchführung des Zwischenerwerbs durch eine kommunale Gesellschaft gegenüber der Finanzierung innerhalb des Haushaltes entsprechen im Wesentlichen den Vorteilen, die auch bei einem Eigenbetrieb gegeben sind.¹²⁷ Im Gegensatz zum Eigenbetrieb ist eine Eigengesellschaft aber vollständig aus der Verwaltungsstruktur herausgelöst und weist dadurch einen höheren Grad der Selbständigkeit auf.¹²⁸

Eine GmbH ist unbeschränkt steuerpflichtig. Dies gilt nicht nur für wirtschaftliche, sondern auch für hoheitliche Tätigkeiten einer GmbH. Die Steuerpflicht erstreckt sich auf die Körperschaftsteuer,¹²⁹ die Gewerbesteuer¹³⁰ (unabhängig davon, ob eine Gewinnerzielungsabsicht besteht oder nicht) und die Umsatzsteuer.

Bei der Übertragung von Grundstücken von der Kommune in eine GmbH handelt es sich aufgrund des Rechtsträgerwechsels um einen Grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang.

¹²⁴ vgl. Creifelds: Rechtswörterbuch, 22. Auflage, München 2017

¹²⁵ vgl. Creifelds, a. a. O.

¹²⁶ vgl. Institut für Bodenmanagement: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung, a. a. O., S. 85

¹²⁷ vgl. Kapitel IV 3.6.3.2

¹²⁸ vgl. auch die Gegenüberstellung in Tab. 12

¹²⁹ § 1 Abs. 1 Nr. 1 Körperschaftsteuergesetz

¹³⁰ § 2 Abs. 2 Gewerbesteuergesetz

Die Eigengesellschaft dient zur Finanzierung des Zwischenerwerbs außerhalb des kommunalen Haushaltes.

 **Vertragsmuster 14 auf S. 184**

Die Kommanditgesellschaft und die GmbH & Co KG gehören zu den Gesellschaften, an denen die Kommune sich beteiligen kann.

 **Textbaustein F5**
auf S. 129

 **Vertragsmuster 15**
auf S. 188

3.6.3.3 Private Gesellschaft mit Beteiligung der Kommune

Zu den Gesellschaften, an denen die Kommune (mehrheitlich) beteiligt sein kann, gehört neben der Gesellschaft (GmbH) auch die Kommanditgesellschaft (KG) und die GmbH & Co KG.

Die wesentlichen Merkmale der GmbH wurden im Rahmen des Kapitels zur Eigengesellschaft¹³¹ bereits erläutert. Diese gelten im Grundsatz ebenso, wenn es sich um eine private Gesellschaft mit Beteiligung der Kommune handelt. Die Kommune sollte dann allerdings darauf achten, dass sie ihre Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten durch eine entsprechende Anteils- und Stimmenmehrheit wahren kann.

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich zwar auf private Gesellschaften mit kommunaler **Beteiligung**, es kann sich aber ebenso um reine kommunale Gesellschaften handeln. Eine Beteiligung privater Dritter an einer solchen Gesellschaft ist nicht erforderlich.

Eine **Kommanditgesellschaft** (KG) ist eine handelsrechtliche Personengesellschaft¹³², bei der neben der Gesellschaft mindestens ein Gesellschafter zusätzlich unbegrenzt mit seinem gesamten Privatvermögen haftet. Die Haftung der übrigen Gesellschafter ist auf einen bestimmten Betrag begrenzt, die Einlage in die Gesellschaft.

Die unbeschränkt haftenden Gesellschafter einer KG sind die Komplementäre, die beschränkt haftenden sind die Kommanditisten. Jede KG muss mindestens einen Komplementär und einen Kommanditisten haben. Der Komplementär kann auch eine juristische Person, beispielsweise eine Gesellschaft sein¹³³ (vgl. hierzu unten die GmbH & Co KG).

Die Organe der KG sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung. Die Geschäftsführung wird vom Komplementär

wahrgenommen, während Kommanditisten grundsätzlich von der Geschäftsführung ausgeschlossen sind. Sie sind am Gewinn prozentual zu ihrer Einlage und am Verlust maximal in Höhe ihrer Einlage beteiligt.

Für das Rechnungs-, Personal-, Finanz- und Vergabewesen gelten im Wesentlichen die gleichen Grundsätze wie für eine GmbH.

Die Beteiligung einer Kommune an einer KG ist nur möglich, wenn sichergestellt ist, dass ihre Haftung beschränkt ist, sie keine Komplementärin ist. Diese Beschränkung ergibt sich aus der Gemeindeordnung, wonach eine Kommune nur Unternehmen und Einrichtungen in einer Rechtsform des privaten Rechts gründen und sich daran beteiligen darf, wenn die Haftung der Kommune beschränkt ist (§ 108 Abs. 1 Nr. 3 GO NW). Daher kommt für die Kommune selbst nur die Beteiligung an einer KG als Kommanditistin in Frage.

Auf der anderen Seite muss die Kommune aber auch darauf achten, dass sie als Kommanditistin Einfluss auf die Geschäfte der Gesellschaft ausübt (hierzu ist sie gem. § 108 Abs. 1 Nr. 6 GO NW verpflichtet, wonach die Kommune Unternehmen und Einrichtungen in einer Rechtsform des privaten Rechts nur gründen oder sich daran beteiligen darf, wenn sie einen angemessenen Einfluss, insbesondere in einem Überwachungsorgan, erhält und dieser durch Gesellschaftsvertrag, Satzung oder in anderer Weise gesichert wird).

Eine Möglichkeit, diese Beschränkung zu „umgehen“ ist die Gründung einer **GmbH & Co KG**, wobei der einzige persönlich haftende Gesellschafter eine GmbH ist, die wiederum kapitalmäßig gering ausgestattet ist, so dass die Haftung der GmbH & Co KG insgesamt begrenzt ist.

Da die Komplementär-GmbH ein rechtlich selbständiges Gebilde ist, können die gleichen Personen sowohl Gesellschafter der Komplementär-GmbH als auch Kommanditisten der GmbH & Co KG sein. Eine Personen- und Beteiligungsgleichheit ist zwar nicht notwendig, hat jedoch in der Praxis eine große Bedeutung, da die Geschäfte der GmbH &

¹³¹ siehe hierzu das vorangehende Kapitel IV 3.6.3.2

¹³² im Unterschied zur GmbH, die eine Kapitalgesellschaft ist (vgl. Kapitel IV 3.6.3.2)

¹³³ vgl. Creifelds, a. a. O.

Co KG durch die Komplementär-GmbH (also den persönlich haftenden Gesellschafter) geführt werden. Wenn der Kommanditist der GmbH & Co KG nicht gleichzeitig auch Gesellschafter der GmbH ist, hat keinen Einfluss auf die Geschäfte und kein Mitspracherecht bei internen Entscheidungen.¹³⁴ Hier ist wiederum die gem. § 108 Abs. 1 Nr. 6 GO NW erforderliche Einflussnahme der Kommune auf die Geschäfte der Gesellschaft zu beachten.

Wenn die Kommune Kommanditistin und gleichzeitig einziger Gesellschafter der Komplementär-GmbH ist, ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede zur GmbH. Es handelt sich in diesem Fall nicht um eine Beteiligungsgesellschaft, sondern um eine Eigengesellschaft. Die Kommune kann dann ihre Rechtsstellung gegenüber den Geschäftsführern der Komplementär-GmbH durch ihre Rechte als Gesellschafterin der GmbH wahren. Aufgrund des großen Spielraums bei der Gestaltung vertraglicher Beziehungen zwischen den Gesellschaftern einer GmbH & Co KG ist es möglich, dieselben Beziehungen, Leitungs-, Vertretungs- und Kontrollfunktionen herzustellen wie in einer GmbH, so dass insoweit bei der Wahl der Rechtsform kein entscheidungserheblicher Unterschied besteht.¹³⁵

Ein Unterschied zur GmbH besteht darin, dass die GmbH & Co KG keine Kapital-, sondern eine Personengesellschaft ist. Anders als bei einer Kapitalgesellschaft gibt es bei einer Personengesellschaft nicht das Problem der verdeckten Gewinnausschüttung. Nimmt eine GmbH demnach Handlungen außerhalb ihres typischen Betätigungsfeldes vor, können die Aufwendungen hierfür nicht vom zu versteuernden Gewinn abgezogen werden. Finanziert beispielsweise eine GmbH, die sich typischerweise mit Grundstücksan- und -verkäufen beschäftigt, den Bau eines Kindergartens, so schrumpft ihr Gewinn aus den Grundstücksverkäufen aufgrund der hierdurch entstehenden Kosten. Ohne den Bau des Kindergartens wäre der Gewinn höher ausgefallen, es hätten mehr Steuern gezahlt werden müssen. Dieses Problem der verdeck-

ten Gewinnausschüttung gibt es bei einer GmbH & Co KG nicht.

Die Gründung einer GmbH & Co KG ist allerdings aufwendig, da zuerst eine GmbH gegründet werden muss, so dass diese Rechtsform in der Praxis kaum Anwendung findet. Die Kommune sollte sorgfältig abwägen, ob sich der Aufwand hierfür lohnt.

Eine GmbH & Co KG ist – wie eine GmbH – uneingeschränkt steuerpflichtig. Als Personengesellschaft unterliegt die GmbH & Co KG (anders als die GmbH als Kapitalgesellschaft) allerdings nicht der Körperschaftsteuer, da das Einkommen bei den jeweiligen Gesellschaften der Einkommensteuerpflicht unterworfen ist.¹³⁶

 **Textbaustein F6**
auf S. 130

Tab. 12: Gegenüberstellung der Wege bei der Finanzierung des Zwischenerwerbs außerhalb des Haushaltes

Eigenbetrieb	Eigengesellschaft / Private Gesellschaft mit Beteiligung der Kommune
öffentlich-rechtliche Organisationsform (Sondervermögen des kommunalen Haushaltes)	privatrechtliche Organisationsform
Rechtsaufsicht durch die Kommunalbehörde	keine Rechtsaufsicht durch die Kommunalbehörde
weitestgehende haushaltsrechtliche Unabhängigkeit, Kreditaufnahme außerhalb des kommunalen Haushaltes (zu Kommunalkreditkonditionen)	weitestgehende haushaltsrechtliche Unabhängigkeit, Kreditaufnahme außerhalb des kommunalen Haushaltes (zu Kommunalkreditkonditionen)
enge Bindung an die Verwaltung <ul style="list-style-type: none"> • rechtliche Einbindung in die Kommunalverwaltung • hoher Einfluss des Rates (Werksausschuss besteht aus Mitgliedern des Rates) 	keine Bindung an die Verwaltung, Selbständigkeit
begrenzte Entscheidungskompetenz (bestimmte Entscheidungen verbleiben beim Rat)	geringfügige Begrenzung der Entscheidungskompetenz
keine Steuerpflicht (Körperschafts-, Gewerbe- und Umsatzsteuer)	uneingeschränkte Steuerpflicht (bei der GmbH & Co KG Einkommensteuer statt Körperschaftsteuer)
keine Grunderwerbsteuerpflicht bei Übertragung von Grundstücken von der Kommune auf den Eigenbetrieb	Grunderwerbsteuerpflicht bei Übertragung von Grundstücken von der Kommune auf die Gesellschaft bei der GmbH, keine Grunderwerbsteuerpflicht bei Übertragung von Grundstücken von der Kommune auf die Gesellschaft bei der GmbH & Co KG (wenn es sich um eine Eigengesellschaft der Kommune handelt)

Bei der Übertragung von Grundstücken von der Kommune auf die Gesellschaft entsteht keine Grunderwerbsteuerpflicht, wenn es sich um eine kommunale Eigengesellschaft handelt. Die Grunderwerbsteuer wird in Höhe des Anteils nicht erhoben, zu dem der Veräußerer am Vermögen der GmbH & Co KG

¹³⁴ vgl. Hornberger, Lühring: a. a. O., S. 83

¹³⁵ vgl. Institut für Bodenmanagement: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung. a. a. O., S. 94

¹³⁶ § 15 Abs. 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz

Städtebauliche Kalkulationen dienen der Wirtschaftlichkeitsprüfung der Planung.

 **Textbaustein F7**
auf S. 130

 **Textbaustein F8**
auf S. 130

 **Textbaustein F9**
auf S. 130

beteiligt ist¹³⁷ (bei einer kommunalen Eigen-gesellschaft also zu 100 %).

Tab. 12 zeigt die Möglichkeiten der Finanzierung des Zwischenerwerbs außerhalb des Haushaltes und ihre wesentlichen Merkmale in einer Gegenüberstellung.¹³⁸

3.6.4 Städtebauliche Kalkulation

3.6.4.1 Zur Notwendigkeit städtebaulicher Kalkulation

Städtebauliche Kalkulationen stellen die Ausgaben und die Einnahmen gegenüber und zeigen, ob die Baulandentwicklung bzw. die einzelnen Maßnahmen im Rahmen der Baulandentwicklung wirtschaftlich sind, d. h. ob eine Finanzierung der Ausgaben alleine durch die Einnahmen gedeckt ist, oder ob Planungs- und Handlungsalternativen entwickelt werden müssen, wenn die Kommune nicht finanzielle Mittel „zuschießen“ will. Insgesamt kann die Baulandentwicklung wirtschaftlich optimiert und Investitionen der öffentlichen Hand besser koordiniert werden.

Die Kommune hat durch eine Kalkulation der Kosten die Möglichkeit, die Ankaufpreise für die Grundstücke (ebenso wie die Verkaufspreise) zu ermitteln und kann einschätzen, wie groß der Verhandlungsspielraum im Einzelnen ist und wie viele Zugeständnisse sie den Eigentümern machen kann. Die Kommune weiß, wie viel sie für die Grundstücke bezahlen kann, um eine Wirtschaftlichkeit der Planung zu gewährleisten bzw. wie viel sie für die Baugrundstücke verlangen muss, um kostendeckend arbeiten zu können. Sie weiß auch, wo die Grenzen der finanziellen Belastung für die Eigentümer liegen.

Eine transparente Vorgehensweise in Bezug auf die Kosten und die Einnahmen sowie die

hiermit verbundenen Gewinne bzw. Verluste trägt außerdem dazu bei, die Akzeptanz und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer insgesamt zu erhöhen.

Städtebauliche Kalkulationen ersetzen keine gesamtwirtschaftliche Betrachtungsweise des Baulandbereitstellungsprozesses für das gesamte Gemeindegebiet. Die Erreichung kommunalpolitischer Zielsetzungen kann mit der städtebaulichen Kalkulation nicht geprüft werden, allerdings helfen Kalkulationen, eine ökonomisch fundierte Entscheidung im Hinblick auf die Baulandbereitstellung zu treffen.

Eine städtebauliche Kalkulation sollte bereits zu Beginn der Planungsphase durchgeführt werden, um möglichst frühzeitig über die wirtschaftlichen Gesichtspunkte der jeweiligen Planung Aufschluss zu erhalten und bei Bedarf Steuerungsmaßnahmen ergreifen zu können.

Im Prinzip gibt es aus kommunaler Sicht drei verschiedene Typen der städtebaulichen Kalkulation:¹³⁹

- **Dynamische Investitionsrechnung:** Es handelt sich um Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei bekannten An- und Verkaufspreisen (Gewinn / Verlust und Ablauf des Projektes) in Anlehnung an die Kosten- und Finanzierungsübersichten i. S. d. § 171 Abs. 2 BauGB. Sie erlauben die richtige Erfassung von Zwischenfinanzierungskosten.
- **Residuale Bodenwertermittlung:** Hierbei wird der unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit eines Projektes noch „tragfähige“ Ankaufspreis bei bekannten Erlösen und Kosten bestimmt. Dieser Weg hat ist allem bei der Wertermittlung von unbebauten Flächen (werdendes Bauland) von Bedeutung. Hierzu gehört auch das Kalkulationsverfahren.

¹³⁷ vgl. § 5 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz zum Übergang von Grundstücken von einem Alleineigentümer auf eine Gesamthand (Gemeinschaft zur gesamten Hand)

¹³⁸ Die Eigengesellschaft und die private Gesellschaft mit Beteiligung der Kommune werden hierbei zusammengefasst, da hier keine wesentlichen Unterschiede bestehen.

¹³⁹ vgl. Dransfeld, E.: Städtebauliche Kalkulation als Grundlage kommunalen Flächenmanagements. In: Finanzwirtschaft, Heft 1/1999, S. 1-6 und Dransfeld, E.: Wirtschaftliche Baulandbereitstellung – Städtebauliche Kalkulation. VHW-Verlag, Bonn 2003

- **Kostenorientierter Verkaufspreis:** Bei bekannten Kosten der Baugebietenentwicklung (auch der Ankaufpreise) wird durch Addition ein kostendeckender Verkaufspreis ermittelt. Diese wohl einfachste städtebauliche Kalkulationsmethode bedarf im Folgenden keiner weiteren Erläuterung.

3.6.4.2 Typen städtebaulicher Kalkulation

3.6.4.2.1 Dynamische Investitionsrechnung

Wirtschaftlichkeitsberechnungen wie sie bei einer dynamischen Investitionsrechnung durchgeführt werden, verdeutlichen die voraussichtliche Entwicklung der Ausgaben und Einnahmen der Baulandbereitstellung in einem Plangebiet. Die Ausgaben und Einnahmen werden dabei für unterschiedliche Zeiträume geschätzt: Planung, Erschließung und Vermarktung. Aus der Gegenüberstellung von Ausgaben und Einnahmen sowie den entsprechenden Zwischenfinanzierungskosten, die sich in Abhängigkeit davon ergeben, ob der Saldo (Einnahmen minus Ausgaben) positiv oder negativ ist, ergibt sich die finanzielle Belastung der Kommune für die einzelnen Zeitabschnitte und die Gesamtbelastung nach dem Abschluss der Maßnahme.

Die Kosten- und Finanzierungsübersichten, die im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gem. § 165 ff. BauGB zur Anwendung kommen, haben eine Vorbildfunktion für die dynamische Investitionsrechnung.

Die Kalkulation erstreckt sich über den gesamten Zeitraum von der Planung bis zur Vermarktung. Durch diesen, wenn auch mit einem vergleichsweise hohen Aufwand verbundene Vorgehensweise, kann genau geprüft werden, wann welche Kosten anfallen und wie diese sich auf die Wirtschaftlichkeit der Planung insgesamt auswirken. Die dynamische Investitionsrechnung zeigt, dass relativ kleine Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes zu einer Verbesserung der Finanzierbarkeit der Maßnahme führen können.

Folgende Anforderungen sind an eine dynamische Investitionsrechnung zu stellen:¹⁴⁰

- **Inhalt und Exaktheit:** Zu Beginn einer Baulandentwicklung können keine abschließenden Aussagen gemacht werden; die Angaben über Einnahmen und Kosten sind daher mit entsprechenden Ungenauigkeiten verbunden. Wichtig ist die vollständige Berücksichtigung aller Einnahmen- und Kostengruppen.

- **Zeithorizont:** Zur Erfassung ist der gesamte Zeitraum der Baulandentwicklung (von der Planung über die Erschließung bis hin zur vollständigen Vermarktung). Bei einer dynamischen Investitionsrechnung geht es nicht um die statische Auflistung der Einnahmen und Ausgaben, sondern um deren zeitliche Abfolge. Diese ist entscheidend für das Ergebnis. Der zeitliche Ablauf der Planung muss daher in Planungs- und Bauabschnitte unterteilt werden. Bei den Kosten kann eine jährliche Preisdynamik berücksichtigt werden. Allerdings entstehen bei der Prognose nicht unerhebliche Probleme. Insgesamt ist es einfacher davon auszugehen, dass auch die Einnahmen vergleichbar den Ausgaben steigen, so dass sich der inflationsbedingte Einfluss auf die Gesamtfinanzierung der Maßnahme insgesamt aufhebt.

Die Ausgaben und Einnahmen werden bei der dynamischen Investitionsrechnung entsprechenden Zeitabschnitten zugeordnet, d. h. es ist zu überlegen:

- Wie lang ist der Realisierungshorizont der Planung (bis zum Verkauf aller Baugrundstücke)?
- In welchen Bauabschnitten soll die Planung ggf. realisiert werden?¹⁴¹
- In welchem Bauabschnitt / Jahr sind die Maßnahmen für Vorbereitung, Planverfahren, Grunderwerb, Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, soziale Infrastruktur, Privatisierung/Vermarktung etc. erforderlich?

¹⁴⁰ vgl. Institut für Bodenmanagement: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung. a. a. O., S. 30

¹⁴¹ Bei kleineren Plangebietern kann ggf. von einer Realisierung in Bauabschnitten abgesehen werden.

Die dynamische Investitionsrechnung verdeutlicht die Einnahmen und Ausgaben bei der Baulandentwicklung über den gesamten Planungszeitraum.

Vorbild für die dynamische Investitionsrechnung ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen.

lich und welche Kosten sind hierfür zu kalkulieren?¹⁴²

- In welchem Jahr können welche Einnahmen (z. B. Verkauf von Grundstücken, Erschließungsbeiträge, Fördermittel) verbucht werden?

Die zusammengestellten Ausgaben und Einnahmen werden jährlich saldiert. Zum errechneten Saldo ist noch der Überschuss bzw. Unterschuss des Vorjahres zu addieren. Ist der Saldo im jeweiligen Jahr negativ, entsteht also ein Unterschuss, so müssen Kredite aufgenommen und verzinst werden, entsteht ein Überschuss so ist auch dieser zu verzinsen. Sowohl negative als auch positive Erträge werden also verzinst.

Aus dieser Vorkalkulation¹⁴³ ist ersichtlich, welcher Überschuss bzw. welcher Unter-

schuss sich in welchem Jahr ergibt und ob die Maßnahme über die gesamte Laufzeit wirtschaftlich ist, ob sich nach Abschluss ein positiver Saldo ergibt.

Durch Steuerung der Einnahmen und Ausgaben kann einer Unwirtschaftlichkeit der Maßnahme entgegengesteuert werden. So kann versucht werden, dass die Maßnahmenkosten möglichst spät und die Einnahmen möglichst früh im Verlauf der Realisierungsphase anfallen.

Vorteilhaft ist auch die Berechnung in verschiedenen Varianten (Normalvariante, Optimalvariante, ggf. auch eine „Worst Case-Variante“), so dass die Wirtschaftlichkeit auch unter verschiedenen Voraussetzungen geprüft werden kann.

Tab. 13: Beispiel für eine Zeit- und Maßnahmenübersicht

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1. BA															
Vorbereitung	█	█	█												
Bauleitplanverfahren	█	█													
Grunderwerb			█	█	█	█	█	█	█						
Erschließung			█	█	█	█	█	█	█						
Privatisierung				█	█	█	█	█	█						
2. BA															
Vorbereitung	█	█	█												
Bauleitplanverfahren	█	█													
Grunderwerb						█	█	█	█						
Erschließung						█	█	█	█	█					
Privatisierung							█	█	█	█					
3. BA															
Vorbereitung	█	█	█												
Bauleitplanverfahren	█	█													
Grunderwerb								█	█	█	█				
Erschließung								█	█	█	█	█			
Privatisierung									█	█	█	█	█		
4. BA															
Vorbereitung	█	█	█												
Bauleitplanverfahren	█	█													
Grunderwerb										█	█	█	█	█	█
Erschließung										█	█	█	█	█	█
Privatisierung											█	█	█	█	█

Anmerkung: Die Normalvariante ist als durchgezogene Linie dargestellt, die optimierte Variante als gestrichelt.

¹⁴² vgl. Tab. 13 und Tab. 14

¹⁴³ vgl. Tab. 14

Die beiden Tabellen auf dieser Doppelseite zeigen den Aufbau einer dynamischen Investitionsrechnung am Beispiel eines Technologieparks.¹⁴⁴

net. In die Rechnung eingestellt werden die im Rahmen der Baulandentwicklung entstehenden Kosten.

Tab. 14: Beispiel für eine optimierte Variante der Vorkalkulation

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	Quersumme
Ausgaben						
1 vorbereitende Maßnahmen	1.00	1.00				2.00
2 Grunderwerb	4.00	4.00	4.00			12.00
3 Erschließung		8.00	8.00			16.00
4 ökologischer Ausgleich			1.00	1.00	1.00	3.00
5 Summe	5.00	13.00	13.00	1.00	1.00	33.00
Einnahmen						
6 Verkauf der erschlossenen Flächen			4.00	6.00	4.00	14.00
7 Ausgleichsbeiträge			1.00			1.00
8 Förderungsmittel	2.00	8.00	10.00			20.00
9 Summe	2.00	8.00	15.00	6.00	4.00	35.00
10 Saldo (Posten 9 - 5)	- 3.00	-5.00	2.00	5.00	3.00	2.00
11 Übertrag Kosten (Posten 14)		-3.24	-8.90	-7.45	-2.65	
12 Saldo (Posten 10 + 11)	-3.00	-8.24	-6.90	-2.45	0.35	
13 Verzinsung 8 %	-0.24	-0.66	-0.55	-0.20	0.03	-1.62
14 Überschuss / Unterdeckung (Posten 12 + 13)	-3.24	-8.90	-7.45	-2.65	0.38	
Abschluss der Maßnahme					0.38	

Anmerkung: Dargestellt ist hier nur der 1. Bauabschnitt.

3.6.4.2.2 Residuale Bodenwertermittlung

Das Verfahren der residualen Bodenwertermittlung zielt darauf ab, den Wert eines unbebauten, baureifen Grundstücks aus dem Wert eines fertig bebauten Grundstücks abzuleiten. Der Residualwert (das Residuum) errechnet sich aus dem Verkehrswert von baureifem Land abzüglich der Bau-, Entwicklungs- und Vermarktungskosten sowie des Unternehmergewinns (vgl. Abb. 13¹⁴⁵).

Die residuale Bodenwertermittlung kann auch für die Ermittlung des Wertes von werdendem Bauland angewendet werden und ist daher auch im Rahmen bodenwirtschaftlicher Kalkulationen auf kommunaler Ebene geeignet. Der Wert des werdenden Baulandes wird dann aus dem Wert für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Bauland errech-

Der Bodenwert ist das Residuum aus Erlösen (erzielbarer Preis des baureifen Landes) minus Kosten. Ermittelt wird der wirtschaftlich noch tragfähige Bodenwert, den die Kommune als maximalen Ankaufspreis zahlen kann ohne finanzielle Verluste bei der Baulandentwicklung zu machen.

Das Residualverfahren dient der Ermittlung des tragfähigen Preises für werdendes Bauland durch Ableitung aus dem Wert für baureifes Land.

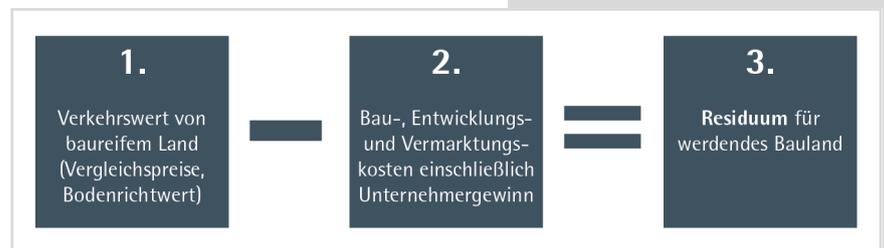


Abb. 13: Bodenpreis als Residuum aus Erlös abzüglich Kosten

Ebenso wie der wirtschaftlich tragfähige Ankaufspreis kann ausgehend vom (feststehenden) Ankaufspreis auch der (unter Berücksichtigung der Kosten der Baulandentwicklung) erforderliche Verkaufspreis berechnet werden.¹⁴⁶

¹⁴⁴ vgl. Institut für Bodenmanagement: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung. a. a. O., S. 31

¹⁴⁵ vgl. Institut für Bodenmanagement: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung. a. a. O., S. 33

¹⁴⁶ zu den beiden Wege im Rahmen der residualen Bodenwertermittlung vgl. auch die Abbildung 25

Mit dem Residualverfahren kann aus einem feststehenden Ankaufspreis unter Berücksichtigung der Kosten der Baulandentwicklung auch der wirtschaftliche Verkaufspreis ermittelt werden.

Bei der Ermittlung des residualen Bodenwertes aus kommunaler Sicht sind folgende Gesichtspunkte relevant:¹⁴⁷

- Grunderwerb (einschließlich Grunderwerbsnebenkosten)
- Zwischenfinanzierung (Wartezeit vom Ankauf bis zur Vermarktung der Grundstücke)
- Vermarktung
- Vorbereitung und Planung
- Bodenordnung und sonstige Ordnungsmaßnahmen
- Entschädigungsansprüche (z. B. Gebäude, Aufwuchs) - soweit diese bestehen
- Infrastrukturkosten
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB
- Erschließung (einschließlich Grünflächen)
- Ingenieurkosten
- Finanzierung eines revolvingierenden Bodenfonds
- Sozialrabatte und sonstige Preisnachlässe (z. B. für ökologische Maßnahmen)

Die folgenden Kostenfaktoren werden in die Kalkulation eingestellt:¹⁴⁸

- Planungsphase
 - Städtebauliche Entwürfe (durch Dritte)
 - Bauleitplanung (durch Dritte)
 - Ingenieurhonorar für Beratung und Projektsteuerung
- Grunderwerb
 - Ankauf der (Brutto-)Flächen
 - Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Vermessung)
- Erschließung
 - Ansatz der Gesamtkosten auf Grundlage einer Kostenschätzung des Tiefbauamtes
- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen
 - Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Grunderwerb zusätzlich benötigter Flächen
- Ordnungs- und Baumaßnahmen
 - Freilegung des Geländes
 - Gebäudeentschädigungen
 - Altlasten

Baulandkalkulation nach Einstiegspreis				Baulandkalkulation nach Verkaufspreis			
Einstiegspreis je m ² :	27,50 €	kalkulierter Verkaufspreis je m ² :	111,00 €	Verkaufspreis je m ² :	111,00 €	kalkulierter Einstiegspreis:	27,50 €
Einstiegspreis abs.:	8.292.625,-	absoluter Verkaufspreis:	18.701.280,-	Verkaufspreis abs.:	18.700.800,-	absoluter Einstiegspreis:	8.292.377,-
Bruttofläche in m ² :	301.550	Nettofläche in m ² :	168.480	Bruttofläche in m ² :	301.550	Nettofläche in m ² :	168.480
Einstiegspreis	ohne Erschließungskosten, Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen		28,-	Verkaufspreise	Wohnbauland 130,- €/m ² x m ² Mischgebiet 90,- €/m ² x m ² Gewerbegebiet 50,- €/m ² x m ²	117.940 21.040 29.500	mittlerer Preis 111,-
Wertsicherungsklausel	0 Jahre 2,5 % Lebenshaltungssteigerung		32,-	Erschließungskosten	absolut:	4.200.000,-	€/m ² 25,- 86,-
Flächenverlust	für Verkehrs- und Grünflächen, für Infrastruktureinrichtungen für Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen	Nettofläche:	168.480 44 % 58,-	A + E Maßnahmen	absolut:	1.630.000,-	€/m ² 10,- 76,-
Soz. Infrastruktur	z.B. Kindergarten, Grundschule	absolut:	920.000,- 5 % 63,-	Wartezeit bis zur Baureife	0 Jahre 6,0 % Zins Faktor:	1.000 76,-	
Nebenkosten	für Grunderwerbsteuer für Notar und Grundbucheintragung für Vermessung und Planung für Pfandfreigaben	absolut:	890.000,- 5 % 68,-	Risiko	in Abhängigkeit vom Stand der Bauleitplanung (FNP, GEP, Aufstellungsbeschluss BPL)	0 %	76,-
Planungskosten	für städtebaulichen Entwurf für Bauleitplanung, Ingenieurkosten für Beratung und Projektsteuerung	absolut:	900.000,- 5 % 74,-	Gewinnerwartung		0 %	76,-
Ordnungsmaßnahmenkosten	für Freilegung für Gebäudeentschädigungen etc. für Altlasten	absolut:	460.000,- 2 % 76,-	Ordnungsmaßnahmenkosten	für Freilegung für Gebäudeentschädigungen für Altlasten	absolut:	460.000,- 2 % 74,-
Risiko	in Abhängigkeit vom Stand der Bauleitplanung (FNP, GEP, Aufstellungsbeschluss BPL)		0 % 76,-	Planungskosten	für städtebaulichen Entwurf für Bauleitplanung, Ingenieurkosten für Beratung und Projektsteuerung	absolut:	900.000,- 5 % 68,-
Gewinnerwartung			0 % 76,-	Nebenkosten	für Grunderwerbsteuer für Notar und Grundbucheintragung für Vermessung	absolut:	890.000,- 5 % 63,-
Wartezeit bis zur Baureife	0 Jahre 6,0 % Zins Faktor:		1.000 76,-	Soz. Infrastruktur	z.B. Kindergarten, Grundschule	absolut:	920.000,- 5 % 58,-
Erschließungskosten	absolut:	4.200.000,-	€/m ² 25,- 101,-	Flächenverlust	für Verkehrs- und Grünflächen, für Infrastruktureinrichtungen für Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen	Nettofläche:	168.480 44 % 32,-
A + E Maßnahmen	absolut:	1.630.000,-	€/m ² 10,- 111,-	Wertsicherungsklausel	0 Jahre 2,5 % Lebenshaltungssteigerung		27,-
kalkulierter Verkaufspreis: 111,00 €				kalkulierter Einstiegspreis: 27,50 €			

Abb. 14: Baulandkalkulationsprogramm der Stadt Bocholt

¹⁴⁷ vgl. Institut für Bodenmanagement: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung. a. a. O., S. 34

¹⁴⁸ vgl. Institut für Bodenmanagement: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung. a. a. O., S. 34

f) Zwischenfinanzierung

- Verzinsung der Wartezeit bis zur Baureife
- Wertsicherungsklausel
- Risiko in Abhängigkeit vom Stand der Bauleitplanung
- Gewinnerwartung

g) soziale Infrastruktur

- Ansatz nach Erfahrungswerten

Die Kalkulation von Baulandpreisen kann mit Hilfe von computergestützten Baulandkalkulationsprogrammen durchgeführt werden. Hierdurch werden die Auswirkungen bestimmter Faktoren, wie z. B. der Infrastrukturkosten, transparent gemacht und tragen so dazu bei, dass die Grundstückseigentümer sehen können, welche Kosten tatsächlich mit der Baulandbereitstellung verbunden sind.

Abb. 14 zeigt ein Beispiel für die Berechnung des residualen Bodenwertes. In der linken Hälfte wird in der ersten Variante ausgehend von einem feststehenden Ankaufspreis der wirtschaftliche Verkaufspreis ermittelt. In der zweiten Variante rechts wird der für die Kommune noch tragbare Ankaufspreis aus einem feststehenden Verkaufspreis ermittelt.

Tab. 15 zeigt ein Baulandkalkulationsschema zur Ermittlung der Ankaufspreise, Tab. 16 die Kalkulation der Verkaufspreise für ein Baugebiet mit verschiedenen Wohnnutzungen.

3.6.4.2.3 Kalkulationsverfahren zur Bestimmung des Wertes von werdendem Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland)

Das Kalkulationsverfahren zur Bestimmung des (Verkehrs-) Wertes von werdendem Bauland (oder auch Kostenverfahren) funktioniert nach einem ähnlichen Prinzip wie die residuale Bodenwertermittlung. Es steht bei der Verkehrswertermittlung im Mittelpunkt, wenn der Wert von werdendem Bauland ermittelt werden soll und kein ausreichendes Vergleichspreismaterial zur Durchführung eines Vergleichsverfahrens gemäß §§ 15, 16 ImmoWertV zur Verfügung steht.

Das Kalkulationsverfahren wird angewendet, um den wirtschaftlich noch tragfähigen Wert von werdendem Bauland aus dem vol-

len Baulandwert abzuleiten.¹⁴⁹ Von dem vollen Baulandwert werden die Kosten der Baulandentwicklung (Erschließungsmaßnahmen, Wartezeit, öffentliche Flächen etc.) abgezogen. Auf diese Weise wird der Wert für werdendes Bauland (Rohbauland oder Bauerwartungsland) in Abhängigkeit von den Kosten der Entwicklung und Baureifmachung errechnet.

Tab. 15: Prinzip der Ermittlung der Ankaufspreise in einer nordrhein-westfälischen Stadt

BAULANDKALKULATION	
Vorgesehener Verkaufspreis (Nettobauland, erschließungsbeitragsfrei)	
-	Erschließungsbeitrag BauGB (Erfahrungswerte)
-	Lärmschutzanlagen an überörtlichen Straßen
-	einmaliger Kanalanschlussbeitrag
-	Kanalgrundstücksanschluss
-	Freilegungskosten, Entschädigungen, Altlastenbeseitigung
-	Planungskosten (städtebaulicher Entwurf, Bauleitplanung, Fachplanungen, Ingenieurleistungen (80 - 90 % des Ansatzes nach HOAI gehen in die Kalkulation ein und werden von der GmbH & Co KG ¹ an die Stadt gezahlt)
-	Nebenkosten (Notar, Amtsgericht, Grunderwerbssteuer, Vermessungskosten etc.)
-	soziale Infrastruktur a) Kindergarten (Investitionskosten, Unterhaltungskosten ²) b) Schulen (Investitionskosten, Unterhaltungskosten ³)
-	Ausgleichsmaßnahmen (Herstellungskosten einschl. Anwuchspflege, Unterhaltungskosten ³)
-	Geschäftskosten (der GmbH & Co KG; hier rund 2,50 Euro/m ² NBL)
-	Gewinnerwartung (0 %)
-	Flächenverlust 40 % (tlw. 50 %): - 25 % Erschließungsflächen - 15 % Ausgleichsflächen im Baugebiet - (10 % Abstandsflächen Lärmschutz)
-	Wartezeit bis zur Baureife
-	Ausgleichsflächen (15 %) außerhalb des Baugebietes
=	Vorgesehener Ankaufspreis

¹ Die Finanzierung der Baulandentwicklung erfolgt hier außerhalb des Haushaltes (vgl. auch Kapitel IV 3.6.3).
² Die Kosten werden mit 0 Euro angesetzt.
³ vgl. Institut für Bodenmanagement: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung. a. a. O., S. 34

Das Verfahren kann sowohl für die Ermittlung des Wertes von Bauerwartungsland als auch von Rohbauland angewendet werden. Die Qualitätsentwicklung vom Bauerwartungsland zum Rohbauland ist im Wesentlichen mit der Rechtsverbindlichkeit des Bauungsplanes zu begründen. Dieser Einfluss wird indirekt über die Schätzung der Wartezeit bis zur Baureife berücksichtigt, die bei Bauerwartungsland höher ausfällt als bei Rohbauland.

Das Kalkulationsverfahren wird angewendet, um den wirtschaftlich tragfähigen Wert von werdendem Bauland aus dem vollen Baulandwert abzuleiten.

¹⁴⁹ vgl. hierzu auch Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) von werdendem Bauland, Empfehlung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) zur Ermittlung des Verkehrswertes von werdendem Bauland, Stand 2008

Die **Erschließungskosten** und ggf. die Kosten für eine Altlastensanierung, Flächenaufbereitung etc. können sowohl aus Erfahrungswerten geschätzte Beträge als auch konkret für das Projekt ermittelte Kosten sein. Sie sind im Einzelfall als Werte in €/m² bekannt und können von dem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgezogen werden. Dies gilt auch für von der Kommune beanspruchte Folgekosten oder weitere Kosten, z. B. für die Herrichtung und Unterhaltung von Ausgleichsflächen.

Tab. 16: Prinzip der Ermittlung der Verkaufspreise in einer süddeutschen Stadt

Baugebiet A			
Bruttobauland	100.000 m ²		
Nettobauland	60.000 m ²		
Flächenabzug (z. B. öffentliche Flächen)	40.000 m ²		
Kostenkalkulation			
Grunderwerbskosten (hier 50 €/m ²)			5.000.000 €
Grunderwerbsnebenkosten (hier 7 %)			350.000 €
Finanzierungskosten (bis Rechtskraft B-Plan)			2.000.000 €
Summe (Aufwendungen nach Kaufvertrag)			7.350.000 €
Planungs- und Verwaltungskosten (10 %)			735.000 €
Verwaltungskosten (3 %)			220.500 €
Zwischensumme			8.305.500 €
Finanzierungskosten (bis Verkauf, hier 6 %, 1 Jahr)			498.330 €
nicht beitragsfähige Erschließungskosten			500.000 €
sonstige Kosten			1.000.000 €
Gesamtsumme			10.303.830 €
Verkaufspreiskalkulation			
Geschosswohnungsbau	10.000 m ²	200 €/m ²	2.000.000 €
Reihenhäuser	20.000 m ²	145 €/m ²	2.900.000 €
Freistehende Einfamilienhäuser	30.000 m ²	180 €/m ²	5.400.000 €
Summe	60.000 m ²		10.300.000 €

Abschläge für das **(Planungs-) Risiko** und für die **öffentlichen Bedarfsflächen** sind i. d. R. als Prozentsätze zu schätzen. In der Rechnung beziehen sich die Prozentsätze „von oben herunter“ jeweils auf die bekannten, höheren Bodenwerte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Abschläge den Bodenwert jeweils zu dem Zeitpunkt verringern, zu dem die Kosten anfallen. Die Abschläge sind darum von den jeweils erreichten Grundstückswerten abzuziehen.

Das Grunderwerbskapital muss über den Zeitraum vom Ankauf des Grundstücks (mit der Qualität von werdendem Bauland) bis zum Erreichen der Baureife finanziert werden. Diese Kapitalbereitstellungskosten ver-

mindern den Bodenwert; das Gleiche gilt im Übrigen auch für die sonstigen Zwischenfinanzierungskosten (beispielsweise die Finanzierung der Bodenaufbereitung muss ebenfalls bis zum Verkauf der Baugrundstücke finanziert werden). Solche Zwischenfinanzierungskosten fallen zwar nicht über so lange Zeiträume an wie die Grunderwerbskosten, sind aber ebenfalls als Bestandteil der jeweiligen Kostenpositionen zu berücksichtigen.

Der Wert des werdenden Baulandes nimmt mit steigender **Wartezeit** ab. Die rechnerische Erfassung dieser Wertminderung geschieht anhand der Schätzung der Wartezeit bis zur Baureife. Der Zinssatz, der der Verzinsung zugrunde gelegt wird, muss bekannt sein.

Die Wartezeit bis zur Baureife ist mit Unsicherheiten behaftet (z. B. Zeitdauer bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. bis zur Baureife nach § 33 BauGB); die Schätzung ist mit einem entsprechend großen Risiko verbunden.

Neben dem allgemeinen Planungsrisiko ist auch der **Investorengewinn** (Unternehmerisiko, Wagnis, Gewinn) zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um den Betrag, den der Investor über die Verzinsung seines Kapitals hinaus für seine Tätigkeit erhält. Dieser ist ebenfalls bei der Schätzung der Wartezeit als Aufschlag zu berücksichtigen und muss daher nicht gesondert ausgewiesen werden. Bei der Entwicklung von Flächen durch die Kommune selbst ist dieser Posten nicht zu berücksichtigen, da eine Kommune nicht aus Gründen der Gewinnerzielung Baulandmanagement betreibt. Wenn jedoch eine Finanzierung außerhalb des Haushaltes (z. B. durch eine Eigengesellschaft oder einen Eigenbetrieb erfolgt) kann die unternehmerische Tätigkeit vergleichbar einem privaten Investor berücksichtigt werden.

Der in die Berechnung einzustellende Zinssatz wird aus dem Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) nach § 14 ImmoWertV abgeleitet und als Entwicklungszinssatz bezeichnet, da er sich auf den Entwicklungsprozess vom Bauerwartungsland bzw. Rohbauland zum baureifen Land bezieht. Der Entwicklungszinssatz sollte – nach Emp-

fehlung der gif – im Vergleich zum quasi risikofreien Kapitalmarktzins (z. B. Umlaufrendite langfristiger Staatsanleihen) einen Deckungsbeitrag für immobilien-spezifische Risiken abbilden. Diese umfassen neben dem allgemeinen Marktrisiko die objekt- und nutzungsspezifischen sowie die regionalen Immobilienrisiken.

Zu berücksichtigen sind zudem Verfahrenskosten, die alsbald für die Bodenordnung entstehen (Beratungs-, Notar-, Vermessungs- und Vermarktungskosten).

Abb. 15 zeigt den Rechengang vom Baulandwert zum Wert werdenden Baulandes.¹⁵⁰

3.6.5 Zahlungs- und Verfügungsmodelle

3.6.5.1 Regelungen bei der Zahlung des Kaufpreises

Zur Senkung der Kosten (insbesondere der Zwischenfinanzierungskosten) bei Zwischenerwerb kann die Kommune Regelungen im Hinblick auf die Zahlung des Kaufpreises treffen.

Eine Möglichkeit ist die **zeitliche Verzögerung der Kaufpreiszahlung**. Diese Vorgehensweise kommt in der Praxis eher bei der projektbezogenen und weniger bei der langfristigen Bodenvorratspolitik vor. Der Kaufpreis kann beispielsweise erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans oder bei Verkauf des Baugrundstücks (unverzinst) fällig werden.

Zur Wahrung der unterschiedlichen Interessen der Eigentümer kann hierbei eine flexible Vorgehensweise gewählt werden, die verschiedene Zeitpunkte der Kaufpreiszahlung ermöglicht (auch eine sofortige), wobei der Kaufpreis dann aber jeweils bis zum Zeitpunkt der Baureife abgezinst werden sollte, um eine Gleichbehandlung aller Eigentümer zu gewährleisten. Je früher das Geld hier nach zur Auszahlung kommt, desto geringer fällt der Kaufpreis aus.

¹⁵⁰ vgl. gif 2008

Auch eine **Ratenzahlung** (z. B. 50 % des Grundstückspreises sofort, 50 % endgültiger nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen oder auch 1/3 nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, 1/3 nach Fertigstellung der Erschließung und 1/3 nach Verkauf) ist eine mögliche Alternative.

Regelungen zur Kaufpreiszahlung tragen zur Senkung der finanziellen Belastung der Kommune bei.

Spalte	A	B	C	D
1	Marktwert von baureifem Land (Verkehrswert) beitragsfrei	350 €/m ²	* 340 m ² =	119.000 €
2	<i>abzüglich Wertansätze für Kosten</i>			
3	- Herstellung der Erschließungsanlagen	30 €/m ²	* 340 m ² =	10.200 €
4	- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben	10 €/m ²	* 340 m ² =	3.400 €
5	- Sonstige freiwillige oder vertragliche Abgaben	5 €/m ²	* 340 m ² =	1.700 €
6	- Kosten aufgrund von Vornutzung (Altlasten)	5 €/m ²	* 340 m ² =	1.700 €
7	Wert des flächenbeitragsfreien Baulands kostenbeitragspflichtig	300 €/m ²	* 340 m ² =	102.000 €
8	<i>abzüglich Ansätze für Flächenabgaben</i>			
9	- Öffentliche Erschließungsflächen 15%	45 €/m ²	60 m ²	
10	- Naturschutzrechtlicher Ausgleich (10%)			
11	- Vertragliche Flächenabgaben (5%)			
12	Wert des beitragspflichtigen Baulands flächen- und kostenbeitragspflichtig	255 €/m ²	* 400 m ² =	102.000 €
13	<i>Berücksichtigung der Wartezeit</i>			
14	- Wartezeit 5 Jahre			
15	- Zinssatz 4,5%			
16		205 €/m ²	* 400 m ² =	82.000 €
17	Abschlag für Verfahrenskosten und zur Rundung	3 €/m ²	* 400 m ² =	1.200 €
18	Wert des Bauerwartungs- oder Rohbaulands zu unterscheiden nach Wartezeit	200 €/m ²	* 400 m ² =	80.000 €
19	<i>weitere mögliche Ansätze</i>			
20	- Abschlag für zusätzliche Risiken 5%	10 €/m ²	* 400 m ² =	4.000 €
21	- Unternehmerischer Gewinn 10%	20 €/m ²	* 400 m ² =	8.000 €
22	kalkulatorischer Kaufpreis für Rohbau- oder Bauerwartungsland	170 €/m ² (gerechnet)	* 400 m ² =	68.000 €
23	zu unterscheiden nach Wartezeit und Risiko	170 €/m ² (gerundet)	* 400 m ² =	68.000 €

Quelle: Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (GIF): Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts) von werdendem Bauland, unveröffentlichtes Manuskript, im Oktober 2008 aktualisiert.

Abb. 15: Beispiel für das Kalkulationsverfahren

Nachentschädigungsregelungen stellen ebenfalls eine Möglichkeit zur Kostensenkung dar.¹⁵¹ In diesem Fall zahlt die Kommune den Ackerlandpreis (maximal begünstigtes Agrarland) und vereinbart mit dem Eigentümer eine Regelung, dass bei Schaffung von Baurecht eine Nachzahlung (angemessen wäre hierbei i. d. R. die Differenz zwischen dem tatsächlichen Ankaufpreis und einem Bauerwartungslandwert)

Eine weitere Möglichkeit zur Senkung der finanziellen Belastung für die Kommune sind **Optionsvereinbarungen**, insbesondere notarielle Kaufangebote.¹⁵² Ähnlich wie bei der verzögerten Kaufpreiszahlung kann hierbei die Finanzierung verzögert und so die hohen Zwischenfinanzierungskosten gesenkt

¹⁵¹ vgl. hierzu auch Kapitel IV 3.2.2.2

¹⁵² vgl. hierzu auch Kapitel IV 3.1.4.1. Zu beachten sind auch die rechtlichen Probleme, die hiermit verbunden sein können.

 **Vertragsmuster 7 auf S. 153**

 **Vertragsmuster 4 auf S. 138**

 **Vertragsmuster 2 auf S. 135**

 **Vertragsmuster 12 auf S. 173**

 Textbaustein F9
auf S. 130

 Textbaustein F10
auf S. 131

 Textbaustein F11
auf S. 131

 Vertragsmuster 5
auf S. 142

Die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum als bedeutendes Ziel von Baulandstrategien erfordert eine ausreichende Anzahl an Grundstücken.

werden, in dem die Kaufangebote der Eigentümer von den Kommunen erst später angenommen werden und sich hierdurch auch die Zahlung verzögert.

3.6.5.2 Rückgabe von Baugrundstücken

Mit der Rückgabe von Baugrundstücken¹⁵³ kann vollständig oder teilweise der Ankaufpreis für die zu entwickelnden Flächen finanziert werden.

Der Kaufpreis für die von der Kommune erworbenen Flächen wird hierbei ganz oder teilweise in Form von Baugrundstücken erstattet. Grunderwerbsteuer wird bei dieser Vorgehensweise zweimal fällig: Einmal beim Ankauf der Flächen für die Kommune und einmal bei der Übertragung für die Alteigentümer.¹⁵⁴

3.6.5.3 Verzicht auf den Kauf von Flächen

Ein vollständiger Verzicht auf einen Kauf von Grundstücken im Rahmen des Zwischenerwerbs gibt es in der Praxis nur in Ausnahmefällen, z. B. wenn es einen **privaten Entwickler** gibt, der Grundstücke in Abstimmung mit der Kommune kauft, entwickelt und nach Baureife verkauft. Die Kommune sollte hierbei durch vertragliche Regelungen ihren Einfluss auf die Vergabe der Grundstücke sicherstellen, wenn dies im Rahmen ihrer Zielsetzungen geboten erscheint.

Vollmachtsmodelle¹⁵⁵ bieten der Kommune die Möglichkeit auf einen Flächenerwerb zu verzichten. Stattdessen veräußert sie die Grundstücke in Vollmacht des Eigentümers, hat also den gleichen Einfluss bei der Vergabe wie bei kommunalen Grundstücken.

Ankaufsvorbehalte dienen der Sicherung von Bauland für bestimmte Personenkreise.

¹⁵³ nicht zu verwechseln mit der Rückübertragung von Baugrundstücken, die eine Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung darstellt (vgl. Kapitel IV 3.2.2.1; vgl. auch Kapitel IV 3.1.5.2 zum Flächentausch als Alternative zum Kauf)

¹⁵⁴ Würde der Eigentümer eine reine Kaufpreiszahlung erhalten und hiervon wiederum Baugrundstücke erwerben, müsste er die Grunderwerbsteuer auch zusätzlich zum Kaufpreis tragen.

¹⁵⁵ vgl. Kapitel IV 3.1.5.3

Vor der Baureifmachung der Grundstücke kann die Kommune einen Ankaufsvertrag mit den Eigentümern schließen, von dem die Kommune jedoch nur Gebrauch macht, wenn der Eigentümer

- nicht,
- zu anderen als den festgelegten Konditionen oder
- an einen Interessenten, der nicht zum berechtigten Personenkreis gehört,

verkauft.¹⁵⁶

Die Vergabe von **Erbbauerechten** für private Grundstücke unter Einflussnahme der Kommune¹⁵⁷ kann als Alternative zum Flächenerwerb in der Praxis lediglich eine untergeordnete Rolle einnehmen. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer muss hierbei gegeben sein.

3.7 Öffentlich geförderter Wohnungsbau im Zwischenerwerb

Viele Kommunen nutzen das Baulandmanagement in Form von Baulandbeschlüssen zur Erreichung sozialer Ziele. Das Instrument dazu ist der Soziale Wohnungsbau bzw. der öffentlich geförderte Wohnungsbau. Insbesondere die Versorgung aller Menschen mit angemessenen Wohnungen und die damit einhergehende Schaffung von erschwinglichem Wohnraum ist ein bedeutendes Ziel zahlreicher Baulandstrategien. Dies setzt freilich voraus, dass in ausreichender Anzahl Baugrundstücke für den geförderten Wohnungsbau vorhanden sind und auch zur Verfügung stehen. Eine ausreichende Anzahl an Grundstücken für den Sozialen Wohnungsbau wird besonders durch das kommunale Zwischenerwerbsmodell gefördert. Ohne oder mit zu wenig eigenen (kommunalen) Grundstücken wäre ein ausreichendes Angebot an Bauland für den Sozialen Wohnungsbau finanziell und organisatorisch kaum zu

¹⁵⁶ vgl. Güttler, Krönert: Bodenmanagement – Öffentliche und privatrechtliche Verfahren der Baulandbereitstellung. In: Bodenmanagement, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2.1994, S. 5

¹⁵⁷ vgl. hierzu Kapitel IV 3.1.5.1

realisieren, da ansonsten sehr zeitintensive Verhandlungen mit privaten Bauträgern / Developern mit möglichen finanziellen Zugeständnissen erforderlich sein würden.

Im Folgenden wird das Instrument der Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau dargestellt.

Sind Marktmieten für bestimmte Einkommensgruppen nicht mehr bezahlbar und findet bereits eine Verdrängung bestimmter Haushalte aus Teilen der Kommune statt oder ist dies in absehbarer Zeit zu befürchten, so kann eine Festlegung auf eine Quote für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau für neue Bauvorhaben ein möglicher Lösungsweg sein.

Allerdings sind zum einen bei einer solchen Quote einige rechtliche Aspekte zu beachten und zum anderen ist der öffentlich-geförderte Wohnungsbau in vielen Teilen der Bevölkerung noch immer mit bestimmten Assoziationen verbunden, die zu Akzeptanzschwierigkeiten bei Investoren, aber auch bei Bauwilligen führen können. Daher ist prozessbegleitend i. d. R. auch eine intensive Aufklärung über den modernen öffentlich geförderten Wohnungsbau erforderlich.

Bei der Einführung einer Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist grundsätzlich zu beachten, dass diese letztendlich mit einem Renditeverzicht für den Investor einhergeht, den der Investor versuchen wird, zu kompensieren. Gelingt ihm das nicht, weil bspw. die Wertsteigerung in Folge eines geringen Bodenwertniveaus für baureifes Land nicht in ausreichender Höhe erfolgt, könnte dies auch dazu führen, dass der Investor seine Tätigkeiten in eine andere Kommune verlegt.

Die Einführung einer kommunalen Quotenregelung erscheint insbesondere derzeit für stark wachsende Städte mit angespanntem Wohnungsmärkten sinnvoll. Die Quotenregelung hat Bedeutung bei der Anwendung städtebaulicher Verträge. Gleichwohl kann sie auch für Kommunen, die Bauland über Zwischenerwerbsmodelle bereitstellen, als zusätzliche Selbstverpflichtung – auf den eigenen Flächen einen festen Anteil sozialen

Wohnungsbaus zu realisieren – verstanden werden. Dies gilt dann i. d. R. auch für kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder für Gesellschaften, bei der die Kommune Mitgesellschafter ist.

Eine der Vorreiterstädte solcher Regelungen ist die **Stadt München** mit ihrem Modell der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Die Ursprünge der SoBoN in München gehen bis in das Jahr 1989 zurück, als der Münchener Stadtrat den Beschluss „Wohnen in München“ gefasst hat. Wesentlicher Inhalt war die Verwendung von 40 % der neu ausgewiesenen Wohnbaulandflächen für den sozialen Wohnungsbau. Im März 1994 wurde der 1. SoBoN-Beschluss gefasst, der immer wieder fortgeschrieben wurde, zuletzt im Sommer 2017, um „die ‚Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung‘ den neuen und aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen“¹⁵⁸.

Der Beschluss fasst die Inhalte wie folgt zusammen:

„Die Regularien der Sozialgerechten finden Anwendung bei städtebaulichen Planungen und städtebaulichen Satzungen, die planungsbedingt Lasten und Kosten bei der Landeshauptstadt auslösen und die zu einer Bodensteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen.

Inhalt der städtebaulichen Verträge ist dann eine angemessene Beteiligung der Planungsbegünstigten an den ursächlich durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten. Soweit Maßnahmen von der Planung ausgelöst sind, also ursächlich sind, tragen die Planungsbegünstigten die Kosten

- für den Ausbau der Erschließungsbastraßen und örtlichen Grünflächen einschließlich der unentgeltlichen Bereitstellung / Übereignung der dafür benötigten Grundstücke,

¹⁵⁸ Stadt München: Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung des Kommunalausschusses, des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Finanzausschusses vom 19.07.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 09249, S. 3

Die Einführung einer kommunalen Quotenregelung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist insbesondere für Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt sinnvoll.

Der „Münchener Weg“ als Vorreiter für viele Städte.

- für die ursächliche soziale Infrastruktur für Kinder, von der Kinderkrippe bis zur Grundschule, ggf. in Form eines Finanzierungsbeitrags und durch die unentgeltliche Herstellung und Übereignung der dafür benötigten Grundstücke,
- für einen angemessenen Anteil geförderten Wohnungsbaus an neu geschaffenen Wohnbauflächen zu Gunsten der Wohnungssuchenden mit unteren und mittleren Einkommen, (Hervorhebung durch den Verfasser)
- für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft und
- für die Planung sowie die Pflicht zur zügigen Verwirklichung der Planungen (Bauverpflichtung).

Die zu erbringenden Leistungen müssen auf jeden Fall ursächlich und angemessen sein. Die Rechtsgrundlage für die Vereinbarung o. g. Leistungen durch die Planungsbegünstigten im Rahmen von Bauleitplanungen der Stadt begleitenden städtebaulichen Verträge findet sich in § 11 BauGB.¹⁵⁹

Die Novelle 2017, die insbesondere neue, erweiterte Regelungen für den geförderten Wohnungsbau vorsieht, enthält folgende Änderungen:

1. „Anhebung des anteiligen Infrastrukturkostenbeitrags von 66,47 €/m² neugeschaffener Geschossfläche Wohnen auf 100,- €/m² neugeschaffener Geschossfläche Wohnen
2. Bestätigung der Anpassung der Grundstückswertansätze aus „Wohnen in München VI“ von 281,20 €/m² Geschossfläche auf 300,- €/m² Geschossfläche für EOF (20 % Anteil Förderquote) bzw. von 536,85 €/m² Geschossfläche auf 600,- €/m² Geschossfläche für Eigenwohnraum, München Modell-Miete oder EOF (10 %-Anteil Förderquote)

3. Regelung im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der Förderquote für den geförderten Wohnungsbau wie folgt:

- Bindungsdauer in der EOF bleibt bei 25 Jahren.
- Erhöhung des Verkaufspreises für Eigenwohnraum auf 4.300,- €/m² GF. (zuzüglich Kosten des pflichtigen Stellplatzes) als Durchschnittswert (Abweichung von plus/minus 5 % ist zulässig).
- Bindungsdauer beim Eigenwohnraum wird auf 40 Jahre erhöht.
- Hinsichtlich Wohnungsflächenobergrenzen, Eigenleistung, Aufgabe der Selbstnutzung vor Bindungsablauf, Rückforderung gelten für den Eigenwohnraum die Bestimmungen für das München Modell-Eigentum.
- Reduzierung der Bindungsdauer beim München Modell-Miete auf 30 Jahre.
- Max. Förderhöhe bei 30-jähriger Bindung für das München Modell-Miete: 900,- €/m² Wohnfläche (Darlehen 0,5 % Zins, mind. 1 % Tilgung Annuität).
- Die Spannweite der Eingangsmiete im München Modell-Miete wird auf 10,50 €/m² bis 11,50 €/m² Wohnfläche monatlich festgelegt (die Ziffer 23, 1. Spiegelkugel des Stadtratsbeschlusses vom 15.11.2016 „Wohnen in München VI“ wird insoweit geändert).
- Keine Abverkaufspreisbindung im München Modell-Miete (im Rahmen der rechtlichen Vorgaben der Nr. 13 WFB 2012).
- Einzelverkauf von Wohnungen im München Modell-Miete in begründeten Ausnahmefällen möglich.

4. Zusätzlicher preisgedämpfter Mietwohnungsbau im Umfang von 10 % der Geschossfläche Wohnen mit nachstehende Eckwerten:

¹⁵⁹ a. a. O., S. 3 f.

- *Erstvermietung 13,90 €/m² (netto kalt).*
- *Mietsteigerung nach den gesetzlichen Regelungen.*
- *30 Jahre Bindungsdauer, Eigenbedarfskündigung nach 20 Jahren möglich.*
- *Mindestens 30 % des Netto-Haushaltseinkommens sollen für die Netto-Miete inkl. TG aufgebracht werden.*
- *Übernahme der Wohnungsgrößenfestlegungen aus dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau.*
- *Absicherung durch Dienstbarkeit und mit Grundschulen abgesicherten Vertragsstrafen.*
- *kein Berechtigungsschein notwendig.*

5. *Entfall des Gewerbeflächenausgleichs*

6. *Wegfall des fiktiven Wohnbaurechts*

7. *Beschleunigung der Berechnungs- und Bewertungsverfahren durch*

- *anfängliche Sicherheitsleistung ausschließlich durch Bürgschaften oder vergleichbare Sicherheiten,*
- *den Verzicht auf eine frühe Anfangswertermittlung,*
- *eine SoBoN-Berechnung erst auf Basis einer „konsolidierten“ Planung und Festlegung einer Zeitschiene und*
- *eine verkürzte Berechnung in Verbindung mit eingeschränkten Ermittlungen der Anfangs- und Endwerte bei untergeordneten Flächen und Klein- und Splitterflächen.¹⁶⁰*

Während heute die gesamte Münchener Fachwelt einschließlich jener, die in Grund-

¹⁶⁰ Quelle: www.bfwbayern.de/publikationen/positionen/16058-novelle-der-sozialgerechten-bodennutzung-sobon-in-muenchen/, Zugriff am 16.10.2017. Die Auflistung zeigt, wie detailliert die Regelungen sein können, um die umfangreichen Erfahrungen, die in München bereits gemacht wurden, in neue Regelungen zu übersetzen.

stücke investieren, von dem Modell, dem auch weit über München hinaus Vorbildcharakter attestiert wird, überzeugt ist, war es zu Beginn sehr umstritten, es wurde gar von „Marterwerkzeugen aus der sozialistischen Folterkammer“ gesprochen.¹⁶¹

Für München ist das Modell eine Erfolgsgeschichte. Bis Ende 2016 wurden 150 Bebauungsplanverfahren nach den SoBoN-Grundsätzen rechtsverbindlich abgeschlossen. Dabei wurden insgesamt 1.329 ha beplant, Baurechte für Wohnen im Umfang von über 4 Mio. m² Geschossfläche und über 46.000 Wohneinheiten, davon fast 12.000 geförderte Wohnungen, geschaffen. Insgesamt wurden rund 5 Mio. m² Grundstücksfläche unentgeltlich abgetreten bzw. Nutzungsrechte unentgeltlich eingeräumt und rund. 630 Mio. Euro an Herstellungskosten für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen u. ä. von Planungsbegünstigten übernommen.¹⁶²

Das Beispiel des sogenannten „Münchener Weges“ zeigt die Bedeutung eines „langen Atems“ bei der Umsetzung innovativer Konzepte und die Notwendigkeit, sich auch gegen Bedenken durchzusetzen. Die Konsequenz, die in München gezeigt wurde, hat seit einigen Jahren Vorbildcharakter für viele Städte, die mit ähnlichen Herausforderungen zu kämpfen haben.

Die **Stadt Köln** hat 2013 im Rahmen der Erarbeitung des kooperativen Baulandmodells¹⁶³

¹⁶¹ vgl. Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bodenordnung / Kommunalreferat: Die Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchener Weg, 3. aktualisierte Ausgabe, München 2009, S. 2

¹⁶² Stadt München: Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung des Kommunalausschusses, des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Finanzausschusses vom 19.07.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 09249, S. 6

¹⁶³ Das kooperative Baulandmodell der Stadt Köln hat den „Münchener Weg“ als Vorbild. Die erste Fassung wurde am 24.02.2014 im Amtsblatt der Stadt Köln veröffentlicht. 2016/2017 wurde das Baulandmodell fortgeschrieben und am 10.05.2017 im Amtsblatt der Stadt Köln veröffentlicht. Wesentliche Änderungen sind die Absenkung der Bagatellgrenze, ab der die Verpflichtungen des Baulandmodells greifen, und eine Erhöhung des Schwellenwertes für die Zahl an Wohneinheiten bzw. der Geschossfläche für Wohnen, ab der ein Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchzuführen ist.

Die Fortschreibung wurde für nötig befunden, da

Das „Kooperative Baulandmodell“ der Stadt Köln als Beispiel für die Prüfung der Angemessenheit der Belastung des Entwicklers.

	A	B	C	Berechnung
1	Wohnbaufläche		12.000 m²	
2	Plus Gemeinbedarfsfläche		1.200 m ²	
3	Plus Spielplatzfläche		800 m ²	
4	Fläche gesamt		14.000 m²	Summe(C1:C3)
5	Anteil Wohnfläche gef. WoBau	0,3	3.600 m ²	C1 * B5
6	Anteil Wohnfläche frei finanziert	0,7	8.400 m ²	C1 * B6
7				
8	Berechnung Geschossfläche			
9	GFZ	1,2	14.400 m ²	C1 * B9
10	Fläche gef. WoBau x GFZ		4.320 m ²	C9 * B5
11	Fläche frei finanz. x GFZ		10.080 m ²	C9 * B6
12	Geschossfläche gesamt		14.400 m²	Summe(C10:C11)
13				
14	Berechnung des Wertzuwaches			
15	1. Anfangswert			
16	Fläche gesamt	125 €/m ²	1.750.000 €	C4 * B16
17	Anfangswert		1.750.000 €	C16
18				
19	2. Endwert			
20	Endwert Bodenwert nach BRWZK*	500 €/m ²	6.000.000 €	C1 * B20
21	Endwert Geschossfläche	417 €/m ²		C20 / C12
22	Gesamtwert Geschossfläche		6.000.000 €	C20
23	Wert Spielplatz Bodenwert	125 €/m ²	100.000 €	C3 * B23
24	Wert Gemeinbedarfsfläche Bodenwert	125 €/m ²	150.000 €	C2 * B24
25	Endwert Gesamt		6.250.000 €	Summe(C22:C24)
26	* Zonenkarte der Bodenrichtwerte			
27	3. Wertzuwachs			
28	Wertzuwachs gesamt		4.500.000 €	C25 - C17
29				
30	Gewinnverbleib/Angemessenheit			
31	Ein Drittel vom Wertzuwachs SOLL	0,33	1.500.000 €	C28 * B31
32	für Lasten und Kosten SOLL	0,67	3.000.000 €	C28 * B32
33				
34	Berechnung des Renditeverzichtes			
35	Differenz der Endwerte von frei finanziertem zu gefördertem Wohnungsbau (400.- €)	17 €/m ²		B21 - 400 €/m ²
36	mal qm Flächenanteil gef. WoBau	3.600 m ²	-60.000 €	- B36 * B37
37				
38				
39	Berechnung der Kosten und Lasten			
40	Städtebauliche Wettbewerbe		-100.000 €	
41	Planungskosten		-30.000 €	
42	Bürgerbeteiligung		-20.000 €	
43	Umlegung		0 €	
44				
45	Flächenabtretung			
46	Verkehrsflächen		0 €	
47	Immissionschutzanlagen		0 €	
48	Ver- u. Entsorgung		0 €	
49	Gemeinbedarf	1.200 m ²	-150.000 €	- C2 * B24
50	Soziales Grün	800 m ²	-100.000 €	- C3 * B23
51	Begleit- und Ausgleichsgrün		0 €	
52				
53	Bau- und Baunebenkosten			
54	Erschließung		-30.000 €	
55	Immissionsschutz		0 €	
56	Ver- und Entsorgung		0 €	
57	Soziales Grün	40 €/m ²	-32.000 €	- C2 * B57
58	Begleit- und Ausgleichsgrün		0 €	
59	Soziale Infrastruktur	49 €/m ² WGF	-705.600 €	- C12 * B59
60				
61	Ordnungsmaßnahmen			
62	Bodensanierung		-1.000.000 €	
63	Abbruch		-270.000 €	
64	Brachflächenförderung		113.000 €	
65				
66	Gewinnverbleib			
67	Saldo Kosten IST		-2.325.000 €	Summe(C40:C64)
68	Wertzuwachs		4.500.000 €	C28
69	Gewinn/Verlust Real		2.175.000 €	C69 + C68
70	Drittel Gewinnzuwachs Soll		1.500.000 €	C31
71				
72	Differenz Drittel SOLL/IST		675.000 €	C69 - C70
73				
74	prozentuale Über-/ Unterschreitung (100 % = erfüllt)		145 %	C69 / C70 %

Tab. 17: Berechnungsmodell zur Prüfung der Angemessenheit

(Quelle: Stadt Köln, eigene Bearbeitung)

das Ziel, mehr öffentlich geförderten Wohnraum in Planverfahren für den Wohnungsbau zu verankern und Planungsbegünstigte an den Planfolgekosten zu beteiligen, nicht zufriedenstellend erreicht wurde. Da das Modell bislang aufgrund der hohen

ein Berechnungsmodell entwickelt, das den Nachweis der Angemessenheit der Belastung durch den Renditeverzicht erbringen sollte. Tab. 17 zeigt das komplexe Berechnungsmodell, das nach Ansicht der Akteure vor Ort für eine zu lange Bearbeitungszeit bei den Wohnbauentwicklungen, insbesondere des geförderten Wohnungsbaus, verantwortlich ist, ohne dass gleichzeitig die Ziele, die mit der Einführung des Modells verbunden sind, erreicht werden können.

Im Ergebnis (Zeile 74) muss sich ein Wert von über 100 % ergeben, ansonsten ist die Angemessenheit nicht gewährleistet, d. h. der Investor / Projektentwickler wird so hoch belastet, dass er das festgesetzte Minimum von einem Drittel der planungsbedingten Wertsteigerungen nicht für sich verbuchen kann. Der Modellrechnung werden die städtebaulichen Eckdaten des jeweiligen Projekts zugrunde gelegt. Für eine konkrete Berechnung ist eine ausführliche Flächenbilanz erforderlich, die nicht nur angibt, wieviel Nettobauland geplant ist. Es wird vielmehr auch eine Differenzierung des Flächenabzugs nach Verkehrs-, Gemeinbedarfs-, Grün- und Ausgleichsflächen benötigt, um die Pauschalbeträge ggf. korrekt verwenden zu können. Liegen alle Kennziffern vor, kann die Berechnung durchgeführt werden, indem Anfangs- und Endwert gegenübergestellt werden und von dieser Differenz die abzugsfähigen Belastungen subtrahiert werden.

Im Ergebnis wird die prozentuale Über- bzw. Unterschreitung in % angegeben. Ergibt sich hier ein Ergebnis von 100 % oder mehr, so sind die Anforderungen des Modells erfüllt:

Kosten für Erschließung, Abbruch und Sanierung in innerstädtischen Lagen und bei der Brachflächenentwicklung bislang faktisch nicht zum Einsatz kommen konnte, da die Angemessenheitsprüfung zu dem Ergebnis kam, die Belastung für den Planungsbegünstigten sei zu hoch, sollte insbesondere die Angemessenheitsprüfung angepasst bzw. vereinfacht werden. Auch sollte geprüft werden, das Baulandmodell in Bezug auf eine verbindliche Festlegung einer Quote für den öffentlich geförderten und auch preisgedämpften Wohnraum zu ändern und den Anteil von Investoren zur Errichtung sozialer Infrastruktur zu überprüfen. Vgl. Stadt Köln – Dezernat für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr – Stadtplanungsamt: Das Kooperative Baulandmodell Köln – Erfahrungsbericht und Prüfaufträge für die Fortschreibung, Köln Stand Juli 2016, S. 5

Der Mindestgewinnverbleib in Höhe von 1/3 des planungsbedingten Wertzuwachses ist somit sichergestellt bzw. der Nachweis dessen ist erbracht.

Hinweis: Eine derartig komplexe Berechnung ist in der Fortschreibung des Kölner Baulandmodells nicht mehr vorgesehen. Stattdessen heißt es nun in Punkt 3 (3) schlicht:

„Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass die Angemessenheit der Verpflichtungen gemäß Absatz 1 zur Wahrung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Köln gemäß § 11 Absatz 2 BauGB gegeben ist.“¹⁶⁴

Fazit

Städtebauliche Verträge, in denen Vereinbarungen über die Realisierung von Quotenregelungen für den Sozialen Wohnungsbau und die Übernahme von Kosten für Planungen und Infrastruktur durch den Planungs-

begünstigten geregelt sind, können erfolgreiche Instrumente sein. Allerdings müssen sie stets auf ihre Wirksamkeit hin überprüft werden. Stellen sich die gewünschten Erfolge nicht oder nur rudimentär ein, sollte nachgebessert werden, ohne gleich das gesamte Modell an sich in Frage zu stellen. Insbesondere der lange „Münchener Weg“ zeigt, dass diese Strategie zum Erfolg führen kann.

Gleichwohl handelt es sich bei dieser Quotenregelung um einen sehr komplexen Vorgang. Angesichts des stetig steigenden Bedarfs an Sozialem Wohnungsbau, der ja durch den aktuellen Neubau aufgrund der vielen Wohneinheiten, die nun aus der Bindung fallen, kaum gedeckt werden kann, muss auch nach anderen Lösungen gesucht werden. Ein konsequenter Zwischenerwerb, der einer Kommune die Möglichkeit gibt, ohne Angemessenheitsprüfung und langwierige Verhandlungen Sozialen Wohnungsbau auf gemeindeeigenen Grundstücke zu realisieren, ist eine Option, die für ein wenig Entspannung sorgen kann.

¹⁶⁴ Amtsblatt der Stadt Köln, 48. Jahrgang G2663, ausgegeben am 10. Mai 2017, Nr. 20, Köln 2017, S. 180

V Steuerrechtliche Fragen des Zwischenerwerbs

1 Steuerrechtliche Fragen aus Sicht der Kommunen

1.1 Steuerrechtliche und haushälterische (Doppik) Fragen aus Sicht der Kommunen

Kommunen sind grundsätzlich grunderwerbsteuerpflichtig, eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer gibt es nur im Bereich des Straßenlandes. Die Grunderwerbsteuerpflicht entfällt auch bei einer amtlichen Umlegung.¹⁶⁵ Außerhalb einer Umlegung muss die Kommune beim Erwerb von Flächen dagegen grundsätzlich Grunderwerbsteuer zahlen.

Die Grunderwerbsteuer knüpft an den Erwerb eines Grundstücks oder an seine Verwertungsmöglichkeit an. Seit 2006 haben die Bundesländer die Möglichkeit, den Steuersatz selbst zu bestimmen, vgl. auch nachfolgendes Kapitel V 1.2.

Folgende Geschäfte sind beispielsweise grunderwerbsteuerpflichtig:¹⁶⁶

- **Grundstückskaufverträge:** Maßgebend ist hierbei nicht der tatsächliche Eigentumsübergang (Eintragung im Grundbuch), sondern bereits der Abschluss eines zivilrechtlich wirksamen notariellen Kaufvertrages (wenn hierdurch die Möglichkeit besteht, die Übereignung des Grundstücks einzuklagen).
- **Grundstückstausch:** Der Grundstückstausch löst wechselseitig Grunderwerbsteuer aus, da praktisch ein zweifacher Grundstückskauf unterstellt wird.¹⁶⁷

Die Grunderwerbsteuer erstreckt sich auch auf Miteigentumsanteile an Grundstücken und Erbbaurechte.

¹⁶⁵ vgl. Stahr: Städtebauliche Bodenordnung. In: Flächenmanagement und Bodenordnung 1/2002, S. 16

¹⁶⁶ vgl. www.steuerlinks.de/steuerlexikon/lexikon/grunderwerbsteuer.html

¹⁶⁷ Die Rückübertragung im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs ist steuerlich wie ein Grundstückstausch zu behandeln. Vgl. hierzu Niedersächsisches Finanzgericht, Urteil vom 18.02.1999, V (VIII) 418/97 ([www.nwb.de/finanzgericht/NFG/volltexte/1999/Februar/V_\(VIII\)_418_97.TXT](http://www.nwb.de/finanzgericht/NFG/volltexte/1999/Februar/V_(VIII)_418_97.TXT)).

In der Praxis bestehen zurzeit aus Sicht der Kommunen (noch) keine steuerlichen Probleme im Zusammenhang mit dem kommunalen Zwischenerwerb, was eine mögliche Körperschaftsteuerpflicht angeht. Bei der Baulandbereitstellung unterliegt die Kommune keiner Körperschaftsteuer, da sie hoheitlich handelt.

Wenn die Kommune die Ausweisung von Bauland an die Bedingung eines umfangreichen Zwischenerwerbs knüpft und dies im Sinne des Allgemeinwohls tut, so ist ein hoheitliches Handeln als gegeben anzusehen. Ob dies auch dann der Fall ist, wenn über Gewinne ein defizitärer Haushalt gedeckt werden soll, kann zurzeit noch nicht abschließend beurteilt werden.¹⁶⁸

In der Praxis gehen die Kommunen davon aus, dass sie mit der Baulandbereitstellung keine Gewinne erzielen, die zur Deckung von Haushaltsdefiziten herangezogen werden könnten.

1.2 Folgen der Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes und Konsequenzen für den Zwischenerwerb

In der Fassung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 26. Februar 1997, zuletzt geändert im Juli 2016, wurde in § 11 Abs. 1 GrEStG der Steuersatz von 2,0 % auf 3,5 % festgesetzt. Die Bundesländer der Bundesrepublik Deutschland haben aber seit dem 1. September 2006 (Föderalismusreform) gemäß Artikel 105 Abs. 2a Satz 2 GG die Befugnis, den Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer selbst zu bestimmen.

In der Folgezeit haben alle Bundesländer bis auf Bayern und Sachsen bis zu dreimal den Grunderwerbsteuersatz erhöht. „Spitzenreiter“ mit jeweils 6,5 % sind Brandenburg

¹⁶⁸ vgl. Grziwotz: Städtebauliche Verträge und Steuer, ABG-Problematik. In: Arbeitskreis „Öffentliches Baurecht“ der Deutschen Gesellschaft für Baurecht e. V., Frankfurt, Protokoll der Sitzung am 30. Mai 2001 in Berlin, S. 1

Kommunen sind – mit wenigen Ausnahmen – grunderwerbsteuerpflichtig.

Bis zur Föderalismusreform 2006 gab es in Deutschland einen einheitlichen Grunderwerbsteuersatz von zuletzt 3,5 %.

2017 schwankt der Grunderwerbsteuersatz je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 %.

Durch den erhöhten Grunderwerbsteuersatz steigt der Grundstückspreis.

(seit Juli 2015), Nordrhein-Westfalen (seit Januar 2015), Saarland (seit Januar 2015), Schleswig-Holstein (seit Januar 2014) und Thüringen (seit Januar 2017). In den meisten Bundesländern liegt der Grunderwerbsteuersatz derzeit bei 5,0 %.¹⁶⁹

Die damalige Landesregierung Nordrhein-Westfalens begründete beispielsweise die Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes im Jahr 2015 mit der grundgesetzlich verankerten Schuldenbremse. Um die Schuldenbremse einhalten zu können, verfolgte die Regierung einen „Dreiklang aus Einnahmensteigerungen, Investitionen in die Zukunft und Ausgabenkürzungen durch Aufgaben- und Ausgabenkritik“. Laut der damaligen Landesregierung war die Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes die einzige Möglichkeit für das Land, die eigene Einnahmensituation zu verbessern. Die Mehreinnahmen für das Land infolge der Anhebung des Steuersatzes von 5,0 auf 6,5 % wurden auf 400 Mio. Euro pro Jahr geschätzt. Davon würden auch die Kommunen profitieren, da sie aufgrund des kommunalen Finanzausgleichs an den Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer beteiligt sind. Der Anteil der Erhöhung sollte zur Finanzierung des Stärkungspaktes (Stufe 2) genutzt werden.¹⁷⁰

Das Ziel höherer Steuereinnahmen durch die Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes scheint erreicht zu werden. So stiegen die Einnahmen bundesweit im ersten Halbjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 16 % auf 6,7 Mrd. Euro. Für das Jahr 2016 schätzte das Bundesfinanzministerium die Einnahmen durch die Grunderwerbsteuer auf 12 Mrd. Euro. Das entspricht im Vergleich zu den Einnahmen von vor fünf Jahren mehr als dem Doppelten.¹⁷¹

¹⁶⁹ Quelle: <https://www.bfw-bund.de/api/downloads/view/10368>, Zugriff am 27.09.2017

¹⁷⁰ vgl. Landtag Nordrhein-Westfalen, 16. Wahlperiode, Drucksache 16/7147: Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Faktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung der Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer vom 28.10.2014

¹⁷¹ vgl. Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen: BFW-Pressemitteilung: Rekordeinnahmen für Länder durch Grunderwerbsteuer. Weitere Erhöhung in Thüringen ab 2017, Berlin 2016

Das Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln (IWP) hat noch vor der endgültigen Einführung der Grunderwerbsteuererhöhung in Nordrhein-Westfalen die Folgen analysiert. Es sieht neben dem grundsätzlich legitimen Versuch, das Steueraufkommen für den Landeshaushalt zu erhöhen, in erster Linie negative Effekte für den Wohnungsmarkt, da durch die Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes der Kaufpreis steigt.

Für angespannte Wohnungsmärkte prognostiziert das IWP deshalb negative Folgen, in erster Linie für potentielle Käufer, da möglicherweise kein geeignetes Objekt gefunden werden konnte. Bei schrumpfenden Märkten wird der Nachteil vor allem beim Verkäufer gesehen, da durch die steigenden Preise die Anzahl der Interessenten abnimmt. Auch sieht das IWP durch die Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes eine ganze Reihe negativer Effekte für die Gesellschaft:

- erschwerter Zugang von Schwellenhalten zum Wohneigentum
- Benachteiligung der Anlageklasse „Wohnen“ im Vergleich zu anderen Anlageklassen, da Förderungen an anderer Stelle durch die erhöhte Grunderwerbsteuer im negativen Sinne mehr als kompensiert werden
- Verteuerung städtebaulicher Maßnahmen mit Eigentümerwechsel(n)
- Vergrößerung der Preisdifferenz zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken zugunsten von Neubauprojekten insbesondere in der Peripherie der Stadtzentren und damit einhergehende zusätzliche Mobilitätskosten und Umweltbelastungen wie Zersiedelung und zusätzlichem Flächenverbrauch

Insgesamt kommt das IWP zum Fazit, dass jede Maßnahme für sich genommen angebotsmindernd und damit preissteigernd ist. Die besondere negative, langfristige Wirkung auf den Wohnungsmarkt entfaltet sich aufgrund der Kumulierung der einzelnen Maßnahmen. Derzeit werden diese negativen Folgen durch die Nullzinspolitik der EZB noch verdeckt; ein steigendes Zinsniveau wird jedoch den Immobilienmarkt nach Einschätzung des IWP unattraktiv für Investo-

ren machen und zu einer Angebotsverknappung führen.¹⁷²

Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ fordert in seinen Handlungsempfehlungen die „Dämpfung des preistreibenden Charakters der Grunderwerbsteuer“. Es wird vorgeschlagen, den Steuersatz bundeseinheitlich auf 3,5 % zu senken und dafür auch die derzeitige Steuersatzautonomie der Länder einzuschränken, sofern diese den Grunderwerbsteuersatz nicht auf ein investitionsfreundliches Niveau senken. Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ begründet diese Forderung mit der Belastung bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, insbesondere wenn Bauträger oder Projektentwickler Ein- und Zweifamilienhäuser entwickeln und / oder Bauland mehrfach gehandelt wird. Die Grunderwerbsteuer fällt mehrfach bei Zwischenerwerbsmodellen an, da sie bei jedem Verkauf erneut erhoben wird, also eine kumulative Wirkung entfaltet. Dazu belastet sie insbesondere bebaute Grundstücke besonders stark, da das Grundstück mit dem Bauwerk als „einheitlicher Erwerbsgegenstand“ bewertet wird. Das bedeutet, mit jedem Erwerb wird das Grundstück teurer – dabei steigen die Kosten für bebaute Grundstücke wesentlich stärker als für unbebaute Grundstücke –, ohne dass es dafür einen sachlichen Grund gibt, und die Kosten tragen letztendlich Eigentümer und Mieter, da die Bauträger und Projektentwickler die Kosten an diese weitergeben werden.¹⁷³

Die Absenkung auf einheitliche 3,5 % fordern auch das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) und der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (VHW) in einem Eckpunktepapier zur Neuausrichtung der bundesdeutschen Bodenpolitik, an dem zahlreiche Experten, insbesondere aus der Wissenschaft und kommunalen Praxis

mitgewirkt haben.¹⁷⁴ Es wird darin zudem gefordert, die Einnahmenverluste der Länder durch Kompensationszahlungen des Bundes auszugleichen und insbesondere den kommunalen Zwischenerwerb von der Grunderwerbsteuer zu befreien, um eine aktive gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik zu entlasten.

Insgesamt hat die **Erhöhung der Grunderwerbsteuer negative Konsequenzen für den Zwischenerwerb**. Sie erhöht die Kosten für zahlreiche kommunale Zwischenerwerbsmodelle und führt so zu einer verminderten Attraktivität dieser Modelle. Insbesondere sind negative Auswirkungen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu befürchten, da die positiven Effekte der unterschiedlichen Förderungsarten für bezahlbaren Wohnraum durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer teilweise konterkariert werden.

1.3 Folgen der Einführung der doppelten Buchführung für den Zwischenerwerb

Traditionell wurde früher in der öffentlichen Verwaltung die sogenannte „kamerale“ Buchführung genutzt. Dabei handelt es sich um eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung. Charakteristisch für die „kamerale“ Buchführung ist, dass lediglich der Geldverbrauch, nicht aber der Ressourcenverbrauch, d. h. der Arbeitsaufwand und der Verbrauch von Gütern und Dienstleistungen, die zur Erstellung von höherwertigen Gütern und Dienstleistungen aufgewendet werden, erfasst wird.

In der alten „kamerale“ Buchführung werden einseitige Kosten mit mehreren Spalten (Soll, Ist, Rest) geführt, die Gliederung der Konten orientiert sich am Haushaltsplan, allerdings liegt der Fokus bei der „kamerale“ Buchführung eher auf Finanz- als auf Sachzielen. Da sie nicht auf den Ressour-

Der erhöhte Grunderwerbsteuersatz hat negative Folgen für den Zwischenerwerb und sollte einheitlich auf 3,5 % festgesetzt werden.

Die doppelte Buchführung in Kommunen ersetzt die traditionelle kamerale Buchführung.

¹⁷² vgl. Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln: Kurzanalyse: Folgen der geplanten Grunderwerbsteuererhöhung in NRW, Köln o. J.

¹⁷³ vgl. „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit (BMUB): Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen, AG Aktive Liegenschaftspolitik, Berlin 2015, S. 22 ff.

¹⁷⁴ vgl. Difu / VHW (Hrsg.): Roadmap Bodenpolitik – Bodenpolitische Agenda 2030 – Eckpunktepapier, Berlin 2017 (Kurz- und Langfassung)

Wichtiges Ziel der „Doppik“ ist die Generationengerechtigkeit.

Tab. 18: Charakteristika von Kameralistik und Doppik

(einfache) Kameralistik	Doppik
Geldverbrauchskonzept	Geldverbrauchskonzept (Finanzhaushalt) plus Ressourcenverbrauchskonzept (Ergebnishaushalt)
einseitige Konten mit mehreren Spalten	doppelte Buchführung
titelorientierter Haushalt	produktorientierter Haushalt
Inputsteuerung	Inputsteuerung plus Output-/Outcomesteuerung
keine vollständige Vermögenserfassung und -bewertung (keine Inventur)	vollständige Vermögenserfassung und -bewertung (jährliche Inventur)
keine vollständige Abbildung der Verschuldung (nur Geldschulden)	vollständige Abbildung der Verschuldung (Verbindlichkeiten und Rückstellungen)
keine Konsolidierung von Auslagerungen mit Kernhaushalt	Konsolidierung von Auslagerungen mit Kernhaushalt

cenverbrauch abstellt, können anhand der „kameralen“ Buchführung keine belastbaren Aussagen zur Generationengerechtigkeit der Haushaltswirtschaft getroffen werden.¹⁷⁵

Generationengerechtigkeit der Haushaltswirtschaft wird dann erreicht, wenn in einem bestimmten Zeitraum nicht mehr Ressourcen verbraucht als erwirtschaftet werden. Diese und weitere Schwächen in der „kameralen“ Buchführung wie die fehlende Bewertung des vollständigen Vermögens der Kommune oder des Landes, unvollständige Abbildung öffentlicher Schulden oder die Möglichkeit, Schulden in Auslagerungen zu „verstecken“, führten zum Bestreben nach umfassenden Haushaltsreformen in den Bundesländern.

Im Zuge dieser Haushaltsreformen, die in den Bundesländern mit sehr unterschiedlichem Tempo vorangetrieben wurde bzw. wird, haben viele Verwaltungen in den letzten Jahren ein, auf doppelte Buchführung basierendes, Rechnungssystem eingeführt. Wichtige Motive für die Einführung dieses Systems waren:

- Offenlegung der Generationengerechtigkeit der Haushalts- und Finanzpolitik
- effizientere und effektivere öffentliche Leistungserstellung
- verbesserte Transparenz von Mittelverwendung, Zielerreichung und finanzieller Lage
- verbesserte Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Kernverwaltung

¹⁷⁵ Quelle: <https://www.haushaltssteuerung.de/lexikon-kameralistik-einfache.html>

Dieses System wird auch „Doppik“ genannt. Häufig wird der Begriff „Doppik“ auch als Abkürzung interpretiert. Mögliche Ausformulierungen sind „**Doppelte** Buchführung in Konten“, „**Doppelte** Buchführung in Kommunen“ oder auch als Verknüpfung zwischen „**Doppelter** Buchführung“ und „**Logik**“.¹⁷⁶

In der doppelten Buchführung berührt jeder Geschäfts- bzw. Verwaltungsvorfall mindestens zwei Konten. Der Erfolg einer Periode lässt sich über eine Ergebnisrechnung oder mittels einer Bilanz darstellen. Die doppelte Buchführung ermöglicht die Abbildung von Ressourcenverbrauch und -aufkommen der Verwaltung und gibt einen Überblick über Vermögenslage und Schuldenstand.

Die „Doppik“ bietet zwei unterschiedliche Wege, den Periodenerfolg darzustellen: Einmal anhand des Saldos der Ergebnisrechnung und zum zweiten als Direktvergleich des Eigenkapitals des Vorjahres mit der aktuellen Bilanz.

Tab. 18 stellt die Charakteristika von Kameralistik und Doppik gegenüber.¹⁷⁷

In der „Doppik“ untergliedert sich der Haushaltsplan in einen Finanzhaushalt und einen Ergebnishaushalt, die wiederum in Teilhaushalte unterteilt werden. Zusätzlich kann auch noch eine Planbilanz erstellt werden, die zu einem bestimmten Stichtag in der Zukunft die voraussichtliche Höhe der einzelnen Positionen ausweist.

Die Rechnungslegung erfolgt über den doppelten Jahresabschluss, der für die Kernverwaltung im Wesentlichen auf dem Dreikomponenten-Modell basiert. Dieses setzt sich aus der Finanzrechnung, der Ergebnisrechnung und der Bilanz-/Vermögensrechnung zusammen.

Die Teilrechnungen aus den Teilhaushalten und der Lagebericht, der insbesondere Auskunft über Sachverhalte darstellt, die sich anhand der im Jahresabschluss nicht oder

¹⁷⁶ Quelle: <https://www.haushaltssteuerung.de/lexikon-doppik.html>

¹⁷⁷ Quelle: <https://www.haushaltssteuerung.de/lexikon-kameralistik-einfache.html>

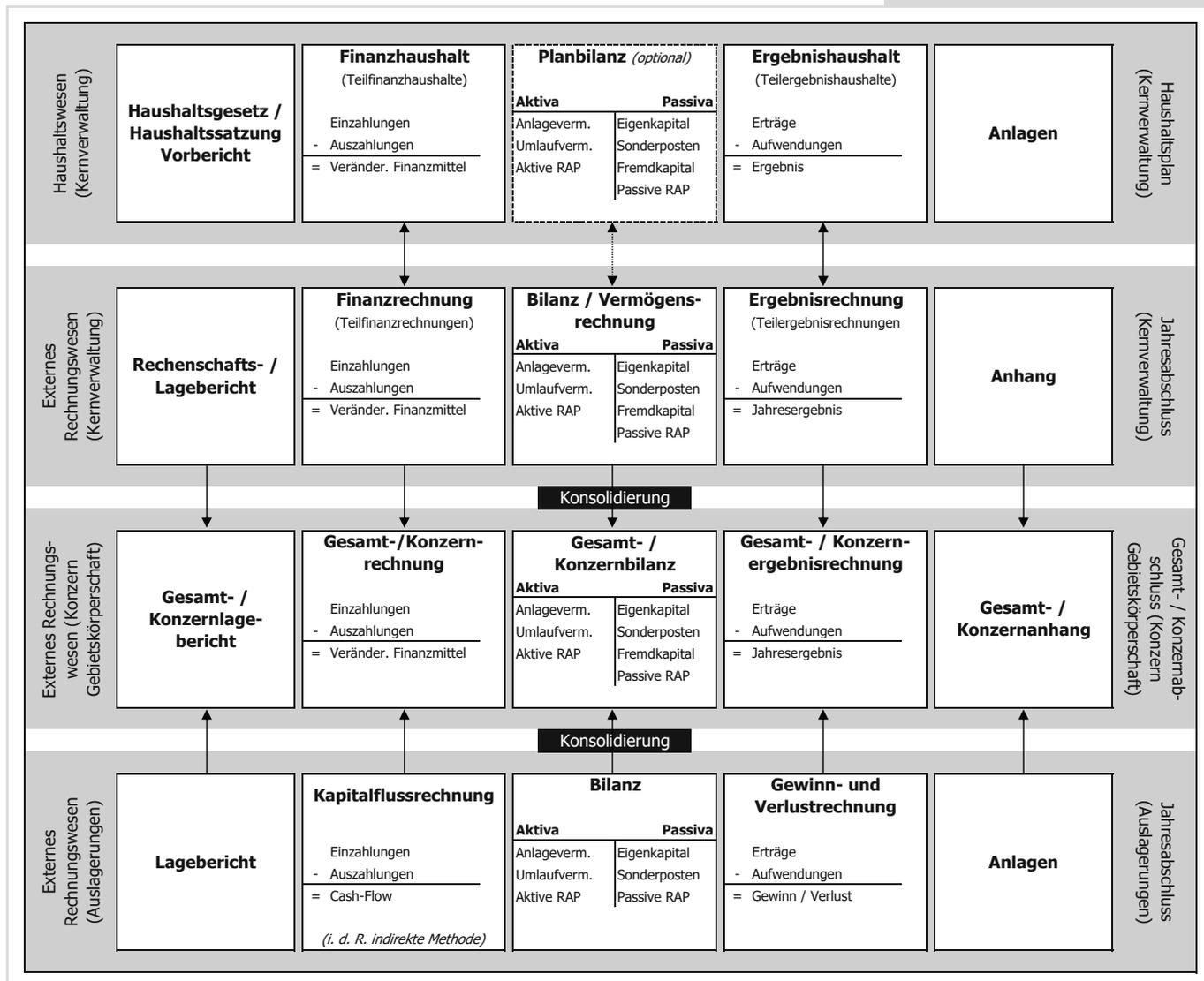
nur unzureichend monetär darstellen lassen wie z. B. finanzwirtschaftliche Chancen und Risiken kommen noch hinzu. Abschließend ist ein Gesamt-/Konzernabschluss (auch konsolidierter Jahresabschluss) aufzustellen. Dieser fasst den Jahresabschluss der Kernverwaltung mit den Jahresabschlüssen der ausgelagerten Betriebe der Kommune zusammen.¹⁷⁸

das Ressourcenaufkommen einer Periode ausreicht, um den Ressourcenverlauf dieser Periode zu decken) müssen Ergebnishaushalt und Ergebnisrechnung in Erträgen und Aufwendungen regelmäßig ausgeglichen werden. Dies kann nur über die Doppik überprüft und sichergestellt werden, während die Kameralistik hier nur unzureichende Aussagen treffen kann.¹⁸⁰

Abb. 16 veranschaulicht beispielhaft die Erstellung des Gesamtabschlusses.¹⁷⁹

In den einzelnen Bundesländern haben sich unterschiedliche Bezeichnungen für das „Doppik-Reformpaket“ herausgebildet. In Nordrhein-Westfalen beispielsweise spricht man vom „Neuen kommunalen Finanzma-

Abb. 16: Erstellung eines Gesamtjahresabschlusses nach der Doppik



¹⁷⁸ Quelle: <https://www.haushaltssteuerung.de/lexikon-doppik.html>

¹⁷⁹ Quelle: <https://www.haushaltssteuerung.de/lexikon-doppik.html>

¹⁸⁰ Quelle: Die Ausführungen und Abbildungen zur Kameralistik und Doppik beruhen auf den Definitionen und weiteren Informationen auf www.haushaltssteuerung.de, einem Lexikon zur öffentlichen Haushalts- und Finanzwirtschaft.

Be-reich	Konten-klasse	Kontengruppen
Die NKF-Kontenklassen für die gemeindliche Bilanz		
Aktiva der Bilanz	0	00 ...
		01 Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen
		02 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
		03 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
		04 Infrastrukturvermögen
		05 Bauten auf fremdem Grund und Boden
		06 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler
		07 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge
		08 Betriebs- und Geschäftsausstattung
	09 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	
	1	10 Anteile an verbundenen Unternehmen
		11 Beteiligungen
		12 Sondervermögen
		13 Ausleihungen
		14 Wertpapiere
		15 Vorräte
		16 Öffentlich-rechtl. Forderungen und Forderungen aus Transferleistungen
		17 Privatrechtliche Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände
		18 Liquide Mittel
19 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Passiva der Bilanz	2	20 Eigenkapital
		21 Wertberichtigungen (kein Bilanzausweis)
		22 ...
		23 Sonderposten
		24 ...
		25 Pensionsrückstellungen
		26 Rückstellungen für Deponien und Altlasten
		27 Instandhaltungsrückstellungen
		28 Sonstige Rückstellungen
	29 ...	
	3	30 Anleihen
		31 ...
		32 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen
		33 Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung
		34 Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen
		35 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
		36 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen
		37 Sonstige Verbindlichkeiten
		38 ...
39 Passive Rechnungsabgrenzung		
Die NKF-Kontenklassen für die gemeindliche Ergebnisrechnung		
Ergebnisrechnung	4	40 Steuern und ähnliche Abgaben
		41 Zuwendungen und allgemeine Umlagen
		42 Sonstige Transfererträge
		43 Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte
		44 Privatrechtliche Leistungsentgelte, Kostenerstattungen und Kostenumlagen
		45 Sonstige ordentliche Erträge
		46 Finanzerträge
		47 Aktivierte Eigenleistungen, Bestandsveränderungen
		48 Erträge aus internen Leistungsbeziehungen
		49 Außerordentliche Erträge

Tab. 19: Gesamtübersicht über den NKF-Kontenrahmen (Fortsetzung auf der folgenden Seite)

agement", kurz „NKF“. Flächendeckend wurde es 2009 eingeführt, nachdem ein Modellprojekt gezeigt hatte, dass die „Doppik“ in den nordrhein-westfälischen Kommunen

funktioniert. Im September 2012 trat das „Erste Gesetz zur Weiterentwicklung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements für Gemeinden und Gemeindeverbände im Land Nordrhein-Westfalen“ (1. NKFVG) in Kraft. Dieses sah nach der ersten Evaluierung des NKF zahlreiche Änderungen vor, die ab dem Haushaltsjahr 2013 galten. Im 1. NKFVG wurde festgehalten, dass nach einem vierjährigen Erfahrungszeitraum eine erneute Evaluierung des NKF in Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden stattfinden soll.¹⁸¹

Eine wesentlicher Bestandteil kommunalen Vermögens, der durch die Einführung der doppelten Buchführung in den Bilanzen auftaucht, sind Grundstücke im kommunalen Besitz. Dazu gehören Grundstücke, die im Rahmen des Zwischenerwerbs erworben worden sind aber auch Erbbaurechtsgrundstücke sowie Einnahmen durch Erbbauzinszahlungen. Mit Einführung des NKF mussten die Kommunen ihren gesamt Grundbesitz bewerten (lassen). Die Grundstücke werden beim NKF in Nordrhein-Westfalen in der Kontenklasse 0 „Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen“ geführt und gehören zur Aktivseite in der kommunalen Bilanz.

Eine einmalige Wertermittlung zur Einführung der doppelten Buchführung reicht allerdings nicht aus. Die Wertentwicklung der Grundstücke im kommunalen Besitz muss ebenfalls erfasst werden. Gerade **im Zwischenerwerb** – sowohl kurz- als auch langfristig – ist die Wertentwicklung bedeutsam für die Bilanzierung, insbesondere dann, wenn Grundstücke einen Qualitätssprung machen, z. B. wenn Ackerland zu Bauerwartungsland wird oder ob durch Baurechtschaffung (verbindliche Bauleitplanung) Rohbauland oder gar baureifes Land i. S. der ImmoWertV entsteht.¹⁸² Aber auch die konjunkturelle Entwicklung muss erfasst werden. In der Bilanz würde dies am ehesten unter die Kategorie „Wertberichtigungen“

¹⁸¹ Quelle: <http://www.mik.nrw.de/themen-aufgaben/kommunales/kommunale-finanzen/kommunale-haushalte/haushaltsrecht/nkf.html>

¹⁸² Vgl. hierzu die „Entwicklungsstufen“ zum Bauland gemäß § 5 ImmoWertV.

aus der Kontenklasse 2 „Eigenkapital, Sonderposten und Rückstellungen“ fallen und somit zu den Passiva der Bilanz gehören. Tab. 19 zeigt den NKF-Kontenrahmen.¹⁸³

Die **Auswirkungen der doppelten Buchführung** auf den Zwischenerwerb hängen von den Begebenheiten in den jeweiligen Kommunen ab. So können sich aus der Doppik für Haushaltssicherungsgemeinden sicherlich Schwierigkeiten ergeben, da sie Eigen-gesellschaften und deren Investitionen nicht mehr in der Gesamtrechnung „verstecken“ können. Der Typ V der Wege der Baulandbereitstellung – Zwischenerwerb außerhalb des Haushaltes¹⁸⁴ – würde als möglicher Weg der Baulandbereitstellung entfallen, wenn dieser mit dem Ziel verfolgt würde, ausschließlich den kommunalen Haushalt zu entlasten.

Wachstumsregionen hingegen haben durch die doppelte Haushaltsführung den Vorteil, dass sie (im Idealfall) stets ein umfassendes Bild ihres Gesamtvermögens haben. Auch ausgelagerte Grundstücke, die von Eigenbetrieben entwickelt und verwaltet werden, bleiben sichtbarer Bestandteil im Gesamtjahresabschluss. Dies erfordert natürlich eine vollständige Erfassung des Grundvermögens und die konsequente Fortschreibung der Grundstückswerte.

Die „Doppik“ bzw. das „NKF“ haben auch Vorteile bei der Beurteilung, ob Grundstücke, die vorher über ein kommunales Zwischenerwerbsmodell angekauft wurden, nach Entwicklung und Erschließung (= baureifer Grundstückszustand) an Dritte veräußert oder aber im Wege der Vergabe von Erbbaurechten bei der Gemeinde verbleiben. Erbbaugrundstücke verblieben mit ihrem Vermögenswert bei der Kommune und sichern zusätzlich sichere Einnahmen aus laufenden Erbbauzinszahlungen. Ein Vorteil, der zunehmend durch „Doppik“ (NKF) „sichtbar“ wird.

¹⁸³ Quelle: Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen – Referat 34 – (Hrsg.): Neues Kommunales Finanzmanagement in Nordrhein-Westfalen – Handreichung für Kommunen (7. Auflage), Düsseldorf 2016, S. 2727 ff. Hervorhebung durch den Autor.

¹⁸⁴ vgl. Dransfeld, E.: Wirtschaftliche Baulandbereitstellung – Städtebauliche Kalkulation –, erschienen im Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn 2003, S. 22

Ergebnisrechnung	5	Aufwendungen	50	Personalaufwendungen
			51	Versorgungsaufwendungen
			52	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen
			53	Transferaufwendungen
			54	Sonstige ordentliche Aufwendungen
			55	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen
			56	...
			57	Bilanzielle Abschreibungen
			58	Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen
			59	Außerordentliche Aufwendungen
Die NKF-Kontenklassen für die gemeindliche Finanzrechnung				
Finanzrechnung	6	Einzahlungen	60	Steuern und ähnliche Abgaben
			61	Zuwendungen und allgemeine Umlagen
			62	Sonstige Transfereinzahlungen
			63	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte
			64	Privatrechtliche Leistungsentgelte, Kostenerstattungen und Kostenumlagen
			65	Sonstige Einzahlungen aus der laufenden Verwaltungstätigkeit
			66	Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen
			67	...
			68	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit
	69	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit		
	7	Auszahlungen	70	Personalauszahlungen
			71	Versorgungsauszahlungen
			72	Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen
			73	Transferauszahlungen
			74	Sonstige Auszahlungen aus der laufenden Verwaltungstätigkeit
			75	Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen
			76	...
			77	...
			78	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit
79			Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	
Die sonstigen NKF-Kontenklassen für die Gemeinde				
Ab-schluss	8	Ab-schluss-konten	80	Eröffnungs-/Abschlusskonten
			81	Korrekturkonten
			82	Kurzfristige Erfolgsrechnung
KLR	9	Kosten- und Leistungs-rechnung (KLR)	90	Kosten- und Leistungsrechnung (KLR; Die Ausgestaltung der KLR ist von jeder Kommune selbst festzulegen.)

Gesamtübersicht über den NKF-Kontenrahmen (Fortsetzung der vorherigen Seite)

Durch die „Doppik“ wird das Konzept des Zwischenerwerbs außerhalb des Haushalts erschwert.

2 Steuerrechtliche Fragen aus Sicht der Alteigentümer

Von den Änderungen im Steuerrecht sind vielfach Landwirte betroffen, die Grundstücke an die Kommune verkaufen wollen.

Das Steuerrecht erschwert vielfach den kommunalen Zwischenerwerb durch eine sinkende Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer.

Der kommunale Zwischenerwerb greift in großem Umfang auch auf landwirtschaftliche Grundstücke zurück. Landwirte stellen daher in vielen Kommunen die größte Gruppe der Grundstücksverkäufer dar. Steuerrechtliche Regelungen, die Landwirte (aber auch andere Grundeigentümer) betreffen, können daher erhebliche Auswirkungen auf das kommunale Baulandmanagement und den Zwischenerwerb von Grundstücken haben.

Das geänderte Steuerrecht kann dazu führen, dass die Verkaufsbereitschaft der Landwirte zurück geht und der Grunderwerb für die Kommunen hierdurch schwieriger wird. Das Steuerrecht kann dazu führen, dass einige Grundeigentümer einen Verkauf ihrer Grundstücke aus steuerlichen Gründen ablehnen oder dass von der Kommune erwartet wird, dass diese die gestiegenen steuerlichen Belastungen durch höhere Ankaufpreise kompensiert.

Vor allem die Gewerbesteuer, die Einkommensteuer und die Spekulationssteuer können sich nachteilig auf den kommunalen Zwischenerwerb und die Umsetzung kommunaler Ziele im Rahmen der Baulandentwicklung auswirken.

Wenn ein Eigentümer mehr als drei Verkaufsfälle in einem Jahr hat, wird allgemein ein gewerblicher (steuerpflichtiger) Grundstückshandel angenommen.¹⁸⁵ Das kann sich als Problem erweisen, wenn die Kommune mehrere Grundstücke von einem Eigentümer innerhalb eines Jahres erwerben will. Gerade bei Landwirten mit größerem Grundbesitz innerhalb einer Kommune kann dies häufiger vorkommen. Auch im Rahmen der Rückübertragung von Baugrundstücken oder eines Selbstbehaltes von Grundstücken zur Eigenvermarktung kann sich die Gewerbesteuerpflicht negativ auswirken, wenn Grundstük-

¹⁸⁵ Vgl. zur „Drei-Objekt-Grenze“ auch das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 18.05.1999, I R 118/97, BStBl II 2000, 28, oder auch das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 18.09.1991, XI R 23/90, BStBl II 1992, 135, wo bei vier Verkäufen innerhalb von fünf Jahren ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen wurde.

ke ggf. nicht mehr einzeln auf dem freien Markt veräußert werden, sondern komplett an Bauträger verkauft werden, um so nur einen Verkaufsfall zu erzeugen.

Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (also beispielsweise auch Erbbaurecht), gelten als private Veräußerungsgeschäfte – und können somit eine Steuerpflicht auslösen – wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz). Die Verlängerung der „Spekulationsfrist“ auf zehn Jahre, die Grundstücksspekulationen verhindern sollte, kann sich beim kommunalen Zwischenerwerb durch eine rückläufige Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nachteilig auswirken. Zudem läuft die zehnjährige Spekulationsfrist dem Ziel der zügigen Baulandmobilisierung zuwider, wenn die Eigentümer Grundstücke, die sie beispielsweise im Zuge der Rückübertragung erhalten haben, erst nach Ablauf der 10 Jahres-Frist verkaufen.

Als Anschaffung i. S. d. Einkommensteuergesetzes gilt auch die Überführung von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen in das Privatvermögen (entweder durch die Entnahme aus dem Betriebsvermögen im Rahmen eines Grundstücksverkaufes oder durch die Betriebsaufgabe).¹⁸⁶

Ob ein notarielles, befristetes Kaufangebot des Eigentümers einem Verkauf steuerlich gleichzusetzen ist, d. h. ob die Spekulationsfrist erst ab dem vertraglichen Eigentumsübergang oder bereits bei einem notariellen Kaufangebot beginnt, ist noch nicht abschließend geklärt.

Das Steuerrecht wirkt sich in Bezug auf die kommunalen Zielsetzungen des Baulandmanagements kontraproduktiv aus. Der Zwischenerwerb von Grundstücken wird schwieriger bzw. die Kosten steigen durch höhere

¹⁸⁶ vgl. auch: Stahr: Städtebauliche Bodenordnung. a. a. O., S. 15. Siehe dazu auch Niedersächsisches FG Urteil vom 26. Oktober 2010 Az. 12 K 266/09.

Ankaufspreise. Zudem wird die Baulandmobilisierung dadurch eingeschränkt, dass sich ein zügiger Verkauf von Grundstücken für Private steuerlich negativ auswirken kann.

Raten- oder Teilzahlungen haben keinen Einfluss auf eine Reduzierung der steuerlichen Belastungen, da solche Beträge auf den Tag des Verkaufes hochgerechnet und steuerlich so behandelt werden, als ob der ge-

samte Kaufpreis zum Zeitpunkt des Vertrages vollständig ausgezahlt worden wäre.

Die Vergabe von Erbbaurechten kann dagegen als mögliche Alternative zum Verkauf von Grundstücken eine geringere steuerliche Belastung zur Folge haben. Auch hierbei ist jedoch die Spekulationsfrist von zehn Jahren zu beachten, wenn die Erbbaurechtnnehmer die Grundstücke erwerben.

Anhandgabe

Die Anhandgabe eines Grundstücks aus öffentlichem Eigentum erfolgt zeitlich befristet an einen Investor oder Bauwilligen bzw. an eine Baugemeinschaft, damit dieser / diese in dieser Zeit erforderliche Schritte zur Realisierung des Vorhabens durchführen kann, z. B. notwendige Untersuchungen, Vervollständigung der Baugemeinschaft, Sicherung der Finanzierung.

Das Anhandgabeentgelt wird später auf den Grundstückspreis angerechnet.

Baulandbeschluss

Ein Baulandbeschluss wird durch den Rat einer Kommune beschlossen und legt die bodenpolitischen Grundsätze, die Ziele und die Wege der Baulandbereitstellung mit unterschiedlicher Regelungstiefe fest.

Ein kommunaler Baulandbeschluss enthält Vorgaben der politischen Gremien über Möglichkeiten, die bei der Entwicklung einzelner Gebiete zum Einsatz kommen können. Eine konsequente Beachtung dieses Rahmens erhöht Vertrauen und Akzeptanz. Eine transparente Vorgehensweise hilft dem Entgegenreten des Verdachts von Willkür und Ungleichbehandlung.

Ein Baulandbeschluss versteht sich als eine aktive, bedarfsorientierte (strategische) kommunale Steuerung der Baulandbereitstellung als (kommunikativer) Prozess zwischen allen, an der Produktion von Bauland beteiligten Akteuren. Er legt fest, was erreicht werden soll (Zielbezug), definiert die räumliche Dimension mit Prioritätensetzung und legt Regelungen zu (Re-) Finanzierungsfragen der Baulandproduktionskosten (Kostenbeteiligungen und Lastenverteilung fest.

Ferner kann er Vorgaben zur zeitlichen und sozialen Dimension (bspw. öffentlich geförderter Wohnungsbau, Zugang zu Eigentum) festlegen. Auch die verwaltungsorganisatorische Dimension (wer regelt was wann und wie) kann Inhalt eines Baulandbeschlusses sein. Ein Baulandbeschluss muss folgende wesentlichen Verfahrensgrundsätze erfüllen:

Er muss transparent und einheitlich sein, er muss verbindlich für alle Beteiligten und längerfristig angelegt sein.

Baulandstrategie

Baulandstrategien haben die vorrangige Funktion, Bauland zu mobilisieren. Dazu kann die Kommune entweder neue Flächen bereitstellen oder für die Entwicklung bereits baureifer Grundstücke sorgen. Die Finanzierung der Erschließung, der Verfahrens- und Folgekosten soll dabei auf kommunal tragbare Weise gesichert werden. Eine Baulandstrategie kann sich preisgestaltend auswirken und so auch sozial- und bodenpolitische Ziele erreichen. Die Strategie wird durch den Baulandbeschluss (s. o.) verbindlich.

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland ist nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV als Flächen definiert, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine baulichen Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen. Für schon baulich genutzte Grundstücke können Nutzungserwartungen für höherwertige Nutzungen entstehen; auch solche Grundstücke sind Bauerwartungsland.

Baugemeinschaft

Als Baugemeinschaft bezeichnet man eine Gruppe privater Bauherren, die gemeinsam eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, um gemeinsam, gleichberechtigt und transparent ihr Wunschprojekt mit ihren architektonischen, sozialen und konzeptionellen Wünschen durchzuführen. Dabei handelt es sich in der Regel um mehrere zur eigenen Nutzung bestimmte Wohnhäuser, Reihenhäu-

ser oder Eigentumswohnungen auf einem Grundstück bzw. in einer Wohnanlage.

Bauverpflichtung

Bauverpflichtungen regeln, dass der Käufer des Grundstücks dieses **zügig**, d. h. innerhalb einer bestimmten Frist bebaut. Die Dauer der Frist hängt auch davon ab, wie der Bezugshorizont gewählt wird, d. h. ob die Frist mit Eigentumsübergang oder mit Baureife des Grundstücks beginnt und ob in der Verpflichtung die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, die Fertigstellung des Rohbaus oder der Baubeginn zur Fristwahrung gefordert wird. I. d. R. sind ein bis drei Jahre empfehlenswert.

Die Sicherung der Bauverpflichtung kann durch Rückkaufrechte, Nachzahlungsklauseln oder Vertragsstrafen erfolgen.

Bodenfonds (revolvierend)

Ein Bodenfonds ist ein rechnerischer, zweckgebundener Sonderposten im Haushalt einer Kommune. Ziel eines revolvingen Bodenfonds im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs ist es, Grundstücke zu kaufen, zu entwickeln und zu verkaufen.

Auch Grunderwerb im Rahmen der kommunalen Bodenvorratspolitik (z. B. auch der Kauf von Tauschflächen) kann durch einen Bodenfonds finanziert werden. Die Kosten für den Grunderwerb und die Baureifmachung (einschließlich Zwischenfinanzierung, Planung, Vermarktung etc.) werden vom Fonds finanziert. Die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen (bzw. aus der Bewirtschaftung von Grundstücken, wenn diese beispielsweise verpachtet werden) werden nicht als allgemeine Deckungsmittel im Haushalt verwendet, sondern fließen als zweckgebundene Mittel zurück in den Fonds um wiederum neue Grundstücke zu kaufen, zu entwickeln und zu verkaufen.

Haushaltsrechtlich werden die Einnahmen und Ausgaben bei den Grundstücksgeschäften wie normale Einnahmen und Ausgaben behandelt. Überschüsse fließen in die allgemeinen Rücklagen, sind zweckgebunden und

werden daher ausschließlich für Grunderwerb und -entwicklung verwendet.

Ein Ausgleich von Einnahmen und Ausgaben ist in einem Haushaltsjahr nicht unbedingt vorzusehen, mittelfristig sollte ein Bodenfonds jedoch hinsichtlich seiner Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen sein.

Bodenvorratspolitik

Bodenvorratspolitik ist der vorausschauende Flächenerwerb für verschiedene Zwecke der Siedlungsentwicklung (entweder direkt für eine bauliche Entwicklung erforderliche Flächen oder indirekt als Tauschland für künftige Bauflächen).

Bodenvorratspolitik kann **kurz- bis mittelfristig (projektbezogen)** ausgerichtet sein, d. h. es werden Flächen angekauft, die in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitrahmen zur Überplanung anstehen. Die Flächen werden projektbezogen, i. d. R. erst zu Beginn der Planung bzw. kurz vorher angekauft. Der Ankaufspreis liegt dann meist im Bereich von Bauerwartungsland.

Bodenvorratspolitik kann auch **langfristig** angelegt sein, d. h. es werden Flächen gekauft, deren Verwendbarkeit für eine direkte bauliche Nutzung nicht sicher ist. Die Flächen werden dann sehr frühzeitig angekauft, i. d. R. bereits vor Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche. Hierdurch bedingt sind die Ankaufspreise niedrig; sie liegen meist im Bereich der landwirtschaftlichen Qualität, ggf. bei begünstigtem Agrarland.

Buchführung, doppelte

Die doppelte Buchführung, auch „Doppik“ genannt, bezeichnet eine Form der Buchhaltung, bei der jede durch einen Geschäftsvorgang bzw. Verwaltungsvorfall mindestens zwei Konten berührt werden. Die doppelte Buchführung ist vor allem in der Privatwirtschaft verbreitet, aber im Zuge der Reform des öffentlichen Haushalts- und Rechnungswesens wurde sie auch auf kommunaler Verwaltungsebene eingeführt und löst die

traditionelle kamerale Buchführung ab. Sie bildet den Ressourcenverbrauch und das -aufkommen ab und ermöglicht einen Überblick über das Vermögen und die gesamten Schulden. Ziel der Einführung der doppelten Buchführung ist die Sicherstellung der Generationengerechtigkeit.

Deduktives Verfahren

Mit Hilfe deduktiver Verfahren wird der Wert eines unbebauten, baureifen Grundstücks aus dem Wert eines fertig bebauten Grundstücks abgeleitet. Diese Verfahren werden herangezogen, wenn kein ausreichendes Vergleichspreismaterial für werdendes Bauland (Bauerwartungsland oder Rohbauland) zur Verfügung steht bzw. wenn die Kosten der Baulandentwicklung und -bereitstellung berücksichtigt werden sollen (z. B. im Rahmen bodenwirtschaftlicher Kalkulationen auf kommunaler Ebene).

Zwei deduktive Verfahren sind die „residuale Bodenwertermittlung“ und das „Kalkulationsverfahren zur Bestimmung des Wertes von werdendem Bauland“.

Bei der **residualen Bodenwertermittlung** errechnet sich der Residualwert (das Residuum) aus dem Verkehrswert von baureifem Land abzüglich der Bau-, Entwicklungs- und Vermarktungskosten sowie des Unternehmervergewinns.

Der Bodenwert ist das Residuum aus Erlösen (erzielbarer Preis des baureifen Landes) minus Kosten. Ermittelt wird der wirtschaftlich noch tragfähige Bodenwert, den die Kommune als maximalen Ankaufspreis zahlen kann ohne finanzielle Verluste bei der Baulandentwicklung zu machen.

Ebenso wie der wirtschaftlich tragfähige Ankaufspreis kann ausgehend vom (feststehenden) Ankaufspreis auch der (unter Berücksichtigung der Kosten der Baulandentwicklung) erforderliche Verkaufspreis berechnet werden.

Das **Kalkulationsverfahren zur Bestimmung des Wertes von werdendem Bauland** steht bei der Verkehrswertermittlung

im Mittelpunkt, wenn der Wert von werdendem Bauland ermittelt werden soll und kein ausreichendes Vergleichspreismaterial zur Durchführung eines Vergleichsverfahrens gemäß §§ 15 und 16 ImmoWertV zur Verfügung steht.

Das Kalkulationsverfahren wird angewendet, um den wirtschaftlich noch tragfähigen Wert von werdendem Bauland aus dem vollen Baulandwert abzuleiten. Von dem vollen Baulandwert werden die Kosten der Baulandentwicklung (Erschließungsmaßnahmen, Wartezeit, öffentliche Flächen etc.) abgezogen. Auf diese Weise wird der Wert für werdendes Bauland (Rohbauland oder Bauerwartungsland) in Abhängigkeit von den Kosten der Entwicklung und Baureifmachung errechnet.

Das Verfahren kann sowohl für die Ermittlung des Wertes von Bauerwartungsland als auch von Rohbauland angewendet werden. Die Qualitätsentwicklung vom Bauerwartungsland zum Rohbauland ist im Wesentlichen mit der Rechtsverbindlichkeit des Bauungsplanes zu begründen. Dieser Einfluss wird indirekt über die Schätzung der Wartezeit bis zur Baureife berücksichtigt, die bei Bauerwartungsland höher ausfällt als bei Rohbauland.

Eigenbetrieb

Eigenbetriebe sind gemeindliche wirtschaftliche Unternehmen ohne Rechtspersönlichkeit, die nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und der Betriebsatzung geführt werden (§ 114 Abs. 1 GO NW).

Der Eigenbetrieb ist ein rechtlich unselbständiges Unternehmen der Kommune und wird als Sondervermögen außerhalb des kommunalen Haushaltes geführt und unterliegt daher nicht den strengen haushaltsrechtlichen Bindungen. Der Eigenbetrieb gehört jedoch zu 100 % der Kommune; Beteiligungen Dritter sind ausgeschlossen.

Eigengesellschaft

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ist eine Kapitalgesellschaft, die im Gegensatz zu einer Personengesellschaft dadurch gekennzeichnet ist, dass die Mitgliedschaft auf eine reine Kapitalbeteiligung und nicht auf eine persönliche Mitarbeit der Gesellschafter zugeschnitten ist. Die Haftung ist auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt.

Eine Gesellschaft kann durch eine oder mehrere Personen gegründet werden, d. h. die Kommune kann alleiniger Gesellschafter sein, es können sich aber auch private Dritte beteiligen (sog. Beteiligungsgesellschaft).

Die Gesellschaft ist vollständig aus der Verwaltungsstruktur herausgelöst; sie unterliegt in sich nur den privatrechtlichen Bestimmungen (GmbH-Gesetz, Gesellschaftsvertrag).

Einheimischenmodell

Einheimischenmodelle dienen der Sicherstellung des Baulandbedarfes und der Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung. Sie sollen vor allem der jungen Bevölkerung ermöglichen, in ihrem Heimatort zu bleiben (und zu bauen) und so einer Überalterung der Bevölkerung entgegenwirken.

Um den Bedarf an bezahlbaren Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung decken zu können, können kommunale Baugrundstücke bevorzugt und ggf. auch zu Preisen unterhalb des Verkehrswertes an Einheimische verkauft werden.

GmbH & Co KG

Die GmbH & Co KG gehört zu den Gesellschaften, an der die Kommune (mehrheitlich) beteiligt sein kann (neben der GmbH und der KG). Die wesentlichen Merkmale der GmbH (s. a. unter „Eigengesellschaft“) gelten im Grundsatz auch für die GmbH & Co KG.

Die KG ist handelsrechtlich eine Personengesellschaft, bei der neben der Gesellschaft

mindestens ein Gesellschafter zusätzlich unbegrenzt mit seinem gesamten Privatvermögen haftet. Die Haftung der übrigen Gesellschafter ist auf einen bestimmten Betrag begrenzt, die Einlage in die Gesellschaft. Die unbeschränkt haftenden Gesellschafter einer KG sind die Komplementäre, die beschränkt haftenden sind die Kommanditisten.

Die Beteiligung einer Kommune an einer KG ist nur möglich, wenn sichergestellt ist, dass ihre Haftung beschränkt ist (§ 108 Abs. 1 Nr. 3 GO NW). Daher kommt für die Kommune selbst nur die Beteiligung an einer KG als Kommanditistin in Frage. Eine Möglichkeit, diese Beschränkung zu „umgehen“ ist die Gründung einer GmbH & Co KG, wobei der einzige persönlich haftende Gesellschafter eine GmbH ist, die wiederum kapitalmäßig gering ausgestattet ist, so dass die Haftung der GmbH & Co KG insgesamt begrenzt ist

Wenn die Kommune Kommanditistin und gleichzeitig einziger Gesellschafter der Komplementär-GmbH ist, ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede zur GmbH. Es handelt sich in diesem Fall nicht um eine Beteiligungsgesellschaft, sondern um eine Eigengesellschaft.

Konzeptvergabe

Eine Konzeptvergabe stellt ein Alternativmodell zur Vergabe von Grundstücken im Höchstpreisvergabeverfahren (der Bieter mit dem höchsten Preis erhält den Zuschlag) dar. Bei der Konzeptvergabe erhält der Bieter mit dem, anhand von transparent festgelegten Bewertungskriterien bewerteten, bestem Konzept den Zuschlag. Der Grundstückspreis beträgt mindestens den gutachterlich festgestellten Verkehrswert. Über den Verkehrswert hinausgehende Preisgebote werden bei der Vergabe zwar berücksichtigt, sind aber nicht alleinentscheidend für die Vergabe.

Nachzahlungsklausel

Mit der Nachzahlungsklausel kann die Kommune die Einhaltung von vertraglichen Bestimmungen im Hinblick auf die Nutzung und Bebauung von Grundstücken sicherstellen.

len, die von der Kommune erworben wurden (insbesondere Bau- und Nutzungsverpflichtung). Der Rückkauf von bereits bebauten Grundstücken kann sich für die Kommune als finanzielle Belastung erweisen. Daher kann alternativ zu einem Rückkauf auch eine Nachzahlungsklausel in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Diese ist nicht nur für bereits bebaute Grundstücke anwendbar, sondern stellt insgesamt eine Alternative zum Rückkauf dar, insbesondere, wenn die Kommune ihre Grundstücke unter Verkehrswert verkauft hat.

Der Käufer muss der Kommune die Differenz zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks (ohne Bebauung und ohne wertsteigernde Aufwendungen, die der Käufer nach dem Kauf selbst getätigt hat) zahlen. Die Kommune schöpft hierdurch die Wertsteigerung des Grundstücks ab. Bei der Nachzahlungsverpflichtung handelt es sich somit um die Abschöpfung der Wertsteigerung des Bodens, die der Käufer vertragswidrig mit einem Verstoß gegen vertraglich festgelegte Verpflichtungen erzielt hat.

Nutzungsverpflichtung

Mit Nutzungsverpflichtungen kann die Kommune sicherstellen, dass das Grundstück entsprechend ihren Zielen zu Wohnzwecken (bzw. bei gewerblicher Baulandbereitstellung zu gewerblichen Zwecken) vom Käufer selbst genutzt wird. Hierdurch werden Grundstücksspekulationen verhindert, d. h. der Verkauf von (preisgünstigen) kommunalen Grundstücken auf dem freien Markt zu höheren Preisen und z. B. das Umgehen von kommunalen Vergaberichtlinien vermieden.

Die Sicherung der Nutzungsverpflichtung kann durch Rückkaufrechte, Nachzahlungsklauseln oder Vertragsstrafen erfolgen.

Optionsvereinbarungen

Optionsvereinbarungen stellen eine Alternative zum Grunderwerb für die Kommune dar bzw. dienen der Minimierung der finanziellen Belastung. Zu den Optionsvereinbarungen

gehören beispielsweise die notariellen Kaufangebote der Grundstückseigentümer an die Kommune. Die Kommune nimmt dieses Kaufangebot unter einer bestimmten Voraussetzung an (z. B., wenn der Bebauungsplan einen bestimmten Verfahrensstand oder auch Rechtskraft erreicht hat oder, wenn die Grundstücke baureif, d. h. bebaubar sind), um die Zwischenfinanzierungskosten gering zu halten. Notarielle Kaufangebote können auch direkt auf Dritte (z. B. Bauherren) übertragen werden, so dass die Kommune auf einen Kauf der Flächen verzichten kann.

Quote für sozialen Wohnungsbau

Zahlreiche Kommunen führen in ihr Verfahren zur Baulandbereitstellung Quoten für den sozialen Wohnungsbau ein. Entwickler und Investoren werden vertraglich dazu verpflichtet, einen festgesetzten Prozentsatz, häufig 30 %, der realisierten Geschossfläche für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die Quote für den sozialen Wohnungsbau ist ein Bestandteil für eine sozialgerechte Bodennutzung zur Erreichung sozialer Ziele.

Rohbauland

Rohbauland sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Rohbauland stellt in der Entwicklung vom Bauerwartungsland zum baureifen Land eine Zwischenstufe dar.

Begrifflich kann zwischen „Bruttrohrbauland“ (beinhaltet Flächen für öffentliche Zwecke, z. B. Erschließungsflächen, Grünflächen) und „Nettrohrbauland“ (bebaubare Flächen) unterschieden werden.

Rückkaufrecht

Rückkaufrechte bzw. Wiederkaufrechte regeln, dass die Kommune bei Nichteinhal-

tung der festgelegten Verpflichtungen für die Käufer der Grundstücke das betreffende Grundstück zurückkaufen kann. Das Rück- oder Wiederkaufsrecht ist im Kaufvertrag festzulegen und sollte darüber hinaus durch die Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert werden.

Festgelegt werden muss hierbei nicht nur das Rückkaufsrecht an sich, sondern auch der Rückkaufspreis.

Vertragsstrafe

Vertragsstrafen setzen für den Fall der Nichteinhaltung der vereinbarten Verpflichtung zur Bebauung und Nutzung der von der Kommune erworbenen Grundstücke die Zahlung eines festgelegten Geldbetrages fest.

Möglich ist sowohl die Festlegung einer fixen Vertragsstrafe oder aber auch eine Vertragsstrafe, deren Höhe die Zeitdauer der Einhaltung der Verpflichtung berücksichtigt.

Vollmachtsmodell

Ein Vollmachtsmodell stellt eine Alternative zum Erwerb von Grundstücken durch die Kommune dar. Anstatt die Grundstücke zu kaufen und an den Bauwilligen weiterzuverkaufen, veräußert die Kommune die Grundstücke direkt an den Bauwilligen in Vollmacht des Eigentümers.

Die Kommune kann hierdurch ihre Einflussnahme auf die Vergabe sicherstellen, wird jedoch gleichzeitig finanziell entlastet, da keine Grunderwerbs- und Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch) sowie keine Finanzierungskosten anfallen.

VII Literaturlauswahl zum Thema

- Arbeitskreis Baulandmanagement NRW (Hrsg.): Kommunen und Bauland – Chancen durch kommunales Baulandmanagement, Dortmund, 2001.
- Bade u. a.: Finanzielle Auswirkungen von Baulandausweisungen, Abschlussbericht zum Forschungsauftrag Fil 2-91.34, 1993.
- Battis, Krautzberger, Löhr: BauGB, 13. Auflage, München, 2016.
- Bayerische Landeszentrale für politische Bildungsarbeit (Hrsg.): Mehr Bauland ist möglich – Beispiele, Anregungen, Hinweise für kommunale Grundstückspolitik, 1. Auflage, München, 1981.
- Becker: Liegenschaftsmanagement und Stadtentwicklung – Praxisbericht Stadt Bocholt: in: Flächenmanagement und Bodenordnung 2/2000, S. 70 ff.
- Becker, Buttner, Held – Der Energieblog: Einheimischenmodelle auf dem Prüfstand des Europa-rechts, abrufbar unter www.derenergieblog.de/alle-themen/kommunen/einheimischen-modelle-auf-dem-prufstand-des-europarechts/, abgerufen am 06.05.2015.
- Bisinger: Erschließung und Bereitstellung von Bauland als Aufgabe der Gemeinde, in: Die Gemeinde 22/1994, S. 746.
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen: BFW-Pressemitteilung: Rekordeinnahmen für Länder durch Grunderwerbsteuer. Weitere Erhöhung in Thüringen ab 2017, Berlin 2016.
- Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen: Kernempfehlungen und Maßnahmen, November 2015.
- Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, Auftraggeber: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Kernempfehlungen und Maßnahmen, Berlin Stand 25.11.2015.
- Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit (BMUM): Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen, AG Aktive Liegenschaftspolitik, Berlin 2015.
- Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz: Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben, o. O. 2016.
- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Bodenmanagement, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2, 1994.
- Bunzel u. a.: Städtebauliche Verträge, rechtliche Grundlagen, Hinweise zur Vertragsgestaltung, Regelungsbeispiele und Vertragsmuster, Difu-Beiträge zur Stadtforschung Nr. 14, Berlin, 1995.
- Creifelds: Rechtswörterbuch, 22. Auflage, München, 2017.
- Davy: Baulandsicherung: Ursache oder Lösung eines raumordnungspolitischen Paradoxons? In: Zeitschrift für Verwaltung, Heft 2, April 1999, S. 193 ff.
- Davy: Was ist und wem nützt Bodenpolitik? In: Flächenmanagement und Bodenordnung, Heft 6/2014, S. 193-200
- Davy: Bodenmarkt / Bodenpolitik. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover (Vorabveröffentlichung, im Erscheinen)
- Deutsche Bank BausparAG: Aktion: Mehr Bauland, o. J.
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (Hrsg.): Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau – Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik, Dezember 2016.
- Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hrsg.): Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch (4. Ausgabe), Berlin 2013.

- Dieterich, H.: Baulandumlegung, 5. Auflage, München, 2006.
- Dieterich, H.: Bodenpolitik in Deutschland, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht, 8/1998, S. 289 ff.
- Dieterich, H.: Was kann kommunales Baulandmanagement leisten? – Erfolgreiche Strategien nutzen, in: Bundesbaublatt, Heft 1/1999, S. 22 ff.
- Dieterich, H.; Dransfeld, E.: Hohe Baulandpreise – Naturgesetz oder hausgemacht?, in: Forum – Magazin für junges Bauen, Oktober 1996.
- Dieterich, H.; Dransfeld, E.; Voß, W.: urban land and property markets in Germany, UCL Press, London 1993.
- Difu / VHW (Hrsg.): Roadmap Bodenpolitik – Bodenpolitische Agenda 2030 – Eckpunktetpapier, Berlin 2017 (Kurz- und Langfassung).
- Dransfeld, E.: Städtebauliche Kalkulation als Grundlage kommunalen Flächenmanagements, in: Finanzwirtschaft, Heft 1/1999, S. 1 ff.
- Dransfeld, E.: Baulandmanagement und kommunale Grundsatzbeschlüsse, in: Flächenmanagement und Bodenordnung 2/2002, S. 98 ff.
- Dransfeld, E.: Wirtschaftliche Baulandbereitstellung – Städtebauliche Kalkulation, VHW-Verlag, Bonn 2003.
- Dransfeld, E.: Kommunales Baulandmanagement – Wie Stadtentwicklung aktiv durch Liegenschaftspolitik betrieben werden kann, in: Deutsches Architektenblatt 2/2015: S. 16-17.
- Dransfeld, E.: Das Erbbaurecht – Bedeutung für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft, in: FuB 5/2015: S. 214-220.
- Dransfeld, E.: Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik – Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand, in: FuB 6/2017: S. 15-19.
- Dransfeld, E.; Han-Meyer, B.: Umlegung im städtebaulichen Innenbereich, in: FuB 2/2016: S. 67-70.
- Dransfeld, E.; Kiehle, W.: Stadtentwicklungspolitische kommunale Bodenpolitik im Überblick, BBSR-Forschungsvorhaben SWD – 10.04.04 – 12.201, Abschlussbericht 2014 (nicht veröffentlicht).
- Dransfeld, E.; Voß, W.: Bodenmanagement in der Baulanderschließung in ausgewählten westeuropäischen Ländern, in: BfLR (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung: Bodenmanagement, Heft 1/2 1994.
- Dransfeld, E.; Voß, W.: Funktionsweise städtischer Bodenmärkte in Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft – ein Systemvergleich, Dissertation an der Universität Dortmund, Fachbereich Raumplanung, Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.), Dortmund 1993.
- Drixler, E.; Friesecke, F.; Kötter, T.; Weitkamp, A.; Weiß, D.: Kommunale Bodenpolitik und Baulandmodelle – Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Eine vergleichende Analyse in deutschen Städten, hrsg. von der DVW-Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement e. V., Schriftenreihe des DVW, Band 76/2014 Augsburg.
- Empirica: Wege zur preiswerten Erschließung – Erschließungskosten von neuen Wohn- und Mischgebieten im Städtevergleich, hrsg. vom Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, 1997.
- Fadinger: Kommunale Siedlungs- und Bodenpolitik in Bayern, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 10.1983, S. 835 ff.
- Fleck: Städtebauliche Kalkulation und Stadtentwicklung, in: Deutsches Volksheimstättenwerk e. V. – vhw, Städtebauliche Kalkulation – Voraussetzung für kommunales Flächenmanagement, Unterlagen zum Seminar (NW981192 des Landesverbandes Nordrhein-Westfalen, Bonn 1998.

- Forschungsgruppe Stadt + Dorf: Baulandbereitstellung – Bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse – Fallstudien, Dokumentation, Anwendungshinweise, Endbericht, erarbeitet im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin, 2001.
- Forschungsgruppe Stadt + Dorf: Baulandbereitstellung – Rechtstatsachenforschung zur Entwicklung, Erschließung und Finanzierung von Bauland, erarbeitet im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin, 2000.
- Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.): Grundstückswertfragen im Stadtbau – Expertise; bearbeitet vom Institut für Bodenmanagement (Dransfeld, E.; Lehmann, D.), Dortmund 2007.
- Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagement; bearbeitet vom Institut für Bodenmanagement (Dransfeld, E.; Lehmann, D.), Dortmund 2008.
- Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.): Evaluierung von kommunalen Baulandbeschlüssen und -strategien; bearbeitet vom Institut für Bodenmanagement (Dransfeld, E.; Pfeiffer, P.), Dortmund 2009.
- Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.): Boden 2030 – Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre; bearbeitet vom Institut für Bodenmanagement (Dransfeld, E.; Pfeiffer, P.; Platzek, C.), Dortmund 2010.
- Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.): Flächenmanagement im Innenbereich – Dossier von Fallbeispielen in nordrhein-westfälischen Kommunen; bearbeitet vom Institut für Bodenmanagement (Dransfeld, E.; Lehmann, D.), Dortmund 2013.
- Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.): Umlegung im Innenbereich – Expertise; bearbeitet vom Institut für Bodenmanagement (Dransfeld, E.; Han-Meyer, B.), Dortmund 2015.
- Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.): Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik – Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand; bearbeitet vom Institut für Bodenmanagement (Dransfeld, E.; Hemprich, C.), Dortmund 2017.
- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung (Hrsg.): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen – Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere, Praxisbeispiele aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin, Hannover 2016.
- Friesecke, F.; Kötter, T.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 BauGB, in FuB 2/3/2015.
- Gaentzsch: Bodenrecht und Bodenpolitik, in: Der Gemeindehaushalt, Heft 9/1976, S. 199 ff.
- Gerichtshof der Europäischen Union: Pressemitteilung Nr. 57/13, Urteil in den verbundenen Rechtssachen C-197/11 und C-203-11: Das flämische Dekret über die Grundstücks- und Immobilienpolitik verstößt gegen das Unionsrecht, Luxemburg 08.05.2013.
- Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung: Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) von werdendem Bauland, Empfehlung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) zur Ermittlung des Verkehrswertes von werdendem Bauland, Stand 2008.
- Glück (Hrsg.): Wege zum Bauland – Strategien und Beispiele für die kommunale Praxis, München 1994.
- Groß: Das Residualverfahren in: GuG 1/1996.

- Grziwotz: Städtebauliche Verträge als Weg zu einer sozialgerechten Bodennutzung?, in: DVBl., 15. September 1994, S. 1048 ff.
- Grziwotz: Städtebauliche Verträge und Steuer, ABG-Problematik, in: Arbeitskreis „Öffentliches Baurecht“ der Deutschen Gesellschaft für Baurecht e. V., Frankfurt, Protokoll der Sitzung am 30. Mai 2001 in Berlin.
- Grziwotz: Zur Strafbarkeit von Amtsträgern beim Abschluss städtebaulicher Verträge, in: BauRecht 10/2000, S. 1438 ff.
- Güttler: Wirtschaftlichkeit der Bodenvorratspolitik, in: Bundesbaublatt Nr. 8/1985, S. 490 ff.
- Gurski, Schmitz: Mobilisierung von Bauland durch Einheimischenmodelle und Freiwillige Umlegungen (Auswertung des Wettbewerbs „Mehr Bauland“ der Deutsche Bank BausparAG, 1993 - Auszug -), in: Die Gemeinde 22/1994, S. 747 ff.
- Harter: Kommunales Baulandmanagement - Wege zur Bereitstellung und Mobilisierung von Wohnbauland, Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund, 1998.
- Hellriegel, Mathias; Teichmann, Lisa: Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Voraussetzung und Grenzen für städtebauliche Verträge zwischen Plangebern und Bauherren, in Baurecht (BauR), 45. Jahrgang 2014, Werner Verlag, Köln 2014.
- Hoppe, Grotefels: Öffentliches Baurecht, 1. Auflage, München, 1995.
- Hornberger, Lühring: Neue Organisationsformen im kommunalen Baulandmanagement - Baulandentwicklung mit Hilfe kommunaler Eigenbetriebe, Eigengesellschaften und Beteiligungsgesellschaften, Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund, 1999.
- Institut für Bauforschung e. V. (Hrsg.): Kosten- und flächensparender Wohnungsbau - Bereitstellung preiswerten Baulandes, Hannover o. J.
- Institut für Bodenmanagement (IBoMa): Bauland schaffen - Baulücken schließen, Neue Instrumente zur Mobilisierung von Bauland - Abschlussbericht zum Modellprojekt „Kommunales Bodenmanagement und Baulückenprogramme“, hrsg. vom Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1995.
- Institut für Bodenmanagement: LBS Stadt-wappenverleihung 1998 - Baulandmobilisierung im Ballungsraum. Wettbewerbsdokumentation, hrsg. von der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V., Bonn 1998.
- Institut für Bodenmanagement: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung, hrsg. von der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V., Bonn, Oktober 1999.
- Institut für Bodenmanagement (IBoMa): Seminarmanuskript „Städtebauliche Kalkulation“, Deutsches Volksheimstättenwerk e. V. Landesverband NRW, Bergisch-Gladbach 1998.
- Institut für Bodenmanagement (IBoMa): Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, im Auftrag des Arbeitskreises Baulandmanagement NRW sowie des Ministeriums für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Bausteine zum Baulandbeschluss, Dortmund, 2000.
- Institut für Bodenmanagement (IBoMa): Wohnen auf Brachen, Dokumentation des LBS-Stadt-wappenwettbewerbes 2000, hrsg. von der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V., Berlin, April 2001

- Institut für Städtebau: Baulandbereitstellung durch städtebauliche Umlegung, Referatesammlung zum 418. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Baulandbereitstellung durch städtebauliche Umlegung - Aktuelle Probleme, Beispiele, Erfahrungsaustausch“ vom 2. bis 4. Mai 2001 in Berlin, Berlin, 2001.
- Institut für Städtebau, Baulandbereitstellung und Baulandmobilisierung: Referatesammlung zum 332. und 337. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin, Berlin, 1995.
- Institut für Städtebau und Wohnungswesen: Material zur Fachtagung „Baulandpolitik, Bodenmanagement und Baulandbereitstellung“ am 20. September 1999 in der TU München.
- Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln: Kurzanalyse: Folgen der geplanten Grunderwerbsteuererhöhung in NRW, Köln o. J.
- Keppel: Baulandmobilisierung in Rottenburg am Neckar, in: Die Gemeinde 22/1994, S. 742 ff.
- Kötter, T.: Flächenmanagement - zum Stand der Theoriediskussion, in: Flächenmanagement und Bodenordnung 4/2001, S. 145 ff.
- Kötter, T.: Kommunale Baulandmodelle - die Lösung für die aktuellen Wohnungsprobleme? in FuB 3/2014, S. 98-106.
- Kranich: Kostengünstige Baulandgewinnung mit dem Doppelverpflichtungsmodell als neue Form des Erschließungsvertrags, in: GMA, Mai 2000, S. 5 ff.
- Krautzberger, Güttler: Bodenvorratspolitik der Gemeinden, in: Städte- und Gemeindebund Nr. 1/1983, S. 7 ff.
- Landtag Nordrhein-Westfalen: Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08.12.2009.
- Landtag Nordrhein-Westfalen, 16. Wahlperiode, Drucksache 16/7147: Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN - Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung der Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer vom 28.10.2014.
- Linke, H. J.: Baulandentwicklungsmodelle im Kontext der Herausforderungen des Klimawandels, in FuB 6/2015, S. 251-257.
- Meyer: Modelle der kooperativen privatwirtschaftlichen Baulandentwicklung und Baulandbereitstellung, in: Flächenmanagement und Bodenordnung 2/2000, S. 61 ff.
- Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen - Referat 34 - (Hrsg.): Neues Kommunales Finanzmanagement in Nordrhein-Westfalen - Handreichung für Kommunen (7. Auflage), Düsseldorf 2016.
- Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen - MSKS / LBS Westdeutsche Bausparkasse (Hrsg.): Baulandpreis Nordrhein-Westfalen - Neue Wege zu preiswertem Wohnbauland, Düsseldorf 1997.
- Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Kommunales Bodenmanagement, Bauland schaffen - Baulücken schließen, Düsseldorf, 1995.
- Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (Hrsg.): Flächenmanagement in Brandenburg, Grundlagen, Aufgaben und Instrumente, 1994.
- Müller-Jökel: Zum Einsatz von Baulandumlegung und städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme, in: VR 1994, S. 325 ff.
- Niedersächsisches Sozialministerium: Kosten- und flächensparender Wohnungsbau, Bereitstellung preiswerten Baulandes, Ergebnisse des Städtebaulichen Landeswettbewerbes 1994.

- Pfeiffer: Baulandmangel – Marktversagen oder Politikversagen?, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswertermittlung, Heft 1/1992, S. 1 ff.
- Pfeiffer: Bodenmanagement – Eine neue Disziplin der Stadtentwicklung, in: Bauwelt, Heft 12/1992, S. 624 ff.
- Pfeiffer: Flächenhaushaltspolitik – Bodenmanagement als flächensparende Strategie der Stadtentwicklung, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2, 1993, S. 17 ff.
- Portz: Wohnungspolitik und Baulandmobilisierung, in: Stadt und Gemeinde, Heft 2/1996, S. 40-44.
- Rabe, Lohmann: Grundlagen, praktische Durchführung der Kalkulation, 2. Auflage, Berlin 1989.
- Rasche: Kostenrechnung und Kalkulation, Stuttgart 1980.
- Rehorst, F.; Kötter, T.: Baulandentwicklung für bezahlbaren Wohnraum – Herausforderungen und Strategien im Berliner Umland, Teil 1, in FuB 4/2017, S. 160-168.
- Reinhard: Städtebauliche Kalkulation und ihr Einsatz in der Umlegung, in: Baulandbereitstellung durch städtebauliche Umlegung – Referatesammlung zur Fachtagung 2001, hrsg. vom Institut für Städtebau Berlin 2001, S. 55 ff.
- Reinhard: Strategien zur ganzheitlichen Baulandbereitstellung – 3-Ebenen-Modell, in: Flächenmanagement und Bodenordnung, 2/2001, S. 62 ff.
- Ruf: Appell für eine aktive Bodenpolitik, in: Die Gemeinde 22/1994, S. 750 ff.
- Ruff: Die Veräußerung von Grundstücken durch Gemeinden, in: Der Gemeindehaushalt Heft 12/1992, S. 273-281.
- Seele: Wofür Flächenmanagement und Bodenordnung steht, in: Flächenmanagement und Bodenordnung, 1/2000, S. 1 ff.
- Stadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung Agentur für Baugemeinschaften, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen: Leitfaden für Baugemeinschaften, Stand Juli 2015.
- Stadt Köln: Vorlagen-Nummer 1775/2016: Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität, Anlage 1 Muster Bewertungsmatrix, Köln 2016.
- Stadt Köln: Amtsblatt der Stadt Köln, 48. Jahrgang G2663, ausgegeben am 10. Mai 2017, Nr. 20, Köln 2017.
- Stadt München – Referat für Stadtplanung und Bodenordnung Kommunalreferat: Die Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchener Weg, 3. aktualisierte Ausgabe, München 2009.
- Stadt München: Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung des Kommunalausschusses, des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Finanzausschusses vom 19.07.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 09249.
- Stadt Stuttgart: GRDRs 853/2014: Stuttgarter Konzeptverfahren Grundsatzbeschluss für eine neue Verfahrensweise bei der Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke an Bauträger mit Vorrang der Konzeptqualität, Anlage 1 Beispiel Prüfbogen, Stuttgart 2015.
- Stahr: Liegenschaftsmanagement in der öffentlichen Verwaltung – Welches Management für Gebäude und Grundstücke?, in: VR 1/1999, S. 1 ff.
- Stahr: Städtebauliche Bodenordnung, in: Flächenmanagement und Bodenordnung 1/2002, S. 11 ff.
- Stemmler: Neue Wege der Bodenpolitik, in: Bundesbaublatt, Heft 10/1999, S. 12 ff.

- Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (Hrsg.): Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsraum – Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik, Berlin 2016, erstellt für das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit bzw. für das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“.
- Walker: Handbuch städtebauliche Verträge, Band II, Vertragsmuster, Baden-Baden, 1999.
- Walker: Handbuch städtebauliche Verträge, Band I, materielle Darstellung, Baden-Baden, 1999.
- Voß, W.: Kosten und Finanzierung der Baulandbereitstellung, in: GuG 1996, S. 343 ff.
- Voß, W.: Klimaschutz als Beitrag der kommunalen Bodenpolitik, Teil 1 und Teil 2, in FuB 5/2011 u. 6/2011, S. 232-237 und 241-245.
- Wagner, K.: Ein revolvierender Bodenfonds als Instrument der Stadterneuerung, Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund, 1995.
- Weitkamp, A.: Stadt, Land-Management: Aktuelle Herausforderungen und Entwicklung im Kontext von Grund und Boden, in FuB 4/2015, S. 171-180.
- Wiechmann, Beiträge und Wirkungsmechanismen der Regionalplanung als Instrument zur Steuerung der Flächennutzung – ein zahnloser Tiger?, in: Flächenmanagement und Bodenordnung, 1/2001, S. 1 ff.
- Zeiss: Eigenbetriebe, in: Püttner, Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis, Band 5 – Kommunale Wissenschaft, Berlin, 1984.

1 Textbausteine

Bei den folgenden Textbausteinen handelt es sich um beispielhafte Auszüge aus kommunalen Baulandbeschlüssen. Die Textbausteine sollen Anregungen für mögliche Inhalte von Baulandbeschlüssen geben, um bestimmte kommunale Zielsetzungen zu sichern. Es kann im Einzelfall erforderlich sein, die Textbausteine auf die jeweilige Situation vor Ort anzupassen.

Die Textbausteine sind nicht zwangsläufig als Bestandteil eines Grundsatzbeschlusses anzusehen; sie können ebenso Bestandteile von Detailbeschlüssen sein.

Die Autoren können keine Gewährleistung geben, dass die Textbausteine rechtlich einwandfrei sind.

A Textbausteine zum Flächenerwerb

Textbaustein A1 Vollständiger Grunderwerb im Plangebiet

Verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung von Neubaugebieten wird nur dann eingeleitet, wenn die Stadt Eigentümer der gesamten davon betroffenen Flächen ist. Ausnahmen sind nur aus zwingenden Gründen durch Ratsentscheidung im Einzelfall möglich.

Textbaustein A2 Teilweiser Grunderwerb im Plangebiet (bestimmter prozentualer Anteil)

Bauland wird nur noch in solchen Bereichen ausgewiesen, die zuvor durch die Stadt zu mindestens 70 % erworben wurden.

Textbaustein A3 Teilweiser Grunderwerb im Plangebiet (unbestimmter, mehrheitsbezogener Anteil)

Die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zur Ausweisung bisher nicht überbaubarer Bereiche als Wohnbauflächen wird nur vorgenommen, sofern sich die überwiegenden Flächen im Eigentum der Stadt befinden.

Textbaustein A4 Teilweiser Grunderwerb im Plangebiet (unbestimmter Anteil)

Künftige Planungsverfahren werden vorrangig in solchen Bereichen durchgeführt, in denen die Stadt eigenen Grundbesitz hat oder in denen der Stadt in angemessenem Umfang Grundstücke zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden.

Textbaustein A5 Konkrete Festsetzung des Ankaufspreises

Falls der Grundstückseigentümer auf den Erwerb von Baugelände verzichtet, kauft die Stadt die gesamte in den bebaubaren Bereich des Plangebietes eingebrachte Grundstücksfläche zum Preis von 40,00 €/m².

Falls der Grundstückseigentümer nach rechtskräftiger Ausweisung des Baugebietes und abgeschlossener Vermessung Baugelände erwerben will, ist er verpflichtet, 30 % der in den bebaubaren Bereich des Plangebietes eingebrachten Grundstücksfläche als Flächenbeitrag unentgeltlich der Stadt zu übertragen. Der Preis für den Ankauf der in den bebaubaren Bereich des Plangebietes fallenden Restflächen beträgt 20,00 €/m².

Textbaustein A6 Grundsätzliche Festsetzungen zum Ankaufspreis

Es sind mit den Grundstückseigentümern in künftigen Bebauungsplangebietes (nach grundsätzlicher Beschlussfassung durch den Stadtrat) städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB zu schließen, in welchen festgelegt wird, dass die Stadt die öffentlichen Bedarfsflächen gemäß § 55 Abs. 2 BauGB (ca. 20 % der Einlagegrundstücke) zum Preis von Bauerwartungsland (= 20 % eines bei Vertragsabschluss festzulegenden Baulandpreises) und außerdem ein Drittel des danach verbleibenden Nettobaulandes zum Preis von Rohbauland (= 50 % eines bei Vertragsabschluss festzulegenden Baulandpreises) erhält.

Textbaustein A7 Flexible Handhabung des Ankaufspreises

Der Preis für den Ankauf des in ein Planungsgebiet fallenden Geländes ist von Fall zu Fall vom Rat festzusetzen.

Textbaustein A8 Flexible Handhabung des Ankaufspreises

Der von der Stadt zu zahlende Kaufpreis wird jährlich neu festgelegt; er darf das 5fache des Kaufpreises für landwirtschaftliche Flächen nicht übersteigen.

Textbaustein A9 Notarielles Kaufangebot

Planverfahren zur Ausweisung von Bauland werden künftig nur noch eingeleitet, wenn alle betroffenen Grundstückseigentümer sich durch notarielles Kaufangebot bereit erklärt haben, 25 % der zukünftigen Nettoneubauffläche der Stadt zum Erwerb anzubieten.

Die notariellen Kaufangebote können von der Stadt angenommen werden, wenn die zu übertragenen Grundstücke bebaubar sind. Sie können mit Zustimmung der Stadt auch von einem Dritten (z. B. Stadtentwicklungsgesellschaft) angenommen werden.

Textbaustein A10 Notarielles Kaufangebot

Vor der Realisierung von Bauleitplanverfahren sollte die Stadt versuchen, von den betroffenen Grundstückseigentümern notariell beurkundete einseitige Verkaufsangebote zu erhalten, die folgende Regelung zum Inhalt haben sollten:

- mindestens fünfjährige Bindungsfrist, in der das Bauleitplanverfahren und die Realisierung der Bauleitplanung erfolgen müsste
- feststehender Kaufpreis, der im Hinblick auf den Zeitpunkt der Annahme des Verkaufsangebotes analog der Entwicklung der Grundstücksrichtwerte vergleichbarer Baugebiete jeweils zu aktualisieren ist
- ggf. Recht des Grundstückseigentümers zum Rückkauf von bis zu zwei Grundstücken zur eigenen Verwertung

Textbaustein A11 Flächenbezogene Voraussetzungen

Der Grunderwerb durch die Stadt erfolgt unter der Bedingung, dass Kaufverträge nur dann wirksam werden, wenn die gesamte zur Beplanung anstehende Fläche in das städtische Eigentum übergeht.

Textbaustein A12 Erbbaurecht als Alternative zum Flächenerwerb

Die Stadt beschließt künftige Planungsverfahren vorrangig für solche Bereiche durchzuführen, in denen die Stadt eigenen Grundbesitz hat oder in denen der Stadt in angemessenem Umfang Grundstücke zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden (Eigentum oder Erbbaurecht).

Textbaustein A13 Verfügungsoption

Von den nach Abzug für Erschließungsflächen und Flächen für Infrastruktureinrichtungen verbleibenden künftigen Nettobaulandflächen erhält die Stadt eine Verfügungsoption für 40 % der Flächen zum vertraglichen Ausgangswert. Die Stadt kann diese Flächen nach Wahl entweder selbst erwerben oder sich bindende, durch Vormerkung gesicherte Kaufangebote unterbreiten lassen, die sie an Erwerber weitergeben kann. Im Einzelfall ist auch die Bestellung eines Erbbaurechts als Vergabebindung zu Gunsten der Stadt (Vermittlung von Erbbaurechten an ausgewählte Bauwillige) nicht ausgeschlossen.

Die Kauf- und Erbbauangebote sind auf fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, längstens auf acht Jahre nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages zu befristen. Die Stadt wird ihre Verfügungsbefugnis über Wohnbaugrundstücke dazu nutzen, die Bildung von Wohneigentum für weite Kreise der Bevölkerung zu fördern.

B Textbausteine zur Beteiligung der (Alt)Eigentümer an der Wertschöpfung

Textbaustein B1 Rückkaufrecht für den Alteigentümer mit Regelung des Umfangs in Abhängigkeit von der Größe der Einwurfsfläche (Zahl der Baugrundstücke)

Nach rechtskräftiger Ausweisung eines Baugebietes und Abschluss der Neuvermessungen sowie Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt der Weiterverkauf der Baugrundstücke bzw. der Rückwerb, soweit ein Rückkaufrecht besteht, zum Ankaufspreis, zuzüglich sämtlicher Kosten, einschließlich Erschließungsaufwand. dabei darf die Stadt keinen Gewinn erzielen.

Bei einer eingeworfenen Grundstücksfläche von

- bis zu 2.000 m² kann ein Bauplatz,
- bis zu 5.000 m² können zwei Bauplätze,
- bis zu 10.000 m² können drei Bauplätze und
- über 10.000 m² können vier Bauplätze

zurück erworben werden. Ausnahmen davon sind auf Einzelfallentscheidungen des Rates möglich.

Textbaustein B2 Rückkaufrecht für den Alteigentümer mit Regelung des Umfangs in Abhängigkeit von der Größe der Einwurfsfläche (Größe des Nettobaulandes)

Den Verkäufern sollte ein Rückkaufsrecht von 10 % Nettobauland bezogen auf die verkauften Flächen zum Gestehungspreis eingeräumt werden, jedoch mindestens ein Bauplatz, gegebenenfalls bei kleineren Verkaufsflächen mit entsprechendem Wertausgleich.

Textbaustein B3 Selbstbehalt

Der Selbstbehalt für den Eigentümer beträgt grundsätzlich 10 % der Bruttobaulandfläche als beitragspflichtiges Bauland (Beispiel: Grundstücksgröße 50.000 m² = 5.000 m² beitragspflichtige Nettobaulandfläche).

Wenn die Bruttobaulandfläche eines in den letzten zehn Jahren ungeteilten Grundstückes weniger als 2.000 m² beträgt, verzichtet die Stadt auf ihr Zugriffsrecht. Im Fall von Erbauseinandersetzungen zwischen Großeltern - Eltern - Kindern beträgt die Frist fünf Jahre.

Der Selbstbehalt beträgt allerdings in jedem Fall bei Grundstücken, die über 2.000 m² bis 20.000 m² groß sind, 2.000 m² Nettobaulandfläche.

Bei Härtefällen, z. B. einer Grundstücksgröße von 2.300 m², indem durch Teilung kein weiteres Baugrundstück entsteht, entscheidet der zuständige Ausschuss über den Zugriff.

C Textbausteine zum Verkaufspreis

Textbaustein C1 Festlegung eines konkreten Verkaufspreises

Kommunales Bauland wird grundsätzlich im Verkaufswege zur Verfügung gestellt. Der Kaufpreis für kommunales Bauland beträgt in den Stadtteilen A, B und C 120,00 €/m², in den Stadtteilen D und E 100,00 €/m² und in den übrigen Stadtteilen 80,00 €/m².

Textbaustein C2 Verkauf zum Verkehrswert ohne Berücksichtigung spezifischer Kosten der Baulandbereitstellung

Für den Verkauf der Grundstücke wird der Wert festgesetzt, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt ... unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage als angemessen erachtet wird. Das Gutachten sollte nicht älter als ein Jahr sein.

Textbaustein C3 Verkauf zum Verkehrswert unter Berücksichtigung der Kosten der Baulandentwicklung

Der Kaufpreis der Grundstücke in einem neu ausgewiesenen Baugebiet soll unter Berücksichtigung einer Wertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt ... vom Rat festgelegt werden. Der Kaufpreis soll die Selbstkosten der Stadt nach Möglichkeit voll abdecken.

Textbaustein C4 Verkauf unter Berücksichtigung der allgemeinen Kosten der Baulandbereitstellung

Für städtische Baugrundstücke sind je nach Lage wettbewerbsorientierte Gesamtpreise („all in“) unter Einschluss der Ablösebeiträge für Erschließung und der Abwasserbeiträge zu bilden. Bei gleicher Lage und baulicher Ausnutzbarkeit ist derselbe Gesamtpreis anzusetzen.

Alle grundstücksbezogenen Ausgaben und Einnahmen sind vor der Planung eines Baugebietes zu ermitteln. Die Planung erfolgt nur, wenn der erzielbare Gesamtpreis sämtliche Aufwendungen der Stadt deckt.

Textbaustein C5 Berücksichtigung der spezifischen Kosten der Baulandbereitstellung

Die Verkaufspreise für Grundstücke, die aus der Bodenbevorratung stammen, werden vom zuständigen Ausschuss festgelegt. Bei der Berechnung sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Grundstückspreis einschließlich Nebenkosten
- Verwaltungskostenaufwand
- Folgekostenbeitrag pro Wohneinheit
- Fiktiver Flächenbeitrag für öffentliche Bedürfnisse
- Risikoabdeckung

Textbaustein C6 Verkauf unter Verkehrswert („Sozialrabatt“)

Verkäufe von Grundstücken für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau erfolgen zum Verkehrswert abzüglich eines Sozialrabattes von 30 % für den 1. Förderweg und 15 % für den 2. Förderweg.

(Hinweis: Die Rabattierung ist an die z. T. sehr unterschiedlichen länderspezifischen Förderregelungen anzupassen.)

Textbaustein C7 Direkte Förderung

Bei Personen, deren Einkommen die Grenze des ... [z. B. § 13 WFNG NRW] nicht überschreitet, fördert die Stadt den Kauf von städtischen und nichtstädtischen Eigenheimbaugrundstücken mit einem Darlehen in Höhe von ... Es werden keine Zinsen und Verwaltungskosten erhoben. Die Tilgung ist innerhalb von 15 Jahren zu vereinbaren.

Textbaustein C8 Direkte Förderung

Die Stadt gewährt beim Verkauf von Baugrundstücken einen pauschalen Nachlass auf den Grundstückskaufpreis für die auf der Lohnsteuerkarte eingetragenen Kinder, und zwar für

- das 1. Kind ... €
- das 2. Kind ... €
- das 3. und jedes weitere Kind ... €

Textbaustein C9 Allgemeine Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Soweit die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht erfolgt, erfolgt die Vergabe auf einer Basis von 2,00 €/m².

Textbaustein C10 Selektierte Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Das Erbbaurecht mit 2,5 % Ausgangszins sollte solchen Bauwilligen eingeräumt werden, die aufgrund ihrer Vermögenslage hierauf angewiesen sind. Maßgeblich ist die Einkommensgrenze nach ... [z. B. § 13 WFNG NRW]. Die regelmäßige Anpassung des Erbbauzinses erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen des § 9a Erbbaurechtsverordnung (Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse) und zwar erstmalig nach zehn Jahren, sodann alle fünf Jahre. Die Möglichkeit des jederzeitigen Kaufs und der Ablösung sind gegeben.

D Textbausteine zur Grundstücksvergabe

Textbaustein D1 Weitgehend freie Vergabe

Die zum Verkauf angebotenen Grundstücke sollen zunächst denjenigen Kaufinteressenten zugeteilt werden, die bis zu einem vorgegebenen Termin einen konkreten Kaufantrag gestellt haben. Sofern sich mehrere Bewerber ausschließlich für ein bestimmtes Einfamilienhausgrundstück interessieren, sollen bei der Vergabe folgende Gesichtspunkte berücksichtigt werden: Kinderzahl, familiäre Verhältnisse, bisherige Wohnsituation, pflegebedürftige Haushaltsangehörige, Entfernung zum Arbeitsort. Im Zweifel kann per Losverfahren entschieden werden. Unberücksichtigt gebliebenen Bewerbern soll nach Möglichkeit ein anderes Grundstück angeboten werden.

Textbaustein D2 Gebundene Vergabe mit Schwerpunkt auf Einheimischenförderung

Städtische Baugrundstücke können in nachstehender Reihenfolge erwerben:

1. Grundstückseigentümer, die an die Stadt bebaubare Flächen zur Schließung von Baulücken oder Bauerwartungsland verkauft haben
2. Einwohner, welche kein Wohneigentum (Haus) oder kein baureifes Grundstück besitzen und
 - a) seit mindestens fünf Jahren ihren 1. Wohnsitz in der Stadt haben oder
 - a) früher mindestens zehn Jahre lang mit 1. Wohnsitz in der Stadt gemeldet waren und nicht länger als zwölf Jahre außerhalb des Stadtgebietes gewohnt haben
3. Einwohner, die eine Eigentumswohnung besitzen und die übrigen Voraussetzungen nach Ziffer 2 erfüllen

Städtische Grundstücke werden an den o. g. Personenkreis in nachstehender Reihenfolge vergeben:

1. Familien- und Lebensgemeinschaften mit nicht volljährigen Kindern
2. Ehepaare und Lebensgemeinschaften
3. Alleinstehende

Liegen mehrere Bewerbungen gleichen Ranges vor, wird die Auswahl unter angemessener Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte getroffen, insbesondere

- a) Zahl der nicht volljährigen Kinder,
- b) wohnungsmäßige Unterbringung,
- c) Einkommensverhältnisse,
- d) Dauer des Erstwohnsitzes.

Textbaustein D3 Beschluss zur Einführung der Konzeptvergabe

Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, zur planerischen Qualifizierung des innerstädtischen Wohnens und zur Sicherung einer nachhaltigen Programmatik in neuen Stadtquartieren sollen bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke an Bauträger Konzeptverfahren zur Anwendung kommen.

Das Konzeptverfahren sieht eine Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke mit Vorrang der Konzeptqualität vor. Die von Bietern eingehenden Gebote umfassen Konzepte und Kaufpreise. Bei der Bewertung konkurrierender Gebote sollen Konzeptqualität (mindestens) zu 70 % und der Kaufpreis (maximal) zu 30 % ins Verhältnis gesetzt werden.

Die Anwendung erfolgt auf städtischen Grundstücken ab ca. 50 Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Textbaustein D4 Ziele zur Konzeptvergabe städtischer Grundstücke

Durch die Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität erhofft sich die Stadt einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren, zielgruppengerechten, energieeffizienten, ökologischen und / oder auch städtebaulich attraktiven Wohnungsbaus zu leisten. Zu Gunsten der Qualität der Bebauung verzichtet die Stadt hierfür auf die Erzielung eines maximalen Grundstückserlöses.

Das zunächst primäre Ziel ist insbesondere den Haushalten, die am Markt nur schwer eine Wohnung finden, bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung zu stellen. Dabei stehen zurzeit vor allem die folgenden Zielgruppen im Fokus: [...] Zusätzlich wird bei der Erprobung der Konzeptausschreibung ein Schwerpunkt auf der Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Wohnformen, wie Baugruppen und Genossenschaften, liegen.

Ergänzend zu den Zielgruppen liegen die Schwerpunkte auf der Integration der Wohnungsneubauten und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner in das bestehende Quartier sowie der Schaffung städtebaulicher Qualitäten.

In Anlehnung an das Hamburger Modell verfolgt die Stadt [...] den Ansatz des Bestgebotsverfahrens bei der Vermarktung städtischer Grundstücke. Dies bedeutet, dass bei der Vergabe für städtische Grundstücke die Qualität des eingereichten Konzepts ausschlaggebend für die Vergabe ist, der Preis aber weiterhin (untergeordnet) Berücksichtigung findet.

Zusammenfassend werden die folgenden vom Stadtentwicklungskonzept Wohnen abgeleiteten Zielsetzungen verfolgt: [...]

Textbaustein D5 Voraussetzungen für die Zulassung am Bietverfahren

Grundvoraussetzung für die Teilnahme am Bietverfahren ist die Anerkennung der Bestimmungen des Beschlusses zum kommunalen Baulandmanagement der Stadt, insbesondere der Verpflichtung zur Errichtung von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen.

Textbaustein D6 Grundstücke für Baugemeinschaften

Ein Anteil von 20 % aller städtischen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau soll für Baugemeinschaften bereitgestellt werden.

Textbaustein D7 Fristen Anhandgabezeit

Für Baugemeinschaften gibt es drei unterschiedliche Fristen für die Anhandgabezeit:

- 12 Monate, wenn für das Grundstück Baurecht gegeben ist oder das Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist
- 18 Monate, wenn ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt werden muss
- 24 Monate, wenn noch Baurecht zu schaffen ist

E Textbausteine zu Bindungen der Eigentümer

Textbaustein E1 Bauverpflichtung

Beim Verkauf städtischer Grundstücke ist in die abzuschließenden Grundstückskaufverträge folgende Bauverpflichtung aufzunehmen:

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück ein Eigenheim zu errichten und mit dem Bauvorhaben innerhalb von drei Jahren zu beginnen, wobei mindestens die Bodenplatte hergestellt sein muss und dasselbe innerhalb von zwei weiteren Jahren fertig zu stellen und zu beziehen. Die Bebauungsfrist beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages.

Textbaustein E2 Nutzungsverpflichtung

Der Käufer darf das Vertragsgrundstück vor bezugsfertiger Bebauung weder ganz noch teilweise veräußern, im Erbbaurecht vergeben oder einem Dritten am Grundstück eine eigentümerähnliche Stellung verschaffen.

Der Käufer hat mindestens eine Wohneinheit des zu errichtenden Gebäudes auf die Dauer von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit der Hauptwohnung als Haupt- und Dauerwohnsitz (= Mittelpunkt der Lebensführung) selbst zu nutzen.

Textbaustein E3 Nutzungsverpflichtung

Das Grundstück darf ohne Zustimmung der Stadt innerhalb von zehn Jahren nach Eigentumsumschreibung nicht verkauft, vertauscht, verschenkt oder sonst wie veräußert werden. Ausgenommen sind der Erbgang und die Übertragung auf Familienangehörige in gerader Linie.

Textbaustein E4 Rückkaufrecht

Für den Fall, dass der Erwerber der Bau- und Eigennutzungsverpflichtung nicht nachkommt, steht der Stadt ein Wiederkaufsrecht zu. bei Geltendmachung des Wiederkaufsrechts wird ein Kaufpreis in Höhe von ... €/m² zugrunde gelegt. Bereits gezahlte Erschließungskosten und sonstige gezahlte Kosten werden erstattet. Eine Verzinsung findet nicht statt. Vergütet wird ferner in solchen Fällen der Wert der Baulichkeiten und sonstigen Anlagen, die auf dem Grundstück bereits errichtet wurden, soweit dies wesentlich Bestandteile des Baugrundstücks geworden sind. maßgebend dabei ist der Wert zum Zeitpunkt des Wiederkaufs.

Textbaustein E5 Rückkaufrecht

Bis zur Erfüllung des Grundstücksvertrages wird ein Rückkaufrecht zu Gunsten der Stadt zum ursprünglichen Verkaufspreis vorbehalten und grundbuchlich gesichert.

Textbaustein E6 Nachzahlungsklausel

Veräußert ein Käufer innerhalb von zehn Jahren seit dem Tage der Rechtswirksamkeit des Grundstückskaufvertrags das Grundstück, Teile hiervon oder Miteigentumsanteile in bebautem oder unbebautem Zustand oder nimmt die Kaufpartei nicht ihren Wohnsitz dort auf und behält diesen nicht mindestens zehn Jahre dort bei, so ist der Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem Wert des Grundstücks (maßgebend ist der Richtwert des Gutachterausschusses) zum Zeitpunkt des Verkaufs an die Stadt abzuführen.

Textbaustein E7 Vertragsstrafe

Alternativ ist die Möglichkeit vorzusehen, seitens der Stadt auf das Rückkaufrecht zu verzichten und lediglich eine vorher festzulegende Vertragsstrafe geltend zu machen.

F Textbausteine zur Finanzierung

Textbaustein F1 Finanzierung innerhalb des Haushaltes

Die Finanzierung der Bodenbevorratung erfolgt vorrangig über den Haushalt und über eine Rücklagenbildung aus Mehreinnahmen aus Grundstückserlösen.

Textbaustein F2 Bodenfonds

Damit sich mittel- bis langfristig die Position der Stadt am Markt verfestigt, ist es notwendig, eine Bevorratung mit zukünftigem Bauland vorzunehmen. Hierfür müssen in einem gewissen Umfang Finanzierungsmittel zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist mittelfristig ein Bodenfonds einzurichten, dessen Aufgabe die Bereitstellung von Wohn- bzw. Gewerbebauland durch Kauf, Tausch und Vermittlung ist.

In diesem Fonds sollen zu Beginn Erlöse aus dem Verkauf bzw. der Verpachtung oder Vermietung von städtischen Grundstücken und Gebäuden, die nicht mehr zur kommunalen Aufgabenerledigung benötigt werden, einfließen. Diese sollen als Anfangskapital für den Ankauf von geeigneten Grundstücken eingesetzt werden. Durch den Verkauf des erworbenen, zukünftigen Baulandes soll der Fonds sich später selbst finanzieren.

Textbaustein F3 Bodenfonds

Einnahmen aus Grundstücksverkäufen fließen in einen im Haushaltsplan gesondert auszuweisenden „Grundstücksfonds“. Der Fonds wird zentral vom Liegenschaftsamt bewirtschaftet und dient zur Deckung sämtlicher mit der Erschließung verbundenen Aufwendungen. Für jedes Baugebiet sind nach Vergabe der Grundstücke die Einnahmen und die Aufwendungen zu bilanzieren.

Textbaustein F4 Bodenfonds

Es soll ein Bodenfonds eingerichtet werden, der den zweckgebundenen Einsatz der Erlöse aus den Grundstücksverkäufen für die Finanzierung der Erschließung und weiteren Baulandmobilisierung gewährleistet.

Textbaustein F5 Finanzierung außerhalb des Haushaltes

Die Stadt beauftragt einen Dritten mit dem Erwerb der gesamten Flächen im Baugebiet, mit der Planung, der Erschließung und der Vermarktung der Wohnbauflächen. Die Finanzierung der Maßnahme liegt außerhalb des städtischen Haushaltes.

Die Stadt gibt den Verkaufspreis bzw. Endpreis einschließlich der anfallenden Beiträge vor. Dieser richtet sich u. a. nach dem Zeitpunkt des Verkaufs (Finanzierung, Verwaltungsgebühren des „Dritten“ etc.).

Inwieweit die Stadt den Erwerber bestimmen kann, ist im Einzelfall mit dem „Dritten“ (Erschließungsträger) auszuhandeln, insbesondere bei einer Übernahmeverpflichtung nach Zeitablauf.

Textbaustein F6 GmbH & Co KG

Die Stadt ... schließt die als Anlage beigefügten Gesellschaftsverträge der ... GmbH und der ... GmbH & Co KG ab. Die genannten Verträge sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Bebauungspläne sollen nur noch aufgestellt werden, wenn die GmbH & Co KG Eigentümer der betroffenen Flächen ist oder wenn sichergestellt ist, dass sich die Eigentümer oder Vorhabenträger unter spürbarem Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke an den Wohnfolgekosten beteiligen.

...

Zu Mitgliedern der Vertretungsgremiums in den Gesellschafterversammlungen der ... GmbH und der ... GmbH & Co KG werden folgende Ratsmitglieder gewählt:

...

Textbaustein F7 Städtebauliche Kalkulation

Grundlage für die Aufnahme von Grunderwerbsverhandlungen ist eine städtebauliche Kalkulation. Diese ist aus ökonomischen Gründen für die Stadt zwingend erforderlich. Insbesondere die Berechnung der kostendeckenden Ankaufs- und Verkaufspreise durch die Erfassung und Einbeziehung der Folgekosten sind für eine wirtschaftliche Baulandbereitstellung von entscheidender Bedeutung.

Textbaustein F8 Städtebauliche Kalkulation

Alle grundstücksbezogenen Ausgaben und Einnahmen sind vor Planung eines Baugebietes zu ermitteln.

Textbaustein F9 Städtebauliche Kalkulation

Bei der Entwicklung neuer Bauflächen sind neben städtebaulichen Gesichtspunkten wirtschaftliche Kriterien zu berücksichtigen. Deshalb wird in einem möglichst frühen Planungsstadium in einer Grobkalkulation die Wirtschaftlichkeit der Planung nachzuweisen sein.

Textbaustein F10 Verrechnung des Kaufpreises mit Baugrundstücken

Der Endwert der Flächen, die beim Eigentümer verbleiben, wird nach der Entwicklung zu Bauland ermittelt und mit dem Anfangswert der Gesamtfläche vor der Planung verglichen. daraus ergibt sich eine Ausgleichszahlung im Plus oder im Minus.

Textbaustein F11 Kauf durch Dritte

Die Stadt wird neue städtebauliche Planungen nur dann zur Rechtskraft bringen, wenn sich die künftigen Bauflächen komplett im Besitz der Stadt oder einer im Auftrag der Stadt handelnden Gesellschaft befinden.

2 Vertragsmuster

Bei den folgenden Vertragsmustern handelt es sich um eine Auswahl von Praxisbeispielen aus Kommunen. Eine Gewährleistung dafür, dass die Verträge rechtlich in jeglicher Hinsicht einwandfrei sind, wird nicht gegeben.

Die Verträge sollen Anregungen dafür geben, wie vertragliche Vereinbarungen zwischen

Kommunen und privaten Grundstückseigentümern bzw. Käufern gestaltet werden können, um bestimmte kommunale Zielsetzungen zu sichern. Die Vertragsmuster können nicht ohne Weiteres übernommen werden, sondern sind auf die jeweilige Situation vor Ort anzupassen.

Vertragsmuster 1 Kaufvertrag (Privat an Kommune) mit Tauschvereinbarung und Rücktrittsrecht

Verhandelt zu ... am ...

Vor mir, dem unterzeichneten Notar in ...

Erschienen heute:

1. ... (im nachfolgenden „Verkäufer“ genannt)
2. ... für die Gemeinde ... (im nachfolgenden „Käufer“ genannt)

Sodann baten die Erschienenen um die Beurkundung des nachfolgenden

Grundstückskaufvertrages

und erklärten:

§ 1 Kaufgegenstand

...

§ 2 Übergabe

...

§ 3 Gewährleistung

...

§ 4 Grundbuchlasten

...

§ 5 Gegenleistung

1. Bei dem Übertragungsgegenstand handelt es sich um Bauerwartungsland im Gemeindegebiet ... Sobald der Übertragungsgegenstand im Rahmen der künftigen Errichtung des Bebauungsplanes als Wohnbauland ausgewiesen, die Vermessung durchgeführt und die Erschließung gesichert ist, erhält der Verkäufer hieraus eine Tauschfläche nach seiner Wahl im Verhältnis 1:4, mithin für vier qm des Übertragungsgegenstandes gem. § 1 einen qm voll erschlossenes Bauland.

Bei einer Größe des Übertragungsgegenstandes von ... qm besteht ein Anspruch auf voll erschlossenes Nettobauland zur Größe von insgesamt ... qm.

Die Übertragung der Baulandfläche hat ohne Bauverpflichtung für den Übertragungsgeber zu erfolgen.

2. Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend von folgenden Grundstückswerten aus:
 - a. 1 qm Übertragungsgegenstand gem. § 1 als Bauerwartungsland Euro
 - a. 1 qm vollerschlossenes Bauland Euro.

Weicht die künftige auf den Verkäufer zu übertragende Baulandfläche von der nach Ziff. 1 festgelegten Gesamtgröße ab, so ist diese Fläche auf der Basis Euro je qm Nettobauland auszugleichen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Mehr- oder Minderfläche 10 % der Gesamtfläche gem. § 1 dieser Bestimmung nicht überschreiten darf.

§ 6 Belehrung

...

§ 7 Aufschiebende Bedingung

Die Erschienenen vereinbaren, dass zur Wirksamkeit des Vertrages die Genehmigung durch den Haupt- und Finanzausschuss des Rates (bzw. durch den Rat) der Gemeinde ... erforderlich ist. Bis zur Vorlage dieser Genehmigung ist die Wirksamkeit des Vertrages aufschiebend bedingt.

§ 8 Auflassung; Auflassungsvormerkung

...

§ 9 Rücktrittsrecht

1. Liegen die Voraussetzungen zum Vollzug des Grundstückstausches gem. § 5 Ziff. 1 dieses Vertrages vor und kommt der Käufer der Aufforderung des Verkäufers auf Übertra-

gung der von ihm ausgewählten Baulandfläche nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nach, so ist der Verkäufer berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

2. Die Aufforderung zur Übertragung der Grundstücksflächen ist schriftlich per Einschreiben mit Rückschein an den Käufer zu richten.
3. Der Rücktritt hat ebenfalls per eingeschriebenem Brief mit Rückschein innerhalb einer Frist von einem Monat nach Ablauf der Aufforderungsfrist gem. Ziff. 1 und 2 zu erfolgen.
4. Im Falle des Rücktrittes ist der Übertragungsgegenstand gem. § 1 auf den Verkäufer zurückzuübertragen. Die Kosten dieses Vertrages, die gezahlten Grunderwerbsteuern sowie die Kosten der Rückabwicklung sind vom Käufer zu tragen, bzw. zu erstatten.
5. Zur Absicherung des vorstehenden Rückübertragungsanspruches bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung an dem Übertragungsgegenstand in das Grundbuch ..., Blatt ... – bei Personenmehrheit zu gleichen Teilen –.
6. Der Verkäufer verpflichtet sich, die vorstehende Rückauflassungsvormerkung zur Löschung zu bewilligen, sobald der Käufer seine Verpflichtung aus diesem Vertrag voll erfüllt hat.

§ 10 Vollmachten

...

§ 11 Kosten

...

§ 12 Salvatorische Klausel

...

Unterschriften

...

Vertragsmuster 2 Kaufvertrag (Privat an Kommune) mit Vereinbarung einer Rückübertragung von Baugrundstücken und Nachzahlungsverpflichtung

Verhandelt zu ... am ...

Vor mir, dem unterzeichneten Notar in ...

Erschienen heute:

1. als Veräußerer: ...
2. als Erwerber für die Stadt ...

...

Dies vorausgeschickt vereinbarten die Beteiligten den nachfolgenden

KAUFVERTRAG

1.

Die Veräußerer übertragen der dies annehmenden Stadt ... das gesamte Flurstück ... zu Eigentum, und zwar

- a) eine noch zu bestimmende Teilfläche in Größe von ca. 9.000 Quadratmeter gegen Kaufpreiszahlung und
- b) die verbleibende Restfläche von ca. 1.000 Quadratmeter im Tauschwege gegen Rückgabe einer gleichgroßen Ersatzfläche (Nettobauland) aus dem heutigen Flurstück ..., sobald der für den Grundbesitz vorgesehene Bebauungsplan rechtskräftig festgestellt ist.

2.

Der Kaufpreis beträgt zunächst pro Quadratmeter € 5,--; bei der hier angenommenen Flächengröße von 9.000 Quadratmeter sind dies insgesamt € 45.000,-- (in Worten ...). Dieser Betrag ist zur Zahlung fällig mit Frist von zwei Wochen, nachdem der Stadt ... die Nachricht des Grundbuchamtes vorliegt, dass die vorstehend zu ihren Gunsten bewilligte Auflassungsvormerkung im Grundbuch ohne Vorlasten eingetragen ist.

Sollte für den hier verkauften Grundbesitz künftig ein rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt werden, hat die Stadt ... den Kaufpreis um € 20,-- auf insgesamt € 25,-- pro Quadratmeter nachzubessern. Der Nachschussbetrag ist vorbehaltlich des Eintritts der für den ersten Kaufpreisteil vereinbarten Voraussetzungen fällig innerhalb eines Monats nach Rechtskraft des Bebauungsplans und bis dahin zinsfrei.

Soweit die endgültige Kauffläche von der hier angenommenen Flächengröße abweicht, hat die begünstigte Vertragsseite den Differenzbetrag - einschließlich des eventuellen Nachschussbetrags - mit Fälligkeit des Kaufpreises nachzuzahlen beziehungsweise zu erstatten. Bei Erstattung bleibt der Stadt ... Verrechnung mit dem von ihr zu zahlenden Kaufpreis vorbehalten.

...

3.

...

Für die **Kauffläche** künftig anfallende Erschließungskosten und sonstige Anliegerbeiträge gehen zu Lasten der Stadt ... Für die zurückgehaltene bzw. im Tauschwege den Veräußerern zurückzuübertragende Fläche zahlen die Veräußerer die Erschließungskosten. Soweit bei Kaufpreisfälligkeit der Erschließungskostenbeitrag für die an die Veräußerer zurückzugebende Grundstücksfläche feststeht oder die Voraussetzungen zur Anforderung einer Erschließungskostenvorausleistung nach § 133 Abs. 3 BauGB gegeben sind, kann die Stadt ... insoweit mit dem von ihr zu zahlenden Kaufpreis aufrechnen.

Den Veräußerern ist bekannt, dass bei gleicher Grundstücksgröße je nach Lage des Rückübertragungsgrundstücks, die Höhe der beitragspflichtigen Erschließungskosten unterschiedlich sein kann.

...

Vertragsmuster 3 Kaufvertrag (Privat an Kommune) mit Vereinbarung einer Rückübertragung (gegen Kaufpreiszahlung)

Verhandelt zu ... am ...

Vor mir, dem unterzeichneten Notar in ...

sind heute anwesend:

...

Die Anwesenden erklären mit der Bitte um Beurkundung folgenden

Kaufvertrag

1.

Herr ... - Verkäufer -
verkauft an
die Stadt ... - Käufer -

das im Grundbuch ... eingetragene Grundstück ...

Der Kauf erfolgt mit allen Rechten wie Pflichten und den gesetzlichen Bestandteilen. Zubehör ist nicht vorhanden.

- Kaufgegenstand -

Der Kaufgegenstand ist lastenfrei nach Abt. II und III des Grundbuchs.

2.

Der Kaufpreis beträgt ... Der Kaufpreis ist fällig nach ...

3.

Die Besitzübergabe erfolgt mit ...

4.

Hinsichtlich der Tragung der Erschließungslasten verbleibt es bei den gesetzlichen Bestimmungen.

5.

Ansprüche und Rechte des Käufers ...

6.

Die Kosten des Vertrages ...

7.

Die Genehmigung des Landwirtschaftsamtes nach dem Grundstücksverkehrsgesetz ...

8.

Die Stadt ... verpflichtet sich, an den Verkäufer oder nach dessen Weisung an Familienangehörige in gerader Linie ein Wohnbaugrundstück für freistehende Familienheimbebauung nach freier Auswahl in ... zu veräußern, sobald sie in der Lage ist, solche Flächen anzubieten.

Beim Ableben der Berechtigten steht ein Anspruch den Erben zu.

Soweit mehrere Vertragspartner der Stadt ... ein Auswahlrecht erhalten, steht den Berechtigten das Auswahlrecht in der zeitlichen Reihenfolge der Vertragsabschlüsse zu.

Für den Verkauf des gewählten Grundstücks gelten die im entsprechenden Baugebiet vom Gemeinderat der Stadt ... festgelegten Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich Kaufpreis, Bauverpflichtung, Tragung der Erschließungslasten, Gewerbeverbot und Wiederkaufsrecht.

Im Übrigen hat die Auswahl der Übertragungsflächen so zu erfolgen, dass eine Bebauung - auch nach Bebauung der Nachbargrundstücke - ungehindert möglich ist.

...

Wir erklären folgende unbedingte

Auflassung

...

Vertragsmuster 4 Kaufvertrag (Privat an Kommune) mit Vereinbarung einer Ratenzahlung für den Kaufpreis, einer Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung der vertraglichen Regelungen sowie eines Rücktrittsrechtes bei Nichtzustandekommen der Rechtskraft des Bebauungsplanes

Verhandelt zu ... am ...

Vor mir, dem unterzeichneten Notar in ...

Erschienen heute:

1.

2.

...

Die Stadt ... beabsichtigt für diese Flächen die Aufstellung des Bebauungsplans ... mit erstmaliger Ausweisung von Wohnbauland. Unter Anwendung der vom Rat der Stadt ... am ... beschlossenen Grundsätze des Kommunalen Baulandmanagements verfolgt die Stadt ... das Ziel, diesen Bebauungsplan zügig zu verwirklichen und breiteren Kreisen der Einwohner Grundstücke für den Bau von Familienheimen zu angemessenen Preisen zu verschaffen. Die Stadt erwirbt die erforderlichen

öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie einen Teil der geplanten Wohnbauflächen. Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans ... umfasst den Bereich ... Eine Planungsskizze als Vorentwurf ist als Anlage diesem Vertrag beigelegt. Die Darstellungen dieser Planungsskizze sind nicht endgültig und können sich sowohl in der Grenzziehung als auch in dem Maß der baulichen und sonstigen Nutzung noch ändern. Dadurch wird die Geltung dieses Vertrages nicht berührt, solange nicht eine grundlegende Änderung der Planungskonzeption eintritt, die das unveränderte Festhalten der Vertragsparteien an diesem Vertrag unzumutbar macht. Ein Anspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplans und auf die Erteilung bestimmter Baugenehmigungen wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

...

§ 1 Vertragsgegenstand

...

§ 2 Verkauf

...

§ 3 Kaufpreis

...

- (5) Die erste Rate des Kaufpreises in Höhe von 30 % des jeweiligen Betrages ist innerhalb von drei Wochen an die Verkäufer fällig und zahlbar, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Vorlage der Mitteilung des Amtsgerichts ... über die grundbuchliche Eintragung von Vormerkungen zur Sicherung des Anspruchs der Käuferin auf Eigentumsübertragung,
 - a) Vorlage der Zusicherung für eine auflagenfreie Pfandfreistellung der Kaufflächen für die im Grundbuch eingetragenen und nicht übernommenen Belastungen in Abt. II und III durch die Berechtigten.
- (6) Die zweite Kaufpreisrate in Höhe von 30 % des jeweiligen Betrages wird fällig am ...
- (7) Der restliche Kaufpreis von 40 % wird fällig und ist zahlbar innerhalb von drei Wochen, nachdem die Mitteilungen über die vertragsgemäße Eigentumsumschreibung im Grundbuch der Stadt vorliegen und die Rechtskraft des Bebauungsplans gegeben ist.

§ 4 Freistellung von Belastungen und Beschränkungen

...

§ 5 Gewährleistung für Sachmängel

...

§ 6 Besitzübergabe

- (1) Die Verkaufsflächen sollen am 01. des Monats nach Zahlung der zweiten Kaufpreisrate (§ 3 Abs. 6) übergeben werden.

...

§ 7 Beitragszahlung

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass Erschließungsbeiträge für Erschließungsanlagen und Kostenerstattungsbeiträge für den Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Baugesetzbuch sowie Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, soweit darüber bis zum gestrigen Tag den Verkäufern Leistungsbescheide für die Kaufflächen zugestellt oder Vorausleistungen hierfür von ihnen angefordert wurden, die Verkäufer diese endgültig zu tragen haben, und zwar unabhängig vom künftigen Bestand dieser Leistungsbescheide. Forderungen für die Kaufflächen aus danach zugestellten Bescheiden hat die Käuferin zu tragen. Von allen bis zur Eigentumsumschreibung den Verkäufern noch zugestellten Leistungsbescheiden für die Kaufflächen hat die Käuferin die Verkäufer freizustellen.

§ 8 Grundbuchliche Erklärungen

...

§ 9 Bebauungsverpflichtung

- (1) Die Verkäufer übernehmen als Eigentümer die Verpflichtung, das in ihrer Verfügung verbleibende übrige Nettobauland alsbald zu vermarkten; ausgenommen hiervon sind die zur Eigennutzung überlassenen Bauplätze. Sie haben daher vertraglich sicherzustellen, dass der oder die Erwerber bzw. der oder die Erbbaurechtsnehmer die Baugrundstücke bzw. Erbbaugrundstücke innerhalb von vier Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und Sicherung der Erschließung mit Wohnhäusern bezugsfertig bebauen. Sie haben mit den Erwerbern bzw. den Erbbaurechtsnehmern zu Gunsten der Stadt ... folgende Vertragsstrafenregelung zu vereinbaren:

„Der Erwerber ist verpflichtet, das Baugrundstück innerhalb einer Frist von vier Jahren ab Rechtskraft des

Bebauungsplans und Sicherung der Erschließung mit einem Wohnhaus bezugsfertig zu bebauen. Hält der Erwerber diese Frist nicht ein, ist er verpflichtet, an die Stadt ... eine einmalige Vertragsstrafe von ... € pro Quadratmeter Baugrundstück zu zahlen".

Unterlassen die Eigentümer die Weitergabe dieser Vertragsstrafenregelung oder kommt es nicht zur Weitergabe der Grundstücke, schulden sie selbst die Vertragsstrafe in Höhe von ... € pro Quadratmeter Baugrundstück, wenn innerhalb der genannten Frist die Bebauung nicht bezugsfertig erfolgt ist.

- (2) Die gleiche Vertragsstrafe schulden die Eigentümer dann, wenn sie die ihrer freien Verfügung unterliegenden Baugrundstücke nicht innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans und Sicherung der Erschließung verkauft bzw. im Erbbaurecht vergeben haben, es sei denn, dass sie zu einem Quadratmeterpreis von mind. ... € (Erbbauzins von ... €/m²) nachweislich keinen Käufer bzw. Erbbaurechtsnehmer finden konnten. Die Eigentümer können die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe dadurch abwenden, dass sie die Grundstücke der Stadt zu einem Preis von ... € pro Quadratmeter zum Kauf anbieten.
- (3) Die Eigentümer sind berechtigt, die Vermarktungsverpflichtung dadurch zu erfüllen, dass sie die von dieser Verpflichtung betroffenen Grundstücke selbst bezugsfertig bebauen, und zwar innerhalb der Frist von vier Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplans und Sicherung der Erschließung. Wenn die Eigentümer die Grundstücke weder fristgemäß vermarkten noch selbst bebauen, sind sie zur Zahlung der Vertragsstrafe verpflichtet.

§ 10 Rücktritt/Vollzug

- (1) Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten auch dann, wenn die Stadt ... das Baugebiet und die räumlichen Grenzen des Bebauungsplans Nr. ... auf weitere, nicht den Eigentümern gehörende Grundstücke erstreckt.
- (2) Eine Erklärung der Stadt ... über die Nichtausübung der Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch und nach dem Denkmalschutzgesetz NW ist nicht erforderlich, da eine Gemeinde als Vertragsteil beteiligt ist.
- (3) Beide Vertragsparteien können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn nicht innerhalb einer Frist von acht Jahren nach Abschluss dieses Vertrages Baurechte nach einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder nach § 3 Baugesetzbuch entstehen. Für diesen Fall haben die Vertragsparteien einander die empfangenen Leistungen zurückzugewähren (§ 346 BGB). Der Rücktritt bedarf der Schriftform.

- (4) Die Stadt ... wird mit dem Vollzug dieses Vertrages beauftragt. Sie wird - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - bevollmächtigt, alles zur Durchführung dieses Vertrages Erforderliche zu veranlassen und notwendige Genehmigungen und Erklärungen, auch zur Ergänzung und Berichtigung des Vertrages, einzuholen, abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 11 Kosten- und Steuertragung

...

§ 12 Hinweise und salvatorische Klausel

...

Vertragsmuster 5 Kaufvertrag (Privat an Kommune) mit Vereinbarungen zur Bestellung eines Erbbaurechtes

Verhandelt zu ... am ...

Vor mir, dem unterzeichneten Notar in ...

Erschienen heute:

1.

2.

...

Die Erschienenen erklärten:

... ist Eigentümerin von unbebauten Grundstücken im Bereich ...

Die Stadt ... beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes ... zur Entwicklung von Wohnbauflächen in dem genannten Bereich.

Eine Planskizze als Vorentwurf des Bebauungsplanes ist als Anlage diesem Vertrage beigelegt.

Die Darstellungen dieser Planskizze sind nicht endgültig und können sich sowohl in der Grenzziehung als auch in den Maßen der baulichen und sonstigen Nutzungen noch ändern.

Die städtebauliche Aussage dieses Vertrages ist hiervon jedoch nur dann berührt, wenn eine grundlegende Änderung der Planungskonzeption eintritt, die das unveränderte Festhalten der

Vertragsparteien an diesem Vertrag unzumutbar macht. Ein Anspruch auf die Aufstellung des genannten Bebauungsplanes und auf die Erteilung bestimmter Baugenehmigungen wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

Zum Zwecke der Förderung der zügigen Verwirklichung dieses Bebauungsplanes und den Bestrebung der Stadt, breiteren Kreisen der Einwohner Grundstücke für den Bau von Familienheimen zu angemessenen Preisen zu verschaffen, schließen die Vertragsparteien im Rahmen des „Kommunalen Baulandmanagements“ den nachfolgenden Vertrag.

§ 1 Vertragsgegenstand

...

§ 2 Kaufpreise

...

- (4) Mehr- oder Minderflächen werden nach den vorstehend vereinbarten Einzelpreisen für die Gemeinbedarfsflächen ausgeglichen und zwar unverzüglich nach Auflassung der endgültig vermessenen Grundstücke (nach Maßgabe des katasteramtlichen Veränderungsnachweises).

§ 3 Belastungen und Beschränkungen

...

§ 4 Gewährleistungen für Sachmängel

...

§ 5 Besitzübergabe

...

§ 6 Kostenbeitrag für Maßnahmen zum Ausgleich

- (1) Die Parteien gehen davon aus, dass aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen sind. Die benötigten Ausgleichsflächen werden aus städtischem Grundbesitz zur Verfügung gestellt.

Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sollen gemäß § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (BauGB) den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet werden. Die Stadt wird die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich anstelle und auf Kosten der Grundstückseigentümer bzw. der Erbbaurechtsnehmer durchführen.

- (2) Die Ablösebeträge werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ... unter Zugrundelegung der Planfestsetzungen und Herrichtung der Ausgleichsflächen nach Maßgabe des § 7 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt ... nach §§ 135a-135c Baugesetzbuch (BauGB) durch besondere Bescheide des Fachbereiches „Verkehrswege und Stadtentwässerung“ von den jeweiligen Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten des Baugebietes erhoben und eingezogen.

Mit der Zahlung der durch Bescheid erhobenen und eingezogenen Beträge ist der Kostenerstattungsbetrag für die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ... erforderlich werdenden Maßnahmen zum Ausgleich abgelöst.

Diese Ablösung bezieht sich jedoch nicht auf Maßnahmen zum Ausgleich, die für die im Plangebiet festgesetzten Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB erforderlich werden. Dafür entstehende Kosten fließen in die Erschließungsbeiträge ein, die später von der Stadt im Rahmen der Erschließungsbeitragsabrechnung nach §§ 127 ff BauGB durch gesonderte Bescheide erhoben werden.

§ 7 Bestellung von Erbbaurechten

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, an den nachfolgend bezeichneten Teilflächen der unbebauten Grundstücke

...

nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen Erbbaurechte zu bestellen.

Die exakte Bestimmung der Grenzen wird von der Stadt im Benehmen mit der Eigentümerin gem. § 315 BGB getroffen.

- (2) Die Stadt ist berechtigt, innerhalb von drei Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes die jeweiligen Erbbaurechtsnehmer nach den vom Rat der Stadt festgesetzten Kriterien zu bestimmen. Die Erbbaurechte werden nach ihrer Anzahl und Größe durch die künftigen Ausweisungen des Bebauungsplanes ... seitens der Stadt festgelegt.
- (3) Die zu bildenden Erbbaurechte sind für die Dauer von 99 Jahren, seit der Eintragung im Erbbaugrundbuch, zu bestellen.

Der Erbbauzins beträgt ... €/qm/jährlich für alle in der beigefügten Planskizze blau umrandeten Teilflächen.

Die Erbbauzinsen sind halbjährlich im Voraus zu entrichten, d. h. jeweils am 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres,

beginnend mit der Eintragung im Erbbaugrundbuch. Der Erbbauzins ist nach Maßgabe der nachfolgenden Klausel der Entwicklung der Lebenshaltungskosten anzupassen:

Ändert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelte Preisindex für die Gesamtlebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland, veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt in Wiesbaden, auf der Basis 1995 = 100 gegenüber dem geltenden Index um mehr als 5 %, so erhöht und vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses. Für die Erstanpassung ist maßgebend der Jahresindex für das Jahr xyz.

Eine Änderung kann frühestens nach Ablauf von drei Jahren und darauf frühestens wieder jeweils nach Ablauf von drei Jahren nach der jeweils letzten Änderung verlangt werden. Eine Anpassung ist ausgeschlossen, wenn der Index sich gegenüber dem Anfangsstand oder bei der letzten Anpassung um weniger als 5 % verändert hat.

- (4) Der Abschluss der jeweiligen Erbbaurechtsverträge bedarf der Zustimmung der Stadt, die die Aufnahme von Bestimmungen über Bauverpflichtungen, Nutzungsbestimmungen und Weitergabebeschränkungen in die Verträge verlangen kann, und zwar jeweils nach Maßgabe der allgemeinen Grundsätze der Stadt über die „Förderung preisgünstigen und ökologischen Bauens“.

Der Erwerber/Erbbaurechtsnehmer ist auch verpflichtet, die nachfolgenden Vereinbarungen zu Gunsten der Stadt ... zu übernehmen:

1. der Berechtigte bestellt für die Stadt ... auf die Dauer von 20 Jahren, beginnend von der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch, ein Ankaufsrecht.

Die Stadt ... kann das Ankaufsrecht jedoch nur ausüben, wenn

- a) der Berechtigte entgegen der hiermit gegenüber der Stadt übernommenen Verpflichtung das Grundstück nicht mit einem Familienwohnhaus so rechtzeitig bebaut, dass es spätestens innerhalb von zwei Jahren, vom heutigen Tage ab gerechnet, bezugsfertig und durch den Berechtigten bezogen ist; die Frist verlängert sich gegebenenfalls um den Zeitraum, in dem eine Baugenehmigung wegen fehlender Erschließung nicht erteilt werden kann oder ein Bewilligungsbescheid über eventuell beantragte öffentliche Wohnungsbaumittel nicht erteilt worden ist,

- b) der Berechtigte das Erbbaurecht oder auch Teile davon ohne vorherige Zustimmung der Stadt weiterveräußert oder Dritten zu eigentumsähnlicher Verfügung, z. B. durch Bestellung eines Untererbbaurechts überlässt.

Ausgenommen ist die Veräußerung oder Übertragung an Ehegatten, an Kinder bzw. Kindeskin-
der und/oder deren Ehegatten.

Die Stadt wird die Zustimmung zur Weiterveräußerung erteilen, wenn der Zweiterwerber zu dem von der Stadt mit ihrem Vergabe-Programm für preisgünstige Bauplätze entsprechend den durch den Grundstücksausschuss festgelegten Richtlinien (Auswahlkriterien für die Vergabe städtischer Bauplätze für den Familienheim-Bau) geförderten Personenkreis gehört und der Berechtigte alle durch diesen Vertrag übernommenen Verpflichtungen auf den Erwerber überträgt und diesen wiederum entsprechend verpflichtet. Der Erwerber muss die vorstehenden Bestimmungen über das Ankaufsrecht als eigene übernehmen und durch die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages sichern;

- c) der Berechtigte das Grundstück und das darauf errichtete Einfamilienwohnhaus ohne Zustimmung der Stadt für eine gewerbliche oder gewerbeähnliche Tätigkeit, insbesondere auch für die Einrichtung und den Betrieb einer Spielhalle (Vergnügungsstätte) zweckentfremdet nutzt oder die Grundstücksteilung für eine derartige Nutzungsumwandlung ohne die Zustimmung der Stadt betreibt; das Grundstück ohne Zustimmung der Stadt vermietet oder verpachtet.

(Die Vermietung einer eventuellen Einliegerwohnung für Wohnzwecke wird vorab genehmigt.)

Im Übrigen wird die Stadt die Zustimmung zu einer auch langfristigen Vermietung oder Verpachtung erteilen, wenn der Berechtigte die spätere Eigennutzung nach Beendigung der Vermietung/Verpachtung unter Berücksichtigung beabsichtigt und die Vermietung/Verpachtung unter Berücksichtigung der besonderen Lebensumstände (z. B. Wechsel des Arbeitsplatzes in einen entfernten Ort, Tod eines der Berechtigten usw.) zweckmäßig und geboten erscheinen und die Verweigerung der Zustimmung für den Berechtigten eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Inter-

essen der Stadt an einer den Vergaberichtlinien entsprechenden Nutzung nicht zu rechtfertigen ist.

- d) der Berechtigte in seinem Vergabeantrag gegenüber der Stadt ... unrichtige oder bewusst unvollständige Angabe gemacht hat, z. B. zur Person, zu Personen, die zu seiner Familie gehören oder über bereits vorhandenes Grundstückseigentum;
- e) die Zwangsversteigerung (auch Auseinandersetzungsversteigerung) des Grundstücks angeordnet wird.

2. Bei der Ausübung des Ankaufsrechts nach Abs. 2 besteht der Ankaufspreis aus den Vermessungskosten und den bereits geleisteten Erschließungsbeiträgen, jedoch ohne die Nebenkosten des Grunderwerbs (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer).

Soweit der Berechtigte wertsteigernde Aufwendungen in den Grundbesitz getätigt hat, ist von der Stadt deren Verkehrswert zu erstatten (Verkehrswert der mit Baugenehmigung errichteten Aufbauten und der Außenanlagen, wie Einzäunung, Bepflanzung und Aufwuchs; gezahlte Erschließungsbeiträge etc.).

Können sich die Beteiligten nicht über die Höhe des Verkehrswertes einigen, so wird der zuständige Gutachterausschuss mit der Erstellung der jeweils erforderlichen Gutachten beauftragt. Diesem Gutachten unterwerfen sich hiermit die Beteiligten; entstehende Kosten werden je zur Hälfte von Ihnen getragen.

3. Die Ausübung des Ankaufsrechts ist schriftlich zu erklären. Macht die Stadt ... von dem ihr zustehenden Ankaufsrecht Gebrauch, so gehen alle hiermit verbundenen Kosten, insbesondere alle Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer, zu Lasten des Berechtigten.
- (5) Zur Sicherung des Anspruchs auf Zahlung des Erbbauzinses bestellt der jeweilige Erbbauberechtigte an dem Erbbaurecht eine Reallast und zwar an erster Rangstelle.

Die Grundstückseigentümerin stimmt der einmaligen Belastung des jeweiligen Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zur Höhe der nachgewiesenen Herstellungskosten einschließlich dem Erschließungsaufwand zu, wenn sie

- a) zum Zwecke der Finanzierung der Baukosten bewilligt werden,

- b) mit dem Rang nach dem Erbbauzins im Erbbaugrundbuch eingetragen werden,
- c) zu Gunsten von Kreditinstituten bestellt werden, die der staatlichen Aufsicht unterliegen.

Sie verpflichtet sich schon jetzt, bei der Belastung der jeweiligen Erbbaurechte den finanzierenden Banken gegenüber alle Erklärungen abzugeben, die von diesen üblicherweise bei dieser Art der Belastung eines Erbbaurechts verlangt werden, insbesondere den Verzicht auf die Kapitalisierung des Erbbauzinses im Falle einer Zwangsversteigerung (Stillhalteerklärung der Grundstückseigentümerin).

Sollten die auf den im Lageplan blau umrandeten Flächen zu errichtenden Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin, auch einer höheren Belastung des jeweiligen Erbbaurechts, und zwar so, wie es der Bewilligung der öffentlichen Mittel entspricht, zuzustimmen.

- (6) Sollte die Eigentümerin ihrer Verpflichtung, Erbbaurechte nach den vorstehenden Vereinbarungen dieses Vertrages zu Gunsten der von der Stadt noch zu benennen den Dritten zu bestellen, nicht nachkommen, wird nach Aufforderung mit Fristsetzung gegenüber der Eigentümerin für die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von ... €/qm fällig.

Darüber hinaus entsteht in diesem Fall für die Stadt ... ein Anspruch sich selbst Erbbaurechte zu den vorbezeichneten Bedingungen an den im Lageplan blau umrandeten Baulandflächen bestellen zu lassen.

§ 8 Bauverpflichtung

- (1) Die Eigentümerin ist verpflichtet, das in ihrer Verfügungsbefugnis verbleibende Nettobauland alsbald selbst zu bebauen oder zu vermarkten. Verkauft sie oder vergibt sie Erbbaurechte, hat sie deshalb mit Erwerb/Erbbaurechtsnehmern zu vereinbaren: „Der Erwerber/Erbbaurechtsnehmer ist verpflichtet, das Bauland innerhalb einer Frist von vier Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes und Fertigstellung der Baustraße im Plangebiet alsbald mit einem Wohnhaus bezugsfertig zu bebauen.“

Die Frist hierfür beginnt mit dem Datum des Abnahme-Protokolls des Fachbereiches „Stadtentwässerung“ für die jeweils eingebauten Kanäle und die hergestellte Baustraße. Hält er diese Frist nicht ein, ist er verpflichtet der Stadt ... diese Grundstücke für ... €/qm zum Kauf bzw. für ... €/qm pro Jahr als Erbbaurecht anzubieten. Diese Regelung stellt einen Vertrag zu Gunsten der Stadt

... dar, aus dem der Stadt ... selbst ein Forderungsrecht entsteht (Vertrag zu Gunsten Dritter).“

- (2) Nimmt die Eigentümerin die Bebauung nicht selbst vor oder unterlässt sie die Weitergabe der Verpflichtung an den Erwerber/Erbbbaurechtsnehmer, schuldet sie der Stadt eine Vertragsstrafe von ... €/qm Baugrundstück, wenn innerhalb der genannten Frist die Bebauung nicht bezugsfertig erfolgt ist.
- (3) Von der vorstehenden Bebauungsverpflichtung ausgenommen sind die Teilflächen, die im beigefügten Lageplan II braun schraffiert sind und die sich die Eigentümerin für ihre Kinder vorbehält.

§ 9 Sonstige Bestimmungen

- (1) Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten auch dann, wenn die Stadt das Baugebiet und die räumlichen Grenzen des Bebauungsplanes ... auf weitere nicht im Eigentum der Eigentümerin stehende Grundstücke erstreckt.
- (2) Beide Vertragsparteien können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn nicht innerhalb einer Frist von acht Jahren nach Abschluss dieses Vertrages Baurechte nach einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder nach § 33 BauGB entstehen.

§ 10 Grundbuchliche Erklärungen

- (1) ...
- (2) Weiterhin bewilligt die Erschienene zu 1) und beantragt der Erschienene zu 2) die Eintragung einer Vormerkung zur Bestellung von Erbbaurechten an den Wohnbauflächen gem. § 7 Abs. 6 dieses Vertrages zur Sicherung bedingter Ansprüche auf Bereitstellung von Erbbaurechten für Wohnbauzwecke im Grundbuch von ... Blatt ... lastend auf den lfd. Nr. ... und ... des Bestandsverzeichnisses.
Die Löschung dieser Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruches auf Bereitstellung von Erbbaurechten für Wohnbauzwecke wird die Stadt ... nach Beurkundung der Erbbaurechtsverträge mit den von ihr noch zu benennenden Dritten bewilligen und beantragen.
- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich, zu Gunsten der Stadt ... eine Erwerbsvormerkung in dem Erbbaurechtsvertrag zur Sicherung des bedingten Eigentumverschaffungsanspruches der Stadt ... gem. § 7 Abs. 4 Ziff. 1. - 4. Dieses Vertrages eintragen zu lassen.
- (4) ...

§ 11 Genehmigung/Vollzug

...

§ 12 Kosten und Steuertragung

...

§ 13 Hinweise und salvatorische Klausel

...

Vertragsmuster 6 Kaufvertrag (Kommune an Bauträger) mit Vereinbarungen hinsichtlich der Weiterveräußerung (Preisbindung, Bauverpflichtung, Eigennutzungsverpflichtung) – Auszug –

...

§ 4

(1) Der Käufer verpflichtet sich:

- a) die in § 1 Abs. I a) und b) genannten Grundstücke unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt ... einschließlich der textlichen Festsetzung gemäß § 9 BauGB und § 81 BauO NW unter Berücksichtigung evtl. zu erteilender baurechtlicher Dispense (Unterschreitung Grundstücksbreite ...) mit ... Reihenhäusern entsprechend der beigefügten Baubeschreibung und den Bauzeichnungen zu bebauen.

Für die Reiheneinheiten gilt Folgendes:

1. Reiheneinheiten (Abgrenzung lt. Bebauungsplan mit gleicher Ausweisung) sind einheitlich in Material, Farbe, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung zu errichten. Abweichungen sind grundsätzlich nicht möglich.
 2. Der Käufer verpflichtet sich, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens an der Straßen- und Geländeoberhöhe der Straße „...“ auszurichten.
- b) die ... Grundstücke unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans ... einschließlich der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 81 BauONW mit überdachten Stellplätzen mit geschlossener Rückwand herzustellen.

Der Käufer verpflichtet die späteren Erwerber, die anteiligen Kosten für die Unterhaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlage, entsprechend der im jeweiligen Eigentum befindlichen Stellplatzanzahl, zu tragen.

- c) mit der Bebauung der Grundstücke innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages ernsthaft zu beginnen. Die Bauarbeiten sind zügig zum Abschluss zu bringen
 - d) die in § 2 und § 3 genannten Beträge sowie die in § 3 Abs. IV) genannten Beiträge fristgerecht an die Stadt ... zu zahlen, sowie die in § 4 Abs. III genannten Bürgschaften zu hinterlegen,
 - e) bei der Weiterveräußerung der bebauten Reihenhausgrundstücke maximal die in § 6 Abs. 1 genannten Festpreise zu erheben.
- (2) Kommt der Käufer den in § 4 Abs. I) vereinbarten - auch einzelnen - Verpflichtungen nicht nach, so ist die Stadt ... nach einer Fristsetzung von vier Wochen berechtigt, vom Vertrag ganz oder teilweise zurückzutreten und die kosten- und lastenfreie Rückauflassung aller oder eines Teils der in § 1 genannten Grundstücke gegen Erstattung des jeweiligen Kaufpreises, der jeweiligen Erschließungs- und Entwässerungsbeiträge, des jeweiligen Beitrages nach § 8a BNatschG, der jeweiligen Kanalhausanschlusskosten und des jeweiligen kapitalisierten Unterhaltungsaufwandes für die Stellplätze zu verlangen. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Im Falle der Rückauflassung werden für auf den Grundstücken evtl. befindliche und verwertbare Gebäude und bauliche Anlagen der jeweilige Verkehrswert, höchstens jedoch die jeweiligen nachgewiesenen Herstellungskosten ohne Zinsen, durch die Stadt ... erstattet.

Zur Wirksamkeit des ganz oder teilweisen Rücktritts vom Vertrage reicht die Mitteilung der Stadt ... durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein an den Käufer aus.

- (3) Dem Käufer ist bekannt, dass die Stadt ... entsprechend ihren derzeit gültigen Vergaberichtlinien, Kaufpreinsnachlässe zur Förderung der Eigentumsbildung beim Wohnungs- bzw. Eigenheimbau gewährt. Der Käufer verpflichtet sich, beim Weiterverkauf die jeweiligen späteren Erwerber der Reihenhausgrundstücke zu verpflichten, unmittelbar nach Fertigstellung das Wohnhaus zu beziehen und dieses mindestens zehn Jahre selbst zu bewohnen. Wird das jeweilige Grundstück mit dem aufstehenden Wohnhaus innerhalb dieses Zeitraums durch den erstmaligen Erwerber verkauft, vermietet (mit Ausnahme einer Einliegerwohnung), Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet oder wird daran ein grundstücksgleiches Recht eingeräumt, verpflichtet sich der dann jeweilige Verkäu-

fer des Grundstücks der Stadt ... den jeweiligen anteiligen Förderbetrag an dem Grundstückskaufpreis zu erstatten.

Der volle Förderbetrag ist der Differenzbetrag zwischen dem Basiskaufpreis für das Hausgrundstück (einschließlich Stellplatz und der erworbenen privaten Wegeflächen) zzgl. einem Aufschlag von 40 % und dem vom jeweiligen Ersterwerber tatsächlich gezahlten Kaufpreis. Dieser Differenzbetrag ermäßigt sich für jedes volle abgelaufene Jahr ab Bezug des Wohnhauses um je 1/10 Anteil des gesamten Differenzbetrages.

Zur Sicherung der Verpflichtung auf Erstattung des jeweiligen Förderbetrages ist der jeweilige Ersterwerber zu verpflichten, zu Gunsten der Stadt ... und zu Lasten des erworbenen Grundstücks eine brieflose Grundschuld in Höhe des jeweiligen Förderbetrages zzgl. xyz % Zinsen p. a. vom Tage der Eintragung in das Grundbuch an sowie einer einmaligen Nebenleistung von xyz % des Grundschuldbetrages in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Der nach der Eintragung geschuldete Betrag ist sofort fällig. Diese Grundschuld ist zunächst an rangbereiter Stelle in das Grundbuch einzutragen. Die Stadt ... verpflichtet sich, einer evtl. Aufbaubeleihung im banküblichen Umfang den Vorrang auch vor diesem Recht einzuräumen.

Der jeweilige Erwerber hat sich der sofortigen Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO in der Weise zu unterwerfen, dass die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuldbestellungsurkunde in sein gesamtes Vermögen zulässig sein soll.

Die Bestellung der vg. Grundschuld hat mit der Erklärung der Auflassung zu erfolgen und ist Zug um Zug mit der Umschreibung auf den jeweiligen Ersterwerber in das Grundbuch einzutragen.

Der jeweilige Eigentümer wird aus der Grundschuld in Anspruch genommen, sobald die Stadt ... über die Verfügung des Sicherungsobjektes in der in § 4 Abs. 3 Satz 3 beschriebenen Weise Kenntnis erlangt. Der (ggf. anteilige) Förderbetrag ist – auch rückwirkend – von dem Zeitpunkt an rückzahlbar, zu dem die Verfügung über das Sicherungsobjekt vorgenommen wurde.

Bis zur Eintragung des jeweiligen Förderbetrages in die jeweiligen Grundbücher der Enderwerber verpflichtet sich die Fa. ..., drei unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bürgschaften (eine je Bauabschnitt) einer von der Stadt ... anerkannten deutschen Bank, Sparkasse oder Versicherungsgesellschaft in Höhe von jeweils ... € bis zum ... bei der Stadt ... zu hinterlegen. Der Bürge muss in den Bürgschaftsurkunden auf Einreden der Anfechtung, Auf-

rechnung und Vorklage verzichten und sich verpflichten, auf erstes Anfordern zu zahlen.

Ist die Eintragung des jeweiligen Förderbetrages in das jeweilige Grundbuch des späteren Erwerbers aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich, ist die Stadt ... berechtigt, sich hinsichtlich des jeweiligen in das Grundbuch einzutragenden Förderbetrages aus den vom Käufer zu bringenden Bürgschaften zu befriedigen.

Die jeweilige Teilbürgschaft ist nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts und Umschreibung des Eigentums auf den letzten jeweiligen späteren Erwerber des Bauabschnitts zurückzugeben.

- (4) Zur Sicherung der in § 4 Absatz 1 genannten Verpflichtungen wird eine entsprechende Vormerkung zu Gunsten der Stadt ... und zu Lasten der in § 1 genannten Grundstücke in das Grundbuch eingetragen. Die Stadt ... wird jedoch einer Aufbaubeleihung im banküblichen Umfang sowie einer gem. der Makler- und Bauträgerverordnung zu Gunsten des jeweiligen späteren Erwerbers einzutragenden Auflassungsvormerkung den Vorrang vor der v. g. Auflassungsvormerkung auf Antrag einräumen. Die Auflassungsvormerkungen sind Zug um Zug mit der Erfüllung der jeweiligen zugrunde liegenden Verpflichtungen unverzüglich zu löschen.

Die Genehmigung der Stadt ... zur Weiterveräußerung der in § 1 aufgeführten Grundstücke an die jeweiligen Erwerber im Rahmen des zwischen dem Käufer und den jeweiligen Erwerbern abzuschließenden Bauträgervertrages im Rahmen dieses Kaufvertrages gilt jedoch hiermit bereits als erteilt.

...

Vertragsmuster 7 Kaufvertrag (Privat an Kommune) mit Regelungen zur Kaufpreiszahlung (Bindung an die Rechtskraft des Bebauungsplans) - Auszug -

...

Vorbemerkung

Die Stadt ... stellt zur Zeit den Bebauungsplan ... auf. Die Grundstücksfläche der Erschienenen zu 1 liegt im vorgesehenen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Gegenstand dieses Vertrages ist der Erwerb dieser Fläche durch die Stadt.

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen, dass die Stadt die ihr obliegende Planungshoheit nicht durch Festsetzungen in diesem Vertrag außer Kraft setzen kann. Die Stadt unterliegt bei ihren Planungsentscheidungen dem Abwägungsgebot. Zusagen über die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes ... können von der Stadt demgemäss nicht gemacht werden. Derartige Ansprüche werden auch durch diesen Vertrag nicht begründet. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen, die die Vertragspartei im Hinblick auf die Rechtskraft und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Dieses vorausgeschickt, ersuchen die Erschienenen den Notar um die Beurkundung eines

Grundstücksvertrages

und erklären:

§ 1 Vertragsgegenstand

...

§ 2 Kaufpreis

...

§ 3 Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis ist fällig und von der Stadt zu zahlen innerhalb von zwei Wochen nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes, wenn folgende Voraussetzung vorliegt:

- Eingang der Benachrichtigung des Amtsgerichtes ..., Grundbuchamt, über die Eintragung einer von den Verkäufern zu bewilligenden Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung (Auflassungsvormerkung) für die veräußerten Grundstücksflächen zu Gunsten der Stadt.
- Mitteilung des beurkundenden Notars, dass alle für eine lastenfreie Umschreibung der Kauffläche erforderlichen Verpflichtungserklärungen etwaiger Gläubiger zur Erteilung der Haftentlassung (mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes) sowie alle sonstigen Genehmigungen vorliegen.

...

Vertragsmuster 8 Kaufvertrag (Kommune an Privat) mit Regelung von Bau- und Eigennutzungsverpflichtung – Auszug –

...

Die Erschienenen ersuchen um die Beurkundung eines

Kaufvertrages

und erklären:

...

§ 1 Kaufgegenstand

...

§ 2 Kaufpreis

...

§ 3 Kaufpreiszahlung

...

§ 4 Besitzübergang

...

§ 5 Bauverpflichtung

Die Käufer errichten auf dem Grundstück ein Eigenheim für sich und ihre Familie und erklären ausdrücklich, dass sie dieses Eigenheim selber bewohnen werden. Das Bauvorhaben muss innerhalb von drei Jahren nach dem heutigen Vertragsabschluß schlüsselfertig hergestellt werden. Es ist Sache der Käufer, sich so rechtzeitig um die baurechtlich erforderlichen Unterlagen und die sonstigen Voraussetzungen zu bemühen, dass sie die vertraglich übernommene Baufrist einhalten können.

Maßgebend für die Durchführung des Bauvorhabens sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes...

Den Käufern ist es nicht gestattet, das unbebaute Grundstück ohne Zustimmung der Verkäuferin weiterzuveräußern.

Kommen die Käufer den vorgenannten Bauverpflichtungen nicht oder nicht fristgemäß nach oder beabsichtigen die Käufer die Weiterveräußerung des unbebauten Grundstückes, so sind sie auf Verlangen der Stadt ... gegen Erstattung des nach diesem Verträge gezahlten Kaufpreises verpflichtet, den verkauften Grundbesitz lastenfrei auf die Stadt ... zurückzuübertragen.

Die Kosten der Rückübertragung, einschl. einer etwaigen Grunderwerbsteuer, haben die Käufer zu tragen.

Die Käufer verpflichten sich weiterhin, nach Eigentumsübertragung die Flurstücke ... auf eigene Kosten zu vereinigen.

§ 6 Auflassungsvormerkung

...

§ 7 Besondere Hinweise

...

§ 8 Verpflichtung

Das auf dem Hausgrundstück anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dezentral auf dem jeweiligen Hausgrundstück durch Versickerung zu beseitigen. Ein Regenwasserhausanschlusskanal wird seitens der Stadt ... nicht vorgehalten.

§ 9 Haftung für den ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang

...

§ 10 Anschlusskosten

Die Käufer sind verpflichtet, sonstige Anschlusskosten (z. B. für Gas, Wasser, Strom usw.), die auf das Grundstück entfallen, nach Aufforderung zu zahlen bzw. an die Verkäuferin zu erstatten.

§ 11 Erschließungsbeitrag

Die Käufer verpflichten sich, Erschließungsbeiträge nach der entsprechenden Satzung der Stadt ... zu zahlen, sobald sie durch das Bauamt der Stadtverwaltung ... dazu aufgefordert werden.

Die Käufer verpflichten sich weiter, auch schon vor Entstehung der Beitragspflicht, Erschließungsbeiträge zu zahlen bzw. abzulösen, wenn sie dazu aufgefordert werden sollten.

§ 12 Ausbau der Erschließungsstraße

Sofern die das Baugrundstück erschließende Straße als verkehrsberuhigte Zone, d. h. mit einer allen Verkehrsteilnehmern gleichrangig zur Verfügung stehenden Mischfläche, mit Parkflächen und Grünflächen ausgebaut wird und die endgültige Ausbauplanung vor dem Baugrundstück ein Grünbeet vorsieht, verpflichtet sich der Käufer, diese Grünbeetfläche in die Gestaltung seines Vorgartens einzubeziehen und künftig auch

zu pflegen. Für die erstmalige Bepflanzung wird von der Stadt eine Entschädigung gezahlt. Einzelheiten hierzu (wie z. B. Höhe der Entschädigung, Bepflanzung u. a.) wird die Bauverwaltung der Stadt in einer besonderen Vereinbarung regeln.

Die Käufer nehmen davon Kenntnis, dass die Stadt sich nicht zu einem sofortigen Ausbau der Erschließungsstraße verpflichtet und dass sie damit rechnen müssen, dass die Erschließungsstraße erst in einigen Jahren endgültig hergestellt wird.

§ 13 Vollmacht

...

§ 14 Belehrungen

...

§ 15 Kostenregelung

...

§ 16 Übertragung auf den Rechtsnachfolger

Die Käufer verpflichten sich, alle in diesem Verträge übernommenen Verpflichtungen auch evtl. Rechtsnachfolgern rechtsverbindlich zu übertragen.

...

Vertragsmuster 9 Tauschvertrag (Kommune - Privat) mit Regelung eines Selbstbehaltes für den Eigentümer und eines Rücktrittsrechtes bei Nichtzustandekommen der Rechtskraft des Bebauungsplanes - Auszug -

...

Vorbemerkung

Die Stadt ... plant die Aufstellung des Bebauungsplanes ... Ziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen, um den Wohnungsbedarf zu befriedigen. Die Grundstücksfläche des Erschienenen zu 1 liegt im vorgesehenen Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes. Gegenstand dieses Vertrages ist der Erwerb dieser Fläche durch die Stadt.

Der Erschienenen zu 1 beabsichtigt, eine Teilfläche aus dem zum Verkauf anstehenden Grundstück zurückzubehalten,

größtenteils verbunden mit Verkaufsverpflichtungen und/bzw. Bebauungsverpflichtungen.

Der Erschienene zu 1 ist Vollerwerbslandwirt. Für die Wirtschaftlichkeit seines Betriebes benötigt der Erschienene zu 1 landwirtschaftliche Ersatzflächen. Die Stadt ... veräußert mit diesem Vertrag 2 entsprechende Flächen.

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen, dass die Stadt die ihr obliegende Planungshoheit nicht durch Festsetzungen in diesem Vertrag außer Kraft setzen kann. Die Stadt unterliegt bei ihren Planungsentscheidungen dem Abwägungsgebot. Zusagen über die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes ..., können von der Stadt demgemäß nicht gemacht werden. Derartige Ansprüche werden auch durch diesen Vertrag nicht begründet. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen, die die Vertragspartei im Hinblick auf die Rechtskraft und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Dieses vorausgeschickt, ersuchten die Erschienenen den Notar um die Beurkundung eines

Grundstückstauschvertrages

und erklärten:

§ 1 Vertragsgegenstand „Landwirt“

...

§ 2 Kaufgegenstände Stadt

...

§ 3 Tauschwerte, Aufgeld

- (1) Für die Fläche von ca. ... qm, die die Stadt erwirbt (künftige Wohnbau- und öffentliche Flächen), beträgt der zu zahlende Kaufpreis ... €/qm, mithin insgesamt ca. ... €.
- (2) Für die Flächen, die „Landwirt“ erwirbt, beträgt der Kaufpreis ... €.
- (3) Nach Aufrechnung der gegenseitigen Kaufpreisansprüche verbleibt zu Gunsten von „Landwirt“ ein Kaufpreis in Höhe von ca. ... €. Dieser Betrag ist von der Stadt an „Landwirt“ zu zahlen.
- (4) Die endgültigen Kaufpreise und der endgültige Ausgleichsbetrag werden aufgrund der Ergebnisse der katasteramtlichen Fortführungsvermessung festgestellt. Mehr- oder Minderflächen werden mit den jeweiligen vg. Kaufpreisen ausgeglichen. Eine Verzinsung wird ausgeschlossen.

- (5) Nebenentschädigungen werden nicht vereinbart. „Landwirt“ und Stadt erklären, dass sie mit der Zahlung der in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreise endgültig abgefunden sind und keine weiteren Ansprüche stellen werden.

§ 4 Kaufpreiszahlung

Der voraussichtliche Kaufpreis in Höhe von ... ist von der Stadt zum ... zu zahlen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) Eingang der Benachrichtigung des Amtsgerichtes ..., Grundbuchamt, über die Eintragung einer von „Landwirt“ zu bewilligenden Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung (Auflassungsvormerkung) für die veräußerte Grundstücksfläche zu Gunsten der Stadt.
- b) Mitteilung des beurkundenden Notars, dass alle für eine lastenfreie Umschreibung der Kaufflächen erforderlichen Verpflichtungserklärungen etwaiger Gläubiger zur Erteilung der Haftentlassung (mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes) sowie alle sonstigen Genehmigungen vorliegen.

Der Kaufpreis und auch die evtl. Schlusszahlung gem. § 5 sind zu leisten auf das Konto ...

§ 5 Schlusszahlung

Die Schlusszahlung erfolgt innerhalb von vier Wochen nach Eintragung der Benachrichtigung über die erfolgte lastenfreie Eintragung der Stadt als Eigentümerin im Grundbuch bei der Stadt.

Ergibt die endgültige Kaufpreisberechnung aus diesem Vertrag eine Überzahlung durch die Kaufpreiszahlung gem. § 4, so ist der überzahlte Betrag innerhalb von vier Wochen nach Aufforderung zurückzuzahlen. Eine Verzinsung wird auch hier ausgeschlossen.

§ 6 Gewährleistungen

...

§ 7 Besitzübergang

...

§ 8 Auflassungsvormerkung

...

§ 9 Vollmacht

...

§ 10 Zurückzubehaltende Grundstücke, Veräußerungs- bzw. Bebauungspflicht

(1) Im Eigentum von „Landwirt“ verbleiben aus dem Flurstück ... (Vertragsgrundstück gem. § 1) künftige Wohnungsbauflächen in der Größe von ca. 2000 qm. Erst nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes ... wird „Landwirt“ die genaue Lage der Fläche benennen (4 Baugrundstücke).

(2) Für ein Baugrundstück, in der Vertragsanlage mit Ziffer „1“ gekennzeichnet, wird eine Verkaufs- und Bauverpflichtung nicht festgelegt.

Drei Grundstücke kann „Landwirt“ für die Familie zurückbehalten. Die drei Grundstücke sind mit den Ziffern „2, 3 und 4“ bezeichnet. Ein Grundstück ist innerhalb von fünf Jahren, die restlichen zwei sind innerhalb von zehn Jahren, beginnend mit dem Tag der Sicherstellung der Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes, zu bebauen.

(3) „Landwirt“ ist berechtigt, die zurückzubehaltenden Grundstücke hinsichtlich der Bebauungsverpflichtungen auszutauschen. „Landwirt“ ist jedoch vor Austausch verpflichtet, die Stadt hierüber schriftlich in Kenntnis zu setzen.

(4) „Landwirt“ hat das Recht, die zurückzubehaltenden und zu bebauenden drei Einzelbaugrundstücke (1 Grundstück in fünf Jahren, 2 Grundstücke in zehn Jahren) jederzeit an Bauwillige zu veräußern. Die Veräußerung hat dann jedoch spätestens zwei Jahre vor Ablauf der jeweiligen Bebauungsfrist zu erfolgen, damit die Baufrist eingehalten werden kann. „Landwirt“ verpflichtet sich ausdrücklich, beim Verkauf von Grundstücken den Erwerbern Bauverpflichtungen aufzuerlegen und sicherzustellen, dass die Stadt in diesen Einzelverträgen Vertragsbeteiligte hinsichtlich der von den Erwerbern übernommenen Bauverpflichtungen wird. Die von den Erwerbern zu übernehmenden Bauverpflichtungen ergeben sich aus der Anlage 3 dieses Vertrages. Die Anlage 3 wird Vertragsinhalt in den etwaigen Einzelverträgen.

(5) „Landwirt“ und Stadt sind sich einig, dass bei einem etwaigen Verkauf des 1. Grundstückes, für das grundsätzlich Verkaufs- und Bauverpflichtungen nicht bestehen, in jedem Fall auch Bauverpflichtungen den Erwerbern auferlegt werden müssen.

(6) Kommt „Landwirt“ der vg. Bauverpflichtung und/bzw. der vg. Verkaufsverpflichtung nicht oder nicht fristgemäß nach, verpflichtet er sich, das Grundstück/die Grundstücke auf die Stadt zu übertragen, sofern die Stadt die Übertragung verlangen sollte. Die Stadt ist auch berechtigt, den Verkauf des/der Grundstücke(s) auf einen von der Stadt zu benennenden Dritten zu verlangen. Als Kaufpreis gilt

der lagetypische Baulandwert für das dortige Baugebiet, höchstensfalls der dann geltende Richtwert gemäß Richtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt ...

- (7) „Landwirt“ verpflichtet sich, auch schon vor Entstehung der Beitragspflicht, Erschließungsbeiträge für die zurückbehaltenden vier Baugrundstücke nach den entsprechenden Satzungen der Stadt ... zu zahlen. Sobald er durch das Bauamt der Stadtverwaltung ... dazu aufgefordert werden sollte.

- (8) Auflassungsvormerkung:

Zur Sicherung der Kaufansprüche der Stadt bewilligt „Landwirt“ und beantragt die Stadt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung auf den zurückbehaltenen drei Grundstücken, für die „Landwirt“ Bebauungs- bzw. Verkaufsverpflichtungen übernommen hat. Die belasteten Teilflächen haben eine Größe von ca. ... qm.

Die Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Stadt soll später auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen und durch katasteramtliche Fortführungsvermessung entstandenen drei Einzelbaugrundstücke (mit den Ziffern „2-4“ gekennzeichnet) beschränkt werden.

§ 11 Auflassung

...

§ 12 Rechtsnachfolge

„Landwirt“ und Stadt verpflichten sich, alle in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen auch evtl. Rechtsnachfolgern rechtsverbindlich aufzuerlegen.

§ 13 Rücktrittsrecht

Beide Vertragsparteien sind zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn der noch aufzustellende Bebauungsplan nicht rechtsgültig wird.

Der Rücktritt kann formlos dem beurkundeten Notar gegenüber erklärt werden.

Das Rücktrittsrecht ist befristet bis zum ...

§ 14 Hinweise

...

§ 15 Vermessung

...

§ 16 Kosten und Steuern

...

§ 17 Genehmigungsvorbehalt

...

§ 18 Ausfertigungen

...

Vertragsmuster 10 Kaufvertrag (Kommune an Bauträger) mit Regelung von Bauverpflichtung, Veräußerungspflicht, Vorkaufsrecht und Wiederkaufsrecht

Vor dem unterzeichnenden Notar ...

erschieden heute

1. ..., dienstansässig ...

handelnd für die Stadt ... als vollmachtlose/r Vertreter/in, nachstehend „die Verkäuferin“ genannt, und

2. ..., handelnd für ...,

nachstehend „der Käufer“ genannt.

Die Erschienenen zu 1. und 2. beauftragen den Notar mit der Beurkundung des nachfolgenden Kaufvertrages über den Erwerb eines Grundstückes.

Die Erschienen erklärten vorab übereinstimmend, dass weder der Notar noch eine mit ihm beruflich verbundene Person in der Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notarsamtes tätig war oder ist.

§ 1 Eigentumsverhältnisse und Verkauf

- (1) Die durch die Erschienene zu 1) vertretene Stadt ... - nachstehend Verkäuferin genannt - ist Eigentümerin des im Grundbuch von ..., Blatt ... unter lfd. Nr. ... eingetragenen Flurstücks, Gemarkung ... Flur ... Nr. ..., groß ... qm.
- (2) Die Verkäuferin verkauft dieses Flurstück an den Käufer. Der Verkaufsgegenstand wird nachstehend als „Grundstück“ bezeichnet.

- (3) Das Grundstück ist in Abt. II und Abt. III des Grundbuches unbelastet/wie folgt belastet:

...

- (4) Das Grundstück ist im Plan der Altstandorte und Altablagerungen nicht gekennzeichnet.
- (5) Das Grundstück wird verkauft wie es liegt und steht, ohne jede Gewährleistung. Die Verkäuferin leistet auch keine Gewähr für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Entstehung und ihrem Fortbestand der Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen. In etwa bestehende Nutzungsverhältnisse tritt der Käufer ein.

Der Notar hat auf die Bedeutung des Gewährleistungsausschlusses ausdrücklich hingewiesen und diesen mit den Vertragsparteien erörtert.

§ 2 Kaufpreis

- (1) Der Kaufpreis für das in § 1 genannte Grundstück beträgt ... (in Worten: ... Euro).
- (2) Der Kaufpreis nach Abs. 1 in Höhe ist bis zum... wie nachfolgend aufgeführt zu zahlen ...
- (3) Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so ist der offene Kaufpreis mit xyz % jährlich zu verzinsen. Als Einzahlungstag gilt der Tag, an dem der ... der Betrag gutgeschrieben wird.

§ 3 Bauverpflichtung

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück mit ... Eigenheimen nebst dazugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen zu bebauen.

Mit der Bebauung ist spätestens am ... zu beginnen. Sie ist innerhalb von zwei Jahren zu vollenden. Die Bebauung des Grundstücks durch einen Dritten stellt keine Erfüllung der Bauverpflichtung dar. Sollte sich der Beginn oder die Vollendung des Bauvorhabens durch Umstände, die der Käufer nicht zu vertreten hat, verzögern, so verlängert sich die gesetzte Frist entsprechend.

- (2) Eine Weiterveräußerung des Grundstücks vor Durchführung der Bebauung ist nur mit Zustimmung der Verkäuferin zulässig.
- (3) Die Bauverpflichtung bedeutet nicht, dass die Stadt ... die tatsächliche und rechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks zusichert. Sie lässt die Befugnisse der Stadt ... in ihrer Ei-

genschaft als Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung oder Ablehnung von Baugesuchen sowie ihre Planungshoheit, verbindliche, planungsrechtliche Feststellungen über die Nutzung des verkauften Grundstücks zu treffen, unberührt.

Sollte sich hiernach ergeben, dass das verkaufte Grundstück für den vorgesehenen Zweck nicht bebaut werden kann, so hat der Käufer das Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Ansprüche, insbesondere solche auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung oder auf Minderung des Kaufpreises stehen ihm nicht zu.

- (4) Aus der Sicht der Verkäuferin wird Wert darauf gelegt, dass kostensparendes und ökologisches Bauen realisiert wird. Ökologische Qualitätsziele können sein:
- Als Baustoffe sollen möglichst recyclingfähige Materialien verwendet werden.
 - Die Gebäude sind mit rationellen, energiesparenden Heizungsanlagen auszustatten (Solarenergie, Brennwertechnik, Niedertemperaturkessel, Blockheizkraftwerke).
 - Wassersparende Armaturen sind zu verwenden.
 - Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- (5) Der Käufer ist verpflichtet, Beauftragten der Stadt ... die Begehung und Besichtigung des Grundstücks und der Gebäude zu gestatten und alle, das Bauvorhaben betreffenden Auskünfte zu erteilen.

§ 4 Veräußerungsverpflichtung

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück mit Reihenheimen (siehe auch § 3) zu bebauen und diese zu veräußern.
- (2) Bei der Veräußerung des Grundstücks ist der Einstandspreis (Verkehrswert) von ... €/qm zuzüglich Erwerbsnebenkosten zugrunde zu legen.

Die Stadt ... gewährt den Ersterwerbern städtischer Eigenheimgrundstücke zur Zeit eine Förderung des Kaufpreises in Form eines zins- und tilgungslosen Darlehen, das nach Ablauf von 15 Jahren in einer Summe zurückzuzahlen ist.

Berechnungsgrundlage für den Darlehensbetrag ist die Höhe des jährlichen Familieneinkommens im Verhältnis zur Einkommensgrenze des § 25 des zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) sowie die Anzahl der zum Haus-

halt gehörenden Kinder. Der Darlehnsbetrag wird für jeden Käufer individuell unter Berücksichtigung seiner familiären Situation ermittelt wird, so dass er nicht pauschal beziffert werden kann. Der Höchstbetrag des Darlehns beträgt 40 % des voll bezahlten Baulandwertes.

Die Ersterwerber können bis spätestens drei Monate nach Vertragsabschluß beim Stadtamt für Wohnungswesen der Stadt ... unter Vorlage der Einkommensunterlagen der letzten zwölf Monate und eines Nachweises der zum Haushalt gehörenden Kinder einen Antrag auf Prüfung der Voraussetzung zur Gewährung eines Darlehns stellen. Nach Ablauf dieser Frist ist eine Darlehnsgewährung ausgeschlossen. Auf die Bewilligung eines Darlehns besteht kein Rechtsanspruch.

- (3) Der Käufer verpflichtet sich, bei der Weiterveräußerung der Grundstücke in den Kaufvertrag mit den Ersterwerbern einen Hinweis auf die Möglichkeit der Darlehnsgewährung durch die Stadt ... aufzunehmen.
- (4) Außerdem verpflichtet sich der Käufer, bei der Weiterveräußerung der Grundstücke in den Kaufvertrag eine Spekulationsklausel in der Weise aufzunehmen, dass die Ersterwerber verpflichtet sind, das evtl. gewährte Darlehn zuzüglich xyz % Jahreszinsen vom Tage der Darlehns-gewährung an die Stadt ... vorzeitig in einer Summe zurück-zuzahlen, falls sie innerhalb von 15 Jahren nach Ersterwerb
 - das Eigenheim von vornherein gar nicht selbst beziehen oder
 - das Eigenheim zwar zunächst selbst beziehen, anschließend aber vermieten oder
 - durch Aus- oder Anbau oder anderweitig das Eigenheim in ein Mehrfamilienhaus umwandeln oder
 - Wohnungs- oder Teileigentum begründen oder
 - das Grundstück oder Gebäude ganz oder teilweise gewerblich nutzen oder nutzen lassen oder
 - das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt verkaufen oder
 - wenn innerhalb von 156 Jahren vom Tage der Eigentumsübertragung an gerechnet die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Grundstücks durchgeführt wird.

Der Anspruch auf Rückzahlung ist durch Eintragung einer Buchgrundschuld in Höhe des Darlehns (im Falle der vorzeitigen Darlehnsablösung nebst 6 % Jahreszinsen) zu

Gunsten der Stadt ... zu sichern. Dabei dürfen die im Rang vorgehenden Finanzierungsmittel einschließlich der öffentlichen Mittel und des Darlehns nach Abs. 2 insgesamt 80 % des Gesamtkaufpreises (Grundstück und Gebäude) nicht überschreiten.

§ 5 Wiederkaufsrechte

- (1) Verstößt der Käufer gegen die Bauverpflichtung (§ 3 Abs. 1) und das Veräußerungsverbot (§ 3 Abs. 2), steht der Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht an dem gesamten nach § 1 dieses Vertrages verkauften Grundstück zu.

Für den Wiederkauf gelten folgende Vereinbarungen:

- a) Der Preis, zu welchem verkauft wurde, gilt auch für den Wiederkauf.
 - b) Verwendungsersatz ist ausgeschlossen.
 - c) Die Rückübereignung hat schulden- und lastenfrei zu erfolgen, mit Ausnahme der nach diesem Vertrag vom Käufer zu übernehmenden Rechte und Lasten.
 - d) Alle durch die Rückübertragung entstehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Auslagen trägt der Wiederverkäufer.
- (2) Der Anspruch auf Rückübertragung gem. Ziffer 1 soll durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch gesichert werden.

Für den Fall der Weiterveräußerung des Grundstücks nach erfüllter Bauverpflichtung durch den Käufer verzichtet die Stadt auf die Eintragung der Auflassungsvormerkung.

§ 6 Vorkaufsrecht

Der Käufer bestellt zu Gunsten der Stadt an dem in § 1 mit diesem Vertrag erworbenen Grundstück ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Ausgenommen hiervon ist die Veräußerung vom Käufer an die Ersterwerber. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt 3 Monate. Die Eintragung des Vorkaufsrechts in das Grundbuch wird hiermit bewilligt und beantragt.

Das Vorkaufsrecht soll nach Abschluss der Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens durch die Ersterwerber an rangbereiter Stelle eingetragen werden. Der Käufer hat den Ersterwerber zu verpflichten, den Eintragungsantrag unverzüglich zu stellen, sobald diese Voraussetzung vorliegt.

§ 7 Besitzübertragung

...

§ 8 Auflassung

...

§ 9 Kosten

- (1) Sämtliche mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und Auslagen trägt der Käufer. Hierzu gehören auch die Kosten einer etwaigen Freistellung des Grundstücks von Nutzungsrechten.
- (2) Die nach Abschluss dieses Vertrages fällig werdenden Erschließungsbeiträge und Vorausleistungen sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz hat der Käufer ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt ihrer Entstehung zu tragen.

§ 10 Salvatorische Klausel

...

§ 11 Dingliche Sicherung von Leitungsrechten

...

§ 12 Nachfolgerklausel

Soweit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger des Käufers übergehen, verpflichtet sich der Käufer, seinen Rechtsnachfolgern alle in Frage kommenden Pflichten aufzuerlegen und diese zu verpflichten, ihren Rechtsnachfolgern die Pflichten gemäß dieser Vereinbarung ebenfalls aufzuerlegen. Gehen durch Nichterfüllung der Verpflichtungen Schadenersatzansprüche des Verkäufers unter, haftet hierfür der Käufer.

§ 13 Belehrungen durch den Notar, Genehmigungsvorbehalt

...

§ 14 Vollmacht für den Notar, Anträge

...

Vertragsmuster 11 Kaufvertrag (Kommune an Privat) mit Regelung der Bauverpflichtung und Eigentumsverpflichtung

Vor dem unterzeichnenden Notar ...

erschieden heute

1. ..., dienstansässig ...

handelnd für die Stadt ... als vollmachtlose /-r Vertreter/-in, nachstehend „Verkäuferin“ genannt, und

2. die Eheleute ... , nachstehend „Käufer“ genannt.

Die Erschienenen zu 1. und 2. beauftragen den Notar mit der Beurkundung des nachfolgenden Kaufvertrages über den Erwerb eines Grundstückes.

Die Erschienenen erklärten vorab übereinstimmend, dass weder der Notar noch eine mit ihm beruflich verbundene Person in der Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notarsamtes tätig war oder ist.

§ 1 Eigentumsverhältnisse und Verkauf

- (1) Die Verkäuferin ist Eigentümerin des im Grundbuch von ..., Blatt ... eingetragenen Flurstücks Gemarkung ... Flur ... , Nr. ... , groß ... qm.
- (2) Die Verkäuferin verkauft dieses Flurstück zu je ½ ideellen Miteigentumsanteil an den Käufer. Der Verkaufsgegenstand wird nachstehend als „Grundstück“ bezeichnet.
- (3) Das Grundstück ist in Abt. II und in Abt. III unbelastet.

§ 2 Kaufpreis

- (1) Der Kaufpreis für das in § 1 genannte Grundstück beträgt ... €/qm verkaufter Grundstücksfläche, insgesamt also (in Worten: ...). Der Käufer trägt weiterhin die bisher angefallenen Grundstücksvermessungskosten. Diese betragen ... €/m², insgesamt ... (in Worten: ...).
- (2) Der Grundstückskaufpreis wird von der Verkäuferin durch die Gewährung eines zins- und tilgungslosen Darlehens für die Dauer von 15 Jahren in Höhe von ... (in Worten: ...) gefördert. Den Nachweis zur Gewährung eines Darlehens hat der Käufer durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung des Amtes für Wohnungswesen der Stadt ... erbracht. Die Verkäuferin behält sich jedoch vor, die für diese Bescheinigung erforderlichen Angaben im Zuge der Baufinanzierung nochmals zu über-

prüfen. Auf Verlangen der Verkäuferin verpflichtet sich der Käufer, die vollständigen Finanzierungsunterlagen vorzulegen.

- (3) Der um das Darlehen reduzierte Kaufpreis beträgt somit ... €. Dieser Betrag ist bis zum ... unter Angabe ... auf das Konto ... zu überweisen. Der Restkaufpreis von ... € (in Worten) ist am ... fällig. Die Zahlung muss in einer Summe erfolgen. Eine Ratenzahlung ist ausgeschlossen.
- (4) Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so ist der offene Kaufpreis mit xyz % jährlich zu verzinsen. Als Einzahlungstag gilt der Tag, an dem der Betrag gutgeschrieben wird.
- (5) Der Käufer übernimmt auch den Erschließungsbeitrag, der in einem gesonderten Ablösungsvertrag festgesetzt wird.

§ 3 Bauverpflichtung

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, auf dem von der Verkäuferin erworbenen Grundstück ein Wohngebäude für den eigenen Bedarf (freistehendes Einfamilienhaus) zu errichten und zu beziehen. Die Erfüllung dieser Bedingungen ist von dem Käufer nachzuweisen durch die Vorlage einer Kopie der Meldebescheinigung.

Mit der Bebauung ist spätestens am ... zu beginnen. Sie ist innerhalb eines Jahres zu vollenden. Die Bebauung des Grundstücks durch einen Dritten stellt keine Erfüllung der Bauverpflichtung dar. Sollte sich der Beginn oder die Vollendung des Bauvorhabens durch Umstände, die der Käufer nicht zu vertreten hat, verzögern, so verlängert sich die gesetzte Frist entsprechend.

- (2) Eine Weiterveräußerung des Grundstücks vor Durchführung der Bebauung ist nur mit Zustimmung der Verkäuferin zulässig.
- (3) Für den Fall, dass in dem verkauften Gelände Kabel, Leitungen und Kanäle oder deren Schutzstreifen liegen, deren Bestand erhalten bleiben muss, verpflichtet sich der Käufer, dies zu dulden und durch Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch unentgeltlich dinglich sichern zu lassen.
- (4) Der Käufer ist verpflichtet, Beauftragten der Stadt ... die Begehung und Besichtigung des Grundstücks und der Gebäude zu gestatten und alle, das Bauvorhaben betreffende, Auskünfte zu erteilen.

§ 4 Gewährleistung

- (1) Das Grundstück wird verkauft wie es liegt und steht, ohne jede Gewährleistung. Die Verkäuferin leistet auch keine Gewähr für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Entstehung und ihrem Fortbestand der Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen. In etwa bestehende Nutzungsverhältnisse tritt der Käufer ein.

Der Notar hat auf die Bedeutung des Gewährleistungsausschlusses ausdrücklich hingewiesen und diesen mit den Vertragsparteien erörtert.

- (2) Das Grundstück ist im Plan der Altstandorte und Altablagerungen (Stand ...) nicht gekennzeichnet.
- (3) Die Bauverpflichtung bedeutet nicht, dass die Stadt ... die tatsächliche und rechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks zusichert. Sie lässt die Befugnisse der Stadt ... in ihrer Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung oder Ablehnung von Baugesuchen sowie ihre Planungshoheit, verbindliche, planungsrechtliche Feststellungen über die Nutzung des verkauften Grundstücks zu treffen, unberührt.

Sollte sich hiernach ergeben, dass das verkaufte Grundstück für den vorgesehenen Zweck nicht bebaut werden kann, so hat der Käufer das Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Ansprüche, insbesondere solche auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung oder auf Minderung des Kaufpreises stehen ihm nicht zu.

§ 5 Wiederkaufsrecht

- (1) Verstößt der Käufer gegen die Bauverpflichtung (§ 3 Abs. 1) oder das Veräußerungsverbot (§ 3 Abs. 2), steht der Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht an dem gesamten nach § 1 dieses Vertrages verkauften Grundstück zu.

Für den Wiederkauf gelten folgende Vereinbarungen:

- a) Der Preis, zu welchem das Grundstück verkauft wurde, gilt auch für den Wiederkauf.
- b) Verwendungsersatz ist ausgeschlossen.
- c) Die Rückübereignung hat schulden- und lastenfrei zu erfolgen, mit Ausnahme der nach diesem Vertrag vom Käufer zu übernehmenden Rechte und Lasten.
- d) Alle durch die Rückübertragung entstehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Auslagen trägt der Wiederverkäufer.

- (2) Der Käufer bewilligt und beantragt, zur Sicherung der städt. Ansprüche auf Rückauffassung aus den Wiederkaufsrechten nach § 5 Abs. 1 zu Gunsten der Verkäuferin eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch einzutragen. Die Eintragung erfolgt an rangbereiter Stelle nach Abschluss der Gesamtfinanzierung. Sie ist auf Verlangen des Käufers frühestens ein Jahr nach Bezug des Wohngebäudes durch den Käufer zu löschen. Die Kosten der Löschung trägt der Käufer.

§ 6 Vorzeitige Rückzahlung des städt. Darlehens

- (1) Sollte der Käufer innerhalb von 15 Jahren vom Tage des Eigentumsüberganges an gerechnet
- auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus errichten oder
 - durch Aus- oder Anbau oder anderweitig das Eigenheim in ein Mehrfamilienhaus umgestalten oder
 - Wohnungs- oder Teileigentum begründen oder
 - das Grundstück oder das Gebäude ganz oder teilweise gewerblich nutzen oder nutzen lassen oder
 - das Eigenheim von vornherein gar nicht selbst beziehen oder innerhalb von 15 Jahren vom Tage des Eigentumsüberganges an gerechnet
 - das Eigenheim zwar zunächst selbst beziehen, anschließend aber vermieten oder
 - das Grundstück verkaufen,

kann die Verkäuferin verlangen, dass der Käufer den Darlehensbetrag nach § 2 Abs. 2 zuzüglich xyz % Jahreszinsen vom Tage der Eigentumsumschreibung an gerechnet, sofort in einer Summe zurückzahlt. Dasselbe gilt, wenn innerhalb von 15 Jahren, vom Tage des Eigentumsüberganges an gerechnet, die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Grundstückes durchgeführt wird.

- (2) Der Käufer verpflichtet sich, der Verkäuferin die vorstehend aufgeführten Maßnahmen sofort anzuzeigen.
- (3) Der Käufer bewilligt und beantragt unwiderruflich zu Gunsten der Verkäuferin eine Buchgrundschuld in Höhe des Darlehensbetrages von ... € nebst xyz % Jahreszinsen vom Tage des Eigentumsüberganges an auf das Kaufobjekt in das Grundbuch eintragen zu lassen. Die Verkäuferin räumt jedoch schon jetzt Grundpfandrechten zur Finanzierung des Bauvorhabens bis zur Höhe von ... € nebst Zinsen bis zur Höhe von xyz % und einmaligen Neben-

leistungen bis zu einer Höhe von xyz % seit dem Tage der Beurkundung Vorrang vor den städt. Rechten ein. Diese Zustimmung kann stufenweise bis zur vorgenannten Höhe nur einmal ausgenutzt werden.

- (4) Der Käufer beantragt hiermit, auf seine Kosten nach Erledigung der vorstehenden Anträge einen beglaubigten Grundbuchauszug durch das Grundbuchamt ausfertigen zu lassen und der Verkäuferin zuzusenden.

§ 7 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

- (1) Wegen aller Ansprüche aus der Grundschuld (§ 6 Abs. 3) unterwirft der Käufer das mit der Grundschuld belastete Pfandobjekt der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist. Der Käufer bewilligt und beantragt unwiderruflich die Eintragung dieser Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das Grundbuch.

Weiter verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Verkäuferin zur Zahlung eines der vorgenannten Grundschuld samt Zinsen entsprechenden Betrages gemäß § 780 BGB. Er unterwirft sich wegen dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Der Verkäuferin soll sofort - vor Vollzug im Grundbuch - eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

- (2) Sollte nach Ablauf von 15 Jahren nach Eigentumsübertragung der durch die Grundschuld zu sichernde Anspruch der Verkäuferin nicht entstanden sein und der Darlehensbetrag vollständig zurückgezahlt sein, wird diese eine Löschungsbewilligung erteilen.

§ 8 Vorkaufsrecht

Der Käufer bestellt zu Gunsten der Verkäuferin an dem in § 1 genannten Grundstück ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt drei Monate. Der Käufer verpflichtet sich, das Vorkaufsrecht nach Abschluss der Gesamtfinanzierung an rangbereiter Stelle im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Eintragung des Vorkaufsrechts in das Grundbuch wird hiermit bewilligt und beantragt.

§ 9 Besitzübertragung

...

§ 10 Auflassung

...

§ 11 Kosten

...

§ 12 Salvatorische Klausel

...

§ 13 Nachfolgerklausel

Soweit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger des Käufers übergehen, verpflichtet sich der Käufer, seinen Rechtsnachfolgern alle in Frage kommenden Pflichten aufzuerlegen und diese zu verpflichten, ihren Rechtsnachfolgern die Pflichten gemäß dieser Vereinbarung ebenfalls aufzuerlegen. Gehen durch Nichterfüllung der Verpflichtungen Schadenersatzansprüche des Verkäufers unter, haftet hierfür der Käufer.

§ 14 Belehrungen durch den Notar, Genehmigungsvorbehalt

...

§ 15 Vollmacht für den Notar, Anträge

...

Vertragsmuster 12 Notarielles Kaufangebot (Privat an Kommune) – Auszug –

...

I Vorbemerkung

1. Die Stadt ... beabsichtigt, nach entsprechender Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für einzelne im ... gelegene Grundstücke zum Zwecke der Wohnbebauung einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „...“ aufzustellen.
2. Sowohl die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehene Aufstellung eines Bebauungsplanes sind nur dann realisierbar, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbebauung des beabsichtigten Baugebietes innerhalb einer zu vereinbarenden Frist erfolgt. Dies kann nur durch eine gegenüber der Stadt ... abzugebenden Bauverpflichtung nachgewiesen werden.

3. Zur vorgesehenen Neuordnung des bezeichneten Baugebiets haben die einzelnen Grundstückseigentümer ihre Grundstücke ausnahmslos auf die Stadt ... zu übertragen. Nach Bildung des Gesamtgrundstücks werden durch Vermessung im Rahmen eines Veränderungsnachweises die Grundstücke so geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.
4. Die Baugrundstücke werden alsdann nach Maßgabe dieser Urkunde an die Grundstückseigentümer zurückübertragen.
5. Zur Durchführung der vorgesehenen Bodenneuordnung werden die nachfolgenden „Allgemeinen Vertragsbestimmungen“ festgelegt. Diese „Allgemeinen Vertragsbestimmungen“ werden durch eine spätere Bezugnahme in den abzuschließenden Grundstückskaufverträgen Bestandteil dieser Verträge.

II Allgemeine Bestimmungen

1. Der einzelne Eigentümer der im vorgesehenen Bebauungsplangebiet ... der Gemarkung ... gelegenen Grundstücke (künftig kurz „Grundstückseigentümer“ genannt) macht der Stadt ... ein

Kaufvertragsangebot

für das Folgendes gilt:

An das Angebot hält sich der Grundstückseigentümer bis zum ... gebunden.

Die Annahme des Angebots muss spätestens bis zu diesem Zeitpunkt zur Urkunde eines Notars erklärt sein, während es auf den Zeitpunkt des Zugehens der Annahmeerklärung der Käuferin an den Verkäufer nicht ankommt.

Voraussetzungen für die Annahme des Grundstücksangebots durch die Stadt ... sind u. a. der Erwerb aller in dem vorgesehenen Baugebiet ... der Gemarkung ... gelegenen Grundstücke durch die Stadt ... und die Rechtskraft des dazu notwendigen Bebauungsplanes.

Die Stadt ... ist nicht verpflichtet, das Grundstücksangebot anzunehmen. Der Grundstücksverkauf kommt erst mit der notariellen Beurkundung der Annahmeerklärung zustande.

2. Das Kaufvertragsangebot des Grundstückseigentümers lautet weiter:
 - (1) Der Grundstückseigentümer verkauft sein in dem vorgesehenen Baugebiet ... gelegenes Grundstück der

Gemarkung ... zum Preise von ... € pro Quadratmeter lastenfrem an die Stadt ... Daneben sind eventuell auf dem Grundstück stehende Obstbäume nach Maßgabe einer Schätzung zu entschädigen.

- (2) Der Kaufpreis ist innerhalb drei Wochen nach Beurkundung der Annahmeerklärung mit Auflassung zur Zahlung fällig, nicht jedoch vor ordnungsgemäßem Eingang der für die lastenfrem Grundstücksübertragung notwendigen Freigabeerklärungen der Berechtigten. Auf Verzinsung und dingliche Sicherstellung der Kaufpreisforderung wird verzichtet. Soweit der Grundstückseigentümer gemäß Abschnitt IV dieser Urkunde ein Grundstück zurückerwirbt, erfolgt die Kaufpreiszahlung durch Aufrechnung nach Maßgabe Abschnitt IV Ziff. 3 lit. c.
 - (3) Die Übergabe des Grundstücks erfolgt im Zeitpunkt der öffentlich beurkundeten Annahme des Kaufvertragsangebots durch die Stadt ...; Steuern und sonstige öffentlichen wiederkehrenden Abgaben gehen mit Wirkung der steuerlichen Fortschreibung auf die Stadt ... über.
 - (4) Sofern der Kaufgegenstand verpachtet ist, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, das Pachtverhältnis auf Verlangen der Stadt ... zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu kündigen. Bis zur Annahme des Kaufangebotes durch die Stadt ... steht dem Grundstückseigentümer der Pachtzins zu.
3. Für Flächenmaßrichtigkeit, Sachmängel und Rechtsmängel jeder Art wird keine Gewähr geleistet. Besondere Eigenschaften- der Grundstücksflächen werden nicht zugesichert. Die aufgrund des Grundstücksangebots zu veräußernden Flächen sowie die später zu übertragenden Flächen werden in dem Zustand veräußert, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Übergabe befinden.

Eine Gewährleistung der Stadt ... für die Aufstellung und Rechtskraft eines Bebauungsplanes, die zeitliche Realisierung der Erschließungsarbeiten sowie die zeitliche Bebauungsmöglichkeit der einzelnen Grundstücke besteht nicht.

4. Falls das Angebotsgrundstück nach Abteilung II und III des Grundbuchs belastet ist, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Löschung dieser Rechte auf seine Kosten.
5. Soweit sich auf dem zum Kauf angebotenen Grundstück bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen (z. B. Geschirrhütten, Sträucher) befinden, werden diese nicht entschädigt, sondern gehen auf die Stadt ... über. Ausgenommen davon sind Obstbäume, die nach Maßgabe einer Schätzung durch die Stadt ... zu entschädigen sind.

III Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung an dem zum Kauf anzubietenden Grundstück hat der Grundstückseigentümer bei der notariellen Beurkundung des Kaufangebotes die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB für die Stadt ... zu bewilligen. Die Stadt ... ist jederzeit berechtigt, Eintragungsantrag zum Grundbuch zu stellen.

IV Veräußerungs- und Erwerbsverpflichtung

1. Unter den Voraussetzungen, dass
 - a) die Stadt ... alle in dem vorgesehenen Baugebiet ... der Gemarkung ... gelegenen Grundstücke erwerben kann und als Eigentümer dieser Grundstücke im Grundbuch eingetragen ist, und
 - b) der noch aufzustellende Bebauungsplan für das vorgesehene Baugebiet ... Rechtskraft erlangt,

verpflichtet sich die Stadt ..., an den in dieser Urkunde genannten Grundstückseigentümer ein Ersatzgrundstück zurückzuübertragen und zwar in dem Erwerbsverhältnis, wie es sich an dem zum Kauf angebotenen Grundstück ergibt. Der Grundstückseigentümer kann an seiner Stelle hierfür seinen Ehegatten oder einen Verwandten in gerader Linie benennen. Das Ersatzgrundstück soll in gleicher oder gleichwertiger Lage, wie das der Stadt ... zum Kauf angebotene Grundstück zugeteilt werden, wobei die im künftigen Bebauungsplan festzusetzende Mindestgröße der Baugrundstücke zugrunde gelegt werden soll. Die Neuzuteilung der Grundstücke hat unter Berücksichtigung eines Flächenabzuges von 30 % für die Stadt ... zu erfolgen. Für die Zuteilung des Ersatzgrundstückes wird der Stadt ... ein Bestimmungsrecht gemäß § 315 BGB eingeräumt. Zuvor ist die Zuteilung mit dem Grundstückseigentümer zu erörtern.

2. Der Grundstückseigentümer hat sich mit der Abgabe des Kaufangebotes an die Stadt ... verpflichtet, das neuzubildende Grundstück nach Maßgabe der in dieser Urkunde festgelegten allgemeinen Vertragsbestimmungen zu erwerben
3. Die Übertragung des durch Vermessung im Rahmen eines Veränderungsnachweises neu gebildeten Grundstücks erfolgt nach Maßgabe des dann abzuschließenden Kaufvertrages zu folgenden Bedingungen:
 - a) Die Stadt ... verkauft das neugebildete Grundstück an den Grundstückseigentümer, sobald die neuzubildenden Grundstücke im Grundbuch eingetragen sind,

- b) der Kaufpreis beträgt ... € pro Quadratmeter; dieser ist innerhalb drei Wochen nach Kaufabschluss zur Zahlung fällig. Für die Beurkundung der Auflassung ist die vollständige Bezahlung des Kaufpreises und der weiteren Kosten gemäß nachfolgender Bestimmung lit. e) Voraussetzung,
- c) die jeweiligen Kaufpreisforderungen aus dem Grundstückskaufangebot und dem Kaufvertrag für die Rückübertragung des Ersatzgrundstückes werden - soweit möglich - miteinander aufgerechnet. Die Fälligkeit des Kaufpreises aus dem Grundstückskaufangebot wird unverzinslich hinausgeschoben bis zu Fälligkeit des Kaufpreises gemäß den vorstehenden Bestimmungen.
- d) Neben dem Kaufpreis sind vom Käufer des neugebildeten Grundstücks sämtliche für das Kaufgrundstück anfallenden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Anliegerleistungen einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach dem Kommunalabgabengesetz und der entsprechenden Gemeindecaputungen zu bezahlen. Diese Beiträge und Kosten werden durch besondere Beitrags- bzw. Leistungsbescheide der Stadt ... angefordert.
- e) Die Kosten der Grundstücksvermessung und -vermarkung für das spätere Kaufgrundstück gehen zu Lasten des Käufers des neugebildeten Grundstücks. Vom Käufer ebenfalls zu tragen sind die anteiligen Kosten für ein eventuell erforderliches Bodengutachten und die Kosten der Baumentschädigungen. Diese Kosten werden im Verhältnis der Kaufgrundstücksfläche zur Gesamtfläche aller gebildeten Baugrundstücke umgelegt.
- f) Die Übergabe der neugebildeten Baugrundstücke wird in den einzelnen Grundstückskaufverträgen ebenso vereinbart, wie der Steuerübergang.
- g) Wegen der Gewährleistung gelten die Bestimmungen in Abschnitt II Ziff. 3 dieser Urkunde entsprechend.
- h) Beim Kauf der neugebildeten Grundstücke haben sich die Käufer der Stadt ... gegenüber ferner zu verpflichten:
- Auf dem zu erwerbenden Grundstück ein Wohnhaus nach Maßgabe der baurechtlichen Genehmigung innerhalb von sechs Jahren ab Nutzbarkeit der Erschließungsanlagen bezugsfertig zu errichten.

- Das Eigentum an dem Grundstück bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt ... auf einen Dritten zu übertragen oder innerhalb dieser Zeit Wohnungs-(Teil-)eigentum zu begründen oder ein Erbbaurecht zu bestellen. Dies gilt nicht bei Veräußerung an den Ehegatten oder an Verwandte des Eigentümers in gerader Linie.

Kommen die Käufer einer der vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, so steht der Stadt ... das Recht zum Wiederkauf des Grundstücks zu. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist von der Stadt ... der vereinbarte Kaufpreis, die vom Käufer bezahlten Vermessungs- und Erschließungskosten sowie den weiteren Kosten gemäß vorstehender Bestimmungen nach Buchst. e) zinslos innerhalb drei Monaten nach Rückkauflassung dem Käufer zu erstatten. Eine etwaige Wertsteigerung des Grundstücks durch die Bebauung wird mit dem gemeinen Wert vergütet, wobei die Beteiligten die Wertermittlung des Gutachterausschusses nach dem Baugesetzbuch anerkennen. Eventuelle Bodenwertsteigerungen werden nicht berücksichtigt. Sämtliche Kosten und Steuern der Rückübertragung hat der Grundstückskäufer zu tragen.

Im Grundbuch ist das Wiederkaufsrecht der Stadt ... durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zu sichern. Der Käufer verpflichtet sich, die Eintragung einer entsprechenden Auflassungsvormerkung beim späteren Kaufabschluss zu bewilligen.

V Weitere allgemeine Bestimmungen

Kostentragung

Übertragung auf den Rechtsnachfolger

Salvatorische Klausel

...

VI Vollmacht

...

VII Schluss

...

Vertragsmuster 13 **Betriebsatzung für einen kommunalen Eigenbetrieb**

vom (*Datum*)

Aufgrund der §§ 7, 107 Abs. 2 und 114 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) (Stand 01.11.2017) in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO NRW) (Stand 01.11.2017) hat der Rat der Gemeinde ... am ... folgende Betriebsatzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der (*Name des Eigenbetriebes*)

- (1) Die (*Name des Eigenbetriebes*) wird gemäß § 107 Abs. 2 GO in Verbindung mit § 114 GO auf der Grundlage der für Eigenbetriebe geltenden gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen dieser Betriebsatzung geführt.
- (2) Zweck der (*Name des Eigenbetriebes*) ist der Erwerb, die Verwaltung, die Planung, die Erschließung, die Bewirtschaftung und die Veräußerung von Immobilien aller Art (Bau- und Bauerwartungsland einschließlich ggf. aufstehender Gebäude für Wohnbau- und Gewerbe Zwecke), sowie alle diese Zwecke fördernden Geschäfte.
- (3) Die (*Name des Eigenbetriebes*) ist berechtigt, alle Geschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die zur Erreichung des Zwecks notwendig sind oder nützlich erscheinen, insbesondere Grundstücke zu erwerben, zu entwickeln, zu erschließen, zu veräußern, zu vermieten und Erbbaurechte zu begründen.

§ 2 Name des Betriebes

Der Betrieb führt den Namen „(*Name des Eigenbetriebes*)“.

§ 3 Werkleitung

- (1) Die Leitung der (*Name des Eigenbetriebes*) obliegt dem Bürgermeister als Werkleiter. Im Verhinderungsfalle wird der Bürgermeister durch den allgemeinen Vertreter vertreten.
- (2) Die (*Name des Eigenbetriebes*) wird von dem Werkleiter selbstständig geleitet, soweit nicht durch Gemeindeordnung, Eigenbetriebsverordnung oder diese Satzung etwas anderes bestimmt ist. Dem Werkleiter obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung. Dazu gehören alle Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes ständig notwendig sind, insbesondere der Einsatz des Personals, die Entscheidung in Liegenschaftsangelegenheiten bis zu einem Wert von 15.000 EURO, die Vergabe von Vermessungsaufträgen bis zu einem Wert von 50.000 EURO,

sofern die erforderlichen Mittel im Wirtschaftsplan bereitstehen und die Aufnahme von Krediten gemäß dem Wirtschaftsplan entsprechend den Erfordernissen der Finanzsituation der (*Name des Eigenbetriebes*).

- (3) Der Werkleiter ist für die wirtschaftliche Führung der (*Name des Eigenbetriebes*) verantwortlich.

§ 4 Werksausschuss der (*Name des Eigenbetriebes*)

- (1) Der Werksausschuss der (*Name des Eigenbetriebes*) besteht aus den Mitgliedern des Haupt- und Finanzausschusses.

- (2) Der Werksausschuss entscheidet in den Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung und die Eigenbetriebsverordnung übertragen sind. Darüber hinaus entscheidet der Werksausschuss in den ihm vom Rat der Gemeinde ... ausdrücklich übertragenen Angelegenheiten sowie in den folgenden Fällen:

- a) Festsetzung der allgemeinen Kauf- und Verkaufsbedingungen
- b) Die Entscheidung in allgemeinen Liegenschaftsangelegenheiten mit einem Wert von mehr als 15.000 EURO und weniger als 125.000 EURO
- c) Zustimmung zu den erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen gem. § 15 EigVO
- d) Benennung des Prüfers für den Jahresabschluss
- e) Stundung von Forderungen
 - bis zu einem Betrag von 25.000 EURO für die Dauer von mehr als zwei Jahren
 - bei Beträgen über 25.000 EURO für die Dauer von mehr als einem Jahr.
- f) Niederschlagung von Forderungen bei Beträgen von mehr als 1.500 EURO.
- g) Erlass von Forderungen bei Beträgen von mehr als 500 EURO

- (3) Der Werksausschuss berät die Angelegenheiten vor, die vom Rat der Gemeinde ... zu entscheiden sind, insbesondere:

- (a) den Wirtschaftsplan und die Finanzplanung

- (b) die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresgewinns oder die Deckung eines Verlustes (§ 26 EigVO)
 - (c) den Erlass und die Änderung der Betriebsatzung
 - (d) die Entscheidung in allgemeinen Liegenschaftsangelegenheiten mit einem Wert von mehr als 125.000 EURO
- (4) Der Werksausschuss entscheidet in den Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Rates unterliegen, falls die Angelegenheit keinen Aufschub duldet.

In Fällen äußerster Dringlichkeit kann der Bürgermeister mit einem Mitglied des Werksausschusses entscheiden. § 60 Abs. 1 GO gilt entsprechend.

- (5) In Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Werksausschusses unterliegen, entscheidet, falls die Angelegenheit keinen Aufschub duldet, der Bürgermeister mit einem Mitglied des Werksausschusses. § 60 Abs. 2 GO NW gilt entsprechend.

§ 5 Aufgaben des Rates

Der Rat entscheidet in allen Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung oder die Hauptsatzung vorbehalten sind.

§ 6 Kämmerer

Der Werkleiter hat dem Kämmerer oder dem sonst für das Finanzwesen zuständigen Beamten den Entwurf des Wirtschaftsplanes und des Jahresabschlusses, die Vierteljahresübersichten, die Ergebnisse der Betriebsstatistik und die Selbstkostenrechnungen zuzuleiten; er hat ihm ferner auf Anforderung alle sonstigen finanzwirtschaftlichen Auskünfte zu erteilen.

§ 7 Personalangelegenheiten

- (1) Die bei der (*Name des Eigenbetriebes*) beschäftigten Angestellten in den Vergütungsgruppen ... und die Arbeiter werden nach den für die Personalangelegenheiten allgemein geltenden Bestimmungen vom Werkleiter eingestellt, höhergruppiert und entlassen.
- (2) Angestellte der Vergütungsgruppe ... werden vom Werkleiter nach Beschlussfassung durch den Werksausschuss eingestellt, höhergruppiert und entlassen.
- (3) Der Bürgermeister ist Dienstvorgesetzter der Dienstkräfte der (*Name des Eigenbetriebes*).

- (4) Die bei der (*Name des Eigenbetriebes*) beschäftigten Beamten werden im Stellenplan der Gemeinde geführt und in die Stellenübersicht der (*Name des Eigenbetriebes*) nachrichtlich aufgenommen.

§ 8 Kassenführung

Die Kassengeschäfte der (*Name des Eigenbetriebes*) werden von der Gemeindekasse wahrgenommen. Die hierfür anfallenden Personal- und Verwaltungskosten werden der Gemeinde ... erstattet.

§ 9 Vertretung der (*Name des Eigenbetriebes*)

- (1) Der Werkleiter vertritt die Gemeinde in den Angelegenheiten der (*Name des Eigenbetriebes*), die ihrer eigenen Entscheidung oder der Entscheidung des Werksausschusses unterliegen.
- (2) Der Werkleiter unterzeichnet unter dem Namen „(*Name des Eigenbetriebes*)“ ohne Angabe eines Vertretungsverhältnisses, wenn die Angelegenheit seiner Entscheidung oder der des Werksausschusses unterliegt, der allgemeine Vertreter unterzeichnet im Verhinderungsfalle „In Vertretung“; die übrigen Dienstkräfte unterzeichnen „Im Auftrag“.

In den Angelegenheiten, die der Entscheidung anderer Organe unterliegen und in denen der Werkleiter mit der Vertretung beauftragt wird, ist unter der Bezeichnung „Der Bürgermeister - (*Name des Eigenbetriebes*) „ unter Angabe des Vertretungsverhältnisses zu unterzeichnen.

- (3) Erklärungen, durch die die Gemeinde für die (*Name des Eigenbetriebes*) verpflichtet werden soll, bedürfen der Schriftform. Sie werden, soweit sie nicht zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören, vom Bürgermeister oder seinem allgemeinen Vertreter und von einem vertretungsberechtigten Beamten oder Angestellten unterzeichnet.
- (4) Der Kreis der Vertretungsberechtigten und der Beauftragten sowie der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden vom Werkleiter ortsüblich entsprechend § 13 der Hauptsatzung der Gemeinde ... öffentlich bekannt gemacht.

§ 10 Wirtschaftsjahr

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 11 Stammkapital

Das Stammkapital beträgt ... EURO.

§ 12 Wirtschaftsplan

- (1) Die (*Name des Eigenbetriebes*) hat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht.
- (2) Ausgaben für verschiedene Vorhaben des Vermögensplanes, die sachlich eng zusammenhängen, sind gegenseitig deckungsfähig.

Mehrausgaben für Einzelvorhaben des Vermögensplanes bedürfen der Zustimmung des Werksausschusses, wenn der Ansatz im Vermögensplan um mehr als 10 %, mindestens aber 25.000 EURO überschritten wird.

§ 13 Zwischenberichte

Der Werkleiter hat dem Werksausschuss halbjährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes Bericht zu erstatten.

§ 14 Jahresabschluss, Lagebericht und Erfolgsübersicht

Der Jahresabschluss, Lagebericht und die Erfolgsübersicht sind bis zum Ablauf von 6 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres von dem Werkleiter aufzustellen und dem Werksausschuss vorzulegen.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am ... in Kraft.

BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG:

Die vorstehende Betriebssatzung der (*Name des Eigenbetriebes*) vom ... wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweis:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung kann nach Ablauf eines Jahres seit Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder

- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Datum

Unterschrift

Vertragsmuster 14 Gesellschaftsvertrag (GmbH) (Kommunale Eigengesellschaft) im Rahmen einer GmbH & Co KG

§ 1 Firma, Sitz, Geschäftsjahr

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: „(Name der Gesellschaft)“
2. Sitz der Gesellschaft ist ...
3. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens sind die Geschäftsführung und Vertretung der „(Name der GmbH & Co KG)“ mit dem Sitz in ... (im folgenden „Hauptgesellschaft“ genannt) als deren persönlich haftende Gesellschafterin. Gegenstand der Hauptgesellschaft sind der Erwerb und Tausch, die Veräußerung, sowie die Beplanung, Baureifmachung und Erschließung von Grundstücken zu dem Zweck, das Angebot von Grundstücken für Wohn- und Gewerbebauten in der Stadt ... zu verbessern. Gegenstand der Hauptgesellschaft ist es insbesondere, preiswertes Wohnbauland für Familien zu schaffen.

§ 3 Gesellschafter, Stammkapital

1. Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt ...
2. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt ...
3. Das Stammkapital in Höhe von ... wird von der Stadt ... im Rahmen ihrer Stammeinlage in voller Höhe sofort in bar erbracht.

§ 4 Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft beginnt mit der Eintragung im Handelsregister. Ihre Dauer ist unbestimmt.

§ 5 Vertretung und Geschäftsführung

1. Die Gesellschaft hat zwei Geschäftsführer. Diese vertreten die Gesellschaft gemeinschaftlich oder einzeln mit einem Prokuristen.
2. Einzelprokura darf nicht erteilt werden.
3. Zu Geschäftsführern können nur Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter der Stadt ... bestellt werden.
4. Die Gesellschafterversammlung kann auf Vorschlag der Geschäftsführung Prokuristen bestellen.
5. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann jedem Geschäftsführer generell oder im Einzelfall Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt werden. Für Geschäfte zwischen der Hauptgesellschaft und der GmbH sind sie in jedem Fall von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
6. Bei der Führung der Geschäfte der Hauptgesellschaft haben die Geschäftsführer das Gesetz, den Gesellschaftsvertrag der Hauptgesellschaft und der GmbH und die Weisungen der Gesellschafterversammlung zu beachten.
7. Geschäfte der GmbH, die nicht zur Geschäftsführung für die Hauptgesellschaft gehören, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

§ 6 Gesellschafterversammlungen

1. Beschlüsse der Gesellschafter werden auf Gesellschafterversammlungen gefasst. Eine Gesellschafterversammlung ist alljährlich innerhalb der jeweiligen gesetzlichen Fristen (§ 42 a Abs. 2, Abs. 1 GmbHG, ordentliche Gesellschafterversammlung) abzuhalten, im Übrigen nach Bedarf. Der Abhaltung einer Gesellschafterversammlung bedarf es nicht, wenn sich alle Gesellschafter mit einer schriftlichen, telegraphischen, fernmündlichen oder sonstigen Art der Abstimmung einverstanden erklären.
2. Die Einberufung der Gesellschafterversammlung erfolgt durch die Geschäftsführer. Ein Geschäftsführer oder zwei stimmberechtigte Mitglieder des Vertretergremiums können die Durchführung einer Gesellschafterversammlung beantragen, die dann innerhalb einer Frist von einer Woche von den Geschäftsführern anzuberaumen ist. Die Einberufung von Gesellschafterversammlungen hat unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung und des Tagungsortes mindestens sieben Tage vor dem Termin der Gesellschafterversammlung an die Gesellschafter zu erfolgen. Die Einladung (Poststempel) und der Tag der Versammlung werden bei der Fristberechnung mitgezählt.

3. Die Stadt ... wird in der Gesellschafterversammlung vertreten von neun Mitgliedern des Rates der Stadt ... und dem jeweiligen Bürgermeister als Vorsitzenden (nachstehend Vertretergremium genannt).

Die Mitglieder dieses Vertretergremiums müssen identisch sein mit den in § 9 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der „(Name der GmbH & Co KG)“ genannten Mitglieder dieses Vertretergremiums. Das Vertretergremium kann aus seiner Mitte einen stellvertretenden Vorsitzenden wählen.

Der jeweilige 1. Beigeordnete und der jeweilige Kämmerer der Stadt ... sind beratende Mitglieder des Vertretergremiums ohne Stimmrecht.

4. Die Mitglieder des Vertretergremiums sind zu allen Gesellschafterversammlungen wie die Gesellschafterin einzuladen.
5. Der Vorsitzende des Vertretergremiums gibt bei der Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung die Stimme der Gesellschafterin ab. Bei der hierzu notwendigen Entscheidungsfindung innerhalb des Vertretergremiums ist die einfache Stimmenmehrheit erforderlich. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.
6. Scheidet ein Mitglied des Vertretergremiums während der laufenden Wahlperiode aus dem Rat der Stadt ... aus, so verliert es mit diesem Ausscheiden seine Mitgliedschaft im Vertretergremium. Der Rat der Stadt ... ist berechtigt, für die restliche Amtszeit aus seiner Mitte ein neues Mitglied in das Vertretergremium zu entsenden.
7. Das Vertretergremium ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß zur Sitzung geladen und mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder anwesend sind.
8. Ist das Vertretergremium bei einer ordnungsgemäß einberufenen Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, so ist eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen, bei der die Ladungsfrist verkürzt werden kann. Das Vertretergremium dieser Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.
9. Über die Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift zu fertigen, die vom Vorsitzenden sowie einem weiteren Mitglied des Vertretergremiums und einem Schriftführer zu unterzeichnen ist. Die beiden Letztgenannten werden von den Mitgliedern bestellt.

§ 7 Gesellschafterbeschlüsse

1. Folgende Beschlüsse bedürfen der Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung:
 - a) Aufnahme neuer Gesellschafter
 - b) Zustimmung zur Verfügung und Belastung von Gesellschaftsanteilen und sonstigen Rechten gegen die Gesellschaft
 - c) Auflösung der Gesellschaft
 - d) Änderung des Gesellschaftsvertrages
 - e) Beschlüsse, die eine Nachschusspflicht begründen
 - f) Feststellung des Jahresabschlusses
 - g) Auszahlungen an den Gesellschafter
 - h) Bestimmung des Wirtschaftsprüfers
 - i) Bestellung und Festlegung von Anstellungsbedingungen der Geschäftsführer
2. Die Nichtigkeit eines fehlerhaften Beschlusses der Gesellschafter ist innerhalb eines Monats seit Zugang des betreffenden Protokolls durch gerichtliche Feststellungsklage geltend zu machen.

§ 8 Jahresabschluss, Gewinnverwendung, Gewinnverteilung

1. Die Geschäftsführer haben in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht für das vergangene Geschäftsjahr nach den Vorschriften des 3. Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufzustellen; sie haben unverzüglich nach der Aufstellung den Jahresabschluss und den Lagebericht dem von der Gesellschaft bestellten Abschlussprüfer vorzulegen. Die Abschlussprüfung erfolgt nach den Vorschriften des 3. Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften.
2. Für die Verwendung des Ergebnisses gelten die Vorschriften des GmbH-Gesetzes, insbesondere § 29 GmbHG.

§ 9 Veröffentlichungen

Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im Bundesanzeiger.

§ 10 Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, anfechtbar oder nicht durchführbar sein, so gelten die übrigen Bestimmungen gleichwohl. Eine unwirksame oder nichtige Bestimmung ist durch Gesellschafterbeschluss durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die die Parteien bei Kenntnis des Mangels zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vereinbart hätten, um den gleichen wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen.
2. Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Zwingende gesetzliche Vorschriften gehen der Satzung vor.
3. Die Kosten der Beurkundung des Gesellschaftsvertrages, der Bekanntmachung, der Anmeldung der Gesellschaft und ihrer Eintragung im Handelsregister, die anfallenden Steuern und die Kosten der Gründungsberatung trägt die Gesellschaft bis zu einem Betrag von ... €.

Vertragsmuster 15 Gesellschaftsvertrag (GmbH & Co KG)

§ 1 Präambel

1. Die Unterzeichner dieses Vertrages beabsichtigen, sich zum Betrieb einer Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft in einer GmbH & Co KG zu organisieren. Sie haben sich zu der in Gründung befindlichen" (*Name der GmbH*)" zusammengeschlossen, die im Handelsregister des Amtsgerichts ... eingetragen werden soll. Die „(*Name der GmbH*)“ soll die Stellung des persönlich haftenden Gesellschafters in der neuen KG übernehmen.
2. Die Gesellschafter regeln ihre Beziehungen untereinander wie folgt:

§ 2 Firma, Sitz, Geschäftsjahr

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: (*Name der GmbH & Co KG*)
2. Sitz der Gesellschaft ist ...
3. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 3 Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens sind der Erwerb und Tausch, die Veräußerung, sowie die Beplanung, Baureifmachung und Erschließung von Grundstücken zu dem Zweck, das Angebot von Grundstücken für Wohn- und Gewerbe-

bauten in der Stadt ... zu verbessern. Gegenstand des Unternehmens ist es insbesondere, preiswertes Wohnbauland für Familien zu schaffen.

2. Die Gesellschaft ist berechtigt, Hilfs- und Nebengeschäfte zu tätigen. Sie ist weiter berechtigt, sämtliche Geschäfte zu tätigen, die geeignet sind, den Gegenstand des Unternehmens mittelbar oder unmittelbar zu fördern.
3. Die Gesellschaft kann sich an Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand beteiligen oder solche Unternehmen gründen.
4. Die Gesellschaft ist berechtigt, Gebäude und Anlagen für öffentliche Zwecke zu erstellen oder erstellen zu lassen.

§ 4 Gesellschafter, Einlagen, Haftsummen

1. Persönliche haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die „(Name der GmbH)“. Sie ist zur Leistung einer Einlage nicht berechtigt.
2. Weitere Gesellschafterin (Kommanditistin) ist die Stadt ... mit einer Einlage von ... €.
3. Die Einlage wird wie folgt erbracht:
 - a) durch Übertragung der Grundstücke ..., groß ... ha, mit einem Gesamtwert von ... €,
 - b) durch Bareinlage i. H. v. ... €.
4. Die Haftung der Kommanditistin gegenüber Gesellschaftsgläubigern ist auf den Betrag bzw. Wert der Einlagen gemäß Abs. 2 und 3 (Haftsummen) beschränkt.
5. Änderungen der Einlagen und der Haftsummen können nur durch Gesellschafterbeschluss erfolgen.

§ 5 Konten der Gesellschafter, Beteiligung am Vermögen

1. Bei der Gesellschaft werden ein Kapitalkonto, Kapitalverlustkonto, Verrechnungskonto und Rücklagekonto geführt.
2. Auf dem Kapitalkonto werden lediglich die Einlagen gebucht. Das Kapitalkonto wird nicht verzinst.
3. Auf dem Kapitalverlustkonto werden die Verluste der Kommanditistin sowie alle Gewinne bis zum Ausgleich des Verlustes gebucht. Die Kommanditistin ist nicht verpflichtet, Verluste auf dem Kapitalverlustkonto in anderer Weise als durch künftige Gewinne auszugleichen.

4. Gewinne, soweit sie nicht zum Ausgleich des Verlustkontos benötigt werden oder auf dem Rücklagekonto zu verbuchen sind, sowie alle sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen der Gesellschaft und einem Gesellschafter werden auf dem Verrechnungskonto gebucht.
5. Das Vermögen der Gesellschaft steht ausschließlich der Kommanditistin (Stadt ...) zu.

§ 6 Dauer der Gesellschaft, Kündigung

1. Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Dauer errichtet.
2. Die Gesellschaft kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres gekündigt werden.
3. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief an die Gesellschaft zu Händen der Geschäftsführung zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Tag der Aufgabe des Kündigungsschreibens zur Post maßgeblich. Die Geschäftsführung hat den anderen Gesellschafter unverzüglich von der Kündigung zu verständigen.
4. Durch die Kündigung wird die Gesellschaft aufgelöst.

§ 7 Geschäftsführung und Vertretung

1. Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft ist die Komplementärin allein berechtigt und verpflichtet
2. Die Komplementärin ist für Rechtsgeschäfte zwischen ihr und der Gesellschaft von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
3. Die Komplementärin bedarf für folgende Angelegenheiten der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung:
 - a) Erwerb, Tausch und Veräußerung oder Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie sonstige Verfügungen über Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, soweit im Einzelfall der Betrag von € 50.000,-- überschritten wird
 - b) Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen an solchen oder deren Veräußerung oder Belastung
 - c) Abschluss, Änderung und Beendigung von Miet- und Pachtverträgen mit Miet- und Pachtzinsen von mehr als € 500,-- pro Monat

- d) Investitionen und Auftragsvergaben ab einem Betrag von € 50.000,-- ohne Mehrwertsteuer im Einzelfall, wenn sie in dem genehmigten jährlichen Investitionsplan nicht enthalten sind
- e) Aufnahme von langfristigen Darlehen und Kontokorrentkrediten über € 50.000,-- im Einzelfall hinaus sowie über den Betrag von € 150.000,- insgesamt je Geschäftsjahr
- f) Übernahme von Bürgschaften, Abschluss von Garantieverträgen, Schuldbeitritten, Abgabe von Patronatserklärungen und Eingehung von ähnlichen Verpflichtungen
- g) Führung von Aktivprozessen und prozessbeendenden Handlungen und Erklärungen, soweit der Streitwert den Betrag von € 50.000,-- übersteigt
- h) Aufnahme von stillen Gesellschaftern
- i) Veräußerung und Verpachtung des gesamten Gesellschaftsvermögens
- j) Sonstige Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen

§ 8 Haftungsentschädigung, Auslagenersatz

1. Zur Abgeltung ihres Haftungsrisikos erhält die Komplementärin eine jährliche Vergütung in Höhe von € 2.500,--.
2. Die Haftungsvergütung ist jeweils zum 31. Dezember eines Kalenderjahres zur Zahlung fällig.
3. Die Komplementärin hat Anspruch auf Ersatz aller ihr durch die Geschäftsführung erwachsenen Aufwendungen.
4. Die Haftungsvergütung und der Aufwendungsersatz stellen im Verhältnis der Gesellschafter zueinander Aufwand dar.

§ 9 Gesellschafterversammlung

1. Beschlüsse der Gesellschafter werden auf Gesellschafterversammlungen gefasst. Der Abhaltung einer Gesellschafterversammlung bedarf es nicht, wenn sich alle Gesellschafter mit einer schriftlichen, telegraphischen, fernmündlichen oder sonstigen Art der Abstimmung einverstanden erklären.
2. Die Einberufung der Gesellschafterversammlung erfolgt durch die Komplementärin. Die Einberufung hat unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung und des

Tagungsortes mindestens sieben Tage vor dem Termin der Gesellschafterversammlung an die Gesellschafter zu erfolgen. Die Einladung (Poststempel) und der Tag der Versammlung werden bei der Fristberechnung mitgezählt. In dringenden Fällen kann die Ladungsfrist auf 24 Stunden verkürzt werden. In solchen Fällen kann die Ladung auch telefonisch oder per Fax erfolgen.

3. Bei der Gesellschafterversammlung wird die Kommanditistin von neun Mitgliedern des Rates der Stadt ... und vom jeweiligen Bürgermeister als Vorsitzenden (nachstehend Vertretergremium genannt) vertreten. Die Mitglieder dieses Vertretergremiums müssen identisch sein mit den in § 6 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der „(Name der GmbH)“ genannten Mitglieder dieses Vertretergremiums. Das Vertretergremium kann aus seiner Mitte einen stellvertretenden Vorsitzenden wählen. Der jeweilige Stadtdirektor und der jeweilige Kämmerer der Stadt ... sind beratende Mitglieder des Vertretergremiums ohne Stimmrecht.
4. Die Mitglieder des Vertretergremiums sind zu allen Gesellschafterversammlungen wie die Kommanditistin einzuladen.
5. Der Vorsitzende des Vertretergremiums gibt bei der Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung die Stimme der Kommanditistin ab. Bei der hierzu notwendigen Entscheidungsfindung innerhalb des Vertretergremiums ist die einfache Stimmenmehrheit erforderlich. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.
6. Scheidet ein Mitglied des Vertretergremiums während der laufenden Wahlperiode aus dem Rat der Stadt ... aus, so verliert es mit diesem Ausscheiden seine Mitgliedschaft im Vertretergremium. Der Rat der Stadt ... ist berechtigt, für die restliche Amtszeit aus seiner Mitte ein neues Mitglied in das Vertretergremium zu entsenden. Die Mitglieder des Vertretergremiums können ein Sitzungsgeld erhalten.
7. Das Vertretergremium ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß zur Sitzung geladen und mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder anwesend sind.
8. Ist das Vertretergremium bei einer ordnungsgemäß einberufenen Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, so ist eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen, bei der die Ladungsfrist verkürzt werden kann. Das Vertretergremium dieser Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.

9. Über die Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift zu fertigen, die vom Vorsitzenden sowie einem weiteren Mitglied des Vertretergremiums und einem Schriftführer zu unterzeichnen ist. Die beiden Letztgenannten werden von den Mitgliedern bestellt.
10. Das Stimmrecht der Komplementärin ist ausgeschlossen, außer in Angelegenheiten, die ihre Rechte und Pflichten innerhalb der Gesellschaft betreffen. Steht der Komplementärin ein Stimmrecht zu, so hat sie eine Stimme. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme der Kommanditistin den Ausschlag.
11. Außer in den vom Gesetz angeordneten Fällen ist das Stimmrecht eines Gesellschafters auch in den Fällen des § 47 Abs. 4 GmbHG ausgeschlossen.

§ 10 Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung

1. Folgende Beschlüsse bedürfen der Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung:
 - a) Aufnahme neuer Gesellschafter
 - b) Zustimmung zur Verfügung und Belastung von Gesellschaftsanteilen und sonstigen Rechten gegen die Gesellschaft
 - c) Auflösung der Gesellschaft
 - d) Änderungen des Gesellschaftervertrages
 - e) Beschlüsse, die eine Nachschusspflicht begründen
 - f) Feststellung des Jahresabschlusses
 - g) Zustimmung zu zustimmungsbedürftigen Geschäften gemäß § 7 Abs. 3
 - h) Auszahlungen an Kommanditisten
 - i) Bestimmung des Wirtschaftsprüfers
 - j) Entlastung der Komplementärin
 - k) Festlegung von Rahmenbedingungen für den Verkauf von baureifen Grundstücken
2. Die Nichtigkeit eines fehlerhaften Beschlusses der Gesellschafter ist innerhalb eines Monats seit Zugang des betreffenden Protokolls durch gerichtliche Feststellungsklage geltend zu machen.

§ 11 Jahresabschluss

1. Die Geschäftsführer haben in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht für das vergangene Geschäftsjahr nach den Vorschriften des 3. Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufzustellen; sie haben unverzüglich nach der Aufstellung den Jahresabschluss und den Lagebericht dem von der Gesellschaft bestellten Abschlussprüfer vorzulegen. Die Abschlussprüfung erfolgt nach den Vorschriften des 3. Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften.
2. Die Kosten der Geschäftsführung und die Haftungsprämie für die Komplementärin sind als Aufwand bzw. als Ertrag zu behandeln.
3. Der Jahresabschluss wird von der Gesellschafterversammlung festgestellt. Der Entwurf des Jahresabschlusses ist den Gesellschaftern und den Mitgliedern des Vertretergremiums der Kommanditistin mindestens 14 Tage vor der Beschlussfassung zuzuleiten.

§ 12 Ergebnisverteilung

1. Der Gewinn der Gesellschaft steht der Kommanditistin zu.
2. Die Komplementärin ist an einem etwaigen Verlust nicht beteiligt.

§ 13 Entnahmen. Auszahlungen

1. Die Kosten der Geschäftsführung und die Haftungsprämie für die Komplementärin können von dieser zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt entnommen werden.
2. Auszahlungen an die Kommanditistin zu Lasten ihres Verrechnungskontos beschließt die Gesellschafterversammlung.

§ 14 Verfügungen über Gesellschaftsanteile und sonstige Ansprüche gegen die Gesellschaft / Belastung von Gesellschaftsanteilen

1. Die Kommanditistin kann über ihre Anteile an der Gesellschaft oder ihre Ansprüche gegen die Gesellschaft ganz oder teilweise frei verfügen.
2. Wird nur ein Teil eines Gesellschaftsanteils übertragen, so müssen die neuen festen Kapitalkonten ein ganzzahliges Vielfaches von € 50.000,-- betragen.
3. Die Übertragung des Gesellschaftsanteils kann nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen.

4. Verfügungen über Gesellschaftsanteile oder die Begründung von sonstigen Ansprüchen gegen die Gesellschaft sowie die Belastung von Gesellschaftsanteilen und von Ansprüchen gegen die Gesellschaft bedürfen der Schriftform.
5. Abs. 1 gilt entsprechend für Belastungen des Gesellschaftsanteils.

§ 15 Liquidation

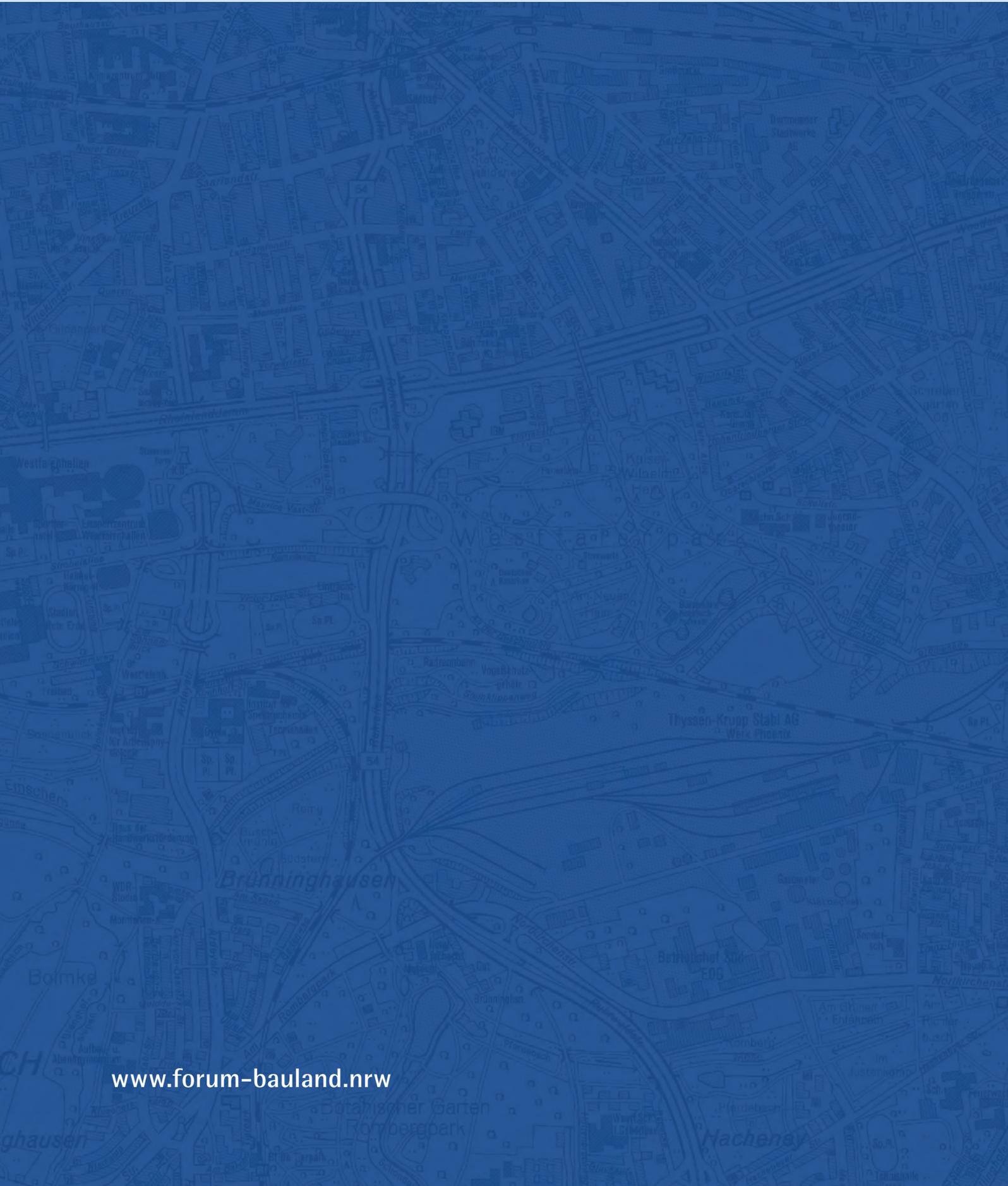
1. Die Liquidation der Gesellschaft erfolgt durch die Komplementärin, soweit die Gesellschafterversammlung nichts Abweichendes beschließt.
2. Das nach Befriedigung der Gläubiger verbleibende Vermögen der Gesellschaft ist an die Kommanditistin auszuschütten.

§ 16 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so gelten die übrigen Bestimmungen gleichwohl. Die Gesellschafter verpflichten sich, die nichtige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn der Vertrag eine Lücke aufweisen sollte.

§ 17 Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht im Gesetz eine notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.
2. Die Kosten dieses Vertrages werden von der Gesellschaft getragen.



www.forum-bauland.nrw