



Immobilienökonomie II

Rechtliche Grundlagen

von

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte

Prof. Dr. Jürgen Kühling

Prof. Dr. Wolfgang Servatius

Prof. Dr. Frank Stellmann

IREBS Institut für Immobilienwirtschaft,
International Real Estate Business School,
Universität Regensburg

Oldenbourg Verlag München

Lektorat: Dr. Stefan Giesen
Herstellung: Tina Bonertz
Titelbild: thinkstockphotos.de
Einbandgestaltung: hauser lacour

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

Library of Congress Cataloging-in-Publication Data

A CIP catalog record for this book has been applied for at the Library of Congress.

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechts.

© 2013 Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH
Rosenheimer Straße 143, 81671 München, Deutschland
www.degruyter.com/oldenbourg
Ein Unternehmen von De Gruyter

Gedruckt in Deutschland

Dieses Papier ist alterungsbeständig nach DIN/ISO 9706.

ISBN 978-3-486-71359-6
eISBN 978-3-486-78049-9

Vorwort der Herausgeber zur dritten Auflage

Eine wichtige Änderung gegenüber den früheren Auflagen besteht darin, dass sich der Kreis der Herausgeber erweitert hat. Nach meinem Wechsel an die Universität Regensburg habe ich dort die IREBS International Real Estate Business School mitgegründet und mich hier um die Einbindung jener Jura-Professoren bemüht, deren Fachgebiet eine enge Verbindung zum Immobilienrecht bzw. Immobilienwirtschaftsrecht aufweist. Das IREBS Institut für Immobilienwirtschaft ist stolz darauf, dass zu seinen Mitgliedern fünf Professoren der Fakultät für Rechtswissenschaft zählen. So lag es nahe, einige von ihnen zu Mit-Herausgebern des Werkes: „Immobilienökonomie: Rechtliche Grundlagen“ zu berufen.

Dadurch ändert sich nichts an dem Anliegen des Buches, das notwendige Basiswissen des Immobilienrechts Nicht-Juristen verständlich zu vermitteln, aber auch Jura-Studierenden und Juristen einen Überblick über dieses Fachgebiet zu geben.

Die Einbeziehung der IREBS Rechtsprofessoren als Mit-Herausgeber dokumentiert auch eindrucksvoll den interdisziplinären Ansatz, für den IREBS steht. Danach stellt die Disziplin „(Immobilien-)Recht“ einen unverzichtbarer Bestandteil der betriebswirtschaftlichen Disziplin „Immobilienökonomie“ dar, der in Lehre und Forschung gelebt wird.

Es versteht sich von selbst, dass in der dritten Auflage die Inhalte der Monographie auf den neuesten Stand gebracht wurden und auch das ein oder andere neue juristische Fachgebiet mit Immobilienbezug aufgenommen wurde.

Für Anregungen und Kritik sind wir sehr dankbar.

April 2013

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte
mit

Prof. Dr. Jürgen Kühling
Prof. Dr. Wolfgang Servatius
Prof. Dr. Frank Stellmann

Vorwort des Herausgebers zur zweiten Auflage

Da der Gesetzgeber und die Gerichte regelmäßig für Änderungen sorgen, sind die „Rechtlichen Grundlagen“ der Immobilienökonomie in stetigem Wandel. Das Manuskript dieses Buches wurde abgeschlossen, als nach der Bundestagswahl CDU/CSU und SPD ihre Koalitionsgespräche aufnahmen. Damit sind weitere Gesetzesänderungen vorprogrammiert. Dennoch habe ich mich dazu entschlossen, die zweite Auflage jetzt herauszubringen.

Formal wurde die neue deutsche Rechtschreibung verwandt, obwohl ich mich mit den neuesten „Reformen“ nicht anfreunden kann.

Großen Anteil am Gelingen dieses Werkes hat mein Sohn Kai-Magnus, der die Formatierung dieser Auflage mit großem Engagement und Geschick durchgeführt und dabei auch sicher Nützliches für sein BWL-Studium mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg mitgenommen hat. Weiter bedanke ich mich bei Frau Claudia Mehlinger für das Korrekturlesen sowie bei Herrn Fritz Guthmann für die Erledigung der Korrespondenz mit den Autoren. Last but not least gilt mein besonderer Dank den Autoren für die Überarbeitung ihrer Beiträge.

Für Anregungen und Kritik bin ich dankbar.

Johannisberg, im November 2005

Karl-Werner Schulte

Vorwort des Herausgebers

Die Immobilienökonomie ist ein interdisziplinäres Fachgebiet, das in Deutschland 1990 von der **ebs** IMMOBILIENAKADEMIE begründet und gemeinsam mit dem Stiftungslehrstuhl Immobilienökonomie der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL (**ebs**) Schloss Reichartshausen entwickelt wurde.

Das Konzept wird visualisiert durch das Haus der Immobilienökonomie (vgl. Kap. 1, S. 6). Das Fundament der Immobilienökonomie bildet die Betriebswirtschaftslehre, denn immobilienbezogene Entscheidungen von Unternehmen stehen im Mittelpunkt der Disziplin. Aber dem Haus würde die notwendige Standfestigkeit fehlen, wenn es nur auf dem Grund einer einzelwirtschaftlichen Betrachtungsweise der verschiedenen Akteure gebaut wäre.

Disziplinen, deren Erkenntnisse wichtige Bestandteile des Fachgebietes Immobilienökonomie bilden, sind die Volkswirtschaftslehre, die Raumplanung, die Architektur, das Ingenieurwesen – und nicht zuletzt die Rechtswissenschaft.

Der interdisziplinäre Ansatz hat zur Konsequenz, dass das Gesamtwerk über Immobilienökonomie aus mehreren Bänden bestehen muss. Der erste Band über „Betriebswirtschaftliche Grundlagen“ erschien 1998 und war schnell vergriffen, so dass bereits zum Jahr 2000 die zweite Auflage erschien.

Nun liegt der zweite Band über „Rechtliche Grundlagen“ vor, dem in zwei Jahren der dritte Band über „Raumplanerische Grundlagen“ folgen soll.

Die Klammer zwischen den vorwiegend juristischen Beiträgen des Bandes II und dem Management-Fokus des Bandes I schlägt der erste Beitrag über „Rechtsordnung und Immobilienökonomie“. Hier verdanke ich wertvolle Anregungen meinen wissenschaftlichen Assistenten Frau Dipl.-Kfm. Sonja Gier und Herrn Dipl.-Kfm. Philipp Naubereit sowie einigen Studierenden, die sich im Rahmen von Seminararbeiten mit diesem Thema befasst haben.

In den Folgekapiteln werden wichtige Rechtsthemen behandelt, die für die Praxis des Immobiliengeschäfts von höchster Relevanz sind: Grundstücksverkehr, Wohn- und Gewerberaummiete, Immobilienverwaltung, Schaffung von Bauland und Zulassung von Bauvorhaben, Immobilienvermittlung, Architekten- und Ingenieurverträge, Baukreditsicherung sowie die Besteuerung von Immobilien.

Ausdrücklich möchte ich dabei feststellen, dass dabei nicht „juristischer Tiefgang“ angestrebt wird, sondern es darum geht, betriebswirtschaftlich Denkenden und Handelnden die notwendigen Grundkenntnisse vor allem von Immobilienrecht und Steuern nahe zu bringen.

In diesem Sinne soll der vorliegende Band Studierenden des Fachgebietes Immobilienökonomie eine Lernhilfe bieten sowie dem Praktiker als Nachschlagewerk dienen. Für Spezialfragen ist auf die juristische Literatur zurückzugreifen oder der Rat des Anwalts einzuholen.

Auch für Band II gilt, was ich bereits im Vorwort zum ersten Band geschrieben habe: Ein von 13 Autoren verfasstes Werk kann natürlich nicht „mängelfrei“ sein. Es bedarf nun noch der Abnahme durch die „Bauherren“, die Leser. Die „Mängelbeseitigung“ muss allerdings

späteren Auflagen vorbehalten bleiben. Hinweise und Verbesserungsvorschläge dazu sind stets willkommen.

Die Verfasser der einzelnen Beiträge sind Dozenten der **ebs** IMMOBILIENAKADEMIE oder des Stiftungslehrstuhls Immobilienökonomie der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL (**ebs**) Schloss Reichartshausen. Sie sind ausnahmslos renommierte Experten auf ihrem jeweiligen Fachgebiet und haben sich der nicht einfachen Aufgabe gestellt, ihr großes Fachwissen in konzentrierter, zielgruppenadäquater und auch für Nicht-Juristen verständlicher Form zu Papier zu bringen. Dafür möchte ich allen Beteiligten auf das Herzlichste danken. Sie haben einen wertvollen Beitrag zum „Haus der Immobilienökonomie“ geleistet.

Bedanken möchte ich mich auch bei Frau Rechtsassessorin jur. Ruth Sroka, die mich bei der Konzeption dieses Bandes unterstützt hat, sowie bei Frau cand. rer. pol. Samira Rüttgers und insbesondere bei Herrn Dipl.-Bwt. Nico Rottke, MSRE für Korrekturen und Formatierung.

Meine Assistentin, Frau Dipl.-Päd. Simone Schlager, behielt bei sechs parallel laufenden großen Buchprojekten stets den Überblick, einen Autor, der „wegen des Buches“ anrief, dem richtigen Werk zuzuordnen. Auch ihr sei herzlich gedankt.

Nicht zuletzt danke ich meiner Familie für die wohlwollende Gelassenheit, mit der sie meine vielfältigen beruflichen Aktivitäten begleitet.

Johannisberg, im April 2001

Karl-Werner Schulte

Inhaltsübersicht

Vorworte	V
Autorenverzeichnis	XIII
1 Rechtsordnung und Immobilienökonomie	1
<i>Karl-Werner Schulte und Wolfgang Servatius</i>	
1.1 Einleitung.....	3
1.2 Die rechtlichen Rahmenbedingungen der funktionspezifischen Aspekte der Immobilienökonomie.....	4
1.3 Die rechtlichen Rahmenbedingungen der phasenorientierten Aspekte der Immobilienökonomie.....	23
1.4 Die rechtlichen Rahmenbedingungen der strategiebezogenen Aspekte der Immobilienökonomie.....	37
Literaturverzeichnis zu Kap. 1.....	44
2 Öffentliches Recht der Immobilienwirtschaft	47
<i>Michael Krautzberger und Jürgen Kühling</i>	
2.1 Öffentliches Bau- und Planungsrecht	54
2.2 Vergaberecht und EU-Beihilfenrecht	126
Literaturverzeichnis zu Kap. 2.....	155
3 Der Grundstückskaufvertrag	157
<i>Jan Lindner-Figura</i>	
3.1 Einführung.....	159
3.2 Inhalt des Grundstückskaufvertrags	168
4 Das Erbbaurecht	193
<i>Wolfgang Usinger</i>	
4.1 Vorbemerkung.....	194
4.2 Inhalt des Erbbaurechts.....	194
4.3 Ergänzende Vereinbarungen.....	203
4.4 Entstehung und Übertragung des Erbbaurechts.....	207
4.5 Kosten.....	209
4.6 Die Beleihung und Beendigung des Erbbaurechts	210
4.7 Grunderwerbsteuer	212
Literaturverzeichnis zu Kap. 4.....	217
5 Die Grundstücksbebauung	221
<i>Eberhard Meincke, Andreas Helm und Volker Zerr</i>	
5.1 Die Baubetreuung	227
Literaturverzeichnis zu Kap. 5.1	250

5.2	Der Architekten- und Ingenieurvertrag	251
	Literaturverzeichnis zu Kap. 5.2.....	292
5.3	Der Bauvertrag	294
	Literaturverzeichnis zu Kap. 5.3.....	349
6	Das Wohnungseigentum	351
	<i>Joachim Schmidt</i>	
6.1	Einleitung	352
6.2	Allgemeine Grundsätze, Begriffsbestimmung.....	353
6.3	Die Begründung des Wohnungseigentums.....	355
6.4	Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer	357
6.5	Die Jahresabrechnung.....	369
6.6	Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	370
6.7	Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht	381
6.8	Die Veräußerung des Wohnungseigentums	382
6.9	Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen	383
	Literaturverzeichnis zu Kap. 6.....	385
7	Wohn- und Gewerberaummiete	387
	<i>Frank Stellmann</i>	
7.1	Einführung.....	390
7.2	Abschluss und Inhalt des Mietvertrages	392
7.3	Mietgebrauch.....	417
7.4	Die Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses	437
7.5	Das Vermieterpfandrecht.....	450
	Literaturverzeichnis zu Kap. 7.....	457
8	Immobilienvermittlung	459
	<i>Joachim Schmidt</i>	
8.1	Einleitung	461
8.2	Die gesetzlichen Grundlagen des Maklerberufes	462
8.3	Der Maklervertrag	465
8.4	Die Maklertätigkeit.....	469
8.5	Sonderformen der Maklertätigkeit.....	472
8.6	Der Hauptvertrag.....	477
8.7	Kausalität.....	482
8.8	AGB-Klauseln in Maklerverträgen	490
8.9	Provision und Aufwendungsersatz	494
8.10	Pflichten und Pflichtverletzungen	495
8.11	Der Makler im Wettbewerb	502
	Literaturverzeichnis zu Kap. 8.....	505
9	Recht der Immobilienverwaltung	507
	<i>Joachim Schmidt</i>	
9.1	Vorbemerkung.....	509
9.2	Immobilienverwaltung.....	510
9.3	Der Immobilienverwalter in der Immobilienwirtschaft.....	514
9.4	Grundlagen für die Ausübung der Verwaltungstätigkeit	517
9.5	Standards für die Immobilienverwaltung	520

9.6	Der Verwaltervertrag	523
9.7	Grundzüge der Miet- und Wohnungseigentumsverwaltung	532
9.8	Forderungseinzug/Risikominimierung von Forderungsausfällen	553
9.9	Immobilienverwaltung und öffentliches Recht	559
9.10	Checkliste für zu übergebende Unterlagen bei der Verwaltung von Wohnungseigentum und Mietobjekten	561
9.11	Checkliste Verwaltersuche	563
	Literaturverzeichnis zu Kap. 9	564
10	Steuerliche Grundlagen und Besteuerung von Immobilien	565
	<i>Jochen Sigloch</i>	
10.1	Grundlagen der Besteuerung	569
10.2	Besteuerung von Immobilien	821
	Literaturverzeichnis zu Kapitel 10	848
11	Darlehen und grundpfandrechtliche Sicherung	851
	<i>Wolfgang Rupp</i>	
11.1	Darlehensrecht	855
11.2	Grundpfandrechte	877
	Literaturverzeichnis zu Kapitel 11	919
12	Kapitalmarktrechtliche Rahmenbedingungen der Immobilienfinanzierung	921
	<i>Florian Beer</i>	
12.1	Grundlagen des Kapitalmarktrechts	924
12.2	Der offene Immobilienfonds	934
12.3	Immobilienfondsspezialfonds	951
12.4	Geschlossener Fonds	953
12.5	REIT-AG (Real Estate Investment Trusts)	964
12.6	Immobilienaktiengesellschaft	973
	Literaturverzeichnis zu Kap. 12	975
13	Insolvenzrecht	977
	<i>Michael Nienerza und Michael Dahl</i>	
13.1	Teil 1 – Ablauf des Insolvenzverfahrens	979
13.2	Teil 2 – Besondere Verfahrensarten	987
13.3	Teil 3 – Verwertung von Immobilien in der Insolvenz	994
13.4	Teil 5 – Strukturierte Finanzierung von Immobilien und Insolvenz	1006
	Literaturverzeichnis zu Kap. 13	1008
	Sachverzeichnis	1009

Autorenverzeichnis

Florian Beer ist wissenschaftlicher Mitarbeiter und Doktorand am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht und Unternehmensrecht – Prof. Dr. Wolfgang Servatius in Regensburg. Er beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit den rechtlichen Rahmenbedingungen kapitalmarktorientierter Finanzierungsformen hauptsächlich im Bereich der Finanzierung mittelständischer Unternehmen und Immobilienbeteiligungen. Sein besonderes Interesse gilt hier den Schnittstellen zwischen Aufsichtsrecht und Privatrecht im Rahmen der Regulierung. Darüber hinaus arbeitet und forscht er im Vertrags- und Gesellschaftsrecht.

Michael Dahl ist Counsel im Kölner Büro von GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten. Nach seinem Studium der Rechtswissenschaften an den Universitäten Bielefeld und Köln wurde er im Jahr 2000 zur Rechtsanwaltschaft zugelassen. Als Mitglied der Service-Line Insolvenz und Restrukturierung berät er Mandanten in allen Fragen des Insolvenz- und Sanierungsrechts, des Gesellschaftsrechts und der außergerichtlichen Liquidation und Reorganisation. Herr Dahl ist Lehrbeauftragter an der Hagen Law School und Verfasser zahlreicher insolvenzrechtlicher Zeitschriften- und Buchbeiträge. Er ist (Mit-)Herausgeber der Neuen Zeitschrift für das Recht der Insolvenz und Sanierung (NZI) sowie geschäftsführender Herausgeber und Schriftleiter der International Insolvency Law Review (IILR). Daneben verantwortet er für die NJW-Spezial als deren ständiger Autor die Rubrik Insolvenzrecht.

Dr. Andreas Helm hat an der Ludwig-Maximilians-Universität München Rechtswissenschaften studiert und im Jahr 2001 sein 2. juristisches Staatsexamen abgelegt. In den Jahren 2000–2002 war er wissenschaftlicher Assistent an der Ludwig-Maximilians-Universität München. Er promovierte im Jahr 2004 zu einem zivilrechtlichen Thema bei Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Claus-Wilhelm Canaris. Seit 2002 ist Dr. Andreas Helm als Rechtsanwalt und seit 2010 als Fachanwalt für Privates Bau- und Architektenrecht in der Kanzlei Wagensonner Luhmann Breitfeld Helm, München, tätig, seit 2006 als Partner. Als Dozent an der Immobilienakademie der European Business School hat er Vorlesungen im Baurecht und Insolvenzrecht gehalten und ist seit 2006 als Lehrbeauftragter für Privates Baurecht an der Universität Regensburg (IREBS International Real Estate Business School) tätig. Er ist Herausgeber und Autor zahlreicher baurechtlicher Veröffentlichungen.

Prof. Dr. Michael Krautzberger, 1962 bis 1968 Studium der Rechts- und Politikwissenschaft, Soziologie und Kunstgeschichte an der Universität München und an der Hochschule für Politische Wissenschaften in München; 1967 Erste juristische Staatsprüfung; 1970 Promotion zum Dr. jur. an der Juristischen Fakultät der Universität München; 1971 Zweite juristische Staatsprüfung; 1993 Honorarprofessor an der Universität Dortmund; seit 1998 Honorarprofessor an der Humboldt-Universität zu Berlin; 1971 bis 1973 Landeshauptstadt München: Referat für Stadtforschung und Stadtentwicklung; seit 1973 im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, zuletzt (seit 1991) als Ministerialdirektor

Leiter der Abteilung „Raumordnung und Städtebau“ und seit 1998 Leiter der Abteilung „Bauwesen und Städtebau“; November 2003: Beendigung der Tätigkeit im Bundesministerium; Präsident der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung bis 2013; Ordentliches Mitglied der Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Stellvertretender Vorsitzender der Deutschen Stiftung Denkmalschutz.

Prof. Dr. Jürgen Kühling, LL.M., Jahrgang 1971, hat in Nancy und Trier (1. Staatsexamen 1995) sowie Brüssel (LL.M., 1995) als Stipendiat der Studienstiftung und als Erasmus-Stipendiat Rechtswissenschaften studiert. 1999 folgte das Referendarexamen. Als Promotionsstipendiat schloss er 1998 an der Universität Bonn seine Dissertation ab und wurde dort 2003 auch habilitiert. Nach Lehrstuhlvertretungen in Hamburg und Karlsruhe war er von 2004 bis 2007 Professor für Öffentliches Recht an der Universität Karlsruhe. Seit April 2007 ist er Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Immobilienrecht, Infrastrukturrecht und Informationsrecht an der Universität Regensburg und Mitglied im **IREBS**-Institut für Immobilienwirtschaft und forscht auf den Gebieten seiner Lehrstuhldenomination. Kühling verfolgt einen interdisziplinären (juristisch-ökonomischen) Forschungsansatz und dies rechts-ebenenübergreifend (v. a. unter Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben). Seine etwa 200 Publikationen befassen sich mit Fragen v. a. der Regulierung der Netzwirtschaften und Infrastrukturen (Energie, Telekommunikation, Verkehr) sowie ausgewählten Gebieten des (öffentlichen) Rechts der Immobilienwirtschaft (EU-Beihilfenrecht, Vergaberecht). Zuletzt kamen zunehmend baurechtliche Fragestellungen hinzu. Kühling gibt die Schriftenreihe zum Öffentlichen Immobilienrecht und Infrastrukturrecht heraus. Er ist Mitglied im Wissenschaftlichen Arbeitskreis für Regulierungsfragen (WAR) der Bundesnetzagentur, im Beirat der Plattform „Zukunftsfähige Energienetze“ und Vorsitzendes Mitglied des Sanktionsausschusses der EEX.

Jan Lindner-Figura hat an der Freien Universität Berlin Rechtswissenschaften studiert und legte sein zweites Staatsexamen im Jahr 1991 ab. Seit 1991 ist er als Rechtsanwalt und seit 1997 zudem als Notar tätig. Bis Anfang 2005 war er Partner im Real Estate Department der internationalen Sozietät Clifford Chance. Im Februar 2005 wechselte er als Partner zu GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten und leitet dort seit mehreren Jahren den Fachbereich Immobilienwirtschaftsrecht. Jan Lindner-Figura ist auf das private Immobilienrecht spezialisiert. Den Schwerpunkt seiner Tätigkeit bildet die umfassende Beratung von deutschen und internationalen Projektentwicklern und Investoren bei der Veräußerung bzw. dem Erwerb und der Entwicklung und/oder Vermarktung von Immobilien und komplexen Immobilienprojekten. Jan Lindner-Figura ist Mitherausgeber des im Beck Verlag erschienenen Handbuchs „Geschäftsraummieta“ sowie der „Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht“ und Autor zahlreicher Veröffentlichungen zum Immobilienrecht. Des Weiteren ist er seit vielen Jahren Dozent für Immobilienrecht an der **IREBS** International Real Estate Business School und an der Universität Münster.

Prof. Dr. Eberhard O. Meincke hat an den Universitäten Heidelberg, Freiburg und Hamburg studiert und sein zweites Staatsexamen vor dem gemeinsamen Prüfungsamt in Hamburg abgelegt. Im Jahre 1970 hat er auch seine Promotion in Hamburg abgeschlossen. Seit 1972 ist Eberhard Meincke als Rechtsanwalt, seit 1973 als Partner in der Hamburger Sozietät Scherzberg & Undritz tätig, die durch mehrere von Eberhard Meincke maßgeblich geförderte Fusionen heute in dem Hamburger Büro der internationalen Sozietät White & Case LLP

aufgegangen ist. Seit 1992 ist Eberhard Meincke an der Ernst-Moritz-Arndt Universität Greifswald auf dem Gebiet des Wirtschaftsrechts tätig, seit 1997 als Honorarprofessor. Von 1992 bis 2007 war er auch Lehrbeauftragter an der Immobilienakademie der EBS. Für seine Lehrtätigkeit und sein ehrenamtliches Engagement erhielt Eberhard Meincke 2009 das Bundesverdienstkreuz am Bande und wurde schon 1997 zum Ritter des Danebroorders des Königreichs Dänemark ernannt. Eberhard Meincke ist Ko-Komentator des mittlerweile in dritter Auflage erschienenen Kommentars von Bauer/von Oefele zur Grundbuchordnung (Verlag Franz Vahlen) und Autor zahlreicher Aufsätze in Fachzeitschriften und Festschriften zum Immobilien- und Bankrecht.

Dr. Michael Nienerza hat an der Universität Köln studiert und sein zweites Staatsexamen 2002 bei dem Landesjustizprüfungsamt Düsseldorf abgelegt. Er promovierte 2005 an der Universität zu Köln. Herr Dr. Nienerza ist seit 2003 als Rechtsanwalt in der Kanzlei GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten tätig und seit 2009 Partner der Kanzlei. Er berät regelmäßig in Insolvenz- und Krisensituationen. Dies umfasst sowohl die Vermeidung von Insolvenzen und der damit verbundenen Haftung als auch die Vertretung von Beteiligten in einer Insolvenz. Zu seinen Mandanten zählen bedeutende in- und ausländische Unternehmen, Finanzinstitute sowie die großen Servicer. Hinsichtlich Immobilienfinanzierungen berät er häufig in strukturierten Finanzierungen aus dem Londoner Kapitalmarkt einschließlich Commercial mortgage-backed securities (CMBS).

Wolfgang Rupp, Dipl.-Jur. (Univ.), studierte 2006–2011 Rechtswissenschaften mit Schwerpunkt Immobilienrecht in München und Regensburg und ist seit 2011 Rechtsreferendar im Bezirk des OLG Nürnberg und wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Universität Regensburg.

Joachim Schmidt hat an der Albert-Ludwig-Universität in Freiburg studiert und das Zweite Staatsexamen vor dem Prüfungsamt in Frankfurt am Main 1978 abgelegt. Er ist Gründungspartner der Kanzlei factum rechtsanwälte in Frankfurt am Main. Er lehrt seit vielen Jahren an der IREBS Immobilienakademie der Universität Regensburg. Er ist Generalbevollmächtigter des DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., Berlin, und Leiter der Strategiekommission der CEPI Conseil européen des Professions immobilières, Brüssel. Er ist Schiedsrichter am Deutschen Ständigen Schiedsgericht für Wohnungseigentum in Bonn. Schwerpunkte seiner Beratungstätigkeit sind die Projektentwicklung, das Recht der Geschäftsraummiete, das Makler- und Bauträgerrecht und das Wohnungseigentumsrecht. Er ist Mitherausgeber der „NZM“, Autor des Buches „Gewerbeimmobilien vermieten & verwalten“, Mitautor im „Immobilien-Makler“ und Autor zahlreicher Veröffentlichungen zum Immobilienrecht.

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte schloss im Jahre 1970 sein BWL-Studium als Diplom-Kaufmann an der Universität Münster ab und promovierte dort 1974 zum Dr.rer.pol. Im Jahre 1986 wurde er von der EBS European Business School auf eine Professur für Investition & Finanzierung berufen. Im Jahre 1990 gründete er die EBS Immobilienakademie und war deren Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführender Gesellschafter bis 2006. Im Jahre 1994 übernahm er den Stiftungslehrstuhl Immobilienökonomie, der durch die Berufung weiterer Professoren zum EBS Department of Real Estate ausgebaut wurde. Im Jahre 2006

wechselten das Department of Real Estate und die Immobilienakademie an die **IREBS** International Real Estate Business School der Universität Regensburg.

Dort war Karl-Werner Schulte bis Ende 2011 Inhaber der ECE Stiftungsprofessur für Immobilienwirtschaft am Institut für Immobilienwirtschaft und Geschäftsführer der **IREBS** Immobilienakademie.

Karl-Werner Schulte ist Gründungspräsident der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung und war Präsident der ERES European Real Estate Society und der IRES International Real Estate Society. Er wurde zum Ehrenmitglied der RICS Royal Institution of Chartered Surveyors, der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, der Ehemaligenvereinigung und der Universität Regensburg gewählt. Besondere Auszeichnungen sind der IRES Service Award, der ERES Achievement Award, der Pioneer Award der ARES American Real Estate Society, der Leadership Award des ULI Urban Land Institute Germany und der Award of Excellence des GCSC German Council of Shopping Centers.

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte ist Herausgeber von über zehn Monographien, der Dissertationsreihe „Schriften zur Immobilienökonomie“ und der „Zeitschrift für Immobilienökonomie“ sowie Autor zahlreicher Journal-Beiträge.

Prof. Dr. Wolfgang Servatius ist seit 2009 Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht und Unternehmensrecht an der Juristischen Fakultät der Universität Regensburg. Er ist Mitglied des IREBS-Instituts für Immobilienwirtschaft. Wolfgang Servatius studierte Rechtswissenschaft in Mainz, Glasgow und München. 1997 legte er das 1. Staatsexamen, 1999 das 2. Staatsexamen ab. Promoviert wurde er 2003 an der LMU München, er habilitierte sich dort im Jahr 2009. Seine Forschungsthemen sind im Bereich der Immobilienwirtschaft vor allem die Finanzierung sowie offene und geschlossene Fonds. Prof. Dr. Servatius veröffentlicht regelmäßig im Gesellschaftsrecht, Insolvenzrecht sowie Bank- und Kapitalmarktrecht.

Prof. Dr. Jochen Sigloch studierte Wirtschaftswissenschaften an der Universität Freiburg und an der Universität München mit dem Abschluss Diplom-Kaufmann. 1971 erwarb er seine Promotion an der LMU München, wo er auch 1976 habilitierte. Er ist ordentlicher Professor an der Universität Bayreuth, wo er seit 1978 den Lehrstuhl für Betriebswirtschaftliche Steuerlehre und Wirtschaftsprüfung innehat. Zudem ist er Mitglied der Kommission Betriebswirtschaftliche Steuerlehre im Verband der Hochschullehrer für Betriebswirtschaft e.V.

Prof. Dr. Frank Stellmann hat an der Christian-Albrechts-Universität in Kiel studiert und sein zweites Staatsexamen 1991 vor dem gemeinsamen Prüfungsamt in Hamburg abgelegt. Im Jahre 1999 hat er auch seine Promotion in Kiel abgeschlossen. Nach ersten Anfangsjahren bei der Landesbank Girozentrale in Kiel war Frank Stellmann zwischen 1993 und 2009 Rechtsanwalt bei der internationalen Rechtsanwaltskanzlei CLIFFORD CHANCE, davon 13 Jahre als Partner. Seit 2009 ist er Partner bei GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten. Im Jahre 2006 wurde er zum Honorarprofessor an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht ernannt. Seit 2011 hält er als Honorarprofessor einen Lehrstuhl für Immobilienrecht an der Universität Regensburg. Er ist Mitherausgeber des Standardwerkes „Geschäftsraummieta“, das mittlerweile in der 3. Auflage im Beck Verlag erschienen ist. Ferner ist er Mitherausgeber der Zeitschrift für Immobilienökonomie.

Wolfgang Usinger hat Jura studiert an den Universitäten Marburg und Genf und das zweite Staatsexamen 1972 abgelegt. Er ist Rechtsanwalt, Notar und Partner der Anwaltskanzlei Sammler Usinger in Berlin, der er 2009 nach langjähriger Tätigkeit als Partner von Clifford Chance (bis 31.12.1999: Pünder, Volhard, Weber und Axster) beiträt. Sein anwaltlicher Tätigkeitsschwerpunkt ist der gesamte Bereich des Immobilienwirtschaftsrechts. Seine Beratungstätigkeit umfasst u.a. Immobilientransaktionen (Asset und Share Deals), Erbbaurechtsverträge, gewerbliches Mietrecht, Joint Ventures, Hotelverträge, Bauträger-, GU- und GÜ-Verträge und alle sonstigen im Rahmen von Projektentwicklungen anfallenden Verträge. Wolfgang Usinger war langjähriger Dozent an der EBS Immobilienakademie, dem Vorgänger der IREBS Immobilienakademie. Er ist Mitherausgeber und Co-Autor des Handbuchs für die Immobilienwirtschaft „Immobilien – Recht und Steuern“ sowie Mitherausgeber und Co-Autor des in englischer Sprache herausgegebenen Buches „Real Property in Germany“.

Dr. Volker Zerr, MRICS, hat an der Ludwig-Maximilians-Universität zu München studiert und 1997 das zweite Staatsexamen abgelegt. Im Jahre 1996 legte er die Promotion ab. Nach seiner Tätigkeit als Justiziar bei der Allianz Lebensversicherungs-AG ist er seit 1. Juli 2000 Rechtsanwalt und seit 2005 Partner bei CMS Hasche Sigle im Stuttgarter Büro und Leiter des Bereichs RealInvest. Er begleitet in- und ausländische Unternehmen bei Immobilientransaktionen und berät zu allen Fragen des gewerblichen Immobilien- und Baurechts. Volker Zerr ist seit Jahren Lehrbeauftragter der **IREBS** Immobilienakademie, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, Vorsitzender des Prüfungsausschusses „Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht“ der Rechtsanwaltskammer Stuttgart und Mitglied der American Bar Association. Er veröffentlicht regelmäßig zu aktuellen Themen in der Fachliteratur, zuletzt im November 2012 in der Zeitschrift für Immobilienrecht zum Thema „Grundstückskaufvertrag – Haftungsausschluss bei zwischen Angebot und Annahme auftretenden Mängeln.“ 2009 hat er die CMS Real Estate Deal Point Study entwickelt und diese seither jährlich aktualisiert und publiziert.

1 Rechtsordnung und Immobilienökonomie

Karl-Werner Schulte und Wolfgang Servatius *

1.1	Einleitung	3
1.2	Die rechtlichen Rahmenbedingungen der funktionsspezifischen Aspekte der Immobilienökonomie	4
1.2.1	Recht und Immobilienanalyse	4
1.2.1.1	Das Grundbuchrecht als Rechtsgrundlage der Standortanalyse	5
1.2.1.2	Das Städtebaurecht als Rechtsgrundlage der Standortanalyse	7
1.2.1.3	Das Steuerrecht als Rechtsgrundlage der Standortanalyse	7
1.2.2	Recht und Immobilienbewertung	8
1.2.2.1	Rechtliche Stellung der Sachverständigen	8
1.2.2.2	Rechtliche Einbindung der Wertbegriffe	9
1.2.2.3	Rechtsgrundlagen der Verfahren der Wertermittlung	10
1.2.3	Recht und Immobilienfinanzierung	11
1.2.3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen der traditionellen Finanzierung	12
1.2.3.2	Rechtliche Rahmenbedingungen des Immobilienleasing	12
1.2.3.3	Rechtliche Rahmenbedingungen der kapitalmarktorientierten Finanzierungsformen	14
1.2.4	Recht und Immobilieninvestition	14
1.2.4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen der Miethöhe	15
1.2.4.2	Steuerliche Rahmenbedingungen	16
1.2.4.2.1	Ertragsteuern	16
1.2.4.2.1.1	Ertragsteuern im Privatvermögen	17
1.2.4.2.1.2	Ertragsteuern im Betriebsvermögen	17
1.2.4.2.2	Substanz- und Verkehrsteuern	17
1.2.4.3	Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß der II. Berechnungsverordnung	18
1.2.5	Recht und Immobilienmarketing	18
1.2.5.1	Die rechtlichen Aspekte des Kontraktmarketings im Rahmen der Distributionspolitik	19
1.2.5.1.1	Gesetzliche Regelungen zum Maklervertrag	20
1.2.5.1.2	Auftragsformen der Maklertätigkeit	21
1.2.5.2	Die rechtlichen Grundlagen der Kontrahierungspolitik	21
1.2.5.2.1	Das Kaufvertragsrecht als rechtlicher Rahmen der Kontrahierungspolitik	22

* unter Mitarbeit von Sonja Gier, Philipp Naubereit und Florian Beer

1.2.5.2.2	Das Mietrecht als gesetzliche Beschränkung der freien Mietpreisbildung	23
1.3	Die rechtlichen Rahmenbedingungen der phasenorientierten Aspekte der Immobilienökonomie	23
1.3.1	Recht und Projektentwicklung	24
1.3.1.1	Projektitinierung	25
1.3.1.1.1	Ausgangssituationen einer Projektentwicklung	25
1.3.1.1.2	Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	27
1.3.1.1.3	Privatrechtliche Beschränkungen	28
1.3.1.2	Projektkonzeption	28
1.3.2	Recht und Bau-Projektmanagement	29
1.3.2.1	Projektsteuerungsverträge	29
1.3.2.2	Architekten- und Ingenieurverträge	32
1.3.2.2.1	Die Aufgaben des Architekten und der zugrunde liegende Vertragstyp	32
1.3.2.2.2	Die Haftung des Architekten	33
1.3.2.2.3	Die Gestaltung von Bauverträgen	33
1.3.3	Recht und Facilities Management	35
1.4	Die rechtlichen Rahmenbedingungen der strategiebezogenen Aspekte der Immobilienökonomie	37
1.4.1	Recht und Immobilien-Portfoliomanagement	37
1.4.2	Recht und Corporate Real Estate Management	38
1.4.2.1	Strategien der Immobilienbereitstellung	38
1.4.2.2	Strategien der Immobilienbewirtschaftung	39
1.4.2.3	Strategien der Immobilienverwertung	39
1.4.3	Recht und Public Real Estate Management	40
1.4.4	Recht und Private Real Estate Management	41
	Literaturverzeichnis zu Kap. 1	44

1.1 Einleitung

Die Schnittstellen zwischen der Immobilienökonomie und der Rechtswissenschaft sind umfangreich und vielfältig. Sämtliche Aspekte des Immobilienmanagements erfordern das Schließen von Verträgen, wobei zahlreiche Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen sind. Folglich bildet die Rechtswissenschaft, insbesondere das Immobilienrecht, neben der Betriebswirtschaftslehre, der Volkswirtschaftslehre, der Stadtplanung, der Architektur und dem Ingenieurwesen eines der Fundamente der Immobilienökonomie (vgl. Abb. 1.1).

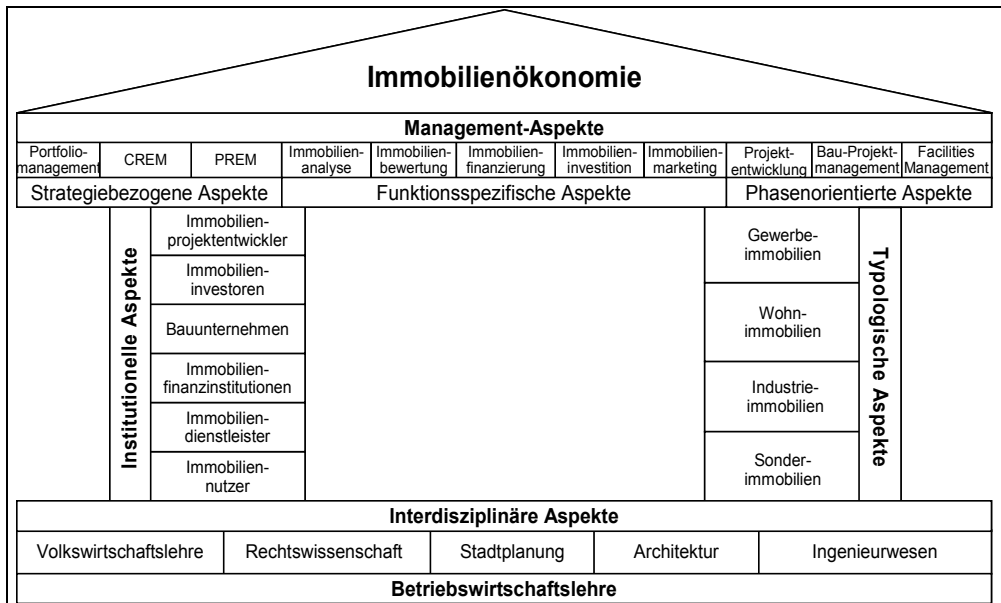


Abb. 1.1: Rahmengerüst zur Immobilienökonomie als wissenschaftlicher Disziplin („Haus der Immobilienökonomie“)

Die Immobilie ist essenzieller Bestandteil des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Alltags und befindet sich daher im Zentrum sozialer und politischer Kalküle. Da Immobilien den Lebens- und Arbeitsraum moderner Gesellschaften darstellen, kommt ihnen als Produktionsfaktor und Kapitalanlage größte Bedeutung zu. Dies spiegelt sich in der Tatsache wider, dass Immobilien sowohl bei privaten Haushalten als auch bei Unternehmen den größten Anteil am Gesamtvermögen darstellen (Bone-Winkel/Müller, S. 31). Aus dieser volkswirtschaftlichen Bedeutung und den besonderen Merkmalen von Immobilien resultiert sowohl gesetzlicher als auch vertraglicher Regelungsbedarf. So bettet der Gesetzgeber soziale Verpflichtungen des Staates im Hinblick auf den Schutz des Lebensraumes des Menschen und die Bereitstellung von Wohnraum als ein nicht substituierbares Gut in zahlreiche Gesetze ein. Die Eigenschaften von Immobilien wie der lange Lebenszyklus, der hohe Kapitaleinsatz und die stark eingeschränkte Flexibilität erfordern daneben die Bildung von Verträgen, die dazu dienen, das Risiko des Einzelnen zu verringern.

So reichen die Schnittpunkte der zwei Disziplinen von allgemeinen Gesetzeswerken wie dem Bürgerlichen Gesetzbuch und dem Handelsgesetzbuch bis hin zu speziellen wie dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung. Es ist zu betonen, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen erhebliche Einwirkungen auf die Investitionsentscheidungen in Immobilien haben können, da sie nicht nur über die Art der baulichen Nutzung und die erzielbare Miete entscheiden, sondern auch die Finanzierungs- und Investitionsmöglichkeiten beeinflussen.

Zur systematischen Abhandlung der relevanten Gesetze empfiehlt sich eine Orientierung an den funktionsspezifischen, phasenorientierten und strategiebezogenen Managementaspekten der Immobilienökonomie, die dem Aufbau des ersten Bandes folgt. Dabei werden alle relevanten immobilienbezogenen Tätigkeiten erfasst. Es gilt jedoch auch zu berücksichtigen, dass Unterschiede zwischen den typologischen Aspekten der Immobilienökonomie auftreten. So ist bspw. der Wohnimmobilienmarkt aus sozialen Erwägungen wesentlich stärker reguliert als der Markt für Gewerbeimmobilien.

1.2 Die rechtlichen Rahmenbedingungen der funktionsspezifischen Aspekte der Immobilienökonomie

Die funktionsspezifischen Aspekte zählen wie die strategiebezogenen und phasenorientierten Aspekte zum Immobilienmanagement. Sie haben die immobilienbezogenen Besonderheiten einzelner betriebswirtschaftlicher Funktionen zum Gegenstand:

Tab. 1.1: Funktionsspezifische Aspekte der Immobilienökonomie

Funktionsspezifische Aspekte der Immobilienökonomie	
Immobilienanalyse	Immobilienfinanzierung
Immobilienbewertung	Immobilienmarketing
Immobilieninvestition	

Daher sind sie als eine Adaption der klassischen betriebswirtschaftlichen Instrumente an die Besonderheiten und Bedürfnisse von Immobilien zu verstehen. Im Folgenden wird für jeden der funktionsspezifischen Aspekte dargelegt, welche rechtlichen Regelungen und Vorschriften Anwendung finden.

1.2.1 Recht und Immobilienanalyse

Prinzipiell lassen sich Immobilienanalysen in **Basisanalysen** und **Spezialanalysen** differenzieren (vgl. Isenhöfer/Hofmann, S. 391 ff.).

Tab. 1.2: Das Spektrum der Immobilienanalysen

Immobilienanalysen	
Basisanalysen	Spezialanalysen
Standortanalysen	Bewertungsanalysen
Marktanalysen	Investitionsanalysen
Gebäudeanalysen	Finanzierungsanalysen
Mietanalysen	Machbarkeitsstudien

Während sich Basisanalysen vornehmlich auf die Immobilie „an sich“, d. h. ihre Charakteristika, Potenziale und Probleme konzentrieren, integrieren Spezialanalysen die Ergebnisse der Basisanalysen mit dem Ziel, immobilienbezogene Entscheidungen vorzubereiten und zu unterstützen. Im Weiteren wird auf die **Standortanalyse** eingegangen, da sie eine Grundvoraussetzung für die Investition in Immobilien darstellt. Die **Marktanalysen** und die **Gebäudeanalysen** werden hier nicht behandelt, da rechtliche Rahmenbedingungen eher geringen Einfluss auf diese beiden Arten der Basisanalysen haben. Mietanalysen erfolgen auf der Grundlage des Mietrechts, auf das in Kap. 7 eingegangen wird. Die rechtlich relevanten Gebiete können Abb. 1.2 entnommen werden.

Die zentrale Rolle der Standortanalyse lässt sich auf den großen Einfluss der Lage eines Objektes auf dessen Attraktivität, Nutzbarkeit und wirtschaftliche Entwicklung zurückführen. Zu den entscheidenden Merkmalen eines Standortes zählt vor allem das dort geltende Recht, insbesondere das **Baurecht**, das **Grundbuchrecht** und das **Steuerrecht**. Diese Aspekte sind zu den „**harten Standortfaktoren**“ zu zählen. Sie werden im Folgenden in ihrer Bedeutung für die Standortanalyse betrachtet.

1.2.1.1 Das Grundbuchrecht als Rechtsgrundlage der Standortanalyse

Das **Grundbuchrecht** steht an erster Stelle bei der rechtlichen Betrachtung eines Standortes. Die wichtigste Aufgabe des Grundbuchs ist die Bereitstellung einer sicheren Grundlage über den Rechtsverkehr von Grundstücken (vgl. Kap. 3.1). Weiterhin sollen alle Rechtsverhältnisse, die für ein Grundstück relevant sind, ebenso wie Rechtsänderungen klar und übersichtlich aus dem Grundbuch nachvollziehbar sein. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass trotz der großen Sicherheit, die das Grundbuchrecht für den Rechtsverkehr bietet, nicht alle Rechtsverhältnisse aus dem Grundbuch ersichtlich sein müssen. Ausnahmen können z. B. entstehen durch:

- Briefgrundpfandrechte,
- Öffentlich-rechtliche Bindungen, insbesondere Baulasten, und
- Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuches, insbesondere gesellschaftsrechtliche und erbrechtliche Vorgänge.

Im Rahmen einer vollständigen Immobilienanalyse sind auch diese Möglichkeiten in Betracht zu ziehen, da sie erheblichen Einfluss auf die Verwendbarkeit und den Wert eines Grundstücks haben können.

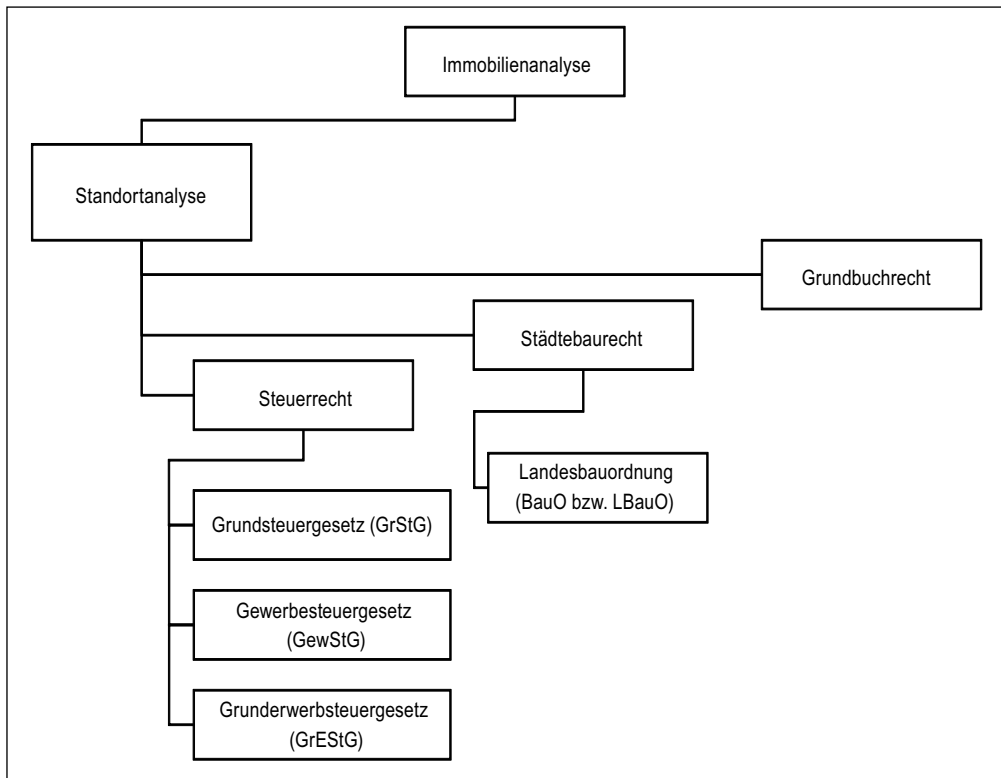


Abb. 1.2: Übersicht über die für die Immobilienanalyse relevanten Rechtsgebiete

Das Grundbuchrecht ist charakterisiert durch eine Anzahl von Grundsätzen, von denen nur die aus immobilienökonomischer Sicht interessanten im Weiteren betrachtet werden. Zuerst ist der **Eintragungsgrundsatz** zu erwähnen. Danach sind Erwerb und Verfügungen von bzw. über Grundstückseigentum oder Grundstücksrechte grundsätzlich von der Eintragung im Grundbuch abhängig. Daraus lässt sich folgern, dass das Grundbuch in der Regel Aufschluss über den Eigentümer des Grundstückes gewährt, eine aus immobilienökonomischer Sicht höchst relevante Frage.

Der **Publizitätsgrundsatz** besagt, dass die Eintragungen im Grundbuch öffentlichen Glauben genießen; demnach kann derjenige, der berechtigtes Interesse daran hat, das Grundbuch einsehen. Dies ist von grundlegender Bedeutung für die Immobilienanalyse, da die Informationen des Grundbuchs ohne Einsichtsmöglichkeit wertlos für die Analyse wären. Schließlich ist noch das **Vorrangprinzip** zu würdigen. Hiernach richtet sich der Rang von Grundstücksrechten in derselben Abteilung nach der Reihenfolge ihrer Eintragung im Grundbuch.

Das **Grundbuchblatt** ist inhaltlich in vier Teile gegliedert: das Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen. Das **Bestandsverzeichnis** gibt in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster Aufschluss über die Grundstücksbezeichnung, Gemarkung, Flurstück und Größe. Weiterhin werden Herrschvermerke (oder Aktivvermerke) zugunsten des Grundstückes über andere Grundstücke aufgeführt.

In der **I. Abteilung** wird der Eigentümer eingetragen, bei mehreren gemeinschaftlichen Eigentümern werden weiterhin die Eigentumsverhältnisse vermerkt. Zudem wird der Grund des Erwerbs notiert.

Die **II. Abteilung** dient der Eintragung aller Belastungen des Grundstücks (mit Ausnahme der in der III. Abteilung einzutragenden Grundpfandrechte), wie z. B. Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Vorkaufsrechte, Reallasten usw. Zudem enthält sie Vormerkungen und Widersprüche, die sich auf Eintragungen in der II. Abteilung beziehen. Speziell dort findet sich somit Aufschluss über die Verwendungsmöglichkeiten des Grundstücks. Daher sollte die II. Abteilung im Rahmen der Analyse besondere Aufmerksamkeit erfahren.

In der **III. Abteilung** werden die finanziellen Belastungen des Grundstücks notiert. Es werden Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden einschließlich der sich auf sie beziehenden Vormerkungen und Widersprüche eingetragen. Vor allem für den potenziellen Käufer des Grundstücks können hier detailliert alle finanziellen Belastungen nachvollzogen werden.

Es zeigt sich, dass das Grundbuchrecht eine der wichtigsten Informationsquellen für die Standortanalyse ist. Deshalb sollte im Rahmen einer Standortanalyse möglichst frühzeitig auf diese Quelle zurückgegriffen werden, da hier zum Teil schon Sachverhalte aufgedeckt werden können, die den Standort für weitere Erwägungen disqualifizieren.

1.2.1.2 Das Städtebaurecht als Rechtsgrundlage der Standortanalyse

Die durch den verfassungsrechtlichen Schutz des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) abgeleitete Baufreiheit wird unter anderem durch das Städtebau- und das Bauordnungsrecht begrenzt (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Im Rahmen des Städtebaurechts regelt das **Bauplanungsrecht** die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke (vgl. Kap. 2.1). Es stellt damit eine wesentliche Grundlage bei der Bestimmung der Eignung eines Standortes dar. Sollte für die gewünschte Nutzung kein Baurecht vorliegen oder erwirkbar sein, führt dies zum automatischen Ausschluss des Standortes.

Das Städtebaurecht wird im Rahmen der phasenorientierten Aspekte grundlegend betrachtet, weshalb hier nur darauf verwiesen sein soll.

1.2.1.3 Das Steuerrecht als Rechtsgrundlage der Standortanalyse

Steuerliche Erwägungen sind zwar generell von Bedeutung bei der Investition in Immobilien, bei der Wahl des Standortes sollten sie jedoch nur sekundär berücksichtigt werden, wie sich an der großen Zahl von Fehlinvestitionen im Rahmen des Fördergebietsgesetzes gezeigt hat. Mit dem Auslaufen dieses Gesetzes verschwindet zugleich der bedeutsamste ortsabhängige Steuerfaktor.

Im Rahmen der Standortanalyse soll nicht eine umfassende steuerliche Konzeption untersucht, sondern vielmehr der Blick auf die steuerlichen Vor- bzw. Nachteile gerichtet werden, die mit einem Standort verbunden sind. Deshalb ist es sinnvoll, sich im Rahmen der Analyse nur auf die ortsabhängigen Steuerarten zu konzentrieren. Ortsunabhängige Steuerarten sollten per Definition keinen Einfluss auf die Wahl des Standortes haben.

Nach dem Auslaufen des Fördergebietsgesetzes sind drei Steuerarten vorhanden, die ortsabhängig erhoben werden. Die **Gewerbesteuer** richtet sich an Gewerbebetriebe und ist vom Unternehmer, für dessen Rechnung das Gewerbe betrieben wird, zu entrichten (vgl. Kap. 10.2).

Die Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer ist der Gewerbeertrag. Der Gewerbeertrag wird nach den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes/Körperschaftsteuergesetzes ermittelt. Der Betrag wird um bestimmte Hinzurechnungen bzw. Kürzungen modifiziert (§§ 8 und 9 GewStG). Unter Anwendung der **Steuermesszahl**, die grundsätzlich 5 % beträgt (für Ausnahmen vgl. § 11 Abs. 3 GewStG), ergibt sich der einheitliche Steuermessbetrag, auf den im letzten Schritt der Hebesatz der Gemeinde angewendet wird. Aus diesem Vorgehen folgt eine gemeindeabhängige Gewerbesteuer je nach dem individuellen Hebesatz.

Ähnlich verhält es sich mit der zweiten ortsabhängigen Steuerart, der **Grundsteuer** (vgl. Kap. 10.2). Im Gegensatz zur Gewerbesteuer, die zu den Ertragsteuerarten zu zählen ist, stellt die Grundsteuer eine Substanzsteuer dar. Besteuert wird der Grundbesitz im Gebiet einer heheberechtigten Gemeinde. Die Steuer ist von dem zu entrichten, dem das Steuerobjekt bei Feststellung des Einheitswertes zugerechnet wird. Analog zur Gewerbesteuer wird auch hier der Hebesatz der Gemeinde auf den Steuermessbetrag angewandt, um die Steuer zu ermitteln. Der Steuermessbetrag wird durch Anwendung einer Steuermesszahl auf den Einheitswert ermittelt. Die Steuermesszahl liegt, je nach Nutzung des Grundstücks, zwischen 3,1 und 6,0 von Tausend. Auch hier wird die Steuer maßgeblich durch den Hebesatz der Gemeinde beeinflusst.

Darüber hinaus ist die **Grunderwerbsteuer** als dritte ortsabhängige Steuer zu berücksichtigen. Die Bundesländer dürfen seit dem 1. September 2006 den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer selbst festlegen (Art. 105 Abs. 2a S. 2 Grundgesetz). Der Steuersatz liegt zurzeit zwischen 3,5 % und 5,5 % (Schleswig-Holstein ab 2014 6,5 %) der Bemessungsgrundlage. Die Grunderwerbsteuer ist eine sog. Verkehrsteuer, die an den Erwerb von inländischen Grundstücken anknüpft. Bemessungsgrundlage ist der Wert der Gegenleistung (§ 8 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz), z. B. beim Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen.

Gewerbesteuer- und Grundsteuerhebesätze sowie Grunderwerbsteuer müssen im Rahmen der Standortanalyse in Betracht gezogen, aber, wie schon erwähnt, hinter die anderen Aspekte der Standortanalyse zurückgestellt werden. Die Standortanalyse sollte auf Ertragspotenziale und nicht auf Steuereinsparpotenziale ausgerichtet sein.

1.2.2 Recht und Immobilienbewertung

Die Bewertung von Immobilien zählt zu den zentralen Aufgaben des Immobilienmanagements und findet bei zahlreichen Anlässen Anwendung (vgl. dazu Leopoldsberger/Thomas/Naubereit, S. 453 ff.). Der Immobilienbewertung ist in Deutschland durch die **Immobilienwertermittlungsverordnung** (ImmoWertV) und die **Wertermittlungsrichtlinien 2006** (WertR) ein solider rechtlicher Rahmen gegeben worden. Im Folgenden werden die rechtliche Stellung des Sachverständigen, die unterschiedlichen Wertbegriffe und die rechtliche Fundierung der Bewertungsverfahren betrachtet (vgl. Abb. 1.3).

1.2.2.1 Rechtliche Stellung der Sachverständigen

Es gibt prinzipiell drei Typen von Sachverständigen. Mangels eines Berufsgesetzes für Sachverständige kann prinzipiell jeder als Sachverständiger tätig werden. Im Allgemeinen versteht man unter **freien Sachverständigen** Personen, die über das nötige Fachwissen ver-

fügen, jedoch keinen öffentlich-rechtlichen Nachweis vorweisen können. Sie sind weiterhin nicht an die Vorschriften der ImmoWertV und der WertR gebunden. Dennoch ist die Einhaltung der Vorschriften wirtschaftlich geboten, da die ImmoWertV breite Anerkennung genießt.

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige müssen eine Prüfung der Sachkunde und der persönlichen Eignung vor der bestellenden Industrie- und Handelskammer ablegen. Weiterhin soll die Vereidigung die gewissenhafte und unparteiische Pflichterfüllung sicherstellen. Auch hier gilt kein gesetzlicher Zwang zur Einhaltung der ImmoWertV, jedoch besteht, wie schon erwähnt, grundsätzlich Interesse an einer Einhaltung der Vorschriften.

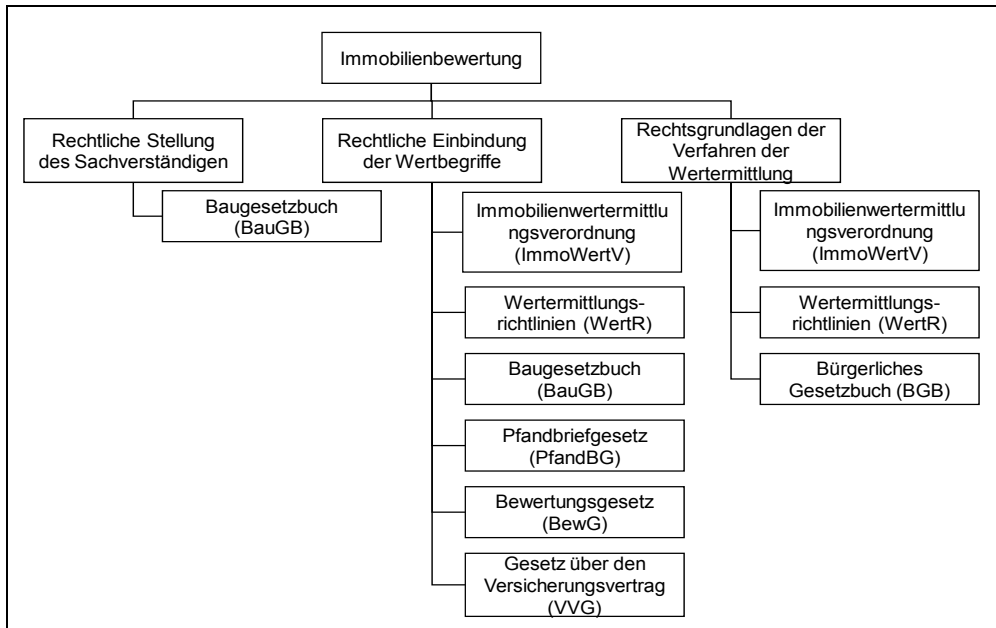


Abb. 1.3: Übersicht über die für die Immobilienbewertung relevanten Rechtsgebiete

Weiter sind die **Sachverständigen der Gutachterausschüsse** zu nennen. Die rechtlichen Grundlagen der Gutachterausschüsse finden sich in den §§ 192 ff. BauGB, der ImmoWertV und den landesrechtlichen Verordnungen. Sie sind als einzige an die Befolgung der Regelungen der ImmoWertV und der WertR gebunden. Ziel der Gutachterausschüsse ist es, den Grundstücksmarkt für die Öffentlichkeit transparenter zu machen und so eine marktgerechte Preisfindung zu ermöglichen. Dies geschieht unter anderem durch die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Bereitstellung von weiterem Datenmaterial, wie z. B. Aufstellungen über Liegenschaftszinssätze oder Bewirtschaftungsdaten.

1.2.2.2 Rechtliche Einbindung der Wertbegriffe

In Deutschland sind vier Wertbegriffe von besonderer Bedeutung. Zuerst ist der **Verkehrswert** zu nennen. Er ist nach § 194 BauGB der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des

sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert hat noch weitere rechtliche Bezüge:

- als Bemessungsgrundlage von Entschädigungen für Enteignung im § 95 Abs. 1 Satz 1 BauGB,
- bei Zwangsversteigerungen nach § 74a Abs. 5 des Zwangsvollstreckungsgesetzes,
- bei offenen Immobilienfonds nach § 79 des Investmentgesetzes (InvG) im Rahmen der jährlichen Ermittlung des Verkehrswertes der Bestandsobjekte oder nach § 67 Abs. 5 InvG bzw. § 82 Abs. 1 InvG beim Erwerb neuer Objekte bzw. bei der Veräußerung von Bestandsobjekten.

Weitere Anwendungsbereiche finden sich noch im Haushaltsrecht, im Bergrecht sowie im Flurbereinigungsverfahren.

Der **Beleihungswert** ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann (§ 3 Abs. 1 Beleihungswertermittlungsverordnung, BelWertV). Der Beleihungswert ist für die Kreditvergabe einer Bank (z. B. § 18 Abs. 1 S. 3 Kreditwesengesetz) und die sich daraus ergebende Eigenkapitalunterlegung von Bedeutung. Darüber hinaus kommt er auch bei der Refinanzierung von Pfandbriefbanken zum tragen, vgl. § 14 Pfandbriefgesetz (PfandBG).

Der **Versicherungswert** ist definiert in § 88 des Gesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG). Es handelt sich hierbei prinzipiell um die Wiederbeschaffungskosten der Gebäude, da Grund und Boden als unzerstörbar gelten.

Der **Einheitswert** ist in § 19 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes definiert. Danach wird der Einheitswert nach einem gegenüber dem Verkehrswert vereinfachten Verfahren und zum Stichtag 1.1.1964 ermittelt. Er diente in der Vergangenheit als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, die Gewerbesteuer (zur Ermittlung der Kürzung gem. § 9 Nr. 1 GewStG beachte aber § 121a BewG), die Vermögensteuer sowie für die Erbschaft- und Schenkungsteuer. Mittlerweile wird der Einheitswert nur noch zur Ermittlung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer verwendet, für andere Zwecke wird eine Bedarfsbewertung vorgenommen. Bei der Bedarfsbewertung bestimmt sich der Wert der unbebauten Grundstücke nach ihrer Fläche und dem um 20 % ermäßigten Bodenrichtwert. Die Bewertung bebauter Grundstücke erfolgt auf Basis eines vereinfachten **Ertragswertverfahrens**. Danach errechnet sich der Wert des Grundstücks aus dem Zwölfeinhalbfachen der aus den letzten drei Jahren vor dem Besteuerungszeitraum durchschnittlich erzielten Netto-Jahresmiete abzüglich der Alterswertminderung.

1.2.2.3 Rechtsgrundlagen der Verfahren der Wertermittlung

Nach § 8 ImmoWertV stehen prinzipiell drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes zur Verfügung:

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**.

Gegenstand der Ermittlung des Verkehrswertes sind das Grundstück, die Bestandteile und Scheinbestandteile des Grundstücks, geregelt in den §§ 94 und 95 BGB, sowie das Zubehör nach § 97 BGB.

Das **Vergleichswertverfahren** wird i. d. R. zur Ermittlung des Bodenwertes von Grundstücken herangezogen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke fehlen dem Sachverständigen meistens genügend zeitnahe, vergleichbare Transaktionen. Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 15 und 16 der ImmoWertV geregelt.

Das **Ertragswertverfahren** wird i. d. R. bei bebauten Grundstücken, die zur Ertragserzielung durch Vermietung oder Verpachtung bestimmt sind, angewandt. Der Grundstückswert ist prinzipiell durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag determiniert. Beispiele sind Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie- und Garagengrundstücke. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV geregelt.

Das **Sachwertverfahren** kommt nach Abschn. 3.1.3 der WertR i. d. R. bei Grundstücken zur Anwendung, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Das gilt vor allem für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wertermittlung findet in zwei Schritten statt. Zuerst wird der Bodenwert nach dem schon erwähnten Vergleichswertverfahren ermittelt, dann wird der Wert der baulichen Anlagen nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV auf Grundlage des Herstellungswertes berechnet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können auch mehrere Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann aus deren Ergebnissen unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

1.2.3 Recht und Immobilienfinanzierung

Immobilien erfordern hohe Investitionsvolumina und binden Kapital auf sehr lange Zeit (vgl. Kap. 11). Dies veranlasst viele Investoren, aus Mangel an Eigenkapital zur Nutzung des Leverage-Effektes auf Fremdfinanzierung zurückzugreifen.

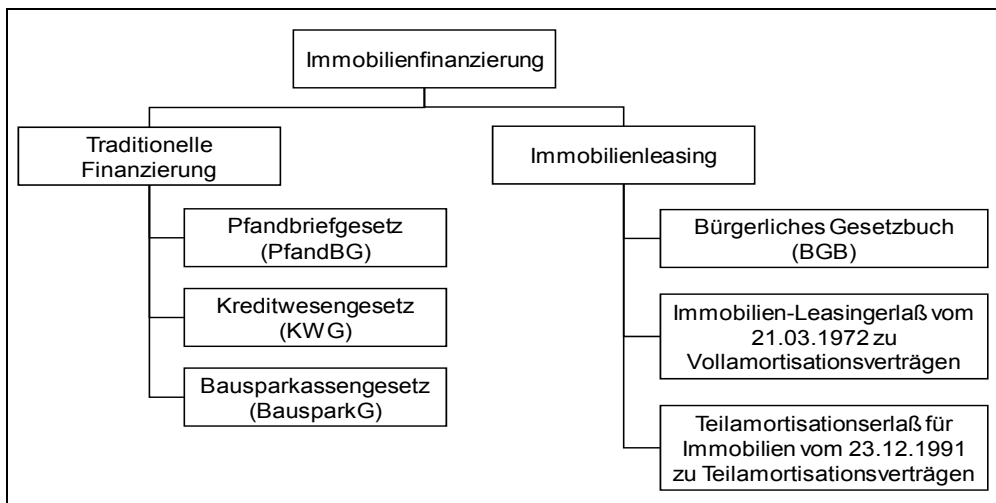


Abb. 1.4: Übersicht über die für die Immobilienfinanzierung relevanten Rechtsgebiete

Mit der Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft sind zu der klassischen Kreditfinanzierung eine Reihe innovativer, insb. kapitalmarktorientierter Finanzierungsformen hinzugetreten, aus denen der Investor die für seine Zwecke am besten geeignete wählen kann (vgl. Kap. 12). In Abb. 1.4 werden die Finanzierungsinstrumente mit ihren rechtlichen Grundlagen und Implikationen betrachtet.

1.2.3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen der traditionellen Finanzierung

Die klassische Form der Finanzierung von Immobilien ist das **grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen** (vgl. Kap. 11). Ausgangspunkt jeder Immobilienfinanzierung ist der Wert der zu finanzierenden Immobilie. Hierbei spielt der Beleihungswert, der schon im Rahmen der Immobilienbewertung behandelt wurde, eine entscheidende Rolle. Aus dem Beleihungswert lässt sich die Beleihungsgrenze für die Finanzierung ermitteln. Bei Pfandbriefbanken beträgt die Beleihungsgrenze nach § 14 PfandBG 60 % des Beleihungswertes, wenn die erworbenen Grundpfandrechte durch Ausgabe von Hypothekendarlehen refinanziert werden sollen. Bausparkassen haben die Möglichkeit, ohne ausreichende zusätzliche Sicherheit nach § 7 Abs. 1 Satz 3 BausparkG 80 % des Beleihungswertes zu beleihen.

Das klassische grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen, das innerhalb der 60 %-igen Beleihungsgrenze liegt, bezeichnet man als **Realkredit** (vgl. Kap. 11.1). Der aus dem Hypothekendarlehen abgeleitete Begriff des Realkredits gilt gem. § 20 Abs. 2 Nr. 1 des Kreditwesengesetzes (KWG) für alle Kreditinstitute. Grundpfandrechtlich gesicherte Finanzierungen, die über die 60 %-ige Beleihungsgrenze hinausgehen, werden als dinglich gesicherte **Personalkredite** bezeichnet (vgl. Kap. 11.1). Hier spielt die Kreditprüfung, zu der Kreditinstitute in diesem Fall nach § 18 KWG verpflichtet sind, eine größere Rolle.

Neben dem klassischen grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen besteht bei selbstgenutzten Wohnungen auch noch die Möglichkeit eines **Bauspardarlehens**. Hierbei handelt es sich um einen langfristigen Kredit, der von Bausparkassen gewährt wird und sowohl zweck- als auch objektgebunden ist. Bausparkassen sind Kreditinstitute, deren Geschäftsbetrieb nach § 1 BausparkG darauf gerichtet ist, Einlagen von Bausparern entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beiträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen Bauspardarlehen zu gewähren. Nach § 2 BausparkG dürfen Bausparkassen nur in Form einer Aktiengesellschaft betrieben werden. Weiterhin ist es Bausparkassen nach § 4 Abs. 5 BausparkG nicht erlaubt, sich vor Zuteilung eines Bausparvertrages zu verpflichten, die Bausparsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt auszusahlen. Die Finanzierung durch Bausparkassen ergänzt i. d. R. die Finanzierung durch Realkredite; sie deckt folglich den über die Beleihungsgrenze von 60 % hinausgehenden Fremdkapitalbedarf ab.

1.2.3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen des Immobilienleasing

Für das **Immobilienleasing** gibt es keinen abschließenden Standardvertrag. Es kommen vielmehr unterschiedliche Gestaltungen zur Anwendung. Gegenstand des Immobilienleasingvertrags können Grundstücke, Gebäude und sonstige Betriebsanlagen sein. Während der im Leasingvertrag vereinbarten Grundmietzeit darf der Leasingnehmer den Leasinggegenstand gegen Zahlung von Leasingraten nutzen. Nach Ablauf der Grundmietzeit ist der Gegenstand zurückzugeben. Alternativ kann eine Mietverlängerungs- oder eine Kaufoption im Vertrag vorgesehen sein. Immobilienleasingverträge sind im Allgemeinen als Finanzie-

rungs-Leasingverträge gestaltet. Im Gegensatz zu Operate-Leasingverträgen sind sie während der Grundmietzeit nicht kündbar.

Bei der rechtlichen Gestaltung wird aus Gründen der einfacheren Handhabung und der größeren Gestaltungsflexibilität eine **Objektgesellschaft** verwendet. Zum einen kann die Objektgesellschaft in Form einer GmbH gegründet werden, wobei die Leasinggesellschaft 100 % der Anteile hält, zum anderen kann die Objektgesellschaft als Personengesellschaft unter Beteiligung des Leasingnehmers gegründet werden. Mittlerweile werden Immobilienleasinggeschäfte zunehmend in der Form von Immobilienleasingfonds abgewickelt. Der Immobilienleasingfonds ist ein geschlossener Immobilienfonds, dem ein Immobilienleasinggeschäft zugrunde liegt. Hierbei beteiligen sich ein oder mehrere Eigenkapitalgeber an der Objektgesellschaft (vgl. Abb. 1.5).

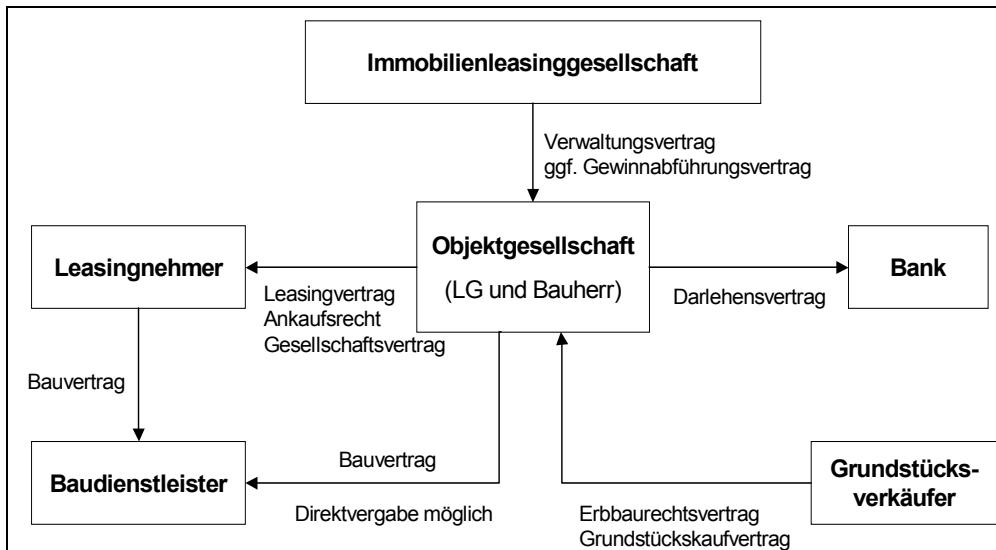


Abb. 1.5: Funktionsweise des Immobilienleasing

Finanzierungsleasingmodelle für Immobilieninvestitionen lassen sich in Vollamortisationsmodelle und Teilamortisationsmodelle trennen. Wie der Name schon andeutet, ist im Rahmen eines **Vollamortisationsvertrages** die volle Amortisation während der unkündbaren Grundmietzeit vorgesehen. Bei den **Teilamortisationsverträgen** kann weiter in reine Teilamortisationsverträge und Teilamortisationsverträge mit Mieterdarlehensmodell unterschieden werden. Im Unterschied zum reinen Teilamortisationsvertrag, bei dem die zu zahlenden Leasingraten während der Grundmietzeit die Gesamtinvestitionskosten des Leasinggebers nur zum Teil decken, hat der Leasingnehmer zusätzlich dem Leasinggeber regelmäßige Leistungen aus Mietdarlehen zu erbringen.

Zur Beurteilung der Voll- und Teilamortisationsverträge kann die im folgenden dargestellte Auffassung der Finanzverwaltung herangezogen werden: das Schreiben des Bundesministers der Finanzen bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung von Finanzierungs-Leasingverträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter vom 21. März 1972 und das Schreiben des Bundesministers der Finanzen in Bezug auf die ertragsteuerliche Behandlung von Teilamortisa-

tionsverträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter vom 23. Dezember 1991. Die Schreiben geben Aufschluss über die steuerliche Zurechnung des Gebäudes und des Grundstückes in Abhängigkeit von der Gestaltung des Leasingvertrages. Zu den entscheidenden Faktoren zählen das Vorhandensein bzw. die Gestaltung der Kaufoption, Mietverlängerungsoption oder eine Spezialleasinggestaltung. Spezialleasing liegt dann vor, wenn der Leasinggegenstand so auf die Bedürfnisse des Leasingnehmers zugeschnitten ist, dass eine Drittverwendungsmöglichkeit für den Leasinggeber nicht gegeben ist.

Der Leasingvertrag ist rechtlich nicht eindeutig einzuordnen; der BGH beurteilt ihn wegen der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung als atypischen Mietvertrag.

1.2.3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen der kapitalmarktorientierten Finanzierungsformen

Der Einsatz der traditionellen Finanzierungsform ist für bestimmte Immobilienprojekte, z. B. im Bereich der Gewerbeimmobilien (Bürogebäude, Einkaufszentren), begrenzt. Die notwendige Eigenleistung der Projektentwickler und eine zunehmend strengere Regulierung des Kreditgeschäfts der Banken lassen alternative Finanzierungsformen an Attraktivität gewinnen. Insbesondere kann die Kapitalaufnahme auch durch eine **Finanzierung über den Kapitalmarkt** erfolgen. Aus der Sicht des Anlegers handelt es sich um eine indirekte Investition in Form einer kollektiven Vermögensanlage.

Zu den Instrumenten der indirekten Finanzierung über den Kapitalmarkt zählen der offene Immobilienfonds (ausführlich Kap. 12.2), der geschlossene Immobilienfonds (Kap. 12.4), die Immobilien-AG (12.6) sowie die deutsche REIT-AG (Kap. 12.5). Auch einer Finanzierung durch Immobilienverbriefung wird in der Zukunft bei den jetzigen Bedingungen eine größere Bedeutung zukommen. Der Projektentwickler kann sich demnach zwischen verschiedenen alternativen Finanzierungsmethoden entscheiden. Die Auswahl hängt im Wesentlichen auch von den kapitalmarktrechtlichen Rahmenbedingungen des jeweiligen Finanzierungsinstruments ab (vgl. Kap. 12).

1.2.4 Recht und Immobilieninvestition

Immobilien können wie Aktien, festverzinsliche Wertpapiere und Kapitallebensversicherungen als Kapitalanlage dienen. Im Wettbewerb um das Kapital müssen Immobilien hinsichtlich der Investitionsmotive des Anlegers mit den anderen Anlagen vergleichbar sein (vgl. dazu Bone-Winkel/Schulte/Sotelo/Allendorf/Ropeter-Ahlers, S. 627 ff. sowie Schulte/Bone-Winkel/Thomas):

- Rentabilität,
- Sicherheit und
- Fungibilität.

Zur Rentabilität sind auch die steuerlichen Vorteile, die mit einer bestimmten Form der Kapitalanlage verbunden sind, zu rechnen. Um diese Vergleichbarkeit herzustellen, bedarf es einer detaillierten Investitionsrechnung, welche die mit einer Anlage in Immobilien verbundenen Chancen und Risiken transparent macht und in allgemein anerkannten Kennzahlen ausdrückt.

Die Investitionsrechnung selbst unterliegt keinen rechtlichen Vorschriften. Die Wahl der Methode und die Anwendung können frei nach den Interessen des Investors gewählt werden; somit kommt der Investitionsrechnung auch keine rechtliche Verbindlichkeit zu. Hier ist

jedoch bei der Ermittlung oder Festlegung der Eingangsgrößen der Investitionsrechnung auf rechtliche Zusammenhänge zu achten, um eine möglichst genaue und wirklichkeitsgetreue Berechnung zu erhalten (vgl. Abb. 1.6). Als Beispiel seien Miethöhe und Abschreibungen genannt, die in verschiedenen Gesetzen geregelt sind. Im Folgenden werden die wesentlichen Parameter der Investitionsrechnung für Immobilien in ihrem rechtlichen Kontext betrachtet.

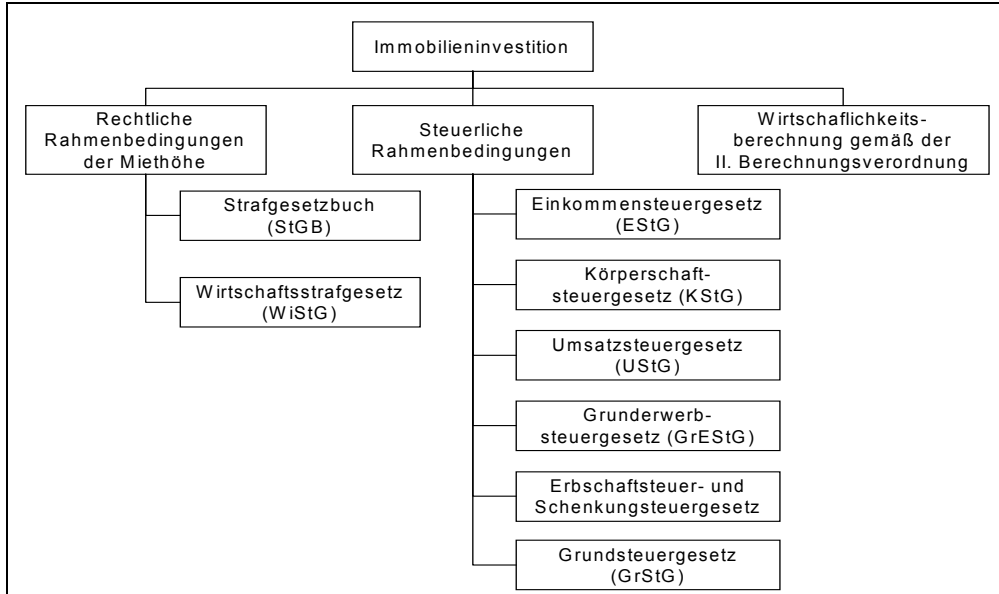


Abb. 1.6: Übersicht über die für die Immobilieninvestition relevanten Rechtsgebiete

1.2.4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen der Miethöhe

Im Gegensatz zum gewerblichen Immobilienmarkt unterliegt die Miete auf dem Wohnungsmarkt rechtlichen Vorschriften (vgl. Kap. 7.1). Klare Grenzen sind der Miethöhe durch den **Wuchertatbestand** nach § 291 StGB und das **Verbot der Mietpreisüberhöhung** nach § 5 WiStG gegeben. Von Mietpreisüberhöhung kann i. d. R. bei einer Miete, die 20 % über dem marktüblichen liegt, ausgegangen werden. Der Wuchertatbestand wird bei einer 50 %-igen Überschreitung erfüllt. Die §§ 5 WiStG und 291 StGB gelten grundsätzlich auch für Staffelmietvereinbarungen. Im Rahmen der Bestimmungen über die Wohnraummiete (§§ 557 ff. BGB) ist festgelegt, in welchem Ausmaß und unter welchen Umständen der Vermieter das Recht hat, die Miete anzuheben.

Es bestehen danach zwei unterschiedliche Ansätze zur Erhöhung der Miete. Zum einem besteht die Möglichkeit, gemäß den §§ 559, 560 BGB durch Umlegungen von Modernisierungskosten und Betriebskostenerhöhungen einen **Mieterhöhungsanspruch** des Vermieters zu rechtfertigen. Zum anderen kann nach § 558 BGB die **Mieterhöhung** bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vom Vermieter als Zustimmungsanspruch geltend gemacht werden.

Das BGB regelt in § 557a auch **Staffelmietvereinbarungen**. Deshalb sollten aus Sicht des Vermieters folgende Voraussetzungen eingehalten werden:

- Während der Dauer der Staffelmietvereinbarung sind Erhöhungen der Miete nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen,
- weiterhin muss die Miete jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben und
- die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung muss in einem Geldbetrag ausgewiesen werden.
- Zudem sind Beschränkungen des Kündigungsrechtes des Mieters unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als 4 Jahren seit Abschluss der Vereinbarung erstrecken.

Weiterhin sind **Indexmieten** im BGB geregelt. Die Miete wird folglich an einen Preisindex gekoppelt. Wirksam sind derartige Vereinbarungen nur, wenn die Voraussetzungen des § 557b BGB eingehalten werden. Zu den zentralen Voraussetzungen zählen unter anderem, dass der Preisindex für die Gesamtlebenshaltung maßgeblich ist, die Anpassung höchstens der prozentualen Indexänderung entspricht, Anpassungen sowohl nach oben als auch nach unten vorgenommen werden, die Mietanpassung aufgrund Indexänderung höchstens einmal pro Jahr erfolgen darf und die Mietänderung durch Erklärung in Textform geltend zu machen ist.

1.2.4.2 Steuerliche Rahmenbedingungen

Bei Investitionen in Immobilien spielen steuerliche Überlegungen eine entscheidende Rolle. Deshalb ist schon im Rahmen der Investitionsrechnung darauf zu achten, dass alle Einflussgrößen hinsichtlich ihres Ansatzes steuerrechtlich anerkannt sind. Durch die frühzeitige Berücksichtigung von steuerlichen Bezügen ist es möglich, eine die Investition optimierende Steuerkonzeption zu erstellen.

Eine wichtige Unterscheidung im Rahmen der steuerlichen Betrachtung ist die Zugehörigkeit eines Wirtschaftsgutes zum **Privatvermögen** oder zum **Betriebsvermögen** (vgl. Kap. 10.1). Mangels einer Definition des Begriffes **Privatvermögen** wird dieses negativ definiert durch die Nichtzugehörigkeit eines Wirtschaftsgutes zum **Betriebsvermögen**. Somit sind alle Wirtschaftsgüter betroffen, die sachlich weder notwendiges noch gewillkürtes Betriebsvermögen sind. Im Folgenden wird eine kurze Gliederung der verschiedenen Steuerarten gegeben. Grundsätzlich werden die drei Kategorien **Ertragsteuern**, **Substanzsteuern** und **Verkehrsteuern** unterschieden.

1.2.4.2.1 Ertragsteuern

Die wichtigsten Ertragsteuern sind die **Einkommensteuer**, die **Körperschaftsteuer** und die **Gewerbesteuer** (vgl. Kap. 10.2). Der Einkommensteuer unterliegen natürliche Personen, der Körperschaftsteuer juristische Personen. Die Einkommensteuer unterscheidet sieben Einkunftsarten. Für Immobilien sind vor allem drei Einkunftsarten von Bedeutung: Einkünfte aus **Gewerbebetrieb**, aus **Vermietung und Verpachtung** und aus **Spekulationsgeschäften** im Rahmen der sonstigen Einkünfte. Die beiden letztgenannten Einkunftsarten zählen zu den **Überschusseinkünften** und unterliegen nicht der Gewerbesteuer.

Aufgrund der unterschiedlichen steuerlichen Behandlung ist die Investitionsrechnung aus der individuellen Sicht des Investors aufzustellen. Von grundlegender Bedeutung ist hier, ob die Immobilie der Einkommensteuer oder der Körperschaftsteuer unterliegt. Im Folgenden werden die steuerlich relevanten Unterschiede behandelt, die sich aus der Zuordnung zum Privat- oder Betriebsvermögen ergeben.

1.2.4.2.1.1 Ertragsteuern im Privatvermögen

Im Privatvermögen sind Werterhöhungen der Anlagesubstanz steuerfrei; die Investitionsrechnung des Anlegers wird also nicht durch Ertragsbesteuerung belastet. Es sind mögliche Ausnahmen von der Steuerfreiheit zu beachten: Zu nennen sind hier der Tatbestand des gewerblichen Grundstückshandels, Spekulationsgeschäfte und Veräußerungen wesentlicher Beteiligungen an Objektgesellschaften (vgl. Kap. 10.2). Laufende Erträge im Privatvermögen unterliegen dagegen grundsätzlich der Steuerpflicht, wie z. B. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Folglich sind korrespondierende **Werbungskosten** abzugsfähig.

Beim Erstellen der Investitionsrechnung ist darauf zu achten, dass die angesetzten Werbungskosten später steuerlich anerkannt werden. Die rechtlichen Vorschriften hierzu finden sich in § 9 EStG. Zu den abzugsfähigen Werbungskosten zählen unter anderem Schuldzinsen, Geldbeschaffungskosten, Grundsteuer, Kosten der Verwaltung, Erhaltungsaufwendungen und Absetzungen für Abnutzung. Letztere haben wesentlichen Einfluss auf die Vorteilhaftigkeit einer Investition.

Im Weiteren muss zwischen **Erhaltungsaufwand** und **Herstellungsaufwand** unterschieden werden. Während Erhaltungsaufwendungen als Werbungskosten abgezogen werden können, müssen Herstellungsaufwendungen aktiviert und über die Gesamtdauer der Nutzung abgeschrieben werden. Ein Beispiel hierfür ist der „anschaffungsnahe Herstellungsaufwand“. Gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG werden Aufwendungen als Herstellungskosten behandelt, wenn die Instandsetzungs- oder Modernisierungsaufwendungen in den ersten drei Jahren nach dem Erwerb 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Anschaffungs- und Herstellungskosten werden über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Die entsprechenden Regelungen sind dem § 7 EStG zu entnehmen.

1.2.4.2.1.2 Ertragsteuern im Betriebsvermögen

Analog zum Privatvermögen sind die laufenden Erträge aus dem Betriebsvermögen steuerpflichtig. Absetzungen für Abnutzung, Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten werden identisch zum Privatvermögen ermittelt, wobei sich die Abschreibungssätze unterscheiden. Im Gegensatz zum Privatvermögen sind Gewinne aus der Veräußerung einer Immobilie im Betriebsvermögen regelmäßig steuerpflichtig – es sei denn, eine steuerneutrale Übertragung stiller Reserven nach § 6b EStG kann wahrgenommen werden.

1.2.4.2.2 Substanz- und Verkehrsteuern

Bei den **Substanzsteuern** sind **Vermögensteuer** und **Grundsteuer** zu erwähnen (vgl. Kap. 10.2). Die Vermögensteuer wurde faktisch mit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 22. Juli 1995 bis zu einer Neuordnung aufgehoben. Daher wird sie nicht näher betrachtet. Die Grundsteuer wurde bereits im Rahmen der Standortanalyse behandelt und wird daher hier nicht weiter ausgeführt.

Zu den **Verkehrsteuern** zählen die **Umsatzsteuer**, die **Grunderwerbsteuer** und die **Erb-schaftsteuer** (vgl. Kap. 10.2).

I. V. m. der Umsatzsteuer ist insbesondere auf umsatzsteuerfreie Leistungen hinzuweisen; hierzu zählen die Veräußerung von Grundstücken, da diese unter das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) fallen und nach § 4 Abs. 9a UStG grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit sind, sowie Vermietung und Verpachtung von Grundstücken. Weiterhin ist auf die in § 9

UStG geregelte Option zur Umsatzsteuer hinzuweisen. Durch das Optieren für die Umsatzsteuer kommt es zwar zu einer Verteuerung der Ausgangsumsätze, z. B. der Miete, jedoch besteht dann auch die Möglichkeit zum Abzug der Vorsteuer.

Nach dem Grunderwerbsteuergesetz fällt beim Erwerb von Grundstücken oder entsprechenden Ersatztatbeständen eine Grunderwerbsteuer an (vgl. 1.2.1). Zu den steuerpflichtigen Tatbeständen zählen unter anderem Kaufverträge, Erwerbs- und Zwangsversteigerungsverfahren und Grundstückstausche. Der § 8 Abs. 1 GrEStG sieht als Bemessungsgrundlage den Wert der Gegenleistung vor. Steuerschuldner der Grunderwerbsteuer sind die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen, im Falle eines Kaufvertrages also Käufer und Verkäufer als Gesamtschuldner. Grundsätzlich bleibt es dem Finanzamt überlassen, von welcher Partei die Steuer eingefordert wird. Der Innenausgleich zwischen den Parteien erfolgt nach den vertraglichen Vereinbarungen.

Auf die Erbschaftsteuer wird hier nicht näher eingegangen.

1.2.4.3 Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß der II. Berechnungsverordnung

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß der **II. Berechnungsverordnung** (II. BV) wird vornehmlich im Zuge der Ermittlung der Kostenmiete für öffentlich geförderten Wohnungsbau eingesetzt. Sie gilt laut § 6 der II. BV als Maßstab für die Berechnung der Miete im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Hierbei sind nur die tatsächlich oder wahrscheinlich anfallenden Kosten anzusetzen. Zwingende Bestandteile der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind in § 3 II. BV geregelt. Hierzu zählen Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen, die Berechnung der Gesamtkosten, der Finanzierungsplan und die Aufstellung der laufenden Aufwendungen und Erträge.

In § 12 II. BV werden Fremdmittel, die in § 13 II. BV näher beschrieben werden, verlorene Baukostenzuschüsse und Eigenleistungen als mögliche Finanzierungsquellen vorgesehen. Verlorene Baukostenzuschüsse dürfen nach § 14 II. BV nicht mit der Miete verrechnet werden. Die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzusetzenden Bewirtschaftungskosten und die Höhe von Fremdkapitalzinsen sind in den §§ 22 bis 29 II. BV geregelt.

Als Methode der Investitionsrechnung für Immobilien ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß der II. Berechnungsverordnung grundsätzlich wenig geeignet (Schulte/Allendorf/Crommen, S. 99).

1.2.5 Recht und Immobilienmarketing

Das absatzpolitische Instrumentarium des Immobilienmarketings umfasst vier Gebiete (vgl. dazu Brade/Bobber/Schmitt/Sturm, S. 711 ff. sowie Schulte/Brade):

- Produkt- und Servicepolitik,
- Kommunikationspolitik,
- Distributionspolitik und
- Kontrahierungspolitik.

Die für das Immobilienmarketing relevanten Rechtsgebiete gehen aus Abb. 1.7 hervor.

Der rechtliche Einfluss auf die **Produkt- und Servicepolitik** wird ausführlich im Rahmen der Projektentwicklung (vgl. Kap. 8) und des Facilities Managements (vgl. Kap. 8) behandelt. Für die **Kommunikationspolitik** gilt auch im Immobilienbereich das Gesetz gegen den unlauteren

Wettbewerb. Die wesentlichen Regelungen sind Gegenstand der §§ 1 bis 11 UWG. Danach kann derjenige auf Schadenersatz verklagt werden, der vorsätzlich oder fahrlässig unlautere Wettbewerbshandlungen vornimmt. Irreführende Werbung kann nach § 5, 3 und 8 UWG zu Unterlassungsklagen führen, strafbare Werbung kann gem. § 16 UWG mit Geldstrafe oder einer Freiheitsstrafe bis zu einer Dauer von zwei Jahren bestraft werden. In den folgenden Abschnitten sollen die **Distributions-** und die **Kontrahierungspolitik** unter rechtlichen Gesichtspunkten untersucht werden.

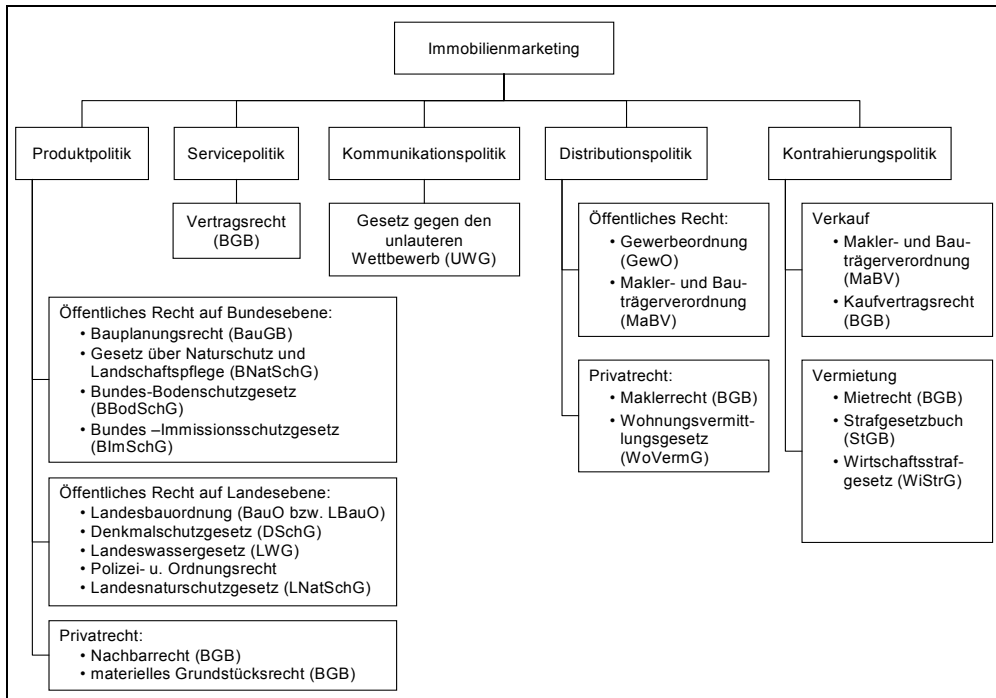


Abb. 1.7: Übersicht über die für das Immobilienmarketing relevanten Rechtsgebiete

1.2.5.1 Die rechtlichen Aspekte des Kontraktmarketings im Rahmen der Distributionspolitik

Die **Distributionspolitik** hat die Funktion, die Immobilie am Absatzmarkt verfügbar zu machen und Angebot und Nachfrage zusammenzuführen. Als dazugehörige Rechtsgeschäfte kommen vor allem Miete, Pacht oder Kauf von projektierten oder vorhandenen Immobilien in Frage.

Die Distribution von Immobilien kann entweder über Eigen- oder über Fremdvertrieb erfolgen. Der Vertrieb von Immobilien über externe Partner wird als **Kontraktmarketing** bezeichnet. Daneben gewinnen Sonderformen des Vertriebs wie z. B. Immobilienfonds immer mehr an Bedeutung. Hier werden Immobilien nicht mehr als Einheit, sondern vielmehr als Anteile an Immobilienvermögen mittels spezieller Vertriebssysteme vermarktet. Tabelle 1.3 stellt die möglichen Formen von Distributionssystemen dar.

Zum **Kontraktmarketing** gehören alle vertraglich gestalteten, vertriebsbezogenen Kooperationsformen zwischen Marktteilnehmern. Diese kommen in der Immobilienwirtschaft in unterschiedlicher Form zum Einsatz.

Tab. 1.3: Distributionssysteme im Immobilienmarketing

Distributionssysteme im Immobilienmarketing	
Eigenvertrieb	Eigentümer Angestellte unternehmenseigene Vertriebsorganisation
Fremdvertrieb	Makler, Berater Immobilienabteilungen von Banken/ Sparkassen Immobilienabteilungen von Versicherungen
Sonderformen des Vertriebs	offene/geschlossene Immobilienfonds Grundstücksauktionen Immobilienbörsen
Quelle: Bobber/Brade, S. 629	

So können für den Fremdvertrieb Makler, Immobilienabteilungen von Banken und Sparkassen, Versicherungen sowie freiberufliche Anlageberater eingesetzt werden. Makler stellen in der Immobilienwirtschaft einen wichtigen externen Vertriebspartner dar, Sparkassen und Banken gewinnen jedoch zunehmend an Bedeutung. Die externen Vertriebspartner unterliegen den gesetzlichen Regelungen zum Maklervertrag und treten in verschiedenen Auftragsarten auf.

1.2.5.1.1 Gesetzliche Regelungen zum Maklervertrag

Gem. § 34c **Gewerbeordnung** bedarf die gewerbliche Maklertätigkeit einer behördlichen Genehmigung (vgl. Kap. 8.2). Die **Makler- und Bauträgerverordnung** (MaBV) enthält zudem Vorschriften über den Umfang der Verpflichtungen des Maklers bei der Ausübung seines Gewerbes (vgl. Kap. 8.2). Privatrechtliche, für den Immobilienmakler relevante Regelungen enthält vor allem das **BGB** (vgl. Kap. 8.3); das Maklerrecht des Handelsgesetzbuches findet keine Anwendung (vgl. dazu Oprée, S. 912). Das Rechtsverhältnis eines Maklervertrages beruht auf den §§ 652 bis 654 BGB. Diese Vorschriften regeln – sofern nicht ausdrücklich eine andere Vereinbarung getroffen wurde – die Voraussetzungen, unter denen ein Makler für seine Tätigkeit eine Provision verlangen kann (vgl. Abb. 1.8).

Die **Vergütung** eines Maklers erfolgt üblicherweise in Form einer Provision (vgl. Kap. 8.2). Der **Provisionsanspruch** ist in § 652 Abs. 1 BGB geregelt. Die Höhe der Provision kann i. d. R. frei ausgehandelt werden. Einer vertraglichen Absprache sind bei gewerblichen Immobilien nur durch die Wuchergrenze i. S. d. § 138 BGB Grenzen gesetzt. Für die Vermittlung von Mietwohnraum hat der Gesetzgeber jedoch im Rahmen des **Wohnungsvermittlungsgesetzes** (WoVermG) Spezialregelungen für die Maklertätigkeit geschaffen. Dort wird in § 3 Abs. 2 die Provisionshöhe auf maximal zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer limitiert.

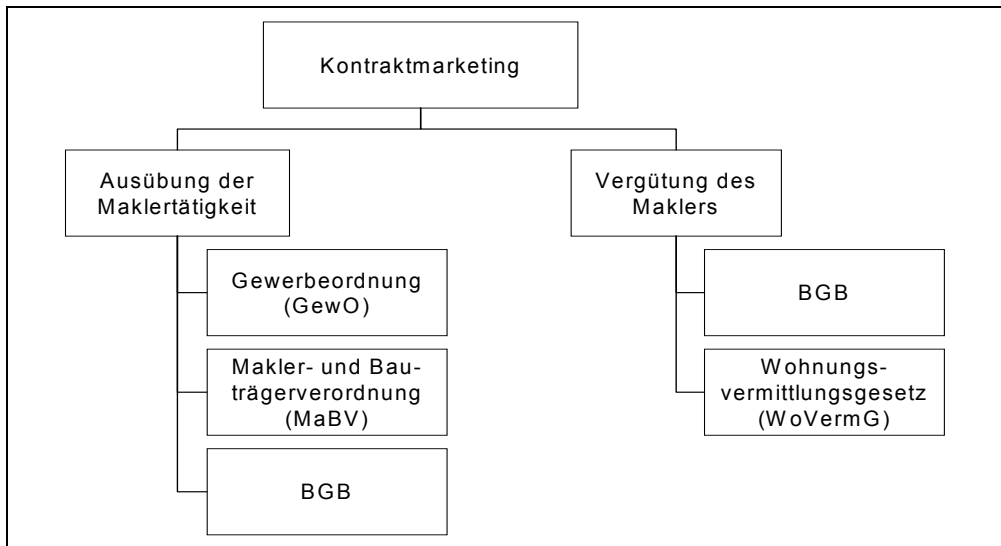


Abb. 1.8: Rechtliche Rahmenbedingungen des Kontraktmarketings

1.2.5.1.2 Auftragsformen der Maklertätigkeit

Zwischen dem Auftraggeber und dem Makler können unterschiedliche Vereinbarungen getroffen werden (vgl. Kap. 8.3). Der befristet vereinbarte **Makleralleinauftrag** garantiert dem Makler, dass der Auftraggeber keinen weiteren Makler einschaltet. Der **qualifizierte Alleinauftrag** enthält zusätzlich das individuell vereinbarte Verbot für den Auftraggeber, selbst mit Kunden abzuschließen, ohne den Makler einzuschalten. Der Auftraggeber kann aber auch mehrere Makler nebeneinander beauftragen, solange er mit keinem der Makler einen Alleinauftrag vereinbart hat. Der Provisionsanspruch steht dann dem Makler zu, der den Abschluss des Hauptvertrages herbeigeführt hat. Die **Doppeltätigkeit** des Maklers ist eine weitere Variante des Maklervertrages, die es dem Makler grundsätzlich erlaubt, für beide Parteien des Hauptvertrages tätig zu werden. Dementsprechend besteht die Möglichkeit einer doppelten Provisionszahlung.

Die Projektvermarktung umfasst die Vermietung bzw. die Veräußerung des Objektes. Aus juristischer Perspektive steht dabei der Abschluss von Kauf- und Mietverträgen im Mittelpunkt. Die betreffenden Regelungen sollen daher im Folgenden behandelt werden.

1.2.5.2 Die rechtlichen Grundlagen der Kontrahierungspolitik

Die Kontrahierungspolitik umfasst alle Entscheidungen, die im Zusammenhang mit der Festlegung von Konditionen und Gegenleistungen für die vom Unternehmen angebotenen Sach- und Dienstleistungen stehen. Die Aufgabe der Kontrahierungspolitik ist die Absatzförderung durch die Festsetzung der Preise und die Gewährung von Sonderkonditionen in Abstimmung mit den anderen Marketinginstrumenten.

In der Immobilienpraxis sind zwei Preissysteme von Relevanz: Verkaufspreise und Mieten oder Pachten. Für die Bestimmung der Absatzpreise ist ein System von **Einflussfaktoren** zu berücksichtigen. Dazu gehören vor allem die Herstellungskosten der Immobilie und die

Preissituation auf den Absatzmärkten. Aber auch in juristischer Hinsicht ergeben sich Beschränkungen der freien Preisgestaltung in Abhängigkeit des zu vermarktenden Immobilientyps. Die für die Kontrahierungspolitik maßgeblichen gesetzlichen Regelungen gehen aus Abb. 1.9 hervor.

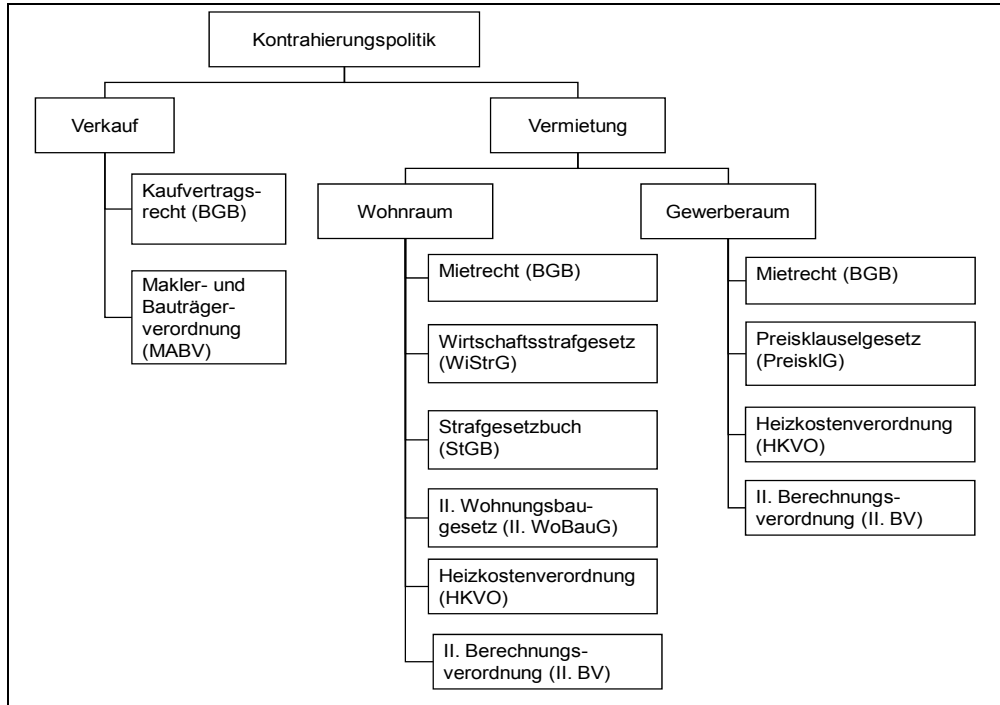


Abb. 1.9: Übersicht über die rechtlichen Rahmenbedingungen der Kontrahierungspolitik

1.2.5.2.1 Das Kaufvertragsrecht als rechtlicher Rahmen der Kontrahierungspolitik

Die rechtlichen Grundlagen des **Kaufvertragsrechtes** bilden die §§ 433 ff. BGB (vgl. Kap. 8.3). Demnach ist der Kaufvertrag ein gegenseitiger Vertrag, mit dessen Abschluss der Käufer sich zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet und der Verkäufer die Übereignung und Übergabe der Immobilie schuldet.

Die **Bestimmung des Kaufpreises** unterliegt der ausschließlichen Regelungsbefugnis der Vertragsparteien. Dieser Preis ist in den meisten Fällen fest. Wenn aber ein unbebautes oder umzuwidmendes Grundstück verkauft werden soll und die baulichen Nutzungsmöglichkeiten und damit der Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht feststehen, besteht auch die Möglichkeit, den Kaufpreis in Abhängigkeit von der später zu erteilenden Nutzungsmöglichkeit festzulegen. Wichtig ist hierbei die klare Definition der Parameter, von denen der spätere Kaufpreis abhängen soll, um spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Auch die **Zahlungsbedingungen** sind von den Vertragsparteien frei vereinbar. Besonderheiten ergeben sich nur bei Bauträgern, bei denen die Kaufpreiszahlungen gem. § 3 Abs. 2 MaBV nach Baufortschritt erfolgen (vgl. Kap. 8.8).

1.2.5.2.2 Das Mietrecht als gesetzliche Beschränkung der freien Mietpreisbildung

Die Rechtsgrundlagen von gewerblichen und Wohnraummietverhältnissen bilden die §§ 535 ff. BGB (vgl. Kap. 7.2). Der Mietpreis ist grundsätzlich frei vereinbar.

Eine **Mietpreisbindung** gilt lediglich für Fälle, in denen Wohnraum durch öffentliche Mittel, Wohnungsfürsorgemittel oder Steuerbegünstigungen und Zuschüsse oder Darlehen gefördert worden ist (§§ 6, 87a, 88–88c II. Wohnungsbaugesetz). In anderen Fällen erfolgt die Festlegung der Miethöhe zu Beginn des Wohnraummietverhältnisses frei. Hier sind jedoch durch den **Wuchertatbestand** i. S. d. § 291 StGB und das **Verbot der Mietpreisüberhöhung** gem. § 5 WiStRG klare Grenzen gesetzt. Das BGB enthält zusätzlich Vorschriften über die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Wohnungen. Genauere Ausführungen hierzu befinden sich in Kap. 2.4.1.

Bei **Geschäfts- und Gewerberaum** herrscht bei der Ausgestaltung des Vertragsinhalts weitgehende Vertragsfreiheit. Hier besteht auch die Möglichkeit, die Miethöhe umsatz- oder gewinnabhängig zu gestalten. Das Gesetz sieht für die Vermietung von Gewerbeflächen im Gegensatz zum Wohnraummietrecht keine Mietzinssteigerungen vor. Daher muss eine **Mietsteigerungsklausel** vertraglich vereinbart werden, um Mietsteigerungen grundsätzlich zu ermöglichen. Neben der Umsatzmiete können hierfür Staffelmietvereinbarungen oder **Wert-sicherungsklauseln** instrumentalisiert werden.

Die **Nebenkosten** haben als „zweite Miete“ im Rahmen der Vertragsverhandlungen an Bedeutung gewonnen. So versuchen Mietinteressenten, sich bereits bei der Vertragsgestaltung vor einem nicht kalkulierbaren Anstieg der Nebenkosten abzusichern und verlangen eine höhenmäßige Begrenzung der umlagefähigen Kosten. Im Wohnraummietrecht hat laut § 556 BGB grundsätzlich der Vermieter die Nebenkosten zu tragen, sofern keine besondere Vereinbarung getroffen wird. Er kann aber die in der **Betriebskostenverordnung** aufgelisteten Betriebskostenarten auf die Mieter umlegen. Auf diese Aufstellung wird auch bei gewerblichen Mietverträgen häufig zurückgegriffen, obwohl es hierzu keine gesetzlichen Vorschriften gibt. Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung ist durch die **Heizkostenverordnung** (HKVO) sowohl für Gewerbe- als auch für Wohnraummietverhältnisse zwingend vorgeschrieben.

1.3 Die rechtlichen Rahmenbedingungen der phasenorientierten Aspekte der Immobilienökonomie

Anhand der einzelnen Phasen, die eine Immobilie durchläuft (vgl. dazu Rottke/Werneck, S. 209 ff.), lässt sich plastisch darstellen, welche rechtlichen Rahmenbedingungen für die Immobilienentstehung und -nutzung von Relevanz sind. Unter Beachtung des Lebenszykluskedankens von Immobilien sind drei Bereiche des ganzheitlichen Immobilienmanagements zu unterscheiden, die sich im Zeitablauf abwechseln, dabei jedoch auch gegenseitig überlagern: die Projektentwicklung, das Bau-Projektmanagement und das Facilities Management (vgl. Abb. 1.10).

Der Lebenszyklus einer Immobilie beginnt mit der Bebauung des Grundstücks. Zu dieser Phase gehören die **Projektentwicklung i. e. S.** und das Bau-Projektmanagement. Die Realisierung eines Projektes ist zahlreichen exogenen Einflussfaktoren aus gesetzlichen und behördlichen Vorgaben, aus Belangen des Umweltschutzes und der Öffentlichkeit unterworfen. Aber auch die immer höhere Komplexität der Planung und Ausführung von Bauvorhaben sowie Zeit- und Budgetrestriktionen erfordern die genaue Kenntnis rechtlicher Zusammenhänge.

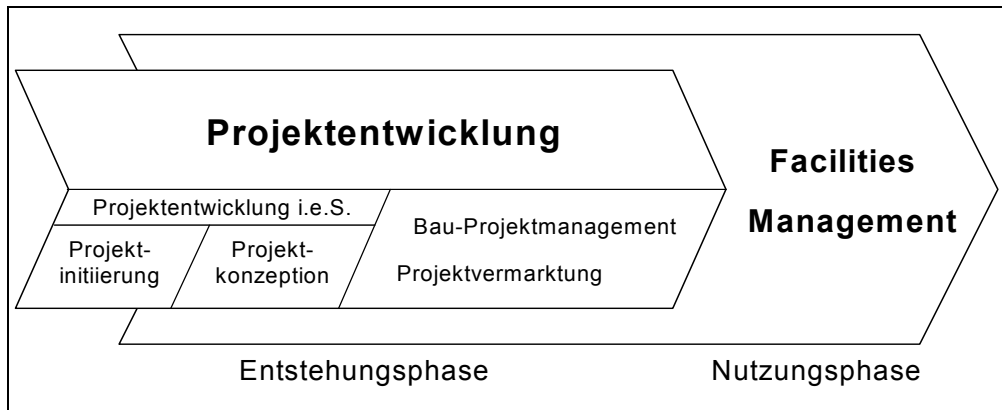


Abb. 1.10: Phasen der Immobilienentstehung und -nutzung

Das **Bau-Projektmanagement** regelt daher nicht nur unter technischen und betriebswirtschaftlichen, sondern auch unter rechtlichen Gesichtspunkten den reibungslosen Ablauf der Projektentstehung. Zumeist parallel dazu verläuft die **Projektvermarktung**, die bereits im Rahmen der rechtlichen Aspekte des Immobilienmarketings untersucht wurde (vgl. Kap. 2.1). Von Relevanz sind dabei das Maklerrecht und das Miet- und Kaufvertragsrecht. Während der Objektnutzungsphase besteht die Aufgabe des **Facilities Managements** darin, die Immobilie inklusive ihrer technischen Einrichtungen mit dem Ziel optimaler Wertentwicklung nutzerorientiert und effizient zu bewirtschaften. Steht die Immobilie schließlich leer, weil sie den Nutzeranforderungen nicht mehr gerecht wird, kommt entweder ein Redevlopment oder der Abriss mit anschließender Projektentwicklung in Frage.

Der Lebenszyklus eines Immobilienobjektes setzt demnach ein System von Institutionen voraus, bestehend aus Initiatoren, der öffentlichen Hand, Bauherren, Planungs-, Ausführungs- und Wartungsbetrieben sowie aus Nutzern und Betreibern. Betrachtet man das Zusammenwirken der Institutionen der Bau- und Immobilienwirtschaft, so steht am Beginn des Lebenszyklus einer Immobilie die Beziehung zwischen Bauherr/Investor und der öffentlichen Hand. Steht der Umsetzung der Projektkonzeption nichts mehr im Wege, müssen die Beziehungen zwischen dem Bauherrn als Auftraggeber und Architekten, Fachplanern und ausführenden Firmen als Auftragnehmer gestaltet werden. Zwischen dem Auftraggeber und dem späteren Nutzer kommt es dann zu Kauf- oder Mietverträgen. Diese Verhältnisse unterliegen jeweils bestimmten rechtlichen Rahmenbedingungen, die, eingebunden in die Phasen des Lebenszyklus einer Immobilie, Gegenstand der folgenden Ausführungen sein sollen.

1.3.1 Recht und Projektentwicklung

Die Projektentwicklung i. e. S. „umfasst die Phase vom Projektanstoß bis zur Entscheidung über die weitere Verfolgung der Projektidee durch Erteilung von Planungsaufträgen bzw. bis zur Entscheidung über die Einstellung aller weiteren Aktivitäten aufgrund zu hoher Projektrisiken“ und bedeutet, die Faktoren Standort, Projektidee und Kapital so miteinander zu kombinieren, dass eine einzelwirtschaftlich rentable und zugleich gesamtwirtschaftlich sozial- und umweltverträgliche Investition gewährleistet wird (Diederichs, S. 30). Diese Defi-

tion trägt der Tatsache Rechnung, dass öffentliche Interessen im Rahmen einer Projektentwicklung zunehmend an Bedeutung gewinnen, was sich auch in neuen Entwicklungsformen wie der Public Private Partnership ausdrückt.

Bei der Projektentwicklung, die einen komplexen Prozess beinhaltet (vgl. dazu Bone-Winkel/Isenhöfer/Hofmann, S. 231 ff. sowie Schulte/Bone-Winkel) sind zahlreiche öffentlich- und privatrechtliche Restriktionen zu berücksichtigen. Die relevanten Rechtsgebiete sind in der Abb. 1.11 dargestellt.

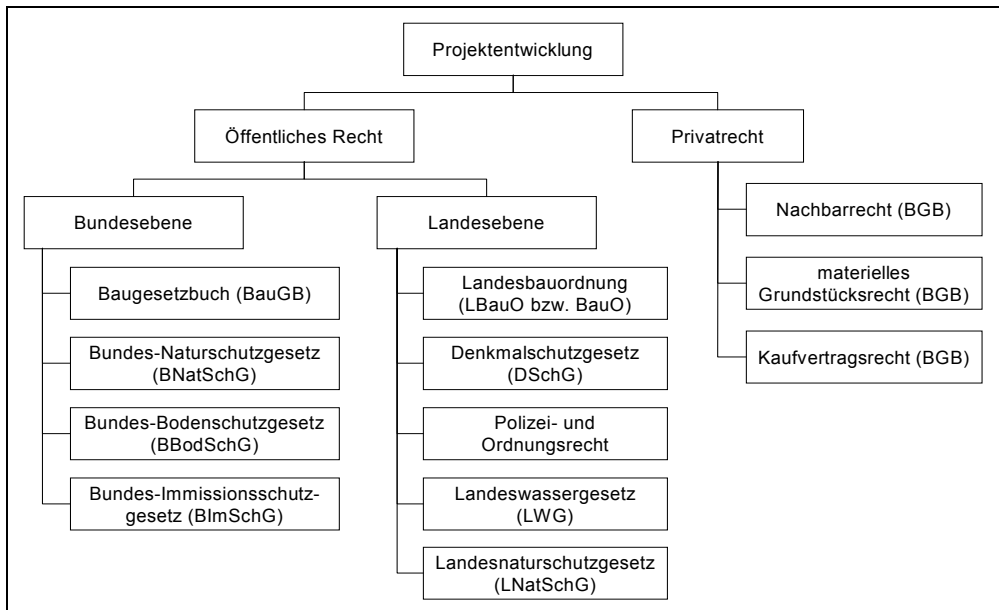


Abb. 1.11: Übersicht über die für die Projektentwicklung relevanten Rechtsgebiete

1.3.1.1 Projektinitiierung

1.3.1.1.1 Ausgangssituationen einer Projektentwicklung

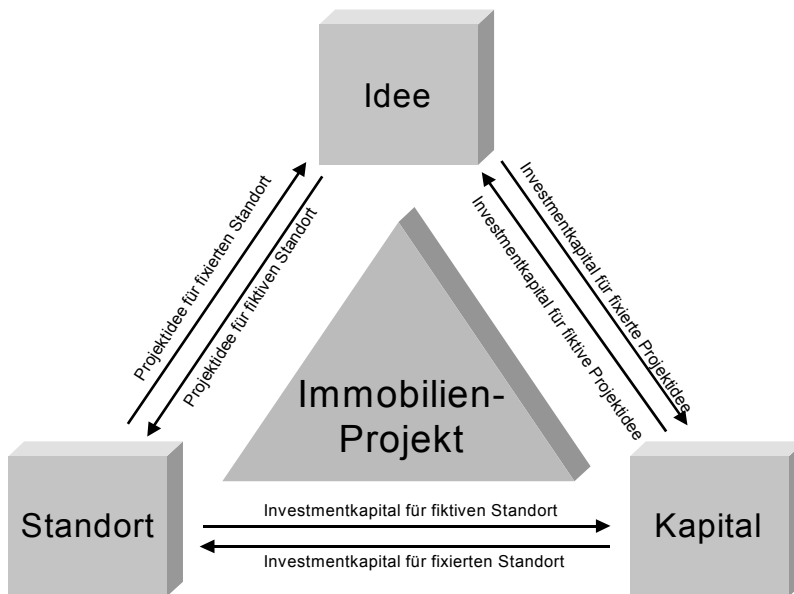
Grundsätzlich kann man zwischen drei Ausgangssituationen einer Projektentwicklung unterscheiden: von einem bereits vorhandenen Grundstück, einer konkreten Projektidee für einen fiktiven Standort oder von anlagensuchendem Kapital (vgl. Abb. 1.12).

Allen drei Ausgangssituationen ist gemein, dass die Realisierung des Vorhabens letztlich einer baurechtlichen Genehmigung bedarf. Die Ausgangssituationen sollen im Folgenden grob beschrieben werden, um daraufhin die rechtlichen Grundlagen im Detail zu behandeln.

Soll ein bereits **vorhandenes Grundstück** entwickelt werden, beginnt die Projektentwicklung mit einer Standortanalyse. Hierbei stellt sich in juristischer Hinsicht die Frage nach der Bebaubarkeit und Nutzbarkeit des Grundstückes; diese gehen in erster Linie aus den öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Planungs- und Baurechts hervor. Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes werden durch die im Baugesetzbuch geregelte gemeindliche Bauleitplanung durch Flächennutzungsplan und Bebauungspläne festgelegt. Weiterhin ist das Bauordnungs-

recht zu berücksichtigen, das auf Landesebene gefahrenrechtliche Gesichtspunkte regelt (vgl. Kap. 2.1). Daneben können auch privatrechtliche Beschränkungen bestehen, die aus Einträgen im Grundbuch hervorgehen, das Aufschluss über alle das Grundstück betreffenden Rechtsverhältnisse wie Eigentumsverhältnisse und Grundstücksbelastungen gewährt.

Geht die Projektentwicklung von einer **Projektidee** aus, für die ein geeignetes Grundstück gesucht wird, empfiehlt sich die Einsicht in Flächennutzungs- und Bebauungspläne, um in Erfahrung zu bringen, in welchen Gebieten die vorgesehene Nutzung genehmigungsfähig ist. Auch hier erfolgt i. d. R. eine Einsicht in das Grundbuch, um die in die Auswahl fallenden Grundstücke näher zu prüfen. Unter Umständen bietet sich auch eine Untersuchung der Gewerbesteuerhebesätze in verschiedenen in Frage kommenden Gebieten an, die mitentscheidend für die Auswahl eines Grundstücks sein können. Auf dieser Grundlage lässt sich dann eine engere Auswahl treffen und im Rahmen der Projektkonzeption mit weiteren Detailanalysen fortfahren. Bereits in dieser noch relativ ungewissen Phase kann man sich auch ohne den vorschnellen Kauf eines Grundstückes durch eine entsprechende vertragliche Gestaltung die Option auf einen späteren Kauf sichern (vgl. Kap. 2.1). Sollte dem Eigentümer ein Optionsvertrag nicht ausreichen, so könnte sich der Projektentwickler auch für einen Kauf unter aufschiebender Bedingung (z. B. unter der Maßgabe, dass ein bestimmtes Baurecht realisiert wird) entscheiden. Zusätzlich ist beim Erwerb eines Grundstückes grundsätzlich auf klare Haftungsregeln im Kaufvertrag zu achten, falls nicht mit Sicherheit auszuschließen ist, dass das Grundstück mit Altlasten behaftet ist.



Quelle: BONE-WINKEL, S. 44

Abb. 1.12: Die Ausgangsfaktoren der Projektentwicklung

Wird die Projektentwicklung von **Kapital** initiiert, das die Anlage in Immobilien sucht, muss der Frage nachgegangen werden, welche Zielsetzung mit dieser Anlage verbunden ist. In Deutschland spielte das Steuersparmotiv bislang eine herausragende Rolle, inzwischen gewinnen jedoch Renditeaspekte mehr und mehr an Bedeutung.

Da die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks essenziell für die Umsetzung einer Projektidee sind, werden im Folgenden die für die Projektentwicklung maßgeblichen rechtlichen Grundlagen behandelt.

1.3.1.1.2 Öffentlich-rechtliche Beschränkungen

Das Eigentum an Grund und Boden genießt durch Artikel 14 des Grundgesetzes verfassungsrechtlichen Schutz. Für den Eigentümer eines Grundstücks folgt hieraus die sog. „Baufreiheit“, also das Recht, sein Grundstück bebauen zu dürfen. Dieses Recht ist allerdings durch das **öffentliche Baurecht** beschränkt, welches bestimmt, ob und wie ein Grundstück bebaut und genutzt werden darf (vgl. Kap. 2.1). Die zum Inhalt des Grundeigentums zählende Baufreiheit gibt dem Eigentümer folglich die Befugnis, sein Grundstück im Rahmen der Gesetze baulich zu nutzen. Daraus erwächst ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn ein Vorhaben den Vorschriften des öffentlichen Baurechts entspricht (vgl. Kap. 2.1).

Die Vorschriften des öffentlichen Baurechts lassen sich in zwei Gruppen unterteilen (vgl. Kap. 2.1): das sog. Bauplanungsrecht oder auch Bundesbaurecht und das Bauordnungsrecht. Das **Bauplanungsrecht** ist Teil des Städtebaurechts und in erster Linie im **Baugesetzbuch** des Bundes geregelt. Es reguliert die Planung, Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung und ist somit maßgeblich für die Möglichkeiten der Projektentwicklung. Das Baugesetzbuch sieht für die Bebauungsplanung verschiedene Instrumente vor, die neben der hoheitlichen Planung durch die Gemeinde auch kooperative städtebauliche Entwicklungen zwischen der Gemeinde und privaten Initiatoren zulassen (vgl. Kap. 2.1). Das **Bauordnungsrecht** hat gefahrenrechtliche Gesichtspunkte zum Gegenstand und ist in den jeweiligen **Landesbauordnungen** niedergelegt; es enthält Vorschriften über die Ausführung des Bauvorhabens und über das Genehmigungsverfahren.

Weitere rechtliche Beschränkungen für die Projektentwicklung können sich aus den **Denkmalschutzgesetzen** der Länder ergeben, die dem Schutz und der Pflege von Denkmälern der Kunst und der Geschichte und damit öffentlichen Interessen dienen sollen. Bei der Projektentwicklung ist – insbesondere vor dem Kauf eines Grundstückes – darauf zu achten, ob bauliche Anlagen auf dem Grundstück unter Denkmalschutz stehen oder aber Denkmalschutzbehörden ein vorhandenes Gebäude in Zukunft förmlich unter Denkmalschutz stellen könnten. Denn sofern ein Bauwerk unter Denkmalschutz steht, kann der Eigentümer Beschränkungen unterworfen werden, die – trotz einer Steuererleichterung für den Erhalt von denkmalgeschützten Häusern – negative Auswirkungen auf die Rentabilität der Nutzung haben könnten. Grundsätzlich muss bei jeder baulichen Veränderung am Denkmal eine Erlaubnis bei der Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.

Neben dem Baurecht und dem Denkmalschutz sind bei der Entwicklung eines Grundstückes **Umweltbelange** zu berücksichtigen; rechtliche Beschränkungen ergeben sich insbesondere aus dem **Bundesnaturschutzgesetz**, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie weiteren Umweltgesetzen auf Landesebene.

Auch wenn damit die klassischen Rechtgebiete des öffentlichen Rechts, nämlich das Bau- und Planungsrecht und das Umweltrecht, von Belang sind, nehmen in letzter Zeit beihilfen- und vergaberechtliche Themen an Bedeutung zu und zwar immer dann, wenn die Investoren mit der öffentlichen Hand kooperieren oder staatliche Subventionen fließen. Das **EU-Beihilfenrecht** zielt dabei darauf ab, Wettbewerbsverfälschungen zwischen den verschiedenen Akteuren auf den (Immobilien-)Märkten zu verhindern. So wurde beispielsweise jüngst die restriktive Vergabepaxis öffentlicher Grundstücke an ausländische Einzelhandelsunternehmen in Schweden von der EU-Kommission kritisch unter die Lupe genommen. In Deutschland ist der Nürburgring ein aktuell besonders einprägsames Beispiel für die Konsequenzen einer zu späten Beachtung des Beihilfenrechts bei Immobilien- und Infrastrukturprojekten. Aber auch die **vergaberechtlichen Anforderungen** im Falle der Beteiligung der öffentlichen Hand – und sei es auch nur im Wege der Bereitstellung von Grundstücken – bedarf einer sorgfältigen Prüfung.

1.3.1.1.3 Privatrechtliche Beschränkungen

Während das öffentliche Baurecht Zulässigkeit und Grenzen der baulichen Nutzung von Grundstücken im öffentlichen Interesse regelt, dient das private Baurecht, insbesondere das zivile Nachbarrecht, dem Interessenausgleich zwischen Privaten. Das **Nachbarrecht** ist in den §§ 903 ff. BGB und im Landesrecht geregelt. Dabei geht es um den Schutz vor Immissionen, auf das Grundstück des Nachbarn fallende Früchte, den Bau von Gebäuden über die Grundstücksgrenze hinweg, die Beseitigung von Zweigen eines über die Grundstücksgrenze wachsenden Baumes, etc. (vgl. dazu Stellmann/Elshorst, S. 977 ff.).

Das Grundbuch wird im Rahmen der Immobilienanalyse ausführlich behandelt (vgl. Kap. 2.1). Es gibt unter anderem Aufschluss über die Lasten und Beschränkungen des Grundstücks. Das Liegenschaftskataster informiert darüber hinaus über mögliche Beschränkungen der Bebaubarkeit eines Grundstücks.

1.3.1.2 Projektkonzeption

Im Rahmen der Projektkonzeption wird das bisher nur grob umrissene Projekt einer systematischen Analyse unterworfen, um die Realisierbarkeit des Vorhabens anhand detaillierter Daten und Prognosen zu verifizieren und die Entscheidung über die Durchführung zu fällen. Zu diesem Zweck ist eine **Feasibility Analysis** durchzuführen, die sich aus Standort- und Marktanalysen, Wettbewerbsanalysen, einer Analyse des Nutzungskonzeptes sowie Risiko- und Rentabilitätsanalysen zusammensetzt.

Insbesondere die Standort- und Marktanalyse sowie die Risikoanalyse sind unter rechtlichen Gesichtspunkten für die Projektentwicklung von Relevanz. Die **Standortanalyse** dient der genaueren Untersuchung der Eignung des Grundstücks. Für eine vertiefende Betrachtung wird hier auf die Ausführungen im Rahmen der funktionsspezifischen Aspekte verwiesen (vgl. Kap. 2.1).

Bei der **Risikoanalyse** gilt es vor allem zu erkennen, dass sowohl Zeit- bzw. Kosten- als auch Boden- und Baugrundrisiko durch professionelle Vertragsgestaltung erheblich reduziert werden können. Bezüglich des Genehmigungsrisikos kann festgehalten werden, dass das Risiko weniger darin besteht, dass die Baugenehmigung verweigert wird, da das Projekt hierfür öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen müsste; vielmehr könnten einerseits durch eine Verzögerung der Erteilung der Baugenehmigung vor allem die Finanzie-

rungskosten erheblich ansteigen, andererseits könnte durch die Erteilung zusätzlicher Auflagen die Wirtschaftlichkeit des Projekts in Frage gestellt werden. Dieses Risiko ist aber durch die Durchführung eines Bauvoranfrageverfahrens (vgl. Kap. 5.1.3) sowie die frühzeitige Berücksichtigung öffentlicher Interessen deutlich reduzierbar. Diese Risiken können also durch ein professionell gestaltetes Projektmanagement minimiert werden; dies soll Gegenstand der folgenden Ausführungen sein.

1.3.2 Recht und Bau-Projektmanagement

Ist aufgrund positiver Ergebnisse der Feasibility Analysis die Entscheidung für eine Durchführung des Projektes gefallen, bedarf es einer zielgerichteten Abwicklung der Planung und Bebauung durch ein professionelles Bau-Projektmanagement, dessen Aufgabe es ist, die Planungs- und Ausführungstätigkeiten der an dem Bauprojekt beteiligten Parteien zu koordinieren (vgl. dazu Fischer/Bischoff, S. 301 ff.). Das Projektmanagement umfasst den Zeitraum der neun in § 15 HOAI aufgeführten Leistungsphasen und endet mit der Inbetriebnahme des Objektes.

Projektmanagement beinhaltet gemäß **DIN 69901** die Kombination von Führungsaufgaben, -organen, -techniken und -mitteln zur Abwicklung eines Projekts und lässt sich in zwei Komponenten aufteilen: die Projektleitung und die Projektsteuerung. Während die **Projektleitung** die nicht delegierbaren Aufgaben des Bauherren umfasst, bezieht sich die **Projektsteuerung** auf die Gesamtheit der i. d. R. delegierbaren Aufgaben; letztere werden bei komplexen Projekten zur technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Abwicklung des Bauvorhabens häufig externen Projektsteuerern übertragen.

Eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen eines Projektes und für eine effektive Projektorganisation ist die Kenntnis der rechtlichen Zusammenhänge. So sollte eine **bauvorbereitende und baubegleitende Rechtsberatung** sowohl bei der Projektentwicklung als auch bei der Projektdurchführung stattfinden, die die Unsicherheit der Projektbeteiligten reduzieren und die effiziente Durchführung des Bauvorhabens gewährleisten soll. Die Abb. 1.13 gibt einen Überblick über die relevanten Rechtsgebiete sowie die Leistungsbeschreibung des Deutschen Verbandes der Projektsteuerer (DVP) als Grundlage für die Vertragsgestaltung.

Da Bauprojekte nur dann durchgeführt werden sollten, wenn sie rentabel sind, müssen die Baukosten für den Investor kalkulierbar sein. Dafür bedarf es der vertraglichen Fixierung von Kosten, Terminen und Qualitäten, die durch ebenfalls vertraglich verankerte Sanktionsmechanismen wie Vertragsstrafen und Schadenersatzansprüche herbeigeführt werden können. Daher sollen im Folgenden die gesetzlichen Regelungen und die Gestaltungsmöglichkeiten für Architekten- und Ingenieurverträge sowie Bauverträge dargestellt werden. Insbesondere die Ausgestaltung der Vergabe der Projektsteuerungsaufgabe hat aufgrund fehlender gesetzlicher Regelungen eine große praktische Bedeutung.

1.3.2.1 Projektsteuerungsverträge

Die Leistungen der Projektsteuerung umfassen Beratungs-, Koordinations-, Informations- und Kontrollleistungen. § 31 der HOAI definiert diese Leistungen lediglich allgemein, erwähnt nur beispielhaft mögliche Einzelleistungen und ist daher nur als eine unzureichende rechtliche Grundlage für Projektsteuerungsverträge anzusehen (vgl. Löchner, S. 483).

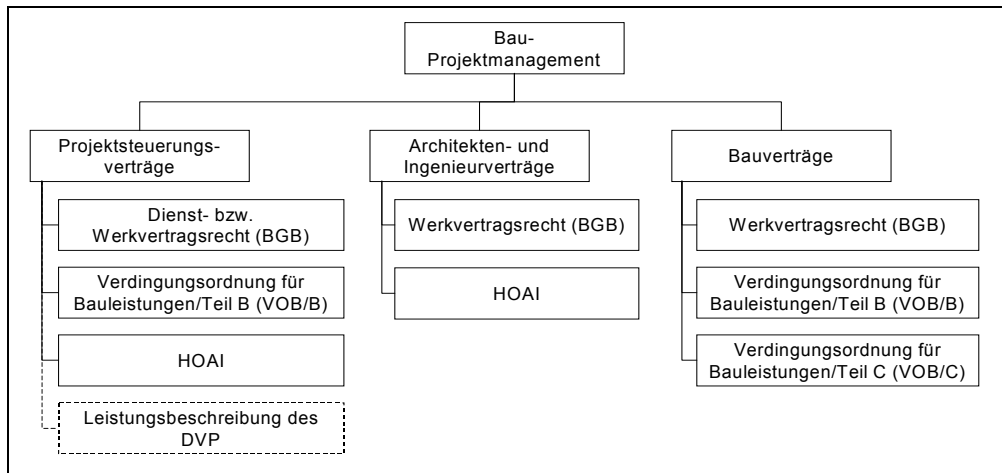


Abb. 1.13: Die rechtlichen Grundlagen des Bauprojektmanagements

Der DVP hat daher eine umfangreiche und sehr transparente Leistungsbeschreibung entwickelt, die sich an den Leistungsbildern der Architekten und Ingenieure orientiert und fünf Projektstufen umfasst:

- (1) die Projektvorbereitung,
- (2) die Projektplanung,
- (3) die Ausführungsvorbereitung,
- (4) die Ausführung und
- (5) den Projektabschluss.

Zu diesen Projektstufen werden jeweils Grundleistungen und besondere Leistungen formuliert, die sich wiederum in die vier Handlungsbereiche

- Organisation, Information, Koordination und Dokumentation,
- Qualitäten und Quantitäten,
- Kosten und Finanzierung sowie
- Termine

gliedern. Dies ermöglicht eine klare Beschreibung der Aufgaben in den Projektsteuerungsverträgen. Abb. 1.14 verdeutlicht diese Zusammenhänge.

Die **Projektvorbereitung** umfasst den Zeitraum von der Projektidee bis zur Beauftragung der Planung. Die Projektplanungsphase beinhaltet die Vorplanung und Entwurfsplanung sowie die Genehmigungsplanung, d. h. die Organisation der Baugenehmigungs- und eventueller Widerspruchs- und Klageverfahren. Hierbei sind gute Kenntnisse der im Rahmen der Projektinitiierung ausführlich behandelten baurechtlichen Rahmenbedingungen ausschlaggebend.

Während der **Ausführungsvorbereitung** wird die Entscheidung über die Ausführungsverträge gefällt; so kann die Vergabe z. B. an einen Fachunternehmer, einen **Generalunternehmer** oder einen **Generalübernehmer** erfolgen (vgl. Kap. 2.2). Zur Vorbereitung der Vergabe gehört zudem die Entscheidung über das Ausschreibungsverfahren und die hierfür bedeutsame Vorbereitung der Verdingungsunterlagen. Obwohl die Verdingungsordnung für Bauleistun-

gen/Teil A (VOB/A) nur für öffentliche Auftraggeber und juristische Personen, die für Bauvorhaben öffentliche Mittel bereitgestellt bekommen, bindend ist, wird sie auch in der Privatwirtschaft häufig angewandt.

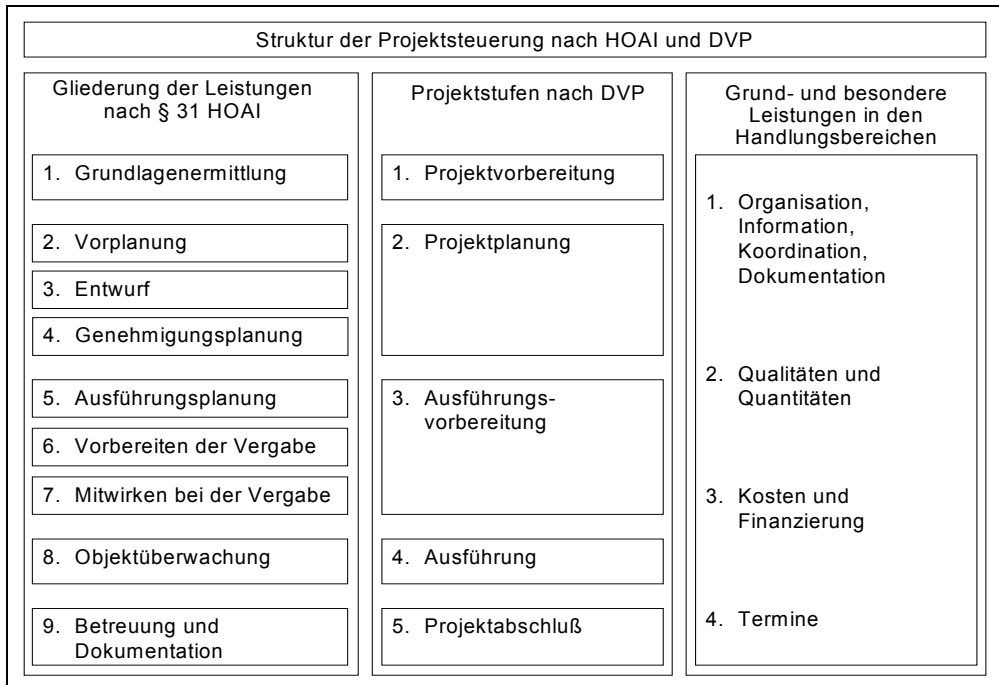


Abb. 1.14: Struktur der Projektsteuerung nach HOAI und DVP

Gem. § 9 VOB/A hat die Beschreibung der Leistung eindeutig und erschöpfend zu sein, damit die Beschreibung für alle Bewerber im gleichen Sinne zu verstehen ist und sie ihre Preise auf einer eindeutigen Grundlage berechnen können. Kernstück hierfür sind entsprechend erstellte Leistungsbeschreibungen und Leistungsverzeichnisse, die zugleich als Basis für Kosten-, Termin- und Qualitätsziele des Bauprojektes dienen.

Die Aufgabe des Projektsteuerers in der **Ausführungsphase** wird maßgeblich durch die in der vorhergehenden Phase gewählte Vertragsform beeinflusst. Liegen Fachunternehmerverträge vor, so fällt dem Projektsteuerer die gesamte Projektorganisation und Projektkoordination zu. § 4 der VOB/B gibt in diesem Fall eine umfassende Beschreibung der Pflichten, die dann dem Projektsteuerer obliegen. Dazu gehören vor allem die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle sowie die Regelung des Zusammenwirkens der beteiligten ausführenden Unternehmen. Der Projektsteuerer hat weiterhin für die Herbeiführung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse Sorge zu tragen. Wird ein Generalunternehmer beauftragt, so werden diese Pflichten i. d. R. an ihn delegiert. Die Kontrolle der Qualität der Bauleistungen sowie die Bearbeitung von Nachtragsforderungen der Bauunternehmen verbleiben jedoch weiterhin beim Auftraggeber.

Der **Projektabschluss** umfasst Objektbetreuung und Dokumentation. In diese Phase fallen die Fertigstellung des Baus, die Abnahme und die Inbetriebnahme des Objektes. Der Ab-

nahme kommt nach § 640 BGB eine entscheidende Bedeutung zu. Grundsätzlich wird der Vergütungsanspruch nach § 641 BGB erst bei der Abnahme fällig. Für die **Gewährleistungsansprüche** bewirkt die Abnahme, dass nur noch Mängelbeseitigung verlangt werden kann. Eine Kündigung ist dann nicht mehr möglich. Ansprüche wegen bekannter Mängel, die der Auftraggeber noch bei der Abnahme erwähnt, muss er sich ausdrücklich vorbehalten, andernfalls gehen sie unter. Besonders wichtig ist, dass die Verjährung der Gewährleistungsansprüche von der Abnahme an zu laufen beginnt. Die Abnahme kann beim Projektsteuerer nicht durch eine körperliche Entgegennahme erfolgen, sondern besteht darin, dass die Leistung gem. § 646 BGB vollendet und erfüllt worden ist und der Auftraggeber die Schlussabrechnung des Projektsteuerers entgegengenommen hat. Auch zur Abnahme sollten vertragliche Regelungen vereinbart werden, um Unklarheiten zu vermeiden.

Die Rechtsprechung hat die Frage, ob es sich bei einem Projektsteuerungsvertrag um einen **Dienst- oder einen Werkvertrag** handelt, noch nicht abschließend geklärt. Die Einordnung findet danach statt, auf welche Aufgabenbereiche sich die Vertragspartner im konkreten Einzelfall geeinigt haben. Generell gilt demnach, dass sich die Anwendung des Dienst- oder Werkvertragsrechts aus der Auslegung des Projektsteuerungsvertrages ergibt. Auch die gesetzliche **Haftung** ist bislang nur unzureichend geregelt. Hier ergibt sich die Gewährleistungspflicht ebenfalls aus der individuellen vertraglichen Regelung. Es ist demnach sehr wichtig, dass etwaige Gewährleistungsansprüche gegen den Projektsteuerer detailliert vertraglich geregelt werden, damit ein Anspruch auf Nachbesserung und Schadenersatz entstehen kann. I. d. R. ist eine Nachbesserung bei Projektsteuerungsleistungen nicht mehr möglich, da der Auftraggeber Fehler der Projektsteuerung oftmals erst feststellen kann, wenn sie sich bereits im Bauwerk realisiert haben, sei es in terminlicher, kostenmäßiger oder qualitativer Hinsicht. Hat der Projektsteuerer den Mangel verschuldet, so kann der Auftraggeber Schadenersatz nach §§ 634 Nr. 4, 636, 280, 281, 283 und 311 a BGB verlangen.

1.3.2.2 Architekten- und Ingenieurverträge

1.3.2.2.1 Die Aufgaben des Architekten und der zugrunde liegende Vertragstyp

Die Aufgabe des Architekten ist es, das vom Projektentwickler entworfene **Nutzungskonzept** in eine kostengerechte, funktionale, flexible und architektonisch anspruchsvolle Immobilie umzusetzen. Neben dieser Planungsaufgabe übernimmt er häufig auch beratende Funktionen sowie die Auswahl von Fachingenieuren und sonstigen Planern und darüber hinaus die Dokumentation des Bauprozesses.

Architekten- und Ingenieurverträge sind aufgrund ihrer Ergebnisorientierung in aller Regel Werkverträge i. S. d. §§ 631 ff. BGB (vgl. Kap. 5.2). Der **Werkvertrag** ist dadurch gekennzeichnet, dass der Architekt oder Ingenieur einen Erfolg, d. h. eine in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht mängelfreie Planung und Umsetzung des Objektes schuldet. In Ausnahmefällen kann auch ein Dienstvertrag gem. § 611 BGB gewählt werden, falls der Architekt lediglich einzelne Teilleistungen zu erbringen hat. Danach schuldet der Architekt oder Ingenieur lediglich ein schlichtes Tätigwerden.

Unter juristischen Gesichtspunkten ist neben dem BGB auch die **Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)** von Bedeutung, die zwar eigentlich nur Vergütungsregelungen enthält (vgl. Kap. 5.2), zudem aber auch für die vertragliche Ausgestaltung mit Architekten und Ingenieuren instrumentalisiert wird, indem die zu erbringenden Leistungen

durch Verweise auf das Leistungsbild des § 15 HOAI vertraglich fixiert werden. Das Leistungsbild ergibt sich aus den neun Leistungsphasen, die üblicherweise für vergleichbare Objekte erbracht werden müssen:

- (1) Grundlagenermittlung
- (2) Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)
- (3) Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)
- (4) Genehmigungsplanung
- (5) Ausführungsplanung
- (6) Vorbereitung der Vergabe
- (7) Mitwirken bei der Vergabe
- (8) Objektüberwachung (Bauüberwachung)
- (9) Objektbetreuung und Dokumentation

Hierbei gibt es jeweils Grundleistungen und besondere Leistungen (vgl. § 15 HOAI).

1.3.2.2.2 Die Haftung des Architekten

Architekten können in zweierlei Hinsicht haftbar gemacht werden: einerseits bezüglich der Kosten und andererseits bezüglich der technischen Leistung (vgl. Kap. 5.2).

Architekten sind verpflichtet, bei ihrer Planung den von ihrem Bauherren vorgegebenen wirtschaftlich-finanziellen Rahmen zu berücksichtigen. So können gem. §§ 634 Nr. 4, 636, 280, 281, 283 und 311 a BGB im Falle einer **Bausummenüberschreitung** Schadenersatzansprüche an den Architekten oder Ingenieur geltend gemacht werden, sofern der Bauherr die Überschreitung nicht genehmigt hat und sie einen gewissen Grad erreicht, der als nicht mehr vertretbar angesehen wird. Die Haftung des Architekten für die Bausummenüberschreitung setzt ebenfalls voraus, dass den Architekten ein Verschulden an der Kostenüberschreitung trifft.

Fehler im technischen Bereich betreffen die Planung, die Koordinierungspflicht und die Objektüberwachung. Die Planung ist fehlerhaft, wenn sie nicht genehmigungsfähig ist oder nicht dem Stand der Technik entspricht. Der Architekt muss außerdem die Arbeiten der **Bauunternehmer** und **Sonderfachleute** koordinieren und die wichtigen und kritischen Bauabschnitte des Bauablaufs überwachen. Gem. §§ 634 Nr. 4, 636, 280, 281, 283 und 311 a BGB kann der Auftraggeber einen Schadenersatzanspruch gegen den Architekten geltend machen, sofern neben einem Planungs-, Vergabe- oder Überwachungsfehler ein Verschulden des Architekten vorliegt.

1.3.2.2.3 Die Gestaltung von Bauverträgen

Die Gestaltung von Bauverträgen kann für Immobilieninvestoren erheblichen Einfluss auf die zu erzielende Rendite haben, da sich das Risiko der Immobilienentwicklung je nach Gestaltung der Bauverträge in niedrigem oder hohem Umfang auf die Auftragnehmer abwälzen lässt. So kann ein zumindest teilweiser Übergang des Zeitrisikos durch die Vereinbarung von Vertragsstrafen erreicht werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine Abwälzung von Risiko höchstwahrscheinlich mit dem Aufschlag einer Risikoprämie seitens der Auftragnehmer einhergehen wird.

Auch die Wahl der rechtlichen Grundlage von Bauverträgen kann Risiken und wirtschaftliche Vorteile zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer unterschiedlich verteilen. Je nach

der gewählten Rechtsgrundlage der Verträge ergeben sich nämlich erhebliche Unterschiede bezüglich der Gewährleistungsvereinbarungen, der Verjährungsfrist für die Gewährleistung sowie der zeitlichen Abfolge der Vergütung für Bauleistungen.

Hinsichtlich der Zusammenarbeit mit Bauunternehmen lassen sich grundsätzlich drei Auftragsarten unterscheiden: die Einzelvergabe von Gewerken, Generalunternehmerverträge und Generalübernehmerverträge.

Der **einfache Bauvertrag** zeichnet sich dadurch aus, dass der Vertrag zwischen dem Bauherrn und den ausführenden Unternehmen geschlossen wird. Der Auftraggeber vergibt hier also die Bauleistung im eigenen Namen und auf eigenes Risiko, die der einzelne Auftragnehmer im Rahmen seines eigenen Betriebes ausführt. Die Bauleistungen der einzelnen Auftragnehmer können aber auch in mehrstufigen Vertragsverhältnissen ausgeführt werden. Die Vertragsverhältnisse werden folgendermaßen systematisiert:

Wenn der Auftragnehmer als Vertragspartner des Auftraggebers Teile der vereinbarten Leistungen an andere Unternehmen überträgt, wird er als **Hauptunternehmer** und werden die anderen Unternehmen als **Nachunternehmer oder Subunternehmer** bezeichnet. Unter einem **Generalunternehmer** ist ein Auftragnehmer zu verstehen, der die Bauleistungen aller Gewerke für ein Bauwerk erbringt; dabei werden meist wesentliche Teile der Leistungen an Subunternehmer vergeben. Ein Generalunternehmer, der auch alle Planungsleistungen übernimmt, wird als **Totalunternehmer** bezeichnet. Unter einem **Generalübernehmer** wird ein Unternehmen verstanden, das alle Bauleistungen für ein Objekt übernimmt, diese jedoch in vollem Umfang an Subunternehmer vergibt und selbst keinerlei Bauleistungen erbringt. Generalunternehmer- und -übernehmervertrag sind also dadurch gekennzeichnet, dass dem Auftraggeber nur noch ein einziger Vertragspartner zur Erfüllung der gesamten Bauleistung bis zur sog. Schlüsselfertigkeit gegenübersteht.

Bauverträge sind grundsätzlich auf die Erfordernisse des Einzelfalles abzustimmen. Die Rechtsgrundlage für Bauverträge ist der **Werkvertrag** i. S. d. §§ 631 ff. BGB (Wodicka, S. 508). Gem. § 631 BGB besteht das Wesen des Werkvertrages darin, dass einerseits ein Unternehmer zur Herstellung einer Leistung verpflichtet ist und andererseits vom Auftraggeber eine vereinbarte Vergütung erhält. Das rechtliche Interesse bei der werkvertraglichen Unternehmerleistung konzentriert sich demnach allein auf das Ergebnis der unternehmerischen Tätigkeit, also das fertig gestellte Objekt, und nicht auf den Vorgang der Werkerrichtung. Der Vertragstyp des Werkvertrages ist in der Bauwirtschaft vorherrschend, da gerade hier der Erfolg in Form des fertig gestellten Bauwerkes geschuldet wird und nicht das reine Tätigwerden.

Das Werkvertragsrecht stellt aber in den meisten Fällen nicht die alleinige Grundlage eines Bauvertrags dar, da die Besonderheiten des Bauwesens hier nur unzureichend berücksichtigt sind. Die Regelungen der **Verdingungsordnung für Bauleistungen** sind gezielt auf die Bedürfnisse der Bauwirtschaft ausgerichtet, insbesondere bezüglich der Vergütung und der Gewährleistung sowie der Verjährungsfristen für die Gewährleistung. Bauverträge werden daher in den meisten Fällen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen/Teil B (VOB/B) vereinbart. Teil B der VOB enthält die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführungen von Bauleistungen und ist gemeinsam mit den allgemeinen technischen Vertragsbedingungen des Teils C der VOB maßgeblich für den Aufbau und Inhalt des Bauvertrags, während Teil A, wie erwähnt, allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen enthält.

Ist das Projekt abgeschlossen, erfolgt die Abnahme und Übergabe des Objekts. Sofern die Immobilie nicht vom Nutzer selbst entwickelt worden ist, muss sie durch die Vermarktung Dritten zugänglich gemacht werden (vgl. Kap. 8). Ist im Falle der Notwendigkeit der Vermarktung für die Immobilie ein Käufer oder Mieter gefunden, kann sie nun der Nutzung bereitgestellt werden.

1.3.3 Recht und Facilities Management

Das Management von Immobilien kann während der Objektnutzungsphase unter verschiedenen Gesichtspunkten betrachtet werden: einerseits aus der Perspektive eines Unternehmens, das die Immobilie als Produktionsfaktor zur Erstellung von Leistungen nutzt, und andererseits aus der Sicht eines Investors, der primär an der Erwirtschaftung einer Rendite und der Wertsteigerung seiner Anlage interessiert ist und das Facilities Management meist einem Dritten überträgt. Die Aufgaben dieser Bereiche sind jedoch zu einem großen Teil deckungsgleich, denn sowohl der Nutzer als auch der Investor verfolgen im Grunde die gleiche Zielsetzung: die Kostenminimierung bei der Bereitstellung einer nutzergerechten Immobilie.

Facilities Management dient der kontinuierlichen Bereitstellung einer funktionsfähigen, kosteneffektiven und dabei möglichst flexiblen Arbeitsumgebung und soll damit den Primärprozess der Unternehmung gewährleisten und nachhaltig unterstützen (vgl. dazu Pierschke/Pelzeter, S. 343 ff. sowie Schulte/Pierschke). Facilities Management bezieht sich demnach auf die Immobilie inklusive aller Sachressourcen als Betriebsmittel, das im Rahmen der unternehmerischen Leistungserstellung benötigt wird. Dabei ist es unerheblich, ob die Gebäude sich im Eigentum des Unternehmens befinden, geleast oder gemietet sind.

Das Facilities Management hat eine operative und eine strategische Dimension. **Strategisches Facilities Management** setzt bereits bei der Gebäudeplanung ein und soll zur Errichtung einer für den Leistungserstellungsprozess optimalen Immobilie führen. Neben der Funktionalität und der Flexibilität werden in dieser frühen Phase auch die später anfallenden Baunutzungskosten festgelegt (vgl. Abb. 1.15). Hier gilt es unter anderem, Gesetzesänderungen, wie bspw. zur Energiesteuer, zu berücksichtigen, um sprunghaft ansteigende Kosten der Nutzung des Gebäudes zu antizipieren.

Unter rechtlichen Gesichtspunkten ist jedoch vor allem das **operative Facilities Management**, d. h. das Management einer Immobilie während der Nutzungsphase von Belang. Dazu gehören das technische, das infrastrukturelle und das kaufmännische Management der Immobilie. Ein einheitlicher Rahmen bezüglich der Inhalte der jeweiligen Leistungen ist durch die Richtlinien des **VDMA** und der **GEFMA** gegeben. Zu den technischen Leistungen des Facilities Managements gehören danach das Betreiben, Instandhalten, Modernisieren, Sanieren und Umbauen, das Ver- und Entsorgen sowie das Energiemanagement. Hierbei müssen einschlägige Gesetze, wie z. B. das Energieeinsparungsgesetz und die behördlich vorgeschriebenen Pflichten zur Durchführung diverser Inspektionen, eingehalten werden. Das infrastrukturelle Gebäudemanagement umfasst das Flächenmanagement, das Umzugsmanagement, Sicherheitsdienste, Reinigungsdienste, Gartenpflege und Winterdienste sowie das Management von Parkflächen. Der kaufmännische Aspekt des Facilities Managements beinhaltet die Objektbuchhaltung, das Kostenmanagement und das Vertragsmanagement; bei letzterem handelt es sich um die Verwaltung von Miet- oder Leasingverträgen (vgl. Kap. 9) und Outsourcing-Verträgen für Teilleistungen des Facilities Managements.

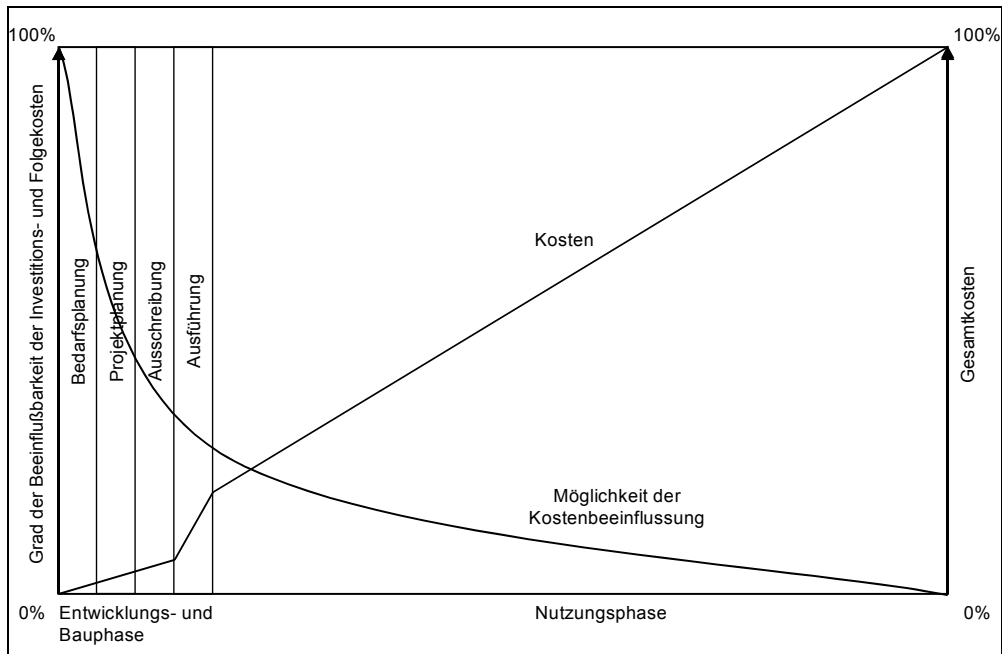


Abb. 1.15: Möglichkeit der Beeinflussung von Kosten bei Immobilieninvestitionen

Die Aufgaben des Facilities Managements können entweder von eigenem Personal übernommen oder externen Dienstleistungsunternehmen übertragen werden. Dabei können Einzelleistungen, z. B. Reinigungs- und Sicherheitsdienste, oder auch Leistungspakete extern vergeben werden. Infolge der Konzentration auf das Kerngeschäft vertrauen manche Non-Property-Unternehmen das Facilities Management sogar vollständig einem externen Anbieter an. Das **Outsourcing** soll einerseits die Bereitstellung einer nutzergerechten Immobilie und andererseits Kosteneinsparungen herbeiführen. Die erste Zielsetzung erfordert eine präzise Formulierung der Aufgabenstellung im Outsourcing-Vertrag, da standardisierte Verträge nicht existieren. Bei der Vertragsgestaltung sollten auch Möglichkeiten der Kontrolle des Vertragspartners geschaffen werden. Daneben ist es ratsam, Verpflichtungen zu Datenschutz und Informationssicherheit ebenfalls vertraglich zu verankern, um Sicherheitsrisiken soweit wie möglich zu reduzieren. Neben der generellen Problematik, die mit dem Outsourcing verbunden sind, wie der Entstehung von Abhängigkeiten gegenüber externen Anbietern, gibt es auch rechtliche Zwänge. Gem. § 613a BGB kann beim Outsourcing von Leistungen unter Umständen ein Betriebsübergang stattfinden, der zur Folge hat, dass diejenigen Arbeitnehmer, die die nun ausgegliederten Leistungen bisher unternehmensintern verrichtet haben, von dem externen Anbieter übernommen werden müssen (vgl. dazu Wörle, S. 585 ff.).

Das Ziel der **Kosteneinsparung** lässt sich durch verschiedene, im Outsourcing-Vertrag verankerte Anreizstrukturen erreichen. Die Erstattung der Kosten zuzüglich eines Gewinnaufschlages, der sog. „Open-book-contract“, stellt den geringsten Anreiz dar. Das sog. Performance Contracting kann dagegen als wirksamer Anreiz zur Nutzung von Einsparungspotenzialen instrumentalisiert werden, da hierbei im Outsourcing-Vertrag festgelegt wird, dass ein Teil der realisierten Einsparungen anteilig dem externen Dienstleister zusteht.

1.4 Die rechtlichen Rahmenbedingungen der strategiebezogenen Aspekte der Immobilienökonomie

Die strategiebezogenen Aspekte der Immobilienökonomie umfassen langfristige Entscheidungen bezüglich des Immobilienbestandes. Dabei sind vier verschiedene Gruppen von Entscheidungsträgern zu berücksichtigen:

- Unternehmen, deren Unternehmenszweck die Kapitalanlage in Immobilien darstellt (Institutionelle Immobilieninvestoren),
- Unternehmen, deren Kernkompetenzen außerhalb des Immobilienbereichs liegen (Non-property-companies),
- die öffentliche Hand sowie
- private Immobilieninvestoren.

Immobilien-Portfoliomanagement beschäftigt sich mit der Strukturierung von Immobilienbeständen mit dem primären Ziel der Wertsteigerung der Immobilienbestände. Corporate Real Estate Management dient der effizienten Bereitstellung betriebsnotwendiger Immobilien und der rentablen Verwertung nicht betriebsnotwendiger Immobilien; dabei wird die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens und die Steigerung des **Shareholder Value** verfolgt. Public Real Estate Management soll vor allem eine kostensparende Bereitstellung von Immobilien im öffentlichen Sektor bezwecken. Private Real Estate Management befasst sich mit den Immobilienanlagen einer Privatperson oder einer Familie. Diese vier Bereiche werden in den folgenden Abschnitten ausführlich unter rechtlichen Gesichtspunkten betrachtet.

1.4.1 Recht und Immobilien-Portfoliomanagement

Ausgehend von einem bereits vorhandenen Portfolio an Immobilien soll die Immobilienportfolio-Analyse eine strukturierte Hilfestellung für die Diagnose und Visualisierung der Aktivitäten des Unternehmens geben, auf deren Basis eine Strategie für das Portfoliomanagement abgeleitet werden kann. Die Grundlage bildet die Immobilienanalyse auf die bereits in Kap. 1.2.1 ausführlich eingegangen wurde.

Liegt ein nur in Immobilien investiertes Portfolio vor, dann bezieht sich das Portfoliomanagement auf die Frage der Strukturierung des Immobilienbestandes. Als wesentliche Streuungskriterien dienen die Nutzungsart, die Region sowie die Lage. Ziel des Portfoliomanagements ist es, durch die geeignete Auswahl und Strukturierung von Immobilien eine Mischung von Chancen und Risiken zu erreichen (vgl. dazu Bone-Winkel/Thomas/Allendorf/Walbröhl/Kurzrock, S. 777 ff.). Um die rechtlichen Beschränkungen bei der Optimierung der Portfoliostruktur erläutern zu können, bietet sich ein knapper Überblick über die Institutionen an, die typischerweise als Immobilieninvestoren am Markt auftreten und Bestandsmanagement betreiben.

Ein **geschlossener Immobilienfonds** enthält i. d. R. eine einzige Immobilie, in Ausnahmefällen bis zu fünf Immobilien. Galt der geschlossene Fonds wegen weniger gesetzlicher Regelung als Teil des sog. „Grauen Kapitalmarkts“, wird diese Anlageform zunehmend von kapitalmarktrechtlichen Normen reguliert (vgl. Kap. 12.4).

Offene Immobilienfonds stellen das Pendant zu Aktien- und Rentenfonds dar und verwalten große Immobilienportfolios im ein- bis zweistelligen Milliardenvolumen. Als Investmentvermögen im Sinne des § 1 Investmentgesetz (InvG) handelt es sich dabei um Vermögen zur

gemeinschaftlichen Kapitalanlage, die nach dem Grundsatz der Risikomischung das bei ihnen eingelegte Geld in Immobilien anlegen (§ 66 InvG). Sie unterliegen keiner Beschränkung des Zeichnungsvolumens, müssen aber bezüglich der Anlagepolitik umfangreiche Schutzvorschriften des InvG (bzw. ab Mitte 2013 des KAGB) beachten (vgl. Kap. 12.2).

Auch **Versicherungsgesellschaften** unterliegen bei Immobilienanlageentscheidungen rechtlichen Beschränkungen, die im Einzelnen in dem Versicherungsaufsichtsgesetz (**VAG**) geregelt sind. So sind nach § 54 Abs. 1 VAG die „Bestände des Sicherungsvermögens [...] und das sonstige gebundene Vermögen [...] unter Berücksichtigung der Art der betriebenen Versicherungsgeschäfte sowie der Unternehmensstruktur so anzulegen, dass möglichst große Sicherheit und Rentabilität bei jederzeitiger Liquidität des Versicherungsunternehmens unter Wahrung angemessener Mischung und Streuung erreicht wird“.

Immobilienaktiengesellschaften stellen Gesellschaften in der Rechtsform der AG dar, deren Kerngeschäft das Immobiliengeschäft ist. Sie unterliegen keinen Vorgaben zur Anlagepolitik. Soweit es sich um Bestandshalter handelt, kann das Immobilienportfolio nach den vom Management gewählten Kriterien, z. B. den Gesichtspunkten der Marktattraktivität und des relativen Wettbewerbsvorteils, gesteuert werden. Zur Immobilienaktiengesellschaft selbst Kap. 12.6.

1.4.2 Recht und Corporate Real Estate Management

Neben der Optimierung des betrieblichen Flächenbedarfs geht es beim Corporate Real Estate Management um die Erfassung, Bewertung, Entwicklung und Verwertung nicht betriebsnotwendiger Grundstücke von Non-property-companies. Das Corporate Real Estate Management soll, ausgehend von den strategischen Zielsetzungen der Unternehmung, durch eine systematische Planung, Steuerung und Kontrolle aller immobilienbezogenen Unternehmensaktivitäten einen Beitrag zur nachhaltigen Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmung leisten. Ziel ist es, die Erfolgspotenziale im betrieblichen Immobilienportfolio aktiv auszunutzen (vgl. dazu Schäfers/Gier, S. 841 ff. sowie Schulte/Schäfers).

Entsprechend einer lebenszyklusorientierten Betrachtung lassen sich grundsätzlich die Entscheidungsfelder

- Immobilienbereitstellung
- Immobilienbewirtschaftung und
- Immobilienverwertung

unterscheiden, innerhalb derer es gilt, phasenspezifische Strategien auszuformen.

1.4.2.1 Strategien der Immobilienbereitstellung

Grundsätzlich kann ein Unternehmen den Immobilienbedarf durch eigene, unternehmensinterne Projektentwicklung oder externe Quellen, d. h. Kauf, Leasing und Miete, decken. Die Strategiefindung der Immobilienbereitstellung wird demzufolge maßgeblich durch die rechtlichen Rahmenbedingungen von Kauf, Leasing und Miete beeinflusst.

Die **unternehmensinterne Projektentwicklung** bedarf des Einsatzes eigener finanzieller, materieller und personeller Ressourcen. Hier muss das Unternehmen alle rechtlichen Gesichtspunkte der Immobilienprojektentwicklung berücksichtigen (vgl. Kap. 2.1).

Durch den **Kauf** erwirbt das Unternehmen das wirtschaftliche und rechtliche Eigentum und damit das alleinige Nutzungsrecht an der ihr übertragenen Immobilie. Dadurch wird die Kontrolle über Nutzung und Veränderbarkeit entsprechend den sich in der Zukunft ergebenden unternehmens- bzw. geschäftsfeldstrategischen Anforderungen gewahrt. Hierbei sind die rechtlichen Grundlagen des Kaufvertragsrechtes zu beachten (vgl. Kap. 3.1).

Im **Leasingvertrag** wird meistens eine unkündbare Grundmietzeit festgelegt, die zwischen 40 % und 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer liegt. Die spezifische Vertragsgestaltung via Kaufoption zwingt zudem den Leasingnehmer, am Ende der Grundmietzeit die weitere Nutzung des Objektes zu überdenken; einer unreflektierten Nutzung veralteter Objekte kann damit vorgebeugt werden. Durch die Kaufoption kann für die Zeit nach Vertragsablauf der Standort gesichert werden. Beim Leasingvertrag sind die durch die Leasingerlasse gesteckten Rahmenbedingungen zu beachten.

Bei der **Anmietung** einer Immobilie wird lediglich ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht gegen Zahlung einer monetären Gegenleistung begründet. Raumkapazitäten sind relativ kurzfristig abbaubar, da Mietverhältnisse entweder auf kürzere Dauer eingegangen werden oder in Fristen kündbar sind. Hier gelten die Ausführungen zum Mietrecht (vgl. Kap. 7).

1.4.2.2 Strategien der Immobilienbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung von Immobilien kann durch Mitarbeiter des eigenen Unternehmens und/oder durch die Vergabe an unternehmensexterne Anbieter erfolgen. Genaue Vorgaben über den Leistungsinhalt sind ebenso notwendig wie eine anreizkompatible Gestaltung der Vergütung für die jeweiligen Leistungen. Im Falle des Outsourcings ist vor allem aufgrund der Ermangelung an Regelungen durch den Gesetzgeber auf eine lückenlose vertragliche Gestaltung der Verträge zu achten, um eine einwandfreie Bewirtschaftung der Immobilien zu gewährleisten (vgl. Kap. 9).

1.4.2.3 Strategien der Immobilienverwertung

Die Strategien der Immobilienverwertung dienen der Verwertung frei werdender bzw. nicht betriebsnotwendiger Unternehmensimmobilien.

Unter einer **passiven Verwertung** dieser Immobilien versteht man die Vermietung oder den Verkauf ohne Inhalts- und Strukturveränderungen. Für die Veräußerung des Immobilienbestandes gibt es unterschiedliche Möglichkeiten. So können Immobilien direkt oder als selbstständige Aktiengesellschaft an der Börse veräußert werden. Einen bedeutenden Parameter bei der Wahl der Verkaufsalternative stellt das Steuerrecht dar.

Während der direkte Verkauf von Immobilien im Betriebsvermögen grundsätzlich steuerpflichtig ist, besteht unter den Voraussetzungen des § 6b EStG die Möglichkeit der Steuerneutralität, sofern innerhalb einer Frist von vier Jahren – im Falle einer Entwicklung sogar von sechs Jahren – eine zulässige Übertragung auf ein anderes Wirtschaftsgut erfolgt. Die Veräußerung kann auch durch eine Ausgliederung des Immobilienvermögens in eine Aktiengesellschaft und die Veräußerung der Aktien erfolgen. Gemäß § 86 Abs. 2, 3 KStG sind Gewinne aus Veräußerungen von Beteiligungen an Kapitalgesellschaften durch Kapitalgesellschaften unter bestimmten Voraussetzungen zu 95 % von der Körperschaftsteuer befreit. Unter diesen Umständen kann es sinnvoll sein, die Ausgliederung von Immobilienbeständen in eine eigene Gesellschaft und deren spätere Veräußerung einer direkten Veräußerung des

Immobilienbestandes vorzuziehen. Restriktionen ergeben sich jedoch aus der Haltefrist bei einbringungsgeborenen Anteilen; die Steuerneutralität ist in diesem Fall an die Bedingung geknüpft, dass die ausgegliederte Immobiliengesellschaft mindestens sieben Jahre von der Muttergesellschaft gehalten wurde (Haritz, S. 1537 ff.).

Bei der Vorbereitung des Börsengangs ist das Börsen- und Handelssegment festzulegen. Hier müssen die förmlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Börsenzulassung erfüllt werden. Dazu gehören je nach Marktsegment unterschiedliche Erfordernisse bezüglich des Emissionsvolumens, des minimalen Streubesitzes, der Herausgabe eines Börsenzulassungssprospektes sowie eines Mindestalters der zu notierenden Gesellschaft. Zudem besteht in manchen Marktsegmenten eine Haltefrist für die bei der Muttergesellschaft verbliebenen Anteile. Es ist zu beachten, dass die rechtlichen Zwänge der Börsennotierung auch Kosten verursachen. Einmalige Kosten entstehen bei der Erstellung und dem Druck der Aktien sowie der Emissionsprospekte, periodische Kosten werden durch den Publizitätszwang verursacht.

Bei der **aktiven Verwertungsstrategie** erfolgt vor der Vermarktung ein Redevelopment. Hierfür gelten die rechtlichen Rahmenbedingungen der Projektentwicklung, die in Kap. 2.1 dargestellt wurden. Bei der Verwertung der Unternehmensimmobilien ist außerdem, insbesondere bei Industrieunternehmen, zu beachten, dass die Sanierung von Altlasten zur Auflage oder Bedingung einer Genehmigung gemacht werden kann. Das Recht der Altlasten ist eine Mischung aus öffentlichem und privatem Recht. Die verschiedenen Verantwortlichkeiten für eine Altlast sind in mehreren Gesetzen verstreut. Mit Altlasten sind verschiedene Risiken verbunden (z. B. Sanierungsrisiko, Abfallbeseitigungsrisiko, Bauzeitverlängerungsrisiko), die bei der aktiven Verwertungsstrategie berücksichtigt werden sollten.

1.4.3 Recht und Public Real Estate Management

Obwohl die öffentliche Hand in der Bundesrepublik Deutschland einer der größten Immobilieneigentümer ist, wurde bisher noch kein einheitliches Führungskonzept für die Optimierung des Immobilienbestandes eingeführt. Dies muss sich jedoch in Zukunft ändern, da unter dem wachsenden Druck der angespannten Haushaltslage auch die durch Immobilien induzierten Kosten, einer der größten Ausgabenblöcke des Verwaltungshaushaltes, berücksichtigt werden müssen.

Das Public Real Estate Management soll als eine strategische Gesamtkonzeption für den öffentlichen Sektor verstanden werden, die den heterogenen Immobilienbestand auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene in Hinblick auf die politischen Ziele optimieren soll (vgl. dazu Brockhoff/Zimmermann, S. 895 ff.).

Die Optimierung kann jedoch nicht nach privatwirtschaftlichen Vorgehensweisen erfolgen, da der öffentliche Sektor anderen Rahmenbedingungen unterliegt und nicht rein wirtschaftliche Ziele verfolgt. Unterschiede zwischen privater Wirtschaft und dem öffentlichen Sektor ergeben sich aus der Wettbewerbssituation (die öffentliche Hand hat ein Quasi-Monopol inne), Arten der Erfolgsmessung (Rentabilität vs. Kameralistik), Preisgestaltung (frei vs. einheitlich), Ressourcen- und Erfolgsverantwortung (Wirtschaftlichkeit vs. Budgetierung) und Personalführung (Anreiz- und Sanktionssysteme vs. Bundesbesoldungsgesetz).

Um eine vollständige Berücksichtigung aller immobilienpezifischen und politischen Einflussfaktoren zu gewährleisten, bietet sich eine Implementierung des Public Real Estate

Managements in drei Phasen an: Bestandserfassung, Entwicklung einer Gesamtkonzeption und Umsetzung in mehreren Schritten.

Speziell bei der Entwicklung der Gesamtkonzeption ist den rechtlichen Besonderheiten des öffentlichen Sektors Rechnung zu tragen (vgl. Abb. 1.16). Zu beachten sind hier im Rahmen der Budgetierung das Haushaltsgrundsätzegesetz, die Bundeshaushaltsordnung, insbesondere die §§ 7, 63 und 64, und die Landeshaushaltsordnungen. Bei nötigen organisatorischen Umstrukturierungen sind das Arbeits- und Beamtenrecht, das Bundesbesoldungsgesetz und der Bundes-Angestellten-Tarifvertrag von Relevanz. Auch das Vergaberecht, speziell die Verdingungsordnung für Bauleistungen/Teil A und die Verdingungsordnung für Leistungen (VOL), ist bei der Entwicklung der Gesamtkonzeption zu berücksichtigen. Die rechtlichen Vorgaben des Vergaberechts haben entscheidenden Einfluss auf die Handlungsmöglichkeiten des öffentlichen Sektors und müssen daher von der Gesamtkonzeption reflektiert werden.

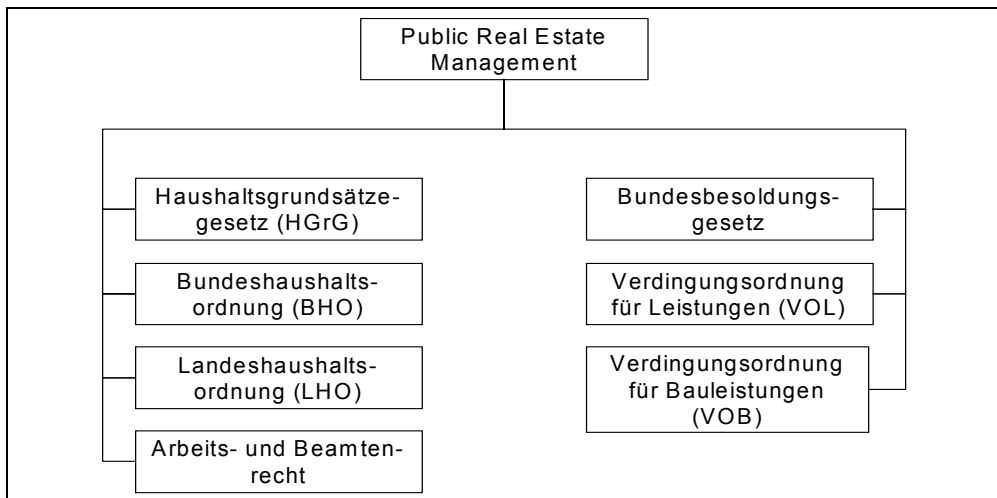


Abb. 1.16: Übersicht über die für das Public Real Estate Management relevanten Rechtsgebiete

1.4.4 Recht und Private Real Estate Management

Private Real Estate Management befasst sich mit der Planung, Realisierung, Steuerung und Kontrolle sämtlicher direkter und indirekter Immobilienanlagen einer Privatperson oder Familie, unabhängig von ihren juristischen Eigentumsverhältnissen und unter Berücksichtigung der rechtlichen, steuerlichen, finanziellen und familiären Rahmenbedingungen (vgl. Schaubach/Tilmes, S. 917 ff.) und gehört damit zum Private Wealth Management.

Um alle Wirkungen und Wechselwirkungen von privat gehaltenen Immobilien zu erfassen, bietet sich ein Top-down Ansatz an. Nachdem der Bestand erfasst wurde, erfolgt eine strategische Gesamtausrichtung des gehaltenen gemischten Asset-Portfolios. Anschließend wird eine Immobilien-Portfoliooptimierung durchgeführt. Die Umsetzung der abgeleiteten Strategie kann abschließend in mehreren Schritten auf Einzelobjektebene erfolgen. In allen Phasen sind die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen zu beachten.

Diese können in drei Ebenen systemisiert werden: Neben der persönlichen Ebene des Immobilieneigners, sind die Immobilien-Objektebene und die Anbieterebene eines Private Real Estate Managements unterscheidbar (vgl. Abb. 1.17). Die Übergänge der Ebenen sind fließend. Welche rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen auf den einzelnen Ebenen relevant sind, soll im Weiteren kurz umrissen werden. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll auf mögliche Problemfelder aufmerksam machen.

Auf der persönlichen Ebene sind insbesondere Eigentumsverhältnisse (Einzелеigentum vs. Gesellschaftsanteil) und die damit verbundenen Rechte und Pflichten zu berücksichtigen. Hinzu kommen Schuldverhältnisse, beispielsweise aus Fremdfinanzierungen oder Vermietung. Aus finanzieller Sicht sind hauptsächlich steuerrechtliche Aspekte von Interesse. Hierzu gehören Fragen der Einkommensteuer ebenso wie eventuelle Fragen von Gewerblichkeit. In der Erwerbs bzw. Eigentumsübertragungsphase kommen neben steuerlichen Aspekten vor allem vertragliche Aspekte und gegebenenfalls erbschafts- und schenkungsrechtliche Seiten zum Tragen.

Auf der Objektebene sind die rechtlichen Vorschriften vielfach abhängig von der Art des Immobilieninvestments und der Investitionsphase. Bei Direktimmobilien spielen beispielsweise in der Erstellungsphase schuld- und vertragsrechtliche Aspekte eine bedeutende Rolle. Unter Umständen sind auch Fragen des Erbbaurechtes, des Wohnungseigentumsgesetzes oder des Bau- und Planungsrechts von Bedeutung. In jedem Fall spielt bei Direktimmobilien das Mietrecht eine (immer wichtigere) Rolle.

Auf der Ebene der Anbieter eines Private Real Estate Management kommen neben gesellschaftsrechtlichen Aspekten der Organisation und deren Besteuerung vor allem zivilrechtliche Fragestellungen zwischen Anbieter und Kunde zum Tragen. Hierzu gehören hauptsächlich vertragliche Rechte und Pflichten. In Abhängigkeit von der Rechtsform des Anbieters und des konkreten Leistungsspektrums werden auch steuerrechtliche und aufsichtsrechtliche Sachverhalte (wie z. B. im Falle eines Bank-Anbieters) relevant.

Da rechtliche und steuerliche Vorgaben einen beträchtlichen Einfluss auf die optimale Immobilien-Allokation haben, müssen sie bei jeder Umsetzung eines Private Real Estate Management reflektiert und entsprechend berücksichtigt werden.

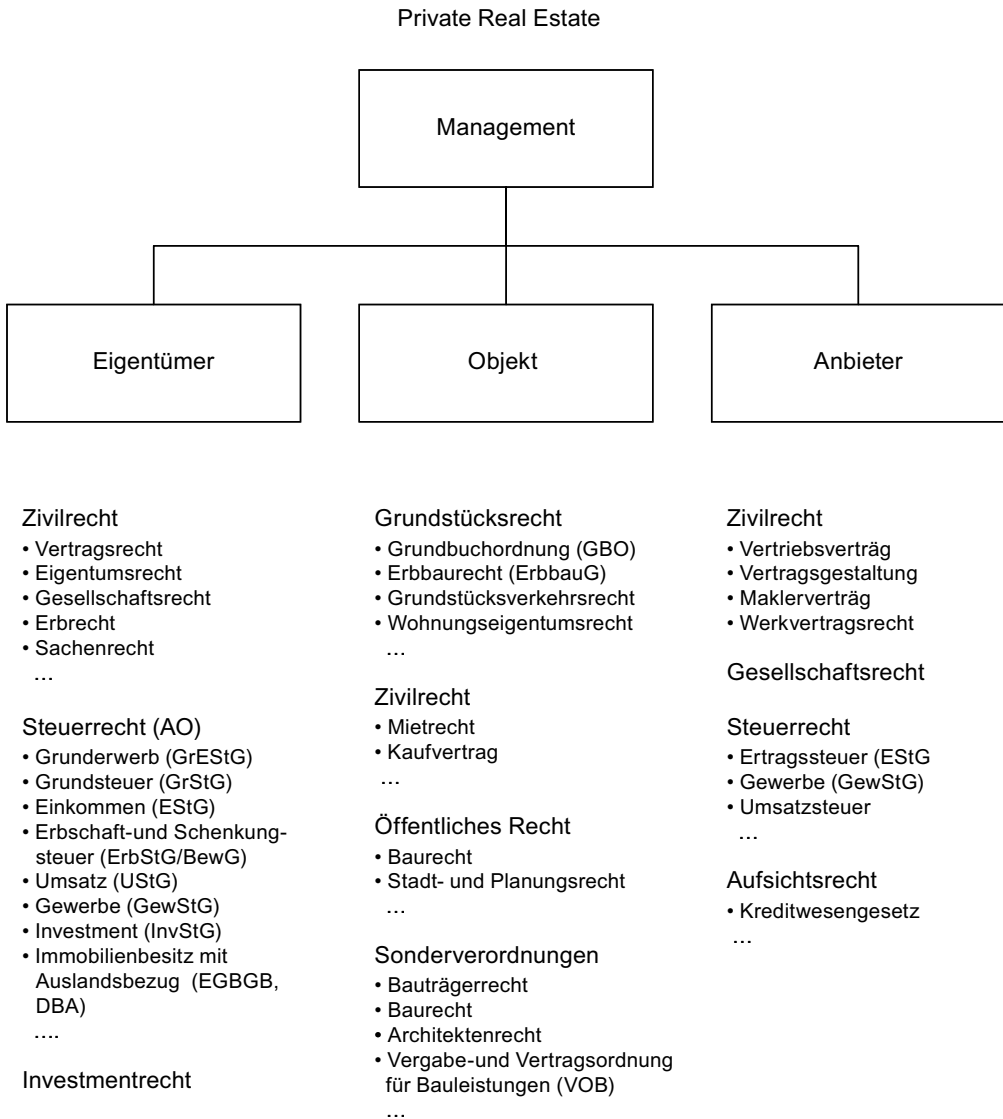


Abb. 1.17: Übersicht über die für ein Private Real Estate Management relevanten Rechtsgebiete

Literaturverzeichnis zu Kap. 1

Bone-Winkel/Stephan/Isenhöfer, Björn/Hofmann, Philip: Projektentwicklung, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4., vollst. überarb. und erw. Aufl., München 2008, S. 231–300.

Bone-Winkel, Stephan/Schulte, Karl-Werner/Sotelo, Ramon/Allendorf, Georg J./Ropeter-Ahlers, Sven-Eric: Immobilieninvestition, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4., vollst. überarb. und erw. Aufl., München 2008, S. 627–712.

Bone-Winkel, Stephan/Thomas, Matthias/Allendorf, Georg J./Walbröhl, Victoria/Kurzrock, Björn-Martin: Immobilien-Portfoliomanagement, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4., vollst. überarb. und erw. Aufl., München 2008, S. 779–844.

Brade, Kerstin/Bobber, Michael: Immobilienmarketing, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4., vollst. überarb. und erw. Aufl., München 2008, S. 713–778.

Brockhoff, Petra/Zimmermann, Matthias: Public Real Estate Management, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4., vollst. überarb. und erw. Aufl., München 2008, S. 899–920.

Diederichs, Claus Jürgen: Grundlagen der Projektentwicklung, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, 2. Aufl., Köln, 2002, S. 17–75.

Fischer, Carsten/Bischoff, Thorsten: Bau-Projektmanagement, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4., vollst. überarb. und erw. Aufl., München 2008, S. 301–342.

Haritz, Detlev: Unternehmensteuerreform 2001: Begünstigte Veräußerungsgewinne bei einbringungsgeborenen Anteilen, in: DStR, 38. Jahrgang, Heft 37/2000, S. 1537–1546.

Iblher, Felix/Pitschke, Christoph/Rottke, Nico/Schreiber, Nicole/Breidenbach, Marc/Lucius, Dominik: Immobilienfinanzierung, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4., vollst. überarb. und erw. Aufl., München 2008, S. 529–626.

Isenhöfer, Björn/Väth, Arno/Hofmann, Philip: Immobilienanalyse, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4., vollst. überarb. und erw. Aufl., München 2008, S. 391–452.

Lebek, Stefan: Recht der Architekten und Ingenieure, in: Usinger, Wolfgang/Minuth, Klaus (Hrsg.): Immobilien – Recht und Steuern: Handbuch für die Immobilienwirtschaft, 3. vollständig überarb. und erw. Aufl., Köln 2004, S. 467–473.

Leopoldsberger, Gerrit/Thomas, Matthias/Naubereit, Philipp: Immobilienbewertung, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4., vollst. überarb. und erw. Aufl., München 2008, S. 453–528.

Löchner, Stefan: Projektsteuerung, in: Usinger, Wolfgang/Minuth, Klaus (Hrsg.): Immobilien – Recht und Steuern: Handbuch für die Immobilienwirtschaft, 3. vollständig überarb. und erw. Aufl., Köln 2004, S. 475–498.

Oprée, Frank: Der Immobilienmakler und sonstige Vertriebssysteme für Immobilien, in: Usinger, Wolfgang/Minuth, Klaus (Hrsg.): Immobilien – Recht und Steuern: Handbuch für die Immobilienwirtschaft, 3. vollständig überarb. und erw. Aufl., Köln 2004, S. 907–941.

Pierschke, Barbara/Pelzeter, Andrea: Facilities Management, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4., vollst. überarb. und erw. Aufl., München 2008, S. 343–390.

- Rottke, Nico/Wernecke, Martin:** Lebenszyklus von Immobilien, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4., vollst. überarb. und erw. Aufl., München 2008, S. 209–230.
- Schäfers, Wolfgang/Gier, Sonja:** Corporate Real Estate Management, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4., vollst. überarb. und erw. Aufl., München 2008, S. 845–898.
- Schaubach, Peter/Tilmes, Rolf:** Private Real Estate Management, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4., vollst. überarb. und erw. Aufl., München 2008, S. 921–940.
- Schulte, Karl-Werner/Achleitner, Ann-Kristin/Schäfers, Wolfgang/Knobloch, B. (Hrsg.):** Handbuch Immobilien-Banking, Köln 2002.
- Schulte, Karl-Werner (Hrsg.)/Allendorf, Georg J./Crommen, Marcel:** Investitionsrechnung im sozialen Wohnungsbau: Rentabilitätsermittlung und Dimensionierung von Fördermitteln, Köln 1999.
- Schulte, Karl-Werner (Hrsg.)/Bone-Winkel, Stephan (Hrsg.)/Thomas, Matthias (Hrsg.):** Handbuch Immobilien-Investition, 2. Aufl., Köln 2005.
- Schulte, Karl-Werner/Bone-Winkel, Stephan (Hrsg.):**, Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, 3., akt. und erw. Aufl., Köln 2008.
- Schulte, Karl-Werner (Hrsg.)/Brade, Kerstin (Hrsg.):** Handbuch Immobilien Marketing, Köln 2001.
- Schulte, Karl-Werner (Hrsg.)/Pierschke, Barbara (Hrsg.):** Facilities Management, Köln 2000.
- Schulte, Karl-Werner (Hrsg.)/Schäfers, Wolfgang (Hrsg.):** Handbuch Corporate Real Estate Management, 2. Aufl., Köln 2004.
- Stellmann, Frank/Elshorst, David:** Nachbarrecht, in: Usinger, Wolfgang/Minuth, Klaus (Hrsg.): Immobilien – Recht und Steuern: Handbuch für die Immobilienwirtschaft, 3. vollständig überarb. und erw. Aufl., Köln 2004, S. 977–1004.
- Wodicka, Josef Maria:** Bauverträge, in: Usinger, Wolfgang/Minuth, Klaus (Hrsg.): Immobilien – Recht und Steuern: Handbuch für die Immobilienwirtschaft, 3. vollständig überarb. und erw. Aufl., Köln 2004, S. 499–557.
- Wörle, Martin:** Arbeitsrechtliche Problemstellungen des Outsourcings, in: Schulte, Karl-Werner/Pierschke, Barbara (Hrsg.): Facilities Management, Köln 2000, S. 585–60

2 Öffentliches Recht der Immobilienwirtschaft

Michael Krautzberger und Jürgen Kühling

2.1	Öffentliches Bau- und Planungsrecht.....	54
2.1.1	Einführung in die Bedeutung des öffentlichen Planungs- und Baurechts für die Immobilienökonomie.....	54
2.1.1.1	Öffentliches und privates Baurecht	54
2.1.1.2	Die Zweiteilung des öffentlichen Planungs- und Baurechts in Bundes- und Landesrecht	55
2.1.1.2.1	Vorbemerkung.....	55
2.1.1.2.2	Überblick über das Städtebaurecht des Bundes	56
2.1.1.2.3	Überblick über das Bauordnungsrecht der Länder	57
2.1.1.3	Die vier notwendigen baurechtsbezogenen Fragen vor dem Erwerb von Grundstücken für Bauzwecke.....	59
2.1.1.3.1	Vorbemerkung.....	59
2.1.1.3.2	Erste Frage: Wo soll gebaut werden?	59
2.1.1.3.3	Zweite Frage: Was kann dort gebaut werden?	60
2.1.1.3.4	Dritte Frage: Wie groß kann dort gebaut werden?	61
2.1.1.3.5	Vierte Frage: Wie kann (bzw. muss) dort gebaut werden?.....	62
2.1.1.4	Die Bedeutung der Bauvoranfrage für die Beantwortung der vier Fragen	62
2.1.2	Die Instrumente für die Schaffung von Bauland durch städtebauliche Planungen, ihr Inhalt und ihre Rechtswirkungen	63
2.1.2.1	Überblick über die (Raum-)Planung.....	63
2.1.2.2	Der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet.....	63
2.1.2.3	Der Bebauungsplan	65
2.1.2.3.1	Die sog. qualifizierten Bebauungspläne	65
2.1.2.3.2	Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne	67
2.1.2.4	Die Innenbereichssatzungen	70
2.1.2.5	Die Außenbereichssatzungen	71
2.1.3	Die Sachanforderungen an den Inhalt städtebaulicher Planungen.....	72
2.1.3.1	Vorbemerkung.....	72
2.1.3.2	Erforderlichkeit der städtebaulichen Planung.....	73
2.1.3.3	Bindung an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung)	73
2.1.3.4	Die gesetzlichen Oberziele für die städtebaulichen Planungen	75
2.1.3.5	Die zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange	75
2.1.3.6	Das Abwägungsgebot.....	76
2.1.3.7	Umweltprüfung	78

2.1.3.7.1	Überblick.....	78
2.1.3.7.2	Umweltprüfung.....	78
2.1.3.7.3	Umweltbericht.....	79
2.1.3.7.4	Monitoring.....	79
2.1.3.7.5	Zusammenfassende Erklärung.....	80
2.1.4	Die Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung städtebaulicher Planungen.....	80
2.1.4.1	Das Verfahren für den Flächennutzungsplan.....	80
2.1.4.2	Das Verfahren für sog. qualifizierte und für einfache Bebauungspläne.....	82
2.1.4.3	Das Verfahren für vorhabenbezogene Bebauungspläne.....	83
2.1.4.4	Das vereinfachte Verfahren.....	83
2.1.4.5	Das Verfahren für Innenbereichssatzungen.....	84
2.1.4.6	Das Verfahren für Außenbereichssatzungen.....	84
2.1.4.7	Einschaltung eines Dritten.....	84
2.1.4.8	Der Grundsatz der Planerhaltung.....	85
2.1.5	Städtebauliche Verträge.....	86
2.1.5.1	Die Bedeutung städtebaulicher Verträge für die Schaffung von Bauland.....	86
2.1.5.2	Maßnahmenverträge.....	87
2.1.5.3	Zielbindungsverträge.....	87
2.1.5.4	Folgekostenverträge.....	88
2.1.5.5	Andere städtebauliche Verträge.....	88
2.1.5.6	Anforderungen an die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Verträge.....	89
2.1.5.7	Formerfordernisse.....	90
2.1.6	Sicherung der Bauleitplanung.....	90
2.1.6.1	Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen.....	91
2.1.6.2	Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen.....	92
2.1.6.3	Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde.....	93
2.1.7	Verwirklichung der städtebaulichen Planungen.....	93
2.1.7.1	Umlegung.....	93
2.1.7.2	Vereinfachte Umlegung.....	94
2.1.7.3	Enteignung.....	95
2.1.7.4	Erschließung.....	95
2.1.7.5	Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	95
2.1.8	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.....	97
2.1.8.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen.....	97
2.1.8.2	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.....	98
2.1.9	Stadtumbau und Soziale Stadt.....	99
2.1.10	Wertermittlung von Grundstücken.....	100
2.1.11	Zulassung von Bauvorhaben.....	101
2.1.11.1	Vorbemerkung.....	101
2.1.11.2	Die bauordnungsrechtlichen Sachanforderungen an Bauvorhaben.....	102
2.1.11.2.1	Zulässigkeit nach Bundesbaurecht.....	102
2.1.11.2.1.1	Anforderungen des Bundesbaurechts im Geltungsbereich städtebaulicher Planungen.....	102
2.1.11.2.1.2	Anforderungen des Bundesbaurechts im unbeplanten Innenbereich.....	104
2.1.11.2.1.3	Anforderungen des Bundesbaurechts im Außenbereich.....	106

2.1.11.2.2	Anforderungen an die Zuwegung zum Baugrundstück	108
2.1.11.2.3	Anforderungen an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	108
2.1.11.2.4	Einhaltung der Abstandsvorschriften (vgl. § 6 MBO).....	108
2.1.11.2.5	Anforderungen an die Baugestaltung	109
2.1.11.2.6	Anforderungen des Umweltschutzes	109
2.1.11.2.7	Anforderungen in Bezug auf Kraftfahrzeug-Stellplätze und Fahrrad- Abstellplätze	109
2.1.11.2.8	Anforderungen in Bezug auf Kleinkinderspielplätze sowie barrierefreies Bauen	110
2.1.11.2.9	Anforderungen bautechnischer Art	110
2.1.11.2.10	Anforderungen in örtlichen Bauvorschriften.....	110
2.1.11.2.11	Abweichungen.....	111
2.1.11.3	Die Verwaltungsverfahren zur Prüfung der Zulässigkeit des Neubaus, der Nutzungsänderung und des Abbruchs baulicher Anlagen	111
2.1.11.3.1	Das uneingeschränkte Baugenehmigungsverfahren (§ 64 MBO)	112
2.1.11.3.2	Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 63 MBO).....	113
2.1.11.3.3	Genehmigungsfreie Bauvorhaben (§ 62 MBO).....	113
2.1.11.3.4	Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 61 MBO)	114
2.1.11.4	Mögliche Rechtsfolgen unerlaubter Baumaßnahmen.....	114
2.1.11.5	Baulasten und Dienstbarkeiten zur Sicherung baurechtlich bedeutsamer Zustände	115
2.1.11.5.1	Zweck der Baulasten und baubezogenen Dienstbarkeiten	115
2.1.11.5.2	Wichtige Anwendungsfälle der Baulasten.....	116
2.1.11.5.3	Begründung und Aufhebung von Baulasten, Baulastenverzeichnis	118
2.1.12	Rechtsschutz im öffentlichen Planungs- und Baurecht	119
2.1.12.1	Rechtsschutz bei städtebaulichen Planungen.....	120
2.1.12.2	Rechtsschutz des Adressaten gegen Bescheide der Bauaufsichtsbehörden und der Gemeinden	122
2.1.12.3	Rechtsschutz von Nachbarn und sonstigen Dritten gegen Bauvorhaben.....	122
2.1.12.4	Schadenshaftung der Bauaufsichtsbehörden und Gemeinden bei Amtspflichtverletzungen in Bausachen	124
2.1.12.5	Streitigkeiten über Rechte und Pflichten aus städtebaulichen Verträgen	125
2.2	Vergaberecht und EU-Beihilfenrecht	126
2.2.1	Vergaberecht	126
2.2.1.1	Einführung.....	126
2.2.1.2	Kaskadensystem als Herausforderung für den Rechtsanwender	127
2.2.1.3	Besteht eine (europaweite) Ausschreibungspflicht?.....	129
2.2.1.3.1	Handelt ein öffentlicher Auftraggeber im Sinne des § 98 GWB?	129
2.2.1.3.1.1	Die klassischen öffentlichen Auftraggeber (§ 98 Nr. 1 GWB).....	129
2.2.1.3.1.2	Zu besonderen Zwecken gegründete juristische Personen (§ 98 Nr. 2 GWB)	129
2.2.1.3.1.3	Verbände öffentlicher Auftraggeber (§ 98 Nr. 3 GWB).....	131
2.2.1.3.1.4	Sektorenauftraggeber (§ 98 Nr. 4 GWB).....	131
2.2.1.3.1.5	Durch projektbezogene Subventionen begründete Auftraggebereigenschaft (§ 98 Nr. 5 GWB).....	132
2.2.1.3.1.6	Baukonzessionäre (§ 98 Nr. 6 GWB).....	132

2.2.1.3.2	Liegt ein öffentlicher Auftrag im Sinne des § 99 GWB vor?.....	132
2.2.1.3.2.1	Liegt ein Vertrag vor?	133
2.2.1.3.2.2	Ist der Vertrag entgeltlich?	133
2.2.1.3.2.3	Hat der Vertrag eine Beschaffungstätigkeit zum Gegenstand?	134
2.2.1.3.2.4	Liegt eine von der Auftraggeberin verschiedene Person als Vertragspartnerin vor?	135
2.2.1.3.2.5	Welche Auftragsart liegt vor?	136
2.2.1.3.2.5.1	Baufträge, § 99 Abs. 3 GWB.....	136
2.2.1.3.2.5.2	Lieferaufträge, § 99 Abs. 2 GWB	137
2.2.1.3.2.5.3	Dienstleistungsaufträge, § 99 Abs. 4 GWB – Abgrenzung zur Dienstleistungskonzession	138
2.2.1.3.2.5.4	Baukonzessionen, § 99 Abs. 6 GWB	139
2.2.1.3.2.5.5	Auslobungsverfahren, § 99 Abs. 5 GWB.....	139
2.2.1.3.2.5.6	Abgrenzung der Vertragsinhalte	139
2.2.1.3.3	Ist der Schwellenwert nach § 100 Abs. 1 GWB i. V. m. § 2 VgV und der Verordnung (EU) Nr. 1251/2011 erreicht?	140
2.2.1.3.4	Liegt kein Ausnahmefall vor (§ 100 Abs. 2 GWB)?	141
2.2.1.4	Nach welcher Verfahrensart muss vorgegangen werden?.....	142
2.2.1.5	Welche Risiken bestehen im Fall eines Verstoßes gegen die Ausschreibungspflichten bzw. das Vergaberecht?	143
2.2.2	EU-Beihilfenrecht	144
2.2.2.1	Einführung	144
2.2.2.2	Relevante Rechtsnormen und steuernde Kontrollfragen	146
2.2.2.3	Liegt eine verbotene Beihilfe im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV vor?	146
2.2.2.3.1	Erfolgt eine Begünstigung (Leistung der öffentlichen Hand ohne angemessene Gegenleistung)?.....	147
2.2.2.3.2	Erfolgt die Begünstigung durch eine hoheitliche Entität?.....	148
2.2.2.3.3	Wird ein bestimmtes Unternehmen etwa durch bestimmte Erschließungsmaßnahmen und Infrastrukturmaßnahmen begünstigt?	149
2.2.2.3.4	Wird der Wettbewerb zwischen Immobilien- und Infrastrukturunternehmen beeinflusst?.....	150
2.2.2.3.5	Liegt eine Handelsbeeinträchtigung zwischen den Mitgliedstaaten vor?.....	150
2.2.2.4	Lässt sich die Maßnahme rechtfertigen?.....	151
2.2.2.4.1	Greift eine Rechtfertigung nach Art. 107 Abs. 2 AEUV ohne Genehmigungserfordernis der Kommission?	151
2.2.2.4.2	Greift eine Rechtfertigung nach Art. 107 Abs. 3 AEUV mit Genehmigungserfordernis der Kommission?	151
2.2.2.5	Ist eine Notifizierung bei der Kommission erforderlich?	152
2.2.2.5.1	Welches Verfahren ist nach Art. 108 AEUV einzuhalten?.....	152
2.2.2.5.2	Wie läuft die Notifizierung ab, wie eine Rückforderung rechtswidriger Beihilfen?	153
2.2.2.6	Welche rechtlichen Risiken oder Angriffsmöglichkeiten bestehen?	154
	Literaturverzeichnis zu Kap. 2	155

Rechtsgrundlagen mit Abkürzungen

Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union in der konsolidierten Fassung vom 9.5.2008 (ABl. Nr. 115 S. 47–388)	AEUV
Verordnung Nr. 800/2008 zur Erklärung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Gemeinsamen Markt in Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag (Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung) vom 6.8.2008 (ABl. EG, L 214, S. 3)	AllgGVO
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)	BauNVO
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.1.2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2012 (BGBl. I S. 2182)	BGB
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatschG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193)	BNatschG
Verordnung Nr. 360/2012 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen (De-minimis-VO) vom 25.4.2012 (ABl. EU, L 114, S. 8)	De-minimis-VO
Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359)	EAG Bau
Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) vom 15.1.1919 (RGBl. S. 72, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.12.2010 (BGBl. I S. 1864)	ErbbauRG
Verordnung Nr. 994/98 über die Anwendung der Artikel 92 und 93 des Vertrags zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft auf bestimmte Gruppen horizontaler Beihilfen (ErmächtigungsVO) vom 7.5. 1998 (ABl. EG, L 142, S. 1)	ErmächtigungsVO
Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23.5.1949 (BGBl. I S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.7.2012 (BGBl. I S. 1478)	GG

Mitteilung betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (Grundstücksmitteilung) vom 10.7. 1997 (ABl. C 209, S. 3)	Grundstücksmitteilung
Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.7.2005 (BGBl. I S. 2114, 2004 I S. 3850), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (BGBl. I S. 3044)	GWB
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.5.2010 (BGBl. I S. 639)	ImmoWertV
Verordnung Nr. 70/2001 über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen an kleine und mittlere Unternehmen (KMU-VO) vom 12.1.2001 (ABl. EU, L 10, S. 3342), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.12.2006 (ABl. EG, L 368, S. 85)	KMU-VO
Musterbauordnung in der Fassung von 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom Oktober 2008; abrufbar unter http://www.is-argebau.de/Dokumente/42311628.pdf (zuletzt abgerufen am 29.2.2012)	MBO
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	PlanzV
RL 2007/66/EG zur Änderung der Richtlinien 89/665/EWG und 92/13/EWG des Rates im Hinblick auf die Verbesserung der Wirksamkeit der Nachprüfungsverfahren bezüglich der Vergabe öffentlicher Aufträge (Rechtsmittelrichtlinie) vom 11.12.2007 (ABl. EU, L 335, S. 31)	RechtsmittelRL
Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)	ROG
Verordnung zu § 6a Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (Raumordnungsverordnung – ROV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.2.2012 (BGBl. I S. 212)	ROV
Verordnung Nr. 1251/2011 zur Änderung der Richtlinien 2004/17/EG, 2004/18/EG und 2009/81/EG im Hinblick auf die Schwellenwerte für Auftragsvergabeverfahren (Schwellenwertverordnung) vom 30.11.2011 (ABl. EU, L 319, S. 43)	SchwellenwertVO

RL 2004/17/EG zur Koordinierung der Zuschlagserteilung durch Auftraggeber im Bereich der Wasser-, Energie- und Verkehrsversorgung sowie der Postdienste (Sektorenkoordinierungsrichtlinie) vom 31.3.2004 (ABl. EU, L 134, S. 1), zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.11.2011 (ABl. EU, L 319 S. 43)	SektKR
Verordnung über die Vergabe von Aufträgen im Bereich des Verkehrs, der Trinkwasserversorgung und der Energieversorgung (Sektorenverordnung) vom 23.9.2003 (BGBl. I S. 3110), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.12.2011 (BGBl. I S. 2570)	SektVO
Verordnung Nr. 659/1999 über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel 93 des EG-Vertrags (Verfahrensverordnung) vom 22.3.1999 (ABl. EG, L 83, S. 1)	VerfVO
Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.2.2003 (BGBl. I S. 169), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.7.2012 (BGBl. I S. 1508)	VgV
RL 2004/18/EG über die Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge (Vergabekoordinierungsrichtlinie) vom 31.3.2004 (ABl. EU, L 134, S. 114), zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.11.2011 (ABl. EU, L 319, S. 43)	VKR
Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (Teil A: Allgemeine Bestimmungen über die Vergabe von Bauleistungen) vom 31.7.2009 (BANz. Nr. 155a)	VOB/A
Vergabeordnung für freiberufliche Dienstleistungen vom 18.11.2009 (BANz. Nr. 185a)	VOF
Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen Teil A vom 20.11.2009 (BANz. Nr. 196a, berichtigt 2010 S. 755)	VOL/A
Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung vom 19.3.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.7.2012 (BGBl. I S. 1577)	VwGO
Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.8.2009 (BGBl. I S. 2827)	VwVfG
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15.3.1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.5.2012 (BGBl. I S. 1084)	WEG

Das öffentliche Immobilienrecht wird im Wesentlichen durch das **öffentliche Baurecht** geprägt. Bei jedem neuen Immobilienprojekt muss vorab stets geklärt werden, ob die beabsichtigte Nutzung oder der geplante Bau planungs- und bauordnungsrechtlich an der beabsichtigten Stelle in der geplanten Art und Weise überhaupt zulässig ist. Das öffentliche Baurecht steht daher auch im Zentrum der vorliegenden Betrachtung. Insbesondere wenn Bauvorhaben unter Beteiligung der öffentlichen Hand realisiert werden, stellen sich jedoch ergänzend auch Fragen des **Vergaberechts** und in einzelnen Fällen auch des **EU-Beihilfenrechts**. Im ersten Fall geht es darum, ob möglicherweise eine Ausschreibung erfolgen muss, also das ganze Vorhaben oder Teile seiner Verwirklichung im Wettbewerb vergeben werden müssen, etwa im Fall der Renovierung einer Schule. Das EU-Beihilfenrecht ist von Bedeutung wenn beispielsweise Grundstücksgeschäfte unter Beteiligung der öffentlichen Hand so abgewickelt werden müssen, dass keine Begünstigung des privaten Projektpartners erfolgt, etwa weil im Rahmen der Verwirklichung eines Einkaufszentrums Grundstücke zwischen dem privaten Vorhabenträger und der öffentlichen Hand getauscht werden müssen. Die Beratungserfahrung zeigt, dass diese Fragen oftmals gar nicht oder zu spät geklärt werden. Daher werden sie im Folgenden aufgenommen, auch wenn sie nicht wie das öffentliche Baurecht bei jedem Bauprojekt eine Rolle spielen.

2.1 Öffentliches Bau- und Planungsrecht

Michael Krautzberger und Jürgen Kühling*

2.1.1 Einführung in die Bedeutung des öffentlichen Planungs- und Baurechts für die Immobilienökonomie

„Ob“ und „wie“ ein Immobilienprojekt baulich oder nutzenseitig verwirklicht werden kann, hängt maßgeblich von den rechtlichen Rahmenbedingungen ab.

2.1.1.1 Öffentliches und privates Baurecht

Dabei ist die Materie des Baurechts aufgespalten in das private und das öffentliche Baurecht. Das private Baurecht regelt insbesondere die Rechtsbeziehung zwischen Privaten, was regelmäßig für den Erwerb einer Immobilie und deren Planung sowie Errichtung durch private Bauunternehmen und Architekten und die anschließende Vermarktung (im Rahmen der Vermietung, Verpachtung, des Verkaufs etc.) relevant ist. Die privatrechtlichen Beziehungen sind überwiegend durch das BGB geregelt. Hierunter fallen z. B. Kauf-, Werkverträge und Architektenverträge. Das öffentliche Baurecht regelt hingegen die Rechtsbeziehungen zwischen der öffentlichen Hand (v. a. den Kommunen) und den Bürgern. Das öffentliche Baurecht lässt sich insoweit definieren als die „Gesamtheit derjenigen Rechtsvorschriften, die im öffentlichen Interesse die bauliche Nutzung von Grundstücken – genauer die Zulässigkeit von baulichen Anlagen, ihre Errichtung, Nutzung, Änderung und Beseitigung wie auch ihre notwendige Beschaffenheit sowie die Ordnung, Förderung und die Grenzen der baulichen Nutzung des Bodens – regeln“ (Brenner, Rn. 1). Die Gestaltung der bodenrechtlichen Nutz-

* Die Verfasser danken Herrn Andreas Bäuml für wertvolle Hilfe bei der Anfertigung des Manuskriptes.

barkeit von Grundstücken durch Bebauungspläne und die Erteilung von Baugenehmigungen sind die zentralen Bestandteile des öffentlichen Baurechts. Zu beachten ist, dass die Materien des privaten und des öffentlichen Baurechts weitgehend selbstständig nebeneinander stehen (vgl. § 72 Abs. 4 MBO).

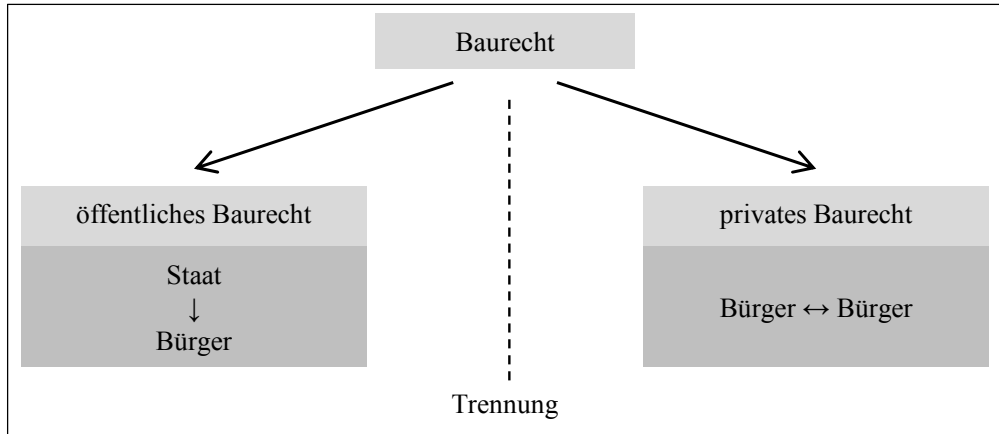


Abb. 2.1: Zweiteilung Baurecht

2.1.1.2 Die Zweiteilung des öffentlichen Planungs- und Baurechts in Bundes- und Landesrecht

2.1.1.2.1 Vorbemerkung

Die Ausgestaltung des öffentlichen Baurechts in Deutschland wird durch die föderale Struktur deutlich verkompliziert. So ergibt sich auch aus dem Grundgesetz (GG), dass Deutschland als **Bundesstaat** aus dem Bund und den Ländern besteht (vgl. Art. 20 bis 37 GG). Zu den wichtigsten Aufgaben der Verfassung für einen Bundesstaat gehört die **Verteilung der Gesetzgebungszuständigkeiten** zwischen dem Zentralstaat und den Gliedstaaten. In diesem Sinne erstreckt sich nach Art. 74 Nr. 18 GG die sog. konkurrierende Gesetzgebung unter anderem auf den städtebaulichen Grundstücksverkehr und das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge). Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben nach Art. 72 Abs. 1 GG die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungsbefugnis nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat. Sofern die zu regelnde Materie nicht der enumerativen Aufzählung in Art. 72 Abs. 2 GG unterfällt, kann der Bund von seiner Gesetzgebungsbefugnis ohne Einschränkung Gebrauch machen. Von Vorschriften, die der Bundesgesetzgeber erlassen hat und die den in Art. 72 Abs. 3 GG (sog. Abweichungskompetenz) aufgezählten Gebieten unterfallen, können die Länder durch den Erlass einer eigenen, anderweitigen Regelung abweichen. In den Bereich dieser Abweichungsgesetzgebung fällt das Raumordnungsrecht (Art. 72 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 GG).

Zur Abgrenzung der Gesetzgebungszuständigkeiten zwischen dem Bund und den Ländern auf dem Gebiet des öffentlichen Planungs- und Baurechts wurde schon sehr frühzeitig ein **Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts** eingeholt (vom 16.6.1954 – 1 PBvV

2/52 –, BVerfGE 3, S. 407 ff.). In ihm wurde **dem Bund** die Gesetzgebungszuständigkeit für das Recht der städtebaulichen Planung und die Maßnahmen zur Sicherung und zum Vollzug der städtebaulichen Planung zugesprochen. **Den Ländern** ist die Gesetzgebungszuständigkeit für die Regelungsgegenstände zuerkannt worden, die im bisherigen Sinne vom „Baupolizeirecht“ erfasst worden sind. Daraus ergibt sich die seit 1960 bestehende Zweiteilung des öffentlichen Planungs- und Baurechts zwischen dem Städtebaurecht des Bundes und dem Bauordnungsrecht der Länder. Anders als die beiden Bereiche des privaten und des öffentlichen Baurechts, die sich weitgehend selbstständig gegenüber stehen, sind das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mannigfach miteinander verzahnt. Als Beispiel ist hier die Baugenehmigung zu nennen, deren verfahrensrechtliche Anforderungen ausschließlich in der jeweiligen Landesbauordnung (LBO) geregelt sind, wohingegen sowohl das Landesrecht (insb. LBO) als auch das Bundesrecht (insb. BauGB, BauNVO) nebeneinander den inhaltlichen (materiellen) Rechtmäßigkeitsmaßstab für die Erteilung der Baugenehmigung darstellen.

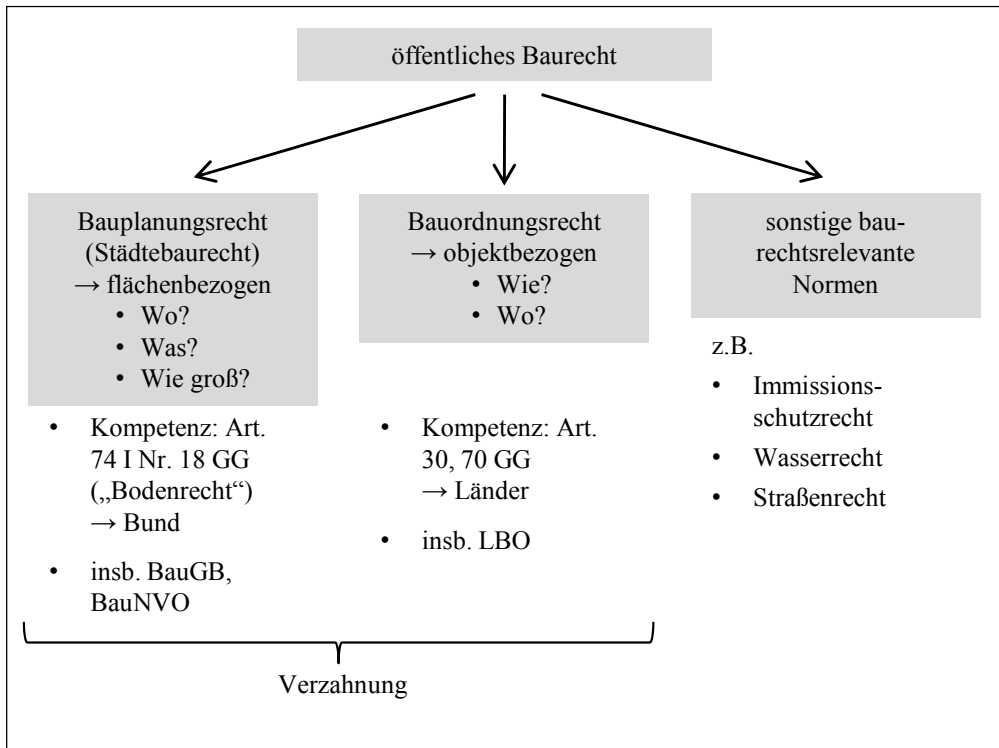


Abb. 2.2: Öffentliches Baurecht

2.1.1.2.2 Überblick über das Städtebaurecht des Bundes

Das Städtebaurecht des Bundes ist erstmals im Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) geregelt worden. Es gilt **seit dem 20.7.2004 in der Fassung der Neubekanntmachung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.9.2004** (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

Das **BauGB** enthält im Wesentlichen Vorschriften zu den folgenden Regelungsgegenständen:

- Bauleitplanung durch Flächennutzungs- und Bebauungsplanung (§§ 1 bis 13a),
- Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und gemeindliche Vorkaufsrechte (§§ 14 bis 28),
- Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29 bis 38),
- Entschädigung für sog. Planungsschäden (§§ 39 bis 44),
- Bodenordnung durch Umlegung (§§ 45 bis 79) und Grenzregelung (§§ 80 bis 84),
- Enteignung (§§ 85 bis 122),
- Erschließung (vgl. dazu Kap. 2.1.7.4) und Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 123 bis 135), wobei die Kompetenz für das Recht der Erschließungsbeiträge mit Wirkung vom 15.11.1994 auf die Länder übergegangen ist (vgl. Art. 1 Nr. 6 lit. a lit. bb Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 27.10.1994),
- Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Maßnahmen des Naturschutzes (§§ 135a bis 135c),
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 bis 164b),
- Förmliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 bis 171),
- Stadtumbau und „Soziale Stadt“ (§§ 171a bis 171e),
- Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote (§§ 172 bis 179),
- Wertermittlung (§§ 192 bis 199),
- Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung (§§ 200 bis 216) und
- Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen (§§ 217 bis 232).

Ergänzt werden die Vorschriften des BauGB durch **drei Rechtsverordnungen**:

- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO). Sie enthält verbindliche Anweisungen für die Darstellungen in Flächennutzungsplänen und die Festsetzungen in Bebauungsplänen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie bezüglich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90). In ihr finden sich Bestimmungen über die Planunterlagen und die Planzeichen, die bei der Bauleitplanung zu verwenden sind.
- Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV). Wichtig sind in ihr, neben den allgemeinen Verfahrensgrundsätzen und den Begriffsbestimmungen, vor allem die Regelungen über die drei Arten von Wertermittlungsverfahren: das Ertragswert-, das Vergleichswert- und das Sachwertverfahren.

2.1.1.2.3 Überblick über das Bauordnungsrecht der Länder

Alle **sechzehn Bundesländer** haben als Landesgesetze eigenständige **Landesbauordnungen**. Sie sollen sich bei der Weiterentwicklung des Bauordnungsrechts an der von der ARGEBAU (Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder) erarbeiteten und ständig fortgeschriebenen „Musterbauordnung für die Länder der Bundesrepublik Deutschland“ ausrichten, weisen aber vor allem in den Verfahrensbestimmungen nicht unerhebliche Unterschiede auf.

Bezüglich der **Regelungsgegenstände** sind die Landesbauordnungen durchweg einheitlich:

- Allgemeine Vorschriften (Anwendungsbereich, Begriffe, allgemeine Anforderungen),
- das Grundstück und seine Bebauung,
- Anforderungen an die Gestaltung,
- allgemeine Anforderungen an die Bauausführung,
- Bauprodukte und Bauarten,
- Wände, Decken und Dächer,
- Treppen, Rettungswege, Aufzüge und Öffnungen,
- Haustechnische Anlagen und Feuerungsanlagen,
- Aufenthaltsräume und Wohnungen,
- besondere Anlagen,
- die am Bau Beteiligten,
- Aufsichtsbehörden undungsverfahren und
- Ordnungswidrigkeiten, Rechtsverordnungen, örtliche Bauvorschriften der Gemeinden.

Die meisten Unterschiede weisen die Landesbauordnungen in ihren Vorschriften über die **Verwaltungsverfahren** auf, in denen die Zulässigkeit der Errichtung, der Änderung, der Nutzungsänderung und des Abbruchs baulicher Anlagen geprüft wird. Für viele Baumaßnahmen von minderer Bedeutung bedarf es keiner baubehördlichen Überprüfung (mehr), vgl. § 61 MBO). Bei den genehmigungsbedürftigen Vorhaben ist zwischen den Baumaßnahmen zu unterscheiden, die einer **umfassenden Prüfung** unterworfen sind (vgl. § 64 MBO), und den Baumaßnahmen, die nur in einem **vereinfachten Genehmigungsverfahren** auf ihre Zulässigkeit überprüft werden (vgl. § 63 MBO) – mit länderspezifischem Prüfungsumfang. Schließlich gibt es noch **genehmigungsfreie Vorhaben** (vgl. § 62 MBO), vornehmlich Wohnungsbauvorhaben in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen, bei denen allerdings die Bauunterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde oder bei der Gemeinde einzureichen und von dieser auf die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu überprüfen sind. Fällt diese Prüfung negativ aus, wird die Durchführung eines **vereinfachten Genehmigungsverfahrens** gefordert, andernfalls kann nach Ablauf eines Monats mit dem Bau begonnen werden (§ 62 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 MBO). Was für eine bestimmte Baumaßnahme gilt, ist im einzelnen Fall anhand der jeweils maßgebenden Landesbauordnung zu ermitteln.

Das politische Streben nach Beschleunigung und Vereinfachung des Bauens, sowie nach Verwaltungsvereinfachung bringt immer wieder neue Verfahrensvarianten hervor, die für die Bauwilligen und ihre Planverfasser (Architekten und Bauingenieure) vielfach nur noch schwer zu erfassen sind.

Wie das BauGB werden auch die Landesbauordnungen durch **Rechtsverordnungen** ergänzt. Dabei handelt es sich im Allgemeinen um Durchführungsverordnungen über

- die Bauunterlagen und die Prüfung von Standsicherheitsnachweisen,
- den Bau und Betrieb von Garagen,
- den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten,
- den Bau und Betrieb von Geschäftshäusern,
- die Prüfung haustechnischer Anlagen und Einrichtungen,
- Betriebsräume für elektrische Anlagen,
- Camping- und Wochenendplätze,
- die Anerkennung von Prüfingenieuren, Prüfstellen und Prüfämtern für Baustatik,

- die Anerkennung von Entwurfsverfassern als Sachverständige und
- die Gebühren für Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden und die Vergütung der Leistungen der Prüferingenieure für Baustatik.

Weiterhin ermächtigen alle Landesbauordnungen die **Gemeinden, örtliche Bauvorschriften in Satzungsform** zu erlassen (vgl. 86 MBO). In ihnen können insbesondere Gestaltungsanforderungen für Neubaugebiete und Altbaubereiche in Bezug auf bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten festgelegt und auch sonstige auf bestimmte Bereiche einer Gemeinde bezogene Baubestimmungen getroffen werden. Zum Beispiel können in örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Dachneigung, zur farbigen Gestaltung des Dachs oder zum Baumaterial von Fenstern enthalten sein. Solche örtlichen Bauvorschriften können aufgrund der Öffnungsklausel in § 9 Abs. 4 BauGB auch als Festsetzungen in Bebauungspläne aufgenommen werden.

2.1.1.3 Die vier notwendigen baurechtsbezogenen Fragen vor dem Erwerb von Grundstücken für Bauzwecke

2.1.1.3.1 Vorbemerkung

Bei der **Beratung von Investoren und Projektentwicklern** zeigt sich immer wieder, dass die Anforderungen, die vom Bauplanungsrecht des Bundes und vom Bauordnungsrecht des jeweiligen Landes und außerdem noch von bundes- und landesrechtlichen Umweltschutzvorschriften an die Inanspruchnahme von Grundflächen für die bauliche Nutzung für bestimmte Zwecke gestellt werden, kaum jemals umfassend erkannt sind. Dies gilt sowohl für unbebaute, bisher etwa landwirtschaftlich genutzte Grundstücke als auch für nicht mehr genutzte Gewerbe-, Industrie-, Verkehrs- und Militärf Flächen (sog. Konversionsflächen).

Bevor daher im Folgenden die Rechtsgrundlagen für die Schaffung von Bauland und die Zulassung von Bauvorhaben systematisch dargestellt und erläutert werden, sind die vier Fragen zu behandeln, die vor dem Erwerb von Grundstücken für eine bestimmte bauliche Nutzung, vor der Bearbeitung der Bauvorlagen für das baubehördliche Zulassungsverfahren und auch vor einer baurechtlich bedeutsamen Nutzungsänderung bestehender Bauten gestellt und beantwortet werden müssen, wenn Fehlentscheidungen und Fehlinvestitionen vermieden werden sollen. Die Rechtsvorschriften, die zur Beantwortung dieser Fragen herangezogen werden müssen, lassen die grundlegende Bedeutung des bundesrechtlichen Städtebaurechts und des landesrechtlichen Bauordnungsrechts sowie der bundes- und landesrechtlichen baubezogenen Umweltschutzvorschriften für die Immobilienökonomie erkennen. Dabei stellen sich vier Fragen:

1. Wo soll gebaut werden?
2. Was kann dort gebaut werden?
3. Wie groß kann dort gebaut werden?
4. Wie kann (bzw. muss) dort gebaut werden?

2.1.1.3.2 Erste Frage: Wo soll gebaut werden?

Zunächst ist also die Frage zu stellen, wo gebaut werden soll. Diese Frage kann aber nicht isoliert von den Fragen zwei bis vier betrachtet werden. Vielmehr hängen diese untrennbar zusammen. So ist es möglich, dass an dem betrachteten Ort die weiteren Fragen zu keinem

zufriedenstellenden Ergebnis führen, mit der Folge, dass man sich als Investor die Frage des „wo“ erneut stellen muss und gegebenenfalls auf einen Alternativstandort ausweichen muss.

Die Frage nach dem „wo“ ist die **Frage nach der Bebaubarkeit von Grundflächen**. Ihre Beantwortung richtet sich nach den folgenden bundes- und landesrechtlichen Vorschriften.

Nach dem **Bundesbaurecht** bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen baurechtlich bedeutsamen Nutzung von Grundflächen

- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach den §§ 30 und 31 BauGB,
- während der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 33 BauGB,
- innerhalb der im Zusammenhang bebauten (nicht beplanten) Ortsteile nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB,
- im Geltungsbereich einer Innenbereichs-Erweiterungssatzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB,
- im Außenbereich nach § 35 BauGB und
- im Geltungsbereich einer Außenbereichs-Bausatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Aus dem **Landesbauordnungsrecht** ergeben sich im Wesentlichen die folgenden Anforderungen an die Bebaubarkeit von Grundflächen:

- ausreichende Zuwegung zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche (§§ 5, 82 Abs. 2 S. 3 MBO),
- Benutzbarkeit der Ver- und Entsorgungsanlagen bei Beginn der Nutzung der baulichen Anlage (§ 82 Abs. 2 S. 3 MBO),
- bei Belastung der Grundfläche mit umweltgefährdenden Stoffen Bebaubarkeit nur, wenn der Nachweis erbracht wird, dass von den Stoffen keine Gefahren für die Umwelt, insbesondere die Gesundheit, ausgehen (vgl. § 3 Abs. 1 MBO),
- Einhaltung der Bestimmungen über die Abstandsflächen (§ 6 MBO),
- Bereitstellung sog. notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie von erforderlichen Abstellflächen für Fahrräder (§ 49 MBO) und
- bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Anlegung und Unterhaltung eines Kleinkinderspielfeldes (§ 8 Abs. 2 MBO).

Bedeutsam für die Bebaubarkeit von Grundflächen können auch die flächenbezogenen **Bestimmungen des Umweltschutzrechts** sein. So können Flächen nach Naturschutzrecht als Naturpark, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil oder Naturdenkmal oder nach (Bundes- und Landes-) Wasserrecht als Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet festgesetzt sein (durch Rechtsverordnung). Ihre Bebaubarkeit ist dann zumindest erheblich eingeschränkt, wenn nicht sogar vollständig ausgeschlossen (maßgebend ist der Inhalt der Schutzverordnung). Baubeschränkungen können sich auch aus dem Denkmalschutzrecht des jeweiligen Landes ergeben (übrigens nach Bundesbaurecht auch aus einer Erhaltungssatzung nach den §§ 172 ff. BauGB).

2.1.1.3.3 Zweite Frage: Was kann dort gebaut werden?

Das ist die **Frage nach der zulässigen Art der baulichen Nutzung**. Da es äußerst unterschiedliche Arten der baulichen und sonstigen Nutzung von Grundflächen gibt (Wohn-, Gewerbe-, Industriebebauung usw.), die unter den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes (Lärmbeschränkung, Luftreinhaltung, Erschütterungsschutz) nicht miteinander vereinbar sein können, werden für die städtebaulichen Planungen durch die BauNVO (§§ 2 bis 9) in be-

stimmten Arten von Baugebieten verschiedene Arten von baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundflächen zusammengefasst, die im Hinblick auf den Immissionsschutz miteinander „verträglich“ sind (sog. typisierte Arten von Baugebieten).

Da es sich dabei um eine bewährte Anleitung für die Planung der städtebaulichen Entwicklung handelt, werden die **Art-Regelungen der BauNVO** nicht nur bei städtebaulichen Planungen und bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung von Grundflächen in ihrem Geltungsbereich herangezogen (vgl. dazu insbesondere die §§ 30, 31 und 33 BauGB), sondern bei entsprechenden Sachlagen auch bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten (nicht beplanten) Ortsteile (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB).

Ansonsten ist bei **Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile** nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB zu fragen, ob sie sich ihrer Art nach in die (vorhandene) Umgebungsbebauung („Eigenart der näheren Umgebung“) einfügen. Bei einem Bauvorhaben **im Außenbereich** ist nach § 35 BauGB zu prüfen, ob es seiner Art nach unter die sog. privilegierten Vorhaben (Abs. 1), die sonstigen Vorhaben (Abs. 2) oder die begünstigten Vorhaben (Abs. 4) fällt. Bei Innenbereichs-Erweiterungssatzungen (§ 34 Abs. 4 und 5 BauGB) und bei Außenbereichs-Bausatzungen (§ 35 Abs. 6 BauGB) ergeben sich nähere Einzelheiten zur zulässigen Art der baulichen Nutzung aus dem Satzungsinhalt.

Soweit sich die Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundflächen mit der zulässigen Art dieser Nutzung befassen, dienen sie nicht nur einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, sondern wegen ihrer Bedeutung für den Immissionsschutz (vgl. Kap. 2.1.1.3.2) auch dem **Nachbarschutz**, genauer dem Schutz nachteilig betroffener Dritter, die nicht Angrenzer sein müssen. Zahlreiche Streitigkeiten auf dem Gebiet des öffentlichen Baurechts gehen auf Rechtsbehelfe von Dritten zurück, die sich gegen die Zulassung bestimmter Arten baulicher Anlagen oder sonstiger Nutzungen auf benachbarten Grundstücken wenden. So ist es bei der Prüfung der Zulässigkeit baulicher Anlagen, deren zweckbestimmte Nutzung einen starken Kraftfahrzeugverkehr verursachen wird, bedeutsam, dass dem Vorhabenträger auch der Verkehrslärm zugerechnet wird, den die geplante Grundstücksnutzung in benachbarten Wohnbereichen oder sonstigen schutzwürdigen Gebieten (etwa Kurgebieten) hervorrufen kann.

2.1.1.3.4 Dritte Frage: Wie groß kann dort gebaut werden?

Das ist die **Frage nach den zulässigen Ausmaßen der baulichen Nutzung**, also beispielsweise die Frage nach der Höhe der Gebäude oder wie viel nutzbarer Raum geschaffen werden kann. Für den wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks ist dies neben der Nutzungsart entscheidend. In städtebaulichen Planungen können die zulässigen Ausmaße der baulichen Nutzung nach den Vorgaben in § 16 BauNVO mit Hilfe der folgenden **Faktoren** festgesetzt sein:

- Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (Näheres in § 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl oder Größe der Geschossfläche baulicher Anlagen (Näheres in § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO),
- Baumassenzahl oder Baumasse baulicher Anlagen (vgl. § 21 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (Näheres in § 20 Abs. 1 BauNVO),
- Höhe der baulichen Anlagen (Näheres in § 18 BauNVO).

Zwingend ist die Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen. Die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen ist festzusetzen, wenn ohne diese Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten. In § 17 BauNVO sind als weitere Vorgaben für städtebauliche Planungen „**Obergrenzen**“ für die Bestimmung der Ausmaße der baulichen Nutzung enthalten, von denen allerdings unter näher geregelten Voraussetzungen abgewichen werden kann.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von **Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile** (Innenbereich, hierzu näher Kap. 2.1.11.2.1.2) ist nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB für die Ermittlung der zulässigen Ausmaße der baulichen Nutzung auf die Eigenart der näheren Umgebung (vor allem auf die Umgebungsbebauung) abzustellen. Ist **im Außenbereich** (hierzu näher Kap. 2.1.11.2.1.3) ein Bauvorhaben seiner Art nach zulässig, so ist bei der Prüfung der zulässigen Ausmaße zu fragen, ob das Vorhaben mit den in § 35 Abs. 3 BauGB aufgelisteten öffentlichen Belangen vereinbar ist. Im Geltungsbereich einer Innenbereichs-Erweiterungssatzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB und einer Außenbereichs-Bausatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist der Inhalt der Satzung maßgebend.

Die Regelungen über die zulässigen Ausmaße der baulichen Nutzung sind (im Allgemeinen) **nicht nachbarschützend**. Allerdings sind in gewissem Sinne auch die landesrechtlichen Abstandsvorschriften (vgl. § 6 MBO) Regelungen bezüglich der zulässigen Ausmaße der baulichen Nutzung. Auf ihre Einhaltung haben die Grundstücksnachbarn einen Rechtsanspruch; diese Vorschriften sind daher nachbarschützend (drittschützend). Doch können sie für Gebäudeabstände keine größere „Rücksichtnahme“ fordern, als sie sich nach dem Willen des jeweiligen Landesgesetzgebers aus dem Bauordnungsrecht gemäß den gesetzlich festgelegten Abstandsmaßen ergeben.

2.1.1.3.5 Vierte Frage: Wie kann (bzw. muss) dort gebaut werden?

Das ist die **Frage nach der Gestaltung** der baulichen Anlagen und nach den bei ihrer Planung zu beachtenden **Anforderungen der Bautechnik**. Sie ist anhand der jeweiligen Landesbauordnung (und der zu ihrer Durchführung erlassenen Rechtsverordnungen sowie der örtlichen Bauvorschriften in Gemeindesatzungen und Bebauungsplänen) zu beantworten. So existieren beispielsweise Satzungen zum Schutz von Altstadtbildern, die Regelungen zur Fenstergestaltung (z. B. nur stehende Fenster) oder zu Solaranlagen (z. B. Unzulässigkeit derartiger Anlagen) enthalten. Im Hinblick auf die Lebensbedürfnisse behinderter Menschen existieren Bestimmungen über das hindernisfreie („barrierefreie“) Bauen (vgl. § 50 MBO).

2.1.1.4 Die Bedeutung der Bauvoranfrage für die Beantwortung der vier Fragen

In allen Landesbauordnungen sind Bestimmungen darüber enthalten, dass bei der Bauaufsichtsbehörde **vor Einreichung eines Bauantrags** zu einzelnen Fragen eines Bauvorhabens ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) beantragt werden kann (vgl. § 75 MBO). Dieses sog. Bauvoranfrageverfahren eignet sich vor allem dazu, eine rechtsverbindliche Antwort auf die drei Fragen „Wo kann gebaut werden?“, „Was kann dort gebaut werden?“ und „Wie groß kann dort gebaut werden?“ herbeizuführen. Einen Bauvorbescheid mit positiven Antworten auf diese Fragen bezeichnet man in der Baurechtspraxis als „Bebauungsgenehmigung“.

Mit der Bauvoranfrage müssen noch keine vollständigen Bauunterlagen eingereicht werden, wie sie dem Bauantrag beizufügen sind. Es kann schon ein Lageplan mit der Einzeichnung

des Grundrisses der geplanten baulichen Anlage und die Beschreibung des Bauvorhabens nach Art und Ausmaß ausreichen. Ob der künftige Bauherr (das muss nicht der Grundstückseigentümer sein) dafür einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (z. B. einen Architekten, § 65 Abs. 2 S. 1 MBO) hinzuziehen muss, ist in den Landesbauordnungen unterschiedlich geregelt.

Die Bauaufsichtsbehörden dürfen Bauvoranfragen (weil sie noch keinen Baugenehmigungsantrag darstellen) nicht „auf die leichte Schulter nehmen“. **Ein positiver Bauvorbescheid** ist als **endgültige Entscheidung über die Zulässigkeitsprobleme** zu beurteilen, die mit den vom Bauinteressenten gestellten Fragen angesprochen worden sind. Sein Inhalt bildet eine Teilentscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens und er ist insoweit in die Baugenehmigung zu übernehmen. Zu beachten ist, dass der Bauvorbescheid nur für einen begrenzten Zeitraum wirkt (vgl. § 75 S. 2 MBO: drei Jahre), so dass sich der Bauantragsteller nach Ablauf dieses Zeitraums auf diesen Vorbescheid nicht mehr berufen kann.

Das bedeutet aber auch, dass die Bauaufsichtsbehörden **Probleme des Nachbarschutzes**, die ein Bauvorhaben vor allem wegen der beabsichtigten Art der baulichen oder sonstigen Nutzung verursachen kann, nicht der Beurteilung und Lösung im (späteren) bauaufsichtlichen Verfahren vorbehalten dürfen. Die Anwendbarkeit der Vorschriften über die Beteiligung der Nachbarn im bauaufsichtlichen Verfahren wird in den Landesbauordnungen auch auf das Bauvoranfrageverfahren bezogen. Wird eine rechtlich gebotene Beteiligung von Nachbarn am Bauvoranfrageverfahren versäumt und kommt es nach der Erteilung der Baugenehmigung dazu, dass diese Genehmigung auf Rechtsbehelfe von Nachbarn hin aufgehoben wird, so können die Voraussetzungen einer Schadenshaftung der Bauaufsichtsbehörde wegen Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB, Art. 34 GG) gegeben sein.

2.1.2 Die Instrumente für die Schaffung von Bauland durch städtebauliche Planungen, ihr Inhalt und ihre Rechtswirkungen

2.1.2.1 Überblick über die (Raum-)Planung

Die Bauleitplanung ist grundsätzlich zweistufig. Auf der „übergeordneten“ Stufe erfolgt eine Planung, die die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung darstellt. Jene Darstellung der Grundzüge ist Inhalt der Flächennutzungspläne. Dieses grobe Raster des Flächennutzungsplans wird dann im Bebauungsplan auf der zweiten Stufe verfeinert, d. h. im Regelfall wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Der Detaillierungsgrad von Bebauungsplänen ist dabei unterschiedlich (s. Kap. 2.1.2.3). Dieses System der örtlichen Bauleitplanung ist seinerseits in ein umfassendes System der Raumplanung in Deutschland eingebettet.

2.1.2.2 Der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet

Im Flächennutzungsplan ist nach § 5 Abs. 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung (Flächennutzung) nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde **in den Grundzügen darzustellen**. Einzelne Flächen oder sonstige Darstellungen können ausgenommen werden, wenn dadurch die darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Abs. 5) sind die Gründe hierfür darzulegen.

Der Flächennutzungsplan soll nach § 5 Abs. 1 S. 3 BauGB spätestens **15 Jahre** nach einer erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und, soweit erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden; die Verpflichtung hierzu beginnt im Jahre 2010 (§ 244 Abs. 5 BauGB).

Im Flächennutzungsplan können nach § 5 Abs. 2 BauGB **alle nur denkbaren Arten von Flächennutzungen dargestellt** werden, für deren Entwicklung und Ordnung die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit (vgl. § 2 Abs. 1 BauGB) zuständig ist, angefangen bei den für die Bebauung vorgesehenen Flächen bis zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dabei können nach Abs. 2a zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise andere Flächen zum Ausgleich zugeordnet werden (vgl. Kap. 2.1.3.5). Ergänzt werden die gesetzlich bezeichneten Darstellungsmöglichkeiten durch die Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung in den §§ 1 bis 21a BauNVO.

Nach § 5 Abs. 2b BauGB können **sachliche Teilflächennutzungspläne** aufgestellt werden (z. B. für Windenergieanlagen), um die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB (siehe am Ende dieses Abschnitts) zu erreichen.

Nach § 5 Abs. 3 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung sich **wegen der Bodensituation Schwierigkeiten** entgegenstellen können, gekennzeichnet werden. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die **nach anderen Vorschriften** festgesetzt sind (Planfeststellungen nach den Fachplanungsgesetzen, insbesondere für den Straßen- und Bahnbau, sowie Schutzgebietsfestsetzungen nach Naturschutz- und Wasserrecht), sowie nach Landesrecht **denkmalgeschützte Gesamtheiten von baulichen Anlagen**, sollen nach § 5 Abs. 4 BauGB **nachrichtlich** in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen (von den für sie zuständigen staatlichen Behörden) in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden. Ebenso ist mit **Überschwemmungsgebieten**, § 5 Abs. 4a BauGB zu verfahren.

Dem Flächennutzungsplan ist nach § 5 Abs. 5 BauGB eine **Begründung** beizufügen.

Der Flächennutzungsplan ist, wie die Abschnittüberschrift vor § 5 BauGB verdeutlicht, der **vorbereitende Bauleitplan**. Man kann ihn als ein Verwaltungsprogramm der Gemeinde bezeichnen, von dem eine Bindungswirkung gegenüber der Gemeinde selbst, wie auch in gewissem Umfang gegenüber den an der Planaufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträgern ausgeht (vgl. § 7 BauGB). Mit seinen Darstellungen wird nicht unmittelbar Bauland geschaffen, doch bildet er die **grundsätzliche Voraussetzung für die Schaffung von Bauland durch Bebauungspläne**, die aus ihm nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln sind; allerdings ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Wichtiger als diese selten vorkommende Ausnahme ist das **sog. Parallelverfahren** nach § 8 Abs. 3 BauGB: Danach kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden (zur Bekanntmachung des Bebauungsplans vgl. § 10 Abs. 3 BauGB), wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des (aufgestellten, geänderten oder ergänzten) Flächennutzungsplans entwickelt sein

wird. Weniger häufig ist der Fall des sog. vorzeitigen Bebauungsplans nach § 8 Abs. 4 BauGB, für den dringende Gründe sprechen müssen.

Gewisse Rechtswirkungen gehen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan **bei Bauvorhaben im Außenbereich** aus. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, die der Zulassung eines Vorhabens im Außenbereich entgegensteht, liegt nach § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Öffentliche Belange stehen sog. privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB (u. a. Windenergieanlagen) i. d. R. auch entgegen, soweit für sie durch Darstellungen im Flächennutzungsplan (oder als Ziele der Raumordnung in einem Regionalplan) eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist (§ 35 Abs. 3 S. 3 BauGB); vgl. auch den oben erwähnten Teilflächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2b BauGB sowie die Möglichkeit der Zurückstellung von Vorhaben nach § 15 Abs. 3 BauGB (vgl. Kap. 2.1.6.1).

2.1.2.3 Der Bebauungsplan

Das wichtigste Instrument zur Schaffung von Bauland mit unmittelbarer Rechtsverbindlichkeit sind die Bebauungspläne. Man unterscheidet hierbei (vgl. § 30 BauGB) zwischen dem sog. qualifizierten Bebauungsplan, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem einfachen Bebauungsplan.

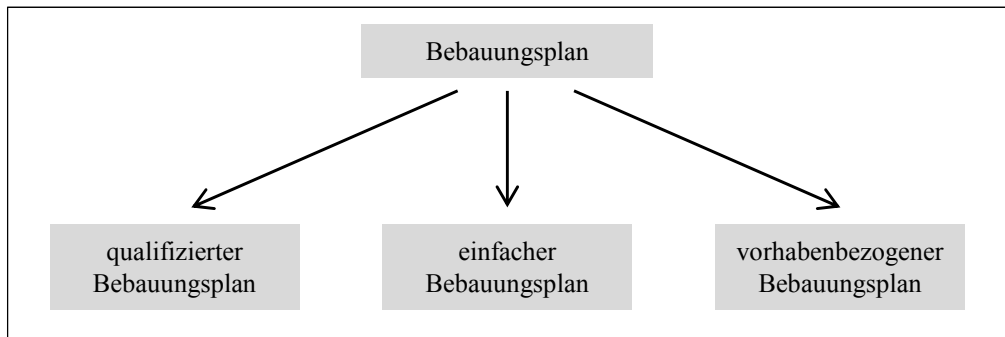


Abb. 2.3: Bebauungsplan

2.1.2.3.1 Die sog. qualifizierten Bebauungspläne

Unter den Bebauungsplänen sind die sog. qualifizierten Bebauungspläne das wichtigste Instrument zur Schaffung von Bauland mit unmittelbarer Rechtsverbindlichkeit. Man bezeichnet einen Bebauungsplan als qualifiziert, wenn er aufgrund der in ihm enthaltenen Festsetzungen allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen nach § 30 Abs. 1 BauGB **die Entscheidung darüber ermöglicht, ob ein Bauvorhaben nach Bauplanungsrecht zulässig ist** (wozu noch die gesicherte Erschließung kommen muss). Er enthält also alle wesentlichen Informationen, um die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens zu beantworten. Enthält er diese Informationen nicht, liegt ein einfacher Bebauungsplan vor.

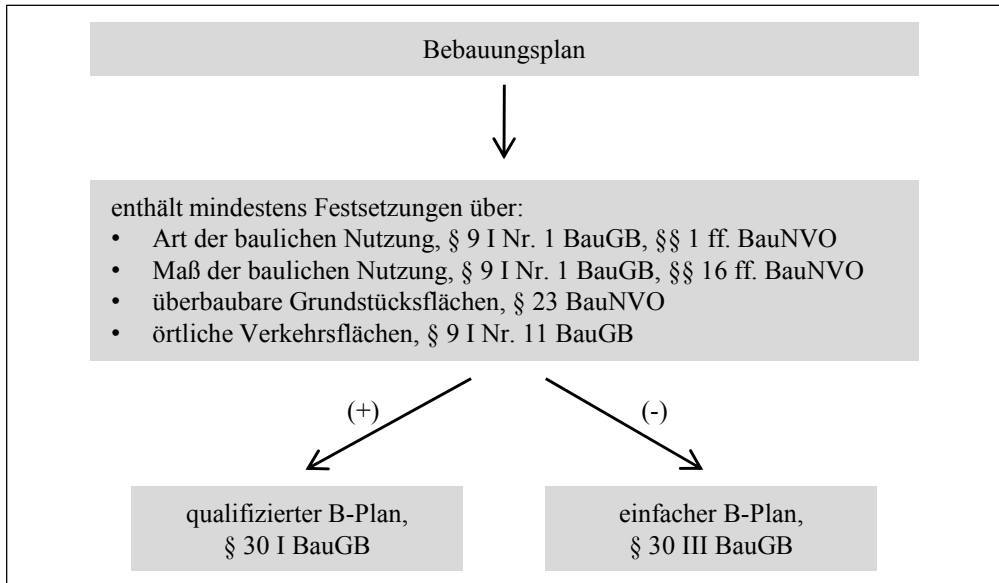


Abb. 2.4: Qualifizierter und einfacher Bebauungsplan

Die Auflistung der möglichen Gegenstände von Festsetzungen eines Bebauungsplans in § 9 Abs. 1 BauGB umfasst 26 Nummern. Davon sind **für die Schaffung von Bauland** vor allem die Festsetzungen nach den ersten vier Nummern von Bedeutung:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
- für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden auch Höchstmaße und
- die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.

Nähere Regelungen dazu finden sich **in der BauNVO** mit ihren Bestimmungen über die Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15), das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a) sowie über die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23).

Wichtig für die Schaffung von Bauland sind auch die Bestimmungen in § 9 Abs. 1a BauGB: **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft** i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich eines Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (das sind vor allem die Baugrundstücke und die Erschließungsflächen), ganz oder teilweise **zugeordnet** werden. Dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (für die kein Bebauungsplan aufgestellt werden muss; vgl. zu den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB; Kap. 2.1.3.5).

Nach § 9 Abs. 2 BauGB können in besonderen Fällen auch zeitlich befristete oder bedingte Festsetzungen vorgesehen werden; sog. „**Baurecht auf Zeit**“. Die Folgenutzung soll dabei gleichfalls festgesetzt werden.

Bei Festsetzungen im Bebauungsplan kann nach § 9 Abs. 3 BauGB auch die Höhenlage (etwa von baulichen Anlagen oder Verkehrsanlagen einschließlich Brücken) festgesetzt werden. Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen können gesondert getroffen werden; dies gilt auch, soweit Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen sind (etwa für Tiefgaragen). Ergänzende Bestimmungen hierzu enthält § 1 Abs. 7 BauNVO.

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass **auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können** und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Aufgrund dieser Ermächtigung haben die Länder in den Landesbauordnungen die Möglichkeit eröffnet, örtliche Bauvorschriften in Bebauungspläne als Festsetzungen aufzunehmen.

Wie im Flächennutzungsplan sollen auch in den Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 5 BauGB Flächen gekennzeichnet werden, für deren Bebauung sich **aufgrund der besonderen Bodenverhältnisse Schwierigkeiten** ergeben können. Und ähnlich wie im Flächennutzungsplan sollen auch in die Bebauungspläne gem. § 9 Abs. 6 BauGB **nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen** sowie Denkmäler nach Landesrecht in die Bebauungspläne nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu ihrem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Da es sich nur um Soll-Vorschriften handelt, führt allerdings ein Fehlen dieser Informationen im Bebauungsplan nicht per se zu dessen Unwirksamkeit.

Die Bebauungspläne setzen nach § 9 Abs. 7 BauGB **die Grenzen ihres räumlichen Geltungsbereichs** fest. Nach § 9 Abs. 8 BauGB ist ihnen eine **Begründung** beizufügen, in der auch die Angaben nach § 2a BauGB enthalten sind (vgl. Kap. 2.1.3.7), in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

Die Bebauungspläne enthalten nach § 8 Abs. 1 S. 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie sind deshalb von den Gemeinden nach § 10 Abs. 1 BauGB **als Satzungen zu beschließen**. In diesem Zusammenhang sei noch einmal § 30 Abs. 1 BauGB angeführt, in dem bestimmt ist, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig ist, wenn es diesen Festsetzungen entspricht und die Erschließung gesichert ist. Es ist aber auch möglich, ein Vorhaben zu verwirklichen, das nicht in jedem Punkt dem Bebauungsplan entspricht. Dies geschieht im Wege von **Ausnahmen und Befreiungen** von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Voraussetzungen sind in § 31 BauGB geregelt.

2.1.2.3.2 Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne

Unter der Überschrift „Vorhaben- und Erschließungsplan“ bestimmt § 12 BauGB in Abs. 1 S. 1, dass die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen kann. Voraussetzung ist, dass der **Vorhabenträger** (Investor, Bauträger) auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung

der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (**Vorhaben- und Erschließungsplan**) bereit und in der Lage ist. Weiter muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) vor dem Beschluss der Gemeinde über den Bebauungsplan (vgl. § 10 Abs. 1 BauGB) verpflichten (**Durchführungsvertrag**). Die Anwendung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht auf die Schaffung baulicher Nutzungsmöglichkeiten für bestimmte Zwecke, etwa für den Wohnungsbau, beschränkt, sondern umfasst **alle städtebaurechtlich geregelten Nutzungsmöglichkeiten**, insbesondere alle Baugebietsarten i. S. der BauNVO. So kommt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan z. B. für die Errichtung eines Einkaufszentrums in Betracht.

Anders als bei der Schaffung von Bauland nach dem herkömmlichen System der Bauleitplanung durch den Flächennutzungsplan und die aus ihm entwickelten (qualifizierten) Bebauungspläne i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB üblich, **geht der Anstoß für einen städtebaulichen Entwicklungsvorgang** i. d. R. nicht von der Gemeinde, sondern **von einem Dritten (insbesondere einem Investor) aus**. Der städtebauliche Entwicklungsvorgang mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht auf drei Beinen: dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Durchführungsvertrag und dem Bebauungsplan.

Der Vorgang beginnt i. d. R. damit, dass der (künftige) Vorhabenträger bezüglich eines Geländes, das er für die Durchführung von Bauvorhaben entsprechend seinen Interessen für geeignet hält, mit der Gemeinde vorab klärt, ob sie bereit ist, dafür auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans und eines Durchführungsvertrags einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Kommt es insoweit zu einer Übereinstimmung, so erarbeitet der Vorhabenträger den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans. Aufgrund schlechter Erfahrungen von Vorhabenträgern sollte er dies aber nur tun, wenn er **bezüglich aller Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans** rechtlich sicher sein kann, dass sich der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Ausführung der Bauvorhaben durch ihn später keine Hindernisse entgegenstellen können. Innerhalb des Bereichs eines Vorhaben- und Erschließungsplans als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Enteignung (§§ 85 ff. BauGB) nur bei Festsetzungen nach § 9 BauGB für öffentliche Zwecke, etwa für die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen, zulässig (vgl. § 12 Abs. 3 S. 3 BauGB). Eine Enteignung ist dagegen nicht möglich für private Zwecke wie die Schaffung von Baugrundstücken für Wohngebäude, Gewerbebetriebe und Industrieanlagen.

Den Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans hat der Vorhabenträger mit der Gemeinde **abzustimmen**. Das Ergebnis der „Abstimmung“ sollte aus Beweisgründen schriftlich festgehalten werden. Richtig verstanden ist schon darin der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags i. S. d. § 11 BauGB zu erblicken. Der **Vorhabenplan**, den der Vorhabenträger aufstellt, muss materiell uneingeschränkt den Anforderungen eines Bebauungsplans entsprechen. Es bedarf deshalb eines Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde, um die Beteiligungen nach §§ 3 ff. BauGB durchzuführen und den Vorhabenträger auch sonst in die Lage zu versetzen, ein städtebaulich abgewogenes Planwerk auch unter Berücksichtigung der Stellungnahmen von Öffentlichkeit und Behörden und einschließlich der Begründung nach § 2a, auch mit Umweltbericht, erarbeiten zu können.

Kommt die Abstimmung über den Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zustande, so haben beide den **Durchführungsvertrag** abzuschließen. Dazu muss der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde den Nachweis erbringen, dass er in der Lage ist, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergebenden

Erschließungs- und Baumaßnahmen durchzuführen. Die Gemeinde hat darauf zu achten, dass der Vorhabenträger ihr gegenüber in geeigneter Weise seine Finanzierungs-, Planungs-, Bau- und Steuerskapazitäten belegt. Zur **Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen** muss er sich nach dem Gesetz „innerhalb einer bestimmten Frist“ verpflichten. Diese Gesetzesbestimmung trägt dem mehrstufigen Ablauf der Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen nicht Rechnung, vor allem nicht der Abhängigkeit ihrer Zulässigkeit von vorgängigen, behördlichen Maßnahmen und ggf. sogar gerichtlichen Entscheidungen: Erlassen der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Gemeinde, erforderlichenfalls Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde, Abstimmung der Tiefbauplanung mit der Gemeinde, Erteilung der für die Ausführung der Bauvorhaben notwendigen Genehmigungen durch die Bauaufsichtsbehörde, Entscheidung über Rechtsbehelfe von Nachbarn in verwaltungsgerichtlichen Verfahren. Dem ist bei der Abfassung des Durchführungsvertrags Rechnung zu tragen. Insgesamt muss der Durchführungsvertrag die Bestandteile eines Erschließungsvertrags, wie er sonst nach § 124 BauGB zustande kommen kann, sowie eines Finanzierungsvertrags und eines Bauvorhaben-Durchführungsvertrags aufweisen.

Auf der Grundlage des abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrags **stellt die Gemeinde** in dem für Bebauungspläne vorgeschriebenen Verfahren (dazu 2.1.4) **den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf**. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, in dessen Geltungsbereich (vgl. § 9 Abs. 7 BauGB) nach § 12 Abs. 4 BauGB auch einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen werden können. Dabei wird es sich meist um Flächen für Erschließungsanlagen und für Ausgleichmaßnahmen i. S. d. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handeln.

Was den **(Festsetzungs-) Inhalt** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angeht, so besteht für die planerische Ausgestaltung des Bereichs, der von dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgedeckt wird, bezüglich der Bestimmung der Zulässigkeit von Bauvorhaben keine Bindung an die in § 9 BauGB und in der BauNVO geregelten Festsetzungsmöglichkeiten (§ 12 Abs. 3 S. 2 Hs. 1 BauGB). Es sind jedoch Bestimmungen zumindest des Inhalts zu treffen, sodass mit ihnen im späteren Baugenehmigungs- oder sonstigen bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren die Zulässigkeit der Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen und dem Erfordernis der gesicherten Erschließung (vgl. § 30 Abs. 2 BauGB) abschließend beurteilt werden kann. Aus den Begriffen „Vorhaben- und Erschließungsplan“ und „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ darf nicht gefolgert werden, dass für das oder die Bauvorhaben die Baugestaltung und die Zweckbestimmung näher festgelegt werden müssten. Jedenfalls gilt dies für die Planzeichnung und die Textfestsetzungen, während im Durchführungsvertrag die Vorhaben, zu deren Ausführung sich der Vorhabenträger verpflichten muss, bezüglich ihrer Zweckbestimmung näher bezeichnet werden können. Der Durchführungsvertrag wird allerdings nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans; seine Bindungswirkung im Verhältnis der Vertragspartner zueinander ergibt sich aus dem Vertrag selbst.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können auch innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gem. § 12 Abs. 3 S. 3 BauGB nach § 9 BauGB **Festsetzungen für öffentliche Zwecke** getroffen werden. Es wird sich dabei meist um die Festsetzung von Flächen für Erschließungsanlagen (vgl. insbesondere § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: Verkehrsflächen) handeln. Für solche öffentlichen Zwecke kann nach § 85 Abs. 1 Nr. 1

BauGB enteignet werden, nicht dagegen für private Zwecke wie die Schaffung von Baugrundstücken für Wohngebäude, Gewerbebetriebe und Industrieanlagen.

Für die **Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans**, die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können, sind Festsetzungen nach § 9 BauGB, ggf. i. V. m. den Bestimmungen der BauNVO, zu treffen. **Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans** sind nach § 12 Abs. 3 S. 2 Hs. 2 BauGB die Vorschriften über die Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14 bis 18 BauGB), über Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB), über die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde (§§ 24 bis 28 BauGB), über die Entschädigung für Planungsschäden (§§ 39 bis 44 BauGB), über die Umlegung (§§ 45 bis 79 BauGB) sowie über die Erhebung von **Erschließungsbeiträgen** (§§ 127 bis 135 BauGB) und **Kostenerstattungsbeträgen** (§§ 135a bis 135c BauGB) nicht anzuwenden.

Der **Ausschluss der Anwendbarkeit einer Kostenerstattungssatzung nach den §§ 135a bis 135c BauGB** bedarf eines besonderen Hinweises. Wie in jeder Art von Bebauungsplan sind auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 1a BauGB die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen und im gebotenen Umfang Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft festzusetzen. Werden sie an anderer Stelle als auf den Eingriffsgrundstücken festgesetzt, so sind sie den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zuzuordnen (vgl. Kap. 2.1.3.5). Die Ausgleichsmaßnahmen „an anderer Stelle“ soll nach § 135a Abs. 2 S. 1 BauGB die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, „sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist“. Dieser letzte Satzteil weist auf die in § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB ausdrücklich angesprochene Möglichkeit hin, dass die Gemeinde mit den Vorhabenträgern und Grundstückseigentümern zur „Durchführung des **Ausgleichs** i. S. d. § 1a Abs. 3“ städtebauliche Verträge schließen kann. Da die Gemeinden bei der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, denen Eingriffsgrundstücke innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans zugeordnet sind, aufgrund ihrer Kostenerstattungssatzungen (§ 135b BauGB) von den Vorhabenträgern und Grundstückseigentümern keine Kostenerstattungsbeträge erheben können, muss die Kostenerstattung im Durchführungsvertrag umfassend und abschließend geregelt werden.

Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nach § 30 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan (mit den Bestimmungen im Vorhaben- und Erschließungsplan und den sonstigen Festsetzungen) nicht widerspricht. Auch im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans findet § 31 BauGB mit seinen Bestimmungen über **Ausnahmen und Befreiungen** Anwendung.

Kommt der Vorhabenträger den Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag nicht nach, so soll die Gemeinde den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben** (§ 12 Abs. 6 BauGB), ohne dass insoweit Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde entstehen. Zulässig ist der **Trägerwechsel**, sofern der (neue) Vorhabenträger die uneingeschränkte Gewähr erfüllt, das Vorhaben und die Erschließung durchzuführen; § 12 Abs. 5 BauGB.

2.1.2.4 Die Innenbereichssatzungen

Die Abgrenzung zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB) und dem Außenbereich der Gemeinde (§ 35 BauGB) ist nicht immer leicht vorzunehmen. Das Bundesbaurecht ermächtigt deshalb die Gemeinden in § 34 Abs. 4 BauGB,

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (sog. Klarstellungs- oder Abgrenzungssatzung),
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (sog. Entwicklungs- oder Festlegungssatzung) und
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (sog. Ergänzungs- oder Einbeziehungssatzung).

Die Satzung nach Nr. 1 schafft kein Baurecht, sondern stellt klar, was zum Innenbereich gehört. Die Satzung nach Nr. 2, vor allem aber die Satzung nach Nr. 3 eignet sich zur Schaffung von Bauland. Eine Beschränkung ergibt sich allerdings aus der Forderung, dass die einbezogenen Flächen **durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt** sein müssen. Eine Innenbereichssatzung nach Nr. 3 kann demnach nur mit dem Ziel aufgestellt werden, eine vorhandene Bebauung ihrer Art nach in den (bisherigen) Außenbereich zu erweitern. Auch in den Fällen der Nr. 2 ist zu beachten, dass der Zulässigkeitsmaßstab entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB gefunden werden muss. Zu diesem Zweck können nach § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Abs. 3 S. 1 und Abs. 4 BauGB getroffen werden. Dies erfordert, dass – ähnlich wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplans – der Satzung eine Planzeichnung mit Textfestsetzungen beigelegt wird. Für die Satzungen nach Nr. 2 und Nr. 3 sieht das Gesetz als allgemeine Voraussetzung vor, dass sie mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH- und Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt werden. Deshalb besteht für die § 34-Satzungen auch kein Erfordernis für die Durchführung der Umweltprüfung.

Auf die Satzung nach Nr. 3 sind nach § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB die Bestimmungen des § 1a Abs. 2 und 3 und des § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass auch bei der Aufstellung dieser Satzungen die Vorschriften über die **Berücksichtigung umweltschützender Belange** in der Abwägung und in diesem Zusammenhang vor allem die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen zu beachten sind. Falls es dazu erforderlich ist, kann in den Innenbereichs-Erweiterungssatzungen die Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 1a BauGB vorgenommen werden. Auch ist den Satzungen entsprechend § 2a S. 2 Nr. 1 BauGB eine **Begründung** beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung darzulegen sind.

Ist eine Innenbereichssatzung rechtswirksam zustande gekommen (vgl. Kap. 2.1.4.3), so sind die bisherigen Außenbereichsflächen einem im Zusammenhang bebauten Innenbereich zuzuordnen. Die **Zulässigkeit der baulichen Nutzung** der von der Satzung erfassten Flächen richtet sich nach dem Satzungsinhalt und im Übrigen nach den § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

2.1.2.5 Die Außenbereichssatzungen

Jahrzehntelang galt als Grundsatz, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch ein Vorhaben im Außenbereich und damit grundsätzlich seine Unzulässigkeit anzunehmen ist, wenn das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (so immer noch § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB). Nunmehr kann die Gemein-

de nach § 35 Abs. 6 BauGB **für bebaute Bereiche im Außenbereich**, die nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass **Wohnzwecken dienenden Vorhaben** i. S. d. § 35 Abs. 2 BauGB („sonstige Vorhaben“) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben (mit etwa bis zu fünf Beschäftigten) dienen. In der Satzung können (ohne Bindung an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und der BauNVO) nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen werden. Dabei sind aber nach ausdrücklicher gesetzlicher Anweisung die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (vgl. § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB) zu beachten. Die ergänzende Anwendbarkeit des § 1a und des § 9 Abs. 1a und 8 BauGB ist (anders als für die Innenbereichssatzung, vgl. Kap. 2.1.2.4) nicht ausdrücklich vorgeschrieben. Eine Umweltprüfung ist nicht vorgesehen. Wie bei den Satzungen nach § 34 BauGB darf daher durch die Satzung weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger noch FFH- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigender Vorhaben begründet werden.

2.1.3 Die Sachanforderungen an den Inhalt städtebaulicher Planungen

2.1.3.1 Vorbemerkung

Den **Gemeinden** steht aufgrund der Garantie der kommunalen Selbstverwaltung durch Art. 28 Abs. 1 S. 1 GG für die Bauleitplanung die **sog. Planungshoheit** zu. Nach § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Dies gilt auch für die sonstigen städtebaulichen Planungen: Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB und Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB werden als Gemeindegesetzungen erlassen. Sofern Bauleitpläne oder sonstige städtebauliche Planungen der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde bedürfen (vgl. Kap. 2.1.4), werden ihr Zustandekommen und ihr Sachinhalt nur auf Rechtsfehler überprüft (vgl. § 6 Abs. 2 i. V. m. § 10 Abs. 2 S. 2 BauGB).

Die **gemeindliche Planungshoheit** für die städtebaulichen Planungen ist aber **nicht unbeschränkt**. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. Kap. 2.1.3.2). Dabei sind die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung gebunden (vgl. Kap. 2.1.2.3.2). Sie haben die in § 1 Abs. 5 BauGB angeführten Oberziele der Bauleitplanung zu beachten und die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen (vgl. Kap. 2.1.3.4 und 2.1.3.5). Hinter diesen gesetzlichen Handlungsanweisungen steht zusammenfassend in § 1 Abs. 7 BauGB das Abwägungsgebot (vgl. Kap. 2.1.3.6). Eine Umweltprüfung stellt insbesondere die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung durch besondere Verfahrensanforderungen sicher (vgl. Kap. 2.1.3.7).

Die angeführten Gesetzesbestimmungen stehen in dem Abschnitt, der die allgemeinen Vorschriften für die Bauleitplanung enthält (§§ 1 bis 4c BauGB). Sie sind aber auch bei der Aufstellung der sonstigen städtebaulichen Planungen zu beachten, weil sie die **Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung** darstellen. Für die Innenbereichssatzungen wird

in § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB und für die Außenbereichssatzungen in § 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 1 BauGB ausdrücklich hervorgehoben, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein müssen.

2.1.3.2 Erforderlichkeit der städtebaulichen Planung

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Bauleitpläne sind dann erforderlich, wenn sie **nach den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde**, die von der Mehrheit der Gemeindevertretung getragen sein müssen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), als erforderlich angesehen werden. Diese städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zu erarbeiten und zu konkretisieren und dabei die Schwerpunkte festzulegen, ist gerade die Aufgabe der Gemeinde aufgrund ihrer Planungshoheit. Es steht der Gemeinde ein Planungsermessen zu, das in einer gerichtlichen Kontrolle auch nur begrenzt überprüfbar ist. Es ist daher erfahrungsgemäß schwer, in Bezug auf Inhalte eines Bauleitplans, der in dem vorgeschriebenen Verfahren zustande gekommen und mit Mehrheit beschlossen wurde, den Nachweis zu führen, dass der gesamte Bauleitplan oder eine bestimmte Darstellung oder Festsetzung nicht „erforderlich“ ist. Nicht erforderlich ist jedoch eine sog. Negativplanung, d. h. eine Planung, die keine positive städtebauliche Zielvorstellung verfolgt, sondern nur auf die Verhinderung von Bauvorhaben zielt. Eine solche Negativplanung ist z. B. gegeben, wenn eine Gemeinde aus politischen Gründen den Bau einer Moschee in ihrem Gemeindegebiet verhindern möchte und sie infolgedessen auf dem in Frage kommenden Grundstück eine Grünfläche (ohne Bezug zu einem Grünanlagenkonzept) festsetzt.

Eine gewisse Bewegung kommt in diese recht starre Beurteilung durch eine Besonderheit, die nach § 12 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gilt (der in der städtebaulichen Entwicklungspraxis eine zunehmende Bedeutung verzeichnet, vgl. Kap. 2.1.2.3.2). Der Anstoß für das Zustandekommen eines solchen Bebauungsplans geht von einem Vorhabenträger (d. h. einem privaten oder öffentlichen Investor) aus, der der Gemeinde für einen bestimmten Bereich, für dessen Grundstücke er sich die Bebauungsrechte gesichert hat, den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans zur Abstimmung vorlegt. Stößt er dabei auf (kommunalpolitische) Schwierigkeiten, so kann er den förmlichen Antrag stellen, dass die Gemeinde (das ist die Gemeindevertretung) über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „nach pflichtgemäßem Ermessen“ entscheidet. Damit kann er die „Erforderlichkeit“ eines Bauleitplans zumindest beeinflussen. Die Gemeinde muss aber immer selbst prüfen und eine eigene Sachentscheidung treffen. Ein Bebauungsplan, der einzig und allein auf Wunsch eines Investors erlassen wird (sog. Gefälligkeitsplanung), wäre nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB.

2.1.3.3 Bindung an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung)

Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nähere Bestimmungen dazu finden sich im Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes und in den Landesplanungsgesetzen der Länder. Die Raumordnung gehört zum sog. Bereich der Abweichungsgesetzgebung (Art. 72 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 GG), so dass Bund und Länder nebeneinander zum Erlass von Normen zuständig sind.

Nach den **Vorgaben des ROG** sind der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch

Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern (§ 1 Abs. 1 S. 1 ROG). Leitvorstellung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine **nachhaltige Raumentwicklung**, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt (§ 1 Abs. 2 ROG). In den Grundsätzen der Raumordnung (vgl. § 2 ROG) wird diese Leitvorstellung näher erläutert. Nach dem Gegenstromprinzip (§ 1 Abs. 3 ROG) sollen sich die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraumes einfügen und die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraums sollen die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen.

Die Länder haben für die Raumordnung in ihrem Gebiet (= Landesplanung) mit den Landesplanungsgesetzen weitere Rechtsgrundlagen der Raumordnung geschaffen. Die Grundsätze der Raumordnung sind nach der Maßgabe der Leitvorstellung und des Gegenstromprinzips für den jeweiligen Planungsraum und einen regelmäßig mittelfristigen Zeitraum durch **Raumordnungspläne** zu konkretisieren. Für das Gebiet eines jeden Landes ist ein zusammenfassender und übergeordneter Plan aufzustellen. In den Ländern Berlin, Bremen und Hamburg kann ein Flächennutzungsplan die Funktion dieses Plans übernehmen (§ 8 Abs. 1 ROG).

Die Raumordnungspläne sollen Festlegungen zur Raumstruktur enthalten, insbesondere zur anzustrebenden Siedlungs- und Freiraumstruktur und zu den zu sichernden Standorten und Trassen für die Infrastruktur. In Bezug auf die Freiraumstruktur kann bestimmt werden, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden. Die Festlegungen zur Raumstruktur können ihren Ausdruck in der Form von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung finden. **Ziele der Raumordnung**, denen die Gemeinden ihre Bauleitpläne anzupassen haben, sind gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen und zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden, ist ausdrücklich vorgeschrieben, dass Ziele der Raumordnung in den Raumordnungsplänen als solche zu kennzeichnen sind (§ 7 Abs. 4 ROG).

Wenn die Gemeinden **die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung „anzupassen“** haben, so bedeutet dies, dass diese Ziele nicht Gegenstand der Abwägung in der Planungsentscheidung (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB) sein können. Dem schon erwähnten Gegenstromprinzip entspricht es aber, dass bei der Aufstellung der Regionalpläne die Flächennutzungspläne der Gemeinden und die Ergebnisse der von Gemeinden beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Zur Sicherung der Raumplanung kann die jeweils zuständige Raumordnungsbehörde **raumbedeutsame Planungen**, zu denen auch Bauleitpläne gehören, sowie **raumbedeutsame Maßnahmen**, die von den Bindungswirkungen der Ziele der Raumordnung erfasst werden, **untersagen**, und zwar unbefristet, wenn Ziele der Raumordnung entgegenstehen (§ 14 Abs. 1 ROG), oder zeitlich befristet, wenn zu befürchten ist, dass die in Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung befindlichen Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würden (§ 14 Abs. 2 ROG). Bei raumbedeutsamen Planungen

und Maßnahmen (vgl. § 1 ROV) ist die **Durchführung eines Raumordnungsverfahrens** vorgesehen (§ 15 ROG).

Die vorstehend erörterte Bindung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gilt auch für die Innenbereichs- und Außenbereichssatzungen. Für beide städtebaulichen Satzungen lautet die gesetzliche Forderung, dass ihr Inhalt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss. Zu dieser geordneten städtebaulichen Entwicklung gehört auch die Bindung an die Ziele der Raumordnung.

2.1.3.4 Die gesetzlichen Oberziele für die städtebaulichen Planungen

Die Bestimmungen in § 1 Abs. 5 BauGB über die öffentlichen und privaten Belange, die bei der Bauleitplanung zu beachten sind, werden in Satz 1 und 2 mit Hinweisen eingeleitet, die man als die Oberziele für die städtebaulichen Planungen bezeichnen kann.

Als erstes wird gefordert, dass die Bauleitpläne eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung** gewährleisten sollen. Der Begriff „nachhaltig“ wird im Gesetz wie folgt erläutert: Die städtebauliche Entwicklung soll die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringen.

Weiterhin sollen die Bauleitpläne eine **dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial-gerechte Bodennutzung** gewährleisten. Soweit es mit dem Inhalt von Bauleitplänen möglich ist, soll die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert werden (vgl. § 89 Abs. 3 S. 1 und § 169 Abs. 6 S. 1 BauGB wegen der Veräußerungspflicht der Gemeinden).

Die Bauleitpläne sollen auch dazu beitragen, **eine menschenwürdige Umwelt zu sichern**. Damit wird den Gemeinden schon ganz allgemein zur Pflicht gemacht, die für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Forderungen des Immissionsschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Boden- und Gewässerschutzes und des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen auch dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Sie sollen weiter das Orts- und Landschaftsbild **baukulturell erhalten und entwickeln** (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schließlich wird den Gemeinden aufgegeben, mit den Bauleitplänen dazu beizutragen, **die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln**, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Pflanzen- und Tierwelt. Durch diese Oberziele wird auch deutlich, dass der Gesetzgeber die Bauleitpläne nicht nur als Instrumente zur Schaffung von Bauland samt den erforderlichen Infrastrukturanlagen, sondern auch als Werkzeuge zum Schutz und zur Sicherung einer positiv funktionsfähigen Umwelt in ihren für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Ausprägungen verstanden haben will.

2.1.3.5 Die zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange

In § 1 Abs. 6 BauGB sind in zwölf Nummern die öffentlichen und privaten Belange aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne „insbesondere“ zu berücksichtigen sind. Der Inhalt dieser „Kontrollliste“ ist sehr umfangreich und wegen seiner Einzelheiten ist auf den Gesetzestext zu verweisen. Soviel ist jedoch allgemein zu bemerken, dass er **alle gesellschaftspolitisch bedeutsamen Interessen der Allgemeinheit wie auch der einzelnen Menschen** umfasst, die für die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land erheblich sein können.

Aus dem Blickwinkel der Immobilienökonomie ist vor allem die Nr. 8 von Interesse; sie nennt die **Belange der Wirtschaft**, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

2.1.3.6 Das Abwägungsgebot

In § 1 Abs. 7 BauGB ist gewissermaßen **wie ein „rechtsstaatliches Ausrufungszeichen“** am Schluss der Gesetzesbestimmung über „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung“ das Abwägungsgebot enthalten: Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen sind die öffentlichen **und privaten Belange** gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ob es bei einer bestimmten städtebaulichen Planung beachtet worden ist, bildet die wichtigste Fragestellung bei der Überprüfung solcher Planungen im Normenkontrollverfahren, in Widerspruchs- und verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben und in baulandgerichtlichen Verfahren (hinsichtlich der in § 217 Abs. 1 BauGB bezeichneten Verwaltungsakte, vor allem in Umlenkungs- und Enteignungssachen).

Die Abwägung lässt wie folgt grafisch veranschaulichen:

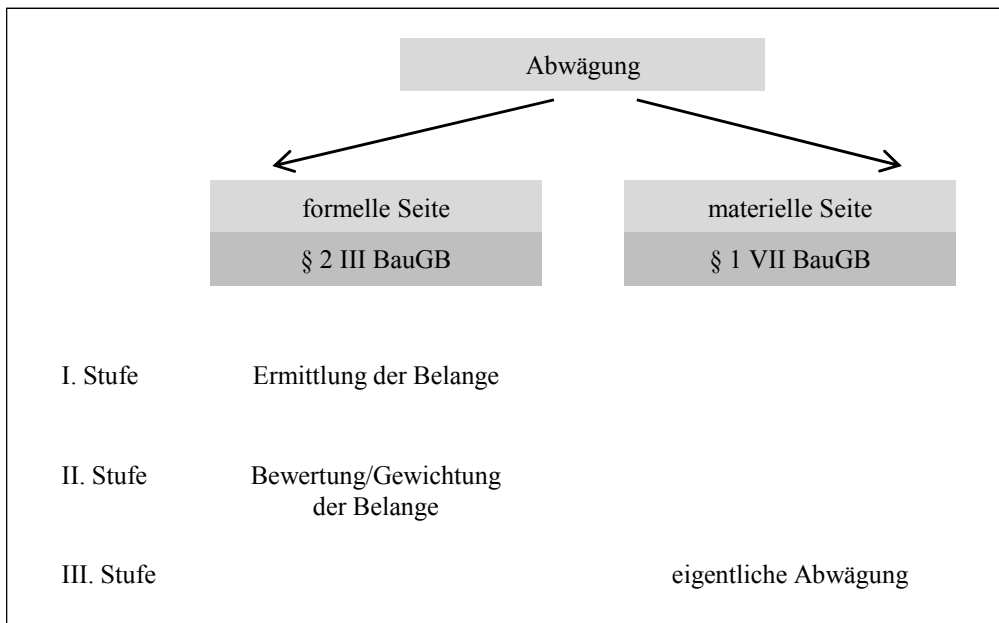


Abb. 2.5: Abwägung

Es ist also zwischen einer formellen Seite und einer materiellen Seite der Abwägung zu differenzieren.

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind – das **Abwägungsmaterial** – zu ermitteln und zu bewerten. Die Vorschriften über die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** dienen insbesondere der **vollständigen Ermittlung** und der **zutreffenden Bewertung** der von der Planung berührten Belange (§ 4a Abs. 1 BauGB).

Die Einhaltung des Abwägungsgebots fordert ein **Vorgehen in drei Stufen**: Zuerst sind für den Planungsraum umfassend die für die städtebauliche Entwicklung erheblichen Gegebenheiten, öffentlichen Entwicklungsvorstellungen und privaten Entwicklungsinteressen zu ermitteln (vgl. insbesondere die unter Kap. 2.1.4 zu erörternden Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in den §§ 3, 4 und 4a BauGB). Die Vorgaben für den Umfang der Ermittlungen sind zu finden in dem Gebot der Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), in den „Oberzielen der Bauleitplanung“ (§ 1 Abs. 5 BauGB) und in der Kontrollliste der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB) einschließlich der ergänzenden Gesetzesbestimmungen zum Umweltschutz in § 1a BauGB. Aus ihnen folgt i. d. R. die Notwendigkeit, bezüglich der Verhältnisse im Planungsgebiet **Fachgutachten** zu den Anforderungen des Immissions-schutzes (insbesondere der Lärmbeschränkung und der Luftreinhaltung), des Naturschutzes und der Landschaftspflege (meist in der Gestalt von Landschaftsplanungen), des Bodenschutzes (Altlastenproblematik), des Gewässerschutzes und des Denkmalschutzes einzuholen. Zum Beitrag der **Umweltprüfung** vgl. Kap. 2.1.3.7

Als Nächstes sind die als planungserheblich erkannten örtlichen und überörtlichen Gegebenheiten, öffentlichen Entwicklungsvorstellungen und privaten Entwicklungsinteressen **bezüglich des Gewichts zu beurteilen**, das sie für die städtebauliche Entwicklung in dem Planungsraum haben. Maßstäbe für die Bewertung können zur Berücksichtigung der Forderungen des „technischen“ Umweltschutzes den Normen mit Grenzwerten für die Lärmbelastung, die Luftverunreinigung, die Bodenbelastung und die Gewässerverunreinigung entnommen werden, bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Denkmalschutzes sind sie den Ziel- und Begriffsbestimmungen der jeweiligen Spezialgesetze zu entnehmen und dementsprechend nur „verbal-argumentativ“ anzuwenden. Letzteres gilt auch für die vielen anderen Belange, für deren Gewichtung es keine Grenzwerte geben kann, wie etwa die im vorausgegangenen Kap. 2.1.3.5 angeführten Belange der Wirtschaft.

Die **dritte Stufe ist der eigentliche Abwägungsvorgang** bei der Entscheidung über den Inhalt der städtebaulichen Planung. Erst dabei erlangt das aus der Planungshoheit der Gemeinden fließende sog. Abwägungsermessen seine Bedeutung, nicht etwa schon in der ersten Stufe bei der Ermittlung der planungserheblichen Gegebenheiten, Entwicklungsvorstellungen und Entwicklungsinteressen und auch (noch) nicht in der zweiten Stufe bei der Gewichtung der als planungserheblich erkannten Belange bezüglich ihrer Bedeutung für den Planungsraum. Die Ermittlungen in der ersten Stufe und die Bewertungen in der zweiten Stufe ergeben insgesamt das „Abwägungsmaterial“, über das von der Gemeindevertretung zu beraten ist. Enthalten diese Abwägungsgrundlagen „Zielkonflikte“, etwa zwischen der Inanspruchnahme noch naturhafter („unverbrauchter“) Flächen am Ortsrand oder im Außenbereich für bauliche oder sonst mit Bodenversiegelung verbundene Vorhaben einerseits und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege andererseits, so ist in der Abwägung eine Lösung zu suchen, die den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung (zumindest noch) gerecht wird. Damit dies ggf. im Genehmigungsverfahren, im verwaltungsgerichtlichen Normenkontrollverfahren oder in einem sonstigen Gerichtsverfah-

ren nachgeprüft werden kann, sind die Abwägungsüberlegungen in der Begründung (§ 2a BauGB) näher darzulegen.

An sich begründen **Abwägungsfehler** grundsätzlich die rechtliche Mangelhaftigkeit und damit die Unwirksamkeit (dies bedeutet Unbeachtlichkeit) des Bebauungs-/Flächennutzungsplans. Davon machen jedoch die Bestimmungen in den §§ 214 und 215 BauGB bezüglich der Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Plansatzungen sowie der Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung wichtige Ausnahmen.

2.1.3.7 Umweltprüfung

2.1.3.7.1 Überblick

Europarechtlich vorgegeben ist in die Verfahren der Bauleitplanung die sog. **Umweltprüfung** integriert, indem sie als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet worden ist und als einheitliches Trägerverfahren die bauplanungsrechtlich relevanten umwelt- und naturschutzrechtlichen Aspekte zusammenführt; § 2 Abs. 4 BauGB. Die **UPflicht** besteht für **alle Bauleitpläne**. Die Umweltprüfung steht nicht „neben“ dem Bauleitplanverfahren, sondern ist ein Bestandteil mit der Aufgabe, die für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlichen umweltschützenden Belange zu erfassen und die Prüfung dadurch in der Tendenz zu optimieren. Bei Umweltprüfungen auf verschiedenen Ebenen der Bauleitplanung kann durch eine **Abschichtung** innerhalb der Umweltprüfung vermieden werden, dass Belange unnötig doppelt geprüft werden. So müssen Belange, die auf der Ebene der Raumordnung geprüft werden, beim Flächennutzungsplan nicht nochmals abgearbeitet werden. In die Umweltprüfung sind auch andere naturschutzrechtliche Vorgaben einzustellen, soweit sie sich auf das Bauleitplanverfahren beziehen, wie beispielsweise Vorgaben der FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie.

2.1.3.7.2 Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, in dem für die **Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB** die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dies umfasst im einzelnen u. a. die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Eingriff in Natur und Landschaft, den Bodenschutz, die FFH- und die Vogelschutzrichtlinie, Umweltplanungen, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die erneuerbaren Energien usw.

Die Einzelheiten der Umweltprüfung ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Umweltprüfung bezieht sich nur **auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen**. Die Gemeinde legt dabei Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchung (sog. Scoping) fest. Die Umweltprüfung bezieht sich danach auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die **Ergebnisse der Umweltprüfung** sind nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange als Bestandteile der Abwägung (§ 2 Abs. 4 S. 1 BauGB). In die Ermittlung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB benannten Umweltbelange einzubeziehen. Die Umweltbelange, die im

Umweltbericht zusammengefasst werden, treten dabei neben die anderen abwägungserheblichen Belange, die in der Begründung darzustellen sind (§ 2a BauGB). Unter diesen Belangen bilden die im Umweltbericht zusammengefassten Belange des Umweltschutzes eine besondere Gruppe, die allerdings in der Abwägung keinen qualitativ hervorgehobenen Stellenwert hat.

§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB eröffnet die Möglichkeit der **Abschichtung** bei der Umweltprüfung zur Vermeidung von Doppelprüfungen, indem ein nachfolgendes Verfahren auf andere oder zusätzliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann. Eine Umweltprüfung auf der Ebene der Raumordnungsplanung kann abschichtende Wirkung für die Flächennutzungsplanung haben; die integrierte Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann wiederum zur Abschichtung auf der Ebene der Bebauungsplanung genutzt werden. Die Inhalte der **Landschaftsplanung** und anderer umweltbezogener Planungen werden nach § 2 Abs. 4 S. 6 BauGB im Rahmen der Ermittlung und Bewertung herangezogen. Im Interesse der Verwaltungseffizienz soll damit eine Möglichkeit zur Begrenzung von Parallelplanungen eröffnet und „Doppelprüfungen“ vermieden werden.

2.1.3.7.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung (§ 2a S. 3 BauGB), in dem das Ergebnis der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen in einem eigenständigen Abschnitt beschrieben wird. Dies betrifft die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich der in § 1a BauGB vorgesehenen besonderen Rechtsfolgen; weitere Einzelheiten zum Inhalt des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB. § 2a BauGB verdeutlicht insbesondere auch, dass der Umweltbericht bereits als Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs vorliegen soll und bis zum Beschluss über den Bauleitplan fortzuschreiben ist.

2.1.3.7.4 Monitoring

Nach § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu **überwachen**, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. § 4c S. 1 BauGB sieht vor, dass die **Gemeinden** die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach § 4c S. 2 BauGB nutzen die Gemeinden dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die **Informationen der Behörden** nach § 4 Abs. 3 BauGB. Die **Überwachung** nach § 4c BauGB ist wie folgt strukturiert: Die **Gemeinden** werden zur Überwachungsbehörde bestimmt, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben. Bereits bei der Ausarbeitung des Plans hat eine Auseinandersetzung mit den geeigneten Überwachungsmaßnahmen stattzufinden. Das geplante Monitoring-Konzept ist **im Umweltbericht** zu beschreiben. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen werden so im Rahmen des Umweltberichts Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 bis 4a BauGB. Den **Fachbehörden** wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3 BauGB). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden.

2.1.3.7.5 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6 Abs. 5 S. 3 bzw. § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bauleitplan nach Beschlussfassung eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten in dem jeweiligen Bauleitplan zu enthalten hat. Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans gehen von der zusammenfassenden Erklärung nach § 214 BauGB nicht aus, da die Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

2.1.4 Die Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung städtebaulicher Planungen

2.1.4.1 Das Verfahren für den Flächennutzungsplan

Das Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen (§§ 5 bis 7 BauGB) sowie von sog. qualifizierten und von einfachen Bebauungsplänen (§§ 8 bis 10, § 30 Abs. 1 und 3 BauGB) läuft weitgehend einheitlich ab. Dies liegt auch daran, dass die §§ 1 bis 4c BauGB als „allgemeine Vorschriften“ sowohl für Bebauungspläne als auch für Flächennutzungspläne gelten.

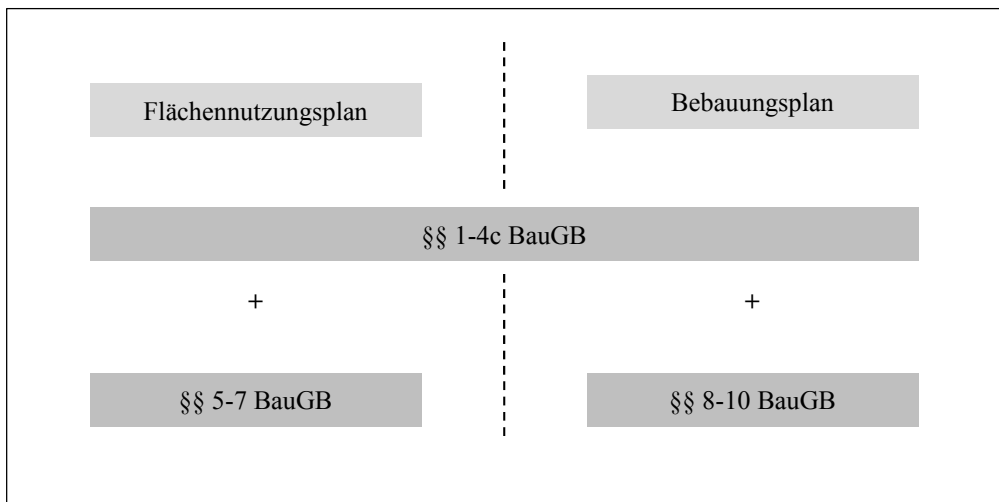


Abb. 2.6: Anwendbare Normen

Im Folgenden wird das Verfahren für die Flächennutzungsplanung dargestellt, auf das später (unter Kap. 2.1.4.2) für die sog. qualifizierten und die einfachen Bebauungspläne Bezug genommen wird. Soweit dabei das Wort „aufstellen“ gebraucht wird, ist immer auch „ändern“, „ergänzen“ und „aufheben“ mit gemeint (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB).

Das Verfahren der Flächennutzungsplanung **beginnt mit dem Beschluss**, einen solchen Plan aufzustellen. Dieser Beschluss ist nach § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB **ortsüblich bekannt zu machen**. Als nächstes schreibt das Bundesbaurecht in § 3 BauGB die **Beteiligung der Öffent-**

lichkeit vor. Damit sind Bürgerinnen und Bürger nicht nur i. S. d. Kommunalrechts (= Wahlberechtigte Einwohner einer Gemeinde) gemeint, sondern „jedermann“, und zwar sowohl natürliche wie auch juristische Personen. Sie sind nach § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder die Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Doch kann von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, wenn Unterrichtung und Erörterung bereits auf anderer Grundlage (etwa im Rahmen einer sonstigen städtebaulichen Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) erfolgt sind. Welcher Verfahren und Mittel sich die Gemeinde zur öffentlichen Unterrichtung der Bürger bedient (Erläuterungen in Amtsblättern oder Tageszeitungen, Verteilung von Informationsmaterial, Bürgerversammlungen usw.), ist ihr überlassen.

Nach § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB hat die Gemeinde, die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern, und zwar auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Behörde ist z. B. die Nachbargemeinde. Naturschutzverbände sind keine Träger öffentlicher Belange und damit nicht erfasst und folglich auch nicht nach § 4 BauGB zu beteiligen. Sie fallen allerdings unter § 3 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung). Die nach § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB vorgegebene **frühzeitige Behördenbeteiligung** dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. **Scoping**). Stellungnahmen zum Inhalt der Planung sind noch nicht erforderlich. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde bei der Festlegung des auf der jeweiligen Planungsebene geeigneten Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung beraten. Die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie die regulären Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB können nach § 4a Abs. 2 BauGB jeweils **gleichzeitig erfolgen**. Daraus ergibt sich u. a., dass eine Behördenbeteiligung nicht deswegen vorgezogen werden muss, damit bei der Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB umweltbezogene Stellungnahmen ausgelegt werden können.

Nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB sind neben den Entwürfen der Bauleitpläne einschließlich Begründung auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden **umweltbezogenen Stellungnahmen** auszulegen. Unter Stellungnahmen sind nicht nur behördliche Stellungnahmen anzusehen, die im Rahmen einer Beteiligung nach §§ 4, 4a BauGB eingegangen sind. Darunter können auch im Vorfeld eingegangene Zuschriften von Behörden, Verbänden oder Privaten fallen. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, alle vorhandenen Stellungnahmen auszulegen. Die Verpflichtung beschränkt sich auf Stellungnahmen mit umweltbezogenem Inhalt und hierbei wiederum nur auf die **wesentlichen Stellungnahmen**.

Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher **ortsüblich bekannt zu machen**; § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Anzugeben ist im Rahmen der Bekanntmachung, welche Arten **umweltbezogener Informationen** verfügbar sind und ausgelegt werden; § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB.

Eine weitere **Hinweispflicht** ergibt sich aus § 4a Abs. 6 S. 2 BauGB: Die sog. **Präklusionswirkung** des § 4a Abs. 6 BauGB setzt im Hinblick auf die Stellungnahmen in der Öffentlichkeitsbeteiligung voraus, dass auf diese in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB hingewiesen wurde. Erfolgt dies, so bleiben nach Maßgabe des § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt. Unterbleibt der Hinweis, berührt dies die Rechtmäßigkeit der Planung nicht, sondern hat nach § 4a Abs. 6 S. 2 BauGB lediglich zur Folge, dass die Präklusion verspäteter Stellungnahmen nicht eintritt.

Der Flächennutzungsplan bedarf nach § 6 BauGB der **Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde**. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Plan nicht in einem ordnungsgemäßen Verfahren zustande gekommen ist oder wenn er sachinhaltliche Mängel aufweist. Wenn bestimmte Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden können, hat die höhere Verwaltungsbehörde die Möglichkeit, räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung auszunehmen. Über die Genehmigung ist grundsätzlich innerhalb von drei Monaten zu entscheiden (vgl. § 6 Abs. 4 BauGB). Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan rechtswirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan und den Erläuterungsbericht einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Da der Flächennutzungsplan **nicht als Satzung beschlossen** wird (vgl. demgegenüber für die Bebauungspläne § 10 Abs. 1 BauGB), stellt er **keine Rechtsnorm** dar, und er kann deshalb grundsätzlich nicht zum Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO gemacht werden. Dass er mit Verfahrens- oder Sachmängeln belastet ist, kann nur im Normenkontrollverfahren gegen einen Bebauungsplan oder in einem sonstigen verwaltungsgerichtlichen Verfahren geltend gemacht werden, in dem sein Inhalt von rechtserheblicher Bedeutung ist.

2.1.4.2 Das Verfahren für sog. qualifizierte und für einfache Bebauungspläne

Dieses Verfahren unterscheidet sich von dem Verfahren für Flächennutzungspläne in Folgendem: Die Bebauungspläne sind von der Gemeinde nach § 10 Abs. 1 BauGB **als Satzung zu beschließen**. Einer **Genehmigung** durch die höhere Verwaltungsbehörde bedürfen sie nach § 10 Abs. 2 BauGB **nur in drei Fällen**:

- Ein Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB in der Annahme aufgestellt, dass er ohne das Vorliegen eines Flächennutzungsplans geeignet sei, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.
- Ein Bebauungsplan wird gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt, und er soll vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden.
- Ein Bebauungsplan soll nach § 8 Abs. 4 ohne das Vorliegen eines Flächennutzungsplans als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan, der gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“ ist, bedarf weder einer Genehmigung noch einer Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde.

Das Bebauungsplanverfahren endet nach § 10 Abs. 3 BauGB damit, dass die **Genehmigung oder**, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, **der Beschluss des Bebauungsplans** durch die Gemeinde **ortsüblich bekannt gemacht** wird. Die Regelung, wie die ortsübliche Bekanntmachung zu erfolgen hat, ist im jeweiligen Landesrecht enthalten. Der Bebauungsplan ist sodann mit der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zu jedermanns Einsicht bereitzuhal-

ten und über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben, § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Als Satzung nach dem Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne der **verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle** nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO unterworfen. Den Normenkontrollantrag kann beim Oberverwaltungsgericht bzw. Verwaltungsgerichtshof jede natürliche oder juristische Person stellen, die geltend macht, durch den Bebauungsplan oder seine Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, ferner jede Behörde (§ 47 Abs. 2 S. 1 VwGO). Der Antrag kann nur innerhalb einer Frist von einem Jahr nach der Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) gestellt werden, § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO. Stellt das Normenkontrollgericht einen Verfahrens- oder Sachmangel fest, der nicht nach den §§ 214, 215 BauGB unbeachtlich ist, so erklärt es den Bebauungsplan für unwirksam, § 47 Abs. 5 S. 2 VwGO.

Außerdem kann die verfahrensmäßige oder sachinhaltliche Rechtsfehlerhaftigkeit eines Bebauungsplans **in jedem sonstigen verwaltungsgerichtlichen Verfahren** (§§ 42, 43 VwGO) und **in jedem baulandgerichtlichen Verfahren** (§§ 217 ff. BauGB) geltend gemacht werden, in dem es auf die Rechtmäßigkeit von Festsetzungen in Bebauungsplänen ankommt (und dies ohne zeitliche Begrenzung).

2.1.4.3 Das Verfahren für vorhabenbezogene Bebauungspläne

Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind in § 12 BauGB geregelt (vgl. zu ihrer Zweckbestimmung und ihrem Sachinhalt Kap. 2.1.2.3.2). Das Verfahren zu ihrer Aufstellung beginnt damit, dass der **Vorhabenträger** (privater oder öffentlicher Investor) an die Gemeinde mit dem **Vorschlag eines Vorhaben- und Erschließungsplans** herantritt und sich darum bemüht, dessen Inhalt mit der Gemeinde „abzustimmen“. Wird dieser erste Verfahrensschritt erfolgreich begangen, ist als Nächstes zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger der **Durchführungsvertrag** abzuschließen. Erst danach kann die Gemeinde das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, das selbstverständlich schon vorher eingeleitet worden sein kann (§ 2 Abs. 1 S. 2, §§ 3, 4 und 4a BauGB), mit dem **Beschluss über den Bebauungsplan** (§ 10 Abs. 1 BauGB) abschließen.

Ansonsten gelten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die gleichen Verfahrensbestimmungen wie für die sog. qualifizierten und die einfachen Bebauungspläne (vgl. Kap. 2.1.2.3.1). Doch ist **noch eine Besonderheit** anzuführen: Nach § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Eine ablehnende Entscheidung ist für den Vorhabenträger ein belastender Verwaltungsakt, den er mit den Rechtsbehelfen des Verwaltungsprozessrechts angreifen kann.

2.1.4.4 Das vereinfachte Verfahren

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann zur **Verfahrensbeschleunigung**

1. von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden und

3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Das Gesetz nennt als Grundvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, dass durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die **Grundzüge der Planung** nicht berührt werden oder durch die **Aufstellung eines Bebauungsplans** in einem Gebiet nach **§ 34 BauGB** der sich aus der **Eigenart der näheren Umgebung** ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Es bedarf **keiner Umweltprüfung**. Als weitere Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist daher in § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bestimmt, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird (Nr. 1) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen; das sind FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (Nr. 2). Nach **§ 13 Abs. 3 S. 1 BauGB** finden im vereinfachten Verfahren mehrere auf die Umweltprüfung zielende Vorschriften keine Anwendung: Umweltprüfung und Umweltbericht, Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2 sowie das Monitoring. Hieraus ergibt sich auch, dass der Gesetzgeber nicht auch noch ausdrücklich darauf hinweisen musste, dass in diesen Fällen auch kein Raum für eine „zusammenfassende Erklärung“ (§ 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB) ist. Bei den Beteiligungen ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird; **§ 13 Abs. 3 S. 2 BauGB**.

2.1.4.5 Das Verfahren für Innenbereichssatzungen

Bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen (zu ihrer Zweckbestimmung und ihrem Sachinhalt vgl. Kap. 2.1.2.4) nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist gem. Abs. 6 dieser Gesetzesbestimmung das **vereinfachte Verfahren** nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB (vgl. Kap. 2.1.4.4) sinngemäß anzuwenden. Entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB (vgl. § 34 Abs. 6 S. 2 BauGB) ist die Genehmigung der Satzung von der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Die Satzung ist mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Satzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB werden gemäß den allgemeinen Regeln des Verwaltungs- und Kommunalrechts aufgestellt.

2.1.4.6 Das Verfahren für Außenbereichssatzungen

Auch bei der Aufstellung von Außenbereichs-Bausatzungen (vgl. Kap. 2.1.2.5) gem. § 35 Abs. 6 BauGB ist nach Satz 5 dieser Gesetzesbestimmung das **vereinfachte Verfahren** nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Im Übrigen gilt das zum Verfahren für Innenbereichs-Erweiterungssatzungen Ausgeführte (vgl. Kap. 2.1.4.4).

2.1.4.7 Einschaltung eines Dritten

Nach § 4b BauGB kann die Gemeinde insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die **Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten** nach den §§ 2a bis 4a BauGB einem Dritten übertragen. Es handelt sich dabei insbesondere um die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 bis 4a BauGB. Die Vorbereitung und Durchführung dieser Verfahrensschritte kann die Gemeinde einem Dritten (dem

sog. Projektmittler) übertragen, der allerdings auf die organisatorische Vorbereitung und Durchführung der ihm übertragenen Verfahrensschritte beschränkt ist. Die Ausübung hoheitlicher Befugnisse, insbesondere die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, einschließlich der dabei gebotenen (letzterantwortlichen) Prüfung der Anregungen von Öffentlichkeit und Behörden, muss uneingeschränkt bei der planenden Gemeinde verbleiben. Bestimmte Anforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten, die der Dritte mit einbringen muss, enthält die Gesetzesbestimmung nicht (vgl. demgegenüber die Anforderungen an einen Sanierungsträger in § 158 BauGB, an einen Entwicklungsträger in § 167 BauGB). Von dem Vorliegen der erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten muss sich die Gemeinde überzeugen, die mit Dritten einen **Werkvertrag** (i. S. d. §§ 631 ff. BGB) abzuschließen hat (kein städtebaulicher Vertrag i. S. d. § 11 BauGB, vgl. Kap. 2.1.5).

2.1.4.8 Der Grundsatz der Planerhaltung

Aufgrund der eben dargelegten zahlreichen Anforderungen ist das Bauleitplanverfahren stark fehleranfällig und eine fehlerhafte Norm ist grundsätzlich unwirksam, d. h. von ihr gehen keine Rechtswirkungen aus und sie kann nicht Grundlage weiterer Akte der öffentlichen Hand (z. B. Erteilung einer Baugenehmigung) sein. Um deshalb die Rechtssicherheit zu erhöhen, wurde mit den §§ 214 ff. BauGB ein Regelungssystem geschaffen, dass den Bestand von Bauleitplänen erhöht. Mit anderen Worten führen die Regelungen der §§ 214 ff. BauGB dazu, dass nicht jeder fehlerbehaftete Plan unwirksam ist, sondern trotz seines Fehlers wirksam bestehen kann. In einem verwaltungsgerichtlichen Normenkontrollverfahren (vgl. dazu Kap. 2.1.12.1) wird der Plan daher nicht aufgehoben. An der Rechtswidrigkeit des Plans ändern die §§ 214 ff. BauGB aber nichts (vgl. § 214 Abs. 1 S. 1 BauGB: „nur beachtlich“). Die Rechtsaufsichtsbehörde kann daher fehlerhafte und somit rechtswidrige Pläne im Genehmigungsverfahren immer beanstanden, § 216 BauGB. Die Systematik der §§ 214 ff. BauGB lässt sich wie folgt darstellen:

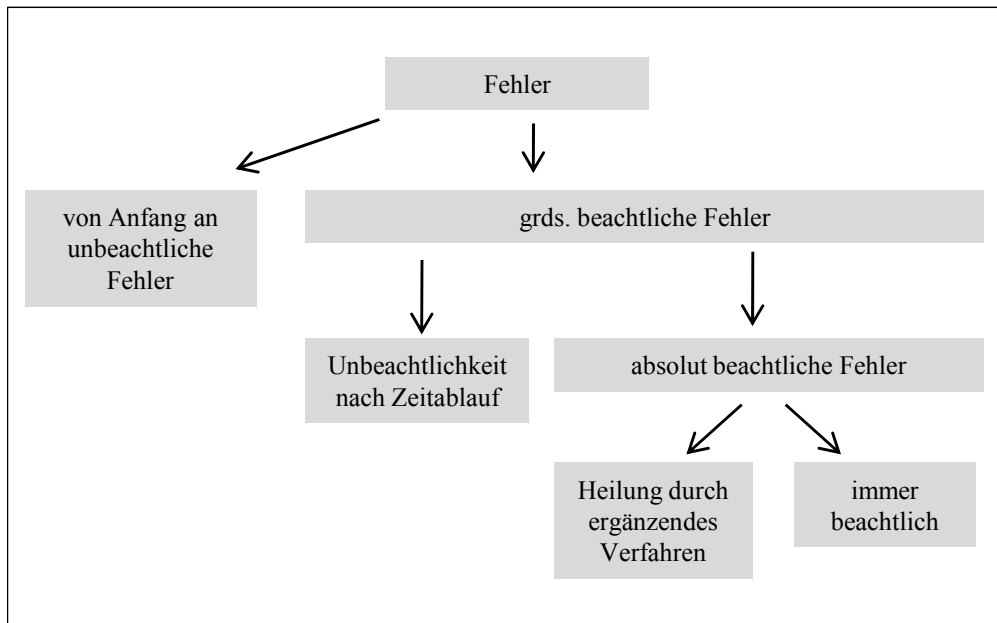


Abb. 2.7: Systematik der Fehlerlehre

Von Anfang an unbeachtliche Fehler sind solche Fehler, die immer unbeachtlich sind. Diese sind enthalten in den §§ 214 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 S. 2 Hs. 2 BauGB. Ist ein Fehler nicht in diesen Normen genannt, so ist er grundsätzlich beachtlich. Einige dieser grundsätzlich beachtlichen Fehler können aber durch Zeitablauf unbeachtlich werden (§ 215 BauGB). Fehler sind unter den folgenden zwei Voraussetzungen unbeachtlich:

- Erstens, der Fehler wurde nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Bebauungsplansatzung schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts gerügt (§ 215 Abs. 1 S. 1 BauGB) und
- zweitens bei Inkraftsetzen des Flächennutzungsplans oder der Satzung wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolge hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Alle anderen Fehler sind immer beachtlich. Einige dieser absolut beachtlichen Fehler (z. B. Verstöße gegen Landesrecht) können in einem ergänzenden Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB) geheilt werden. Heilung bedeutet, dass die Gemeinde den fehlerbehafteten Verfahrensschritt und das nachfolgende Verfahren (fehlerfrei) wiederholt. Eine Heilung scheidet jedoch in bestimmten Fällen, wie z. B. einer fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit des Plans (§ 1 Abs. 3 BauGB) oder einem Abwägungsmangel, der die Grundzüge der Planung berührt (dies ist beispielsweise der Fall, wenn große Teile der ursprünglichen Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen gestrichen werden), aus.

2.1.5 Städtebauliche Verträge

2.1.5.1 Die Bedeutung städtebaulicher Verträge für die Schaffung von Bauland

Die Bestimmung des § 11 BauGB über die städtebaulichen Verträge ist in den Teil „Bauleitplanung“ des BauGB aufgenommen worden, weil solche Verträge vor allem **bei der Vorbereitung, Ausgestaltung und Durchführung städtebaulicher Planungen** von Bedeutung sind. Das wichtigste Beispiel ist der Durchführungsvertrag, der im Rahmen des Verfahrens zum Zustandekommen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossen werden muss (§ 12 Abs. 1 S. 1 BauGB). Zu nennen ist auch der Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB), dessen Vereinbarung mit einer städtebaulichen Planung einhergeht. Auch im Recht der förmlichen städtebaulichen Entwicklung, die auf der Grundlage von Bebauungsplänen erfolgen muss, spielen städtebauliche Verträge eine wichtige Rolle, nämlich die sog. Abwendungsvereinbarung (§ 166 Abs. 3 S. 3 Nr. 2 BauGB) und die Veräußerung entwickelter Baugrundstücke an Bauwillige durch die Gemeinden (§ 169 Abs. 6 bis 8 BauGB).

Das sind aber nur wichtige Anwendungsfälle der städtebaulichen Verträge, für deren Anwendungsmöglichkeiten und Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen § 11 BauGB gewissermaßen grundsätzliche Hinweise gibt. Doch schließt diese Gesetzesbestimmung in Abs. 4 mit der Aussage, dass die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge unberührt bleibt (vgl. Kap. 2.1.5.5).

2.1.5.2 Maßnahmenverträge

Als Erstes werden in § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB die städtebaulichen Verträge angeführt, die man unter dem Begriff der Maßnahmenverträge zusammenfassen kann. Gegenstand diesbezüglicher Verträge können die **Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner** der Gemeinde auf dessen Kosten sein. Als wichtige Fallgruppen werden die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (sog. private Umlegung), die Bodensanierung und die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen einschließlich eines Umweltberichts genannt. Zu den in diesem Zusammenhang ganz allgemein erwähnten „sonstigen vorbereitenden Maßnahmen“ zählen vor allem Bestandsaufnahmen planungserheblicher Fakten, Daten und Entwicklungsmöglichkeiten, sowie diesbezügliche Fach- und auch Rechtsgutachten. Da der Vertragspartner sich nach ausdrücklicher gesetzlicher Regelung dazu verpflichten muss, diese **Maßnahmen „auf eigene Kosten“ durchzuführen**, handelt es sich nicht um städtebauliche Verträge, wenn die Gemeinde auf ihre Kosten Fachinstitutionen (Planungsbüros, Hochschulinstitute) damit beauftragt, solche Bestandsaufnahmen durchzuführen oder Gutachten zu erstatten. Darüber werden Werkverträge i.S. d. §§ 631 ff. BGB abgeschlossen. Es wird sich nur jemand verpflichten, solche Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen, der an der vorzubereitenden städtebaulichen Maßnahme ein eigenes Interesse hat (etwa ein Grundstückseigentümer, Investor oder Projektentwickler).

Das Gesetz hebt ausdrücklich hervor, dass die **Verantwortung der Gemeinde** für das gesetzlich vorgesehene Planungsverfahren **unberührt bleibt**. Dies besagt, dass dem Vertragspartner keine Vorbereitungs- und Durchführungsmaßnahmen übertragen werden können, die in den Bereich der Vorschrift des § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB fallen, in dem bestimmt ist, dass die Bauleitpläne von den Gemeinden „in eigener Verantwortung“ aufzustellen sind (sog. Planungshoheit der Gemeinden). Folglich können nicht übertragen werden: die Beschlussfassung, dass ein Bauleitplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden soll (§ 2 Abs. 1 BauGB), die Anordnung, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt werden soll (§§ 3, 4 BauGB), die Anordnung, dass der Entwurf eines Bauleitplans mit Erläuterung bzw. Begründung öffentlich auszulegen ist (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB), die Beratung und Beschlussfassung über vorgebrachte Anregungen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB), die Vorlage des beschlossenen Planentwurfs zur Genehmigung, sofern sie erforderlich ist (§§ 6, 10 Abs. 2 BauGB), die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung, sofern sie erforderlich ist (§§ 6, 10 Abs. 2 BauGB), oder des Beschlusses über den Bauleitplan (§§ 6 Abs. 5, 10 Abs. 3 BauGB).

2.1.5.3 Zielbindungsverträge

Die zweite Gruppe von Gegenständen städtebaulicher Verträge betrifft nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB „die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele“. Dazu sind wiederum **wichtige Beispiele genannt**: Mit der Grundstücksnutzung ist die vertragliche Absicherung gemeint, dass durch die Bauleitplanung und ihren Vollzug (Umlegung und Erschließung) geschaffenes Bauland alsbald der baulichen Nutzung zugeführt wird (vgl. auch die Spezialregelungen für den Durchführungsvertrag im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB, für die Abwendungsvereinbarungen und Grundstücksübertragungen auf Bauwillige im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gem. § 166 Abs. 3 S. 3 und § 169 Abs. 6 S. 1 BauGB).