



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Nutzungssteuerung durch kommunale Kaufverträge

Rechtsanwalt Dr. Philipp Libert



- Städtebauliche Einflussnahme der Städte und Gemeinden  
Grundstücksverkehr nimmt zu
- Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte nach § 24 BauGB
- Verabschiedung kommunaler Vorkaufsrechtssatzungen
- Weiterverkauf mit erheblichen städtebaulichen Vorgaben verbunden



- Städte / Gemeinden haben im Grundstückskaufvertrag größeren Spielraum als im Planungsrecht
- Vertragliche Verpflichtungen auch entgegen planerischer Festsetzungen möglich (Bebauungsplan lässt Einzelhandel zu, vertraglich wird Einzelhandel ausgeschlossen)



## ➤ Vertragliche Steuerungsinstrumente:

- Langfristige Nutzungsbindung („Wohnnutzung“, „gewerbliche Nutzung“ etc.), gesichert durch Dienstbarkeit
- Detaillierte Bauverpflichtung (Frist: Bauantragstellung, Baubeginn, Baufertigstellung)
- Verpflichtung zur Realisierung geförderten / preisgedämpften Wohnungsbaus
- Einschränkung der Weiterveräußerung des Grundstücks (Zustimmungserfordernis)



- Nachzahlungsverpflichtung bei baulich intensiverer Nutzung
- Mehrerlösklausel (bei Weiterverkauf wird höherer Kaufpreis erzielt)

- Rücktrittsrecht zugunsten Stadt (Problem: Käufer hat Bauvorhaben bereits begonnen, Entschädigung von Bauleistungen)
  
- Vertragsstrafe
  
- Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt (Beispiel Stadt Köln)
  - Lange Laufzeiten zulässig (bis zu 30 Jahre)
  - Rückzahlung Kaufpreis ohne Wertanpassung
  - Anwendungsbereich: z.B. Nutzungsaufgaben (Stadt Köln)

- Diskussion, ob statt Verkauf Erbbaurecht bestellt wird
- Erbbaurecht: Zeitlich befristetes Recht, ein Gebäude auf einem fremden Grundstück zu halten
- Zahlreiche laufende Verpflichtungen des Erbbaurechtsnehmers möglich (Nutzungsbindung, Bauverpflichtung, Gebäudeerhaltung, Versicherung etc.)
- Bei Verstoß: Heimfallrecht (Grundstück ist an Stadt zurückzuübertragen)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!