

Ansprüche

Schaffung von Planungsrecht

Unterscheidung

Planungshoheit

- Art 28 II GG
Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde umfasst Planungshoheit
- Befugnis über die bauliche Gestaltung des Gemeindegebietes
- § 1 III BauGB; § 2 II BauGB
- Darf nur durch mat. Recht beschränkt werden

Zivilrechtliche Vereinbarungen

- Grundsatz der Vertragsfreiheit
- Bindungswirkung
Verkaufsinsertat mit Verweis auf Verkaufsangebot von bebauten und unbebauten Grundstücken im Nordseebad Dangast

Planungsrecht

```
graph TD; A[Planungsrecht] --> B[GBR Peters GmbH & Co KG]; A --> C[Stadt als Planungsbehörde]; B --> D["vorhabenbezogener  
Bebauungsplan möglich  
Anspruch auf individuell begehrte Planung nein"]; C --> E["Planungshoheit, keine Verpflichtung  
individuelle Interessen Privater zu  
berücksichtigen"];
```

**GBR Peters
GmbH & Co KG**

vorhabenbezogener
Bebauungsplan möglich

Anspruch auf individuell begehrte Planung nein

Stadt als Planungsbehörde

Planungshoheit, keine Verpflichtung
individuelle Interessen Privater zu
berücksichtigen

Peters GmbH & CO KG



Privatautonomie, Einschränkung nur
Sittenwidrigkeit, Treu und Glauben
Bebauungsmöglichkeiten
im Rahmen von FNP und
Bebauungsplan



Stadt Varel



1. Vertragliche Vereinbarungen im Rahmen der Privatautonomie verbunden mit den gesetzlichen Vorgaben für die öffentliche Verwaltung (z.B. evtl. GWB, Haushaltsvorschriften usw.)
2. Planungshoheit, Einschränkung nur durch mat. Gesetze



Verkaufsangebot und Planungsrecht

Verkaufsangebot Nr. 8 letzter Punkt
-keine vertragliche Einschränkung des Planungsrechtes-

Der Rat der Stadt bleibt in seiner Entscheidung über den Inhalt und Art künftiger Festsetzungen des Bebauungsplanes frei und unabhängig. Im Konzept entwickelte und mit dem Kaufpreisangebot vorgelegte Sachverhalte bzw. Zwänge beeinträchtigen die Entscheidungsfreiheit des Rates nicht.

Fazit: Keine Beschränkung der Planungshoheit

Zivilrechtliche Beurteilung

Gutachten Dr. Losch zur Ausschreibung

1. Teil: Prüfung der Ausschreibung (-)
keine Verpflichtung zur Ausschreibung,
da reiner Grundstücksverkauf

2. Teil: Prüfung Gutachten 19.11.2013 :
Kann die Stadt die Teilflächen verkaufen?
Sind mit dem Teilverkauf der Flächen an
AMJ die von der Stadt Varel selbst
definierten Bindungen im Verkaufsangebot
noch erfüllt?
Verbindliches Exposé (Seite 4, Ad. 3) Hier
bestanden Bedenken hinsichtlich
Ansprüche Dritter

Inserat 1. Verkaufsangebot über Eigenbetrieb 2. Internetseite Kurverwaltung

Nr. 8 Punkt 3

Wohnnutzung i.S. des „Allgemeinen Wohnens“ (Dauerwohnen) ist nicht zulässig. Die realisierten Wohnungen dienen ausschließlich der Fremdenbeherbergung (Apart-Hotel oder Ferienwohnungen).

Nr. 8 Punkt 6

Die im Eckwertepapier (Anlage 4) vorgesehenen Angaben zur Nutzungsart, zur Flächenverteilung (SO1 und SO2) und zu den Nutzungsmaßen sind einzuhalten und stellen die Grundzüge für den von der Stadt noch zu entwickelnden Bebauungsplan dar

Sämtliche in Betracht kommenden Interessenten

- Keine Klagebefugnis, da Nachweis Klagebefugnis nicht dargelegt werden könnte
- Ausschluss der Popularklage

Vorstellung der Bebauungsmöglichkeiten im Eigenbetriebsausschuss 15.5. 2014

- Insgesamt 5 Firmen zwecks Vorstellung von Bebauungsmöglichkeiten

Schadensersatzansprüche § 311 II BGB

Aufnahme von Vertragsverhandlungen können zu Schadensersatzansprüchen führen

- **Voraussetzung:**
- **Pflichtverletzung**
- **Bindendes Exposé**
- **Nr. 8 Punkt 3 und Punkt 6**

Bindungswirkung Exposés

Text des vorl. Gutachtens Dr. Losch

- „Im Exposé waren einerseits zwingend Pflichten vorgesehen, jedoch wurde explizit zu Verhandlungen aufgefordert und ein Nutzungskonzept abgefordert. Daraus resultierte zwingend die Verhandlungsmöglichkeit über die seitens der Stadt vorgegeben Rahmenbedingungen.“

Ansprüche Dritter

Mitbewerber

- Keine Erkennbarkeit zur Fortentwicklung des touristischen Konzeptes
- Erweiterung der Klinik stand im Fokus
- Durch Planänderung keine Änderung hinsichtlich touristischen Konzeptes

Interessenten 15.5.2014

- Gutachten Dr. Losch wird bis zur 7 KW erweitert
- Durch Zeitungsinserat und freien Zugang zum Verkaufsangebot hatte Jeder die Möglichkeit zur Kenntniserlangung
- Ohne Angebot keine Klagebefugnis
- Exposé ließ Verhandlungsmöglichkeit offen

Nachweis eines finanziellen Anspruches hinsichtlich Abweichung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

212 A



- Nutzung zur Wohnbebauung wird keine finanziellen Vorteile erzeugen
- Vermarktung als Ferienwohnung erzeugt höhere Margen als Wohnnutzung, daher werden keine höheren Einnahmen seitens der Erwerber erzielbar sein
- Insofern voraussichtlich keine Veränderungen im Gutachten über Verkehrswert
- Höhenbegrenzung von 11,00 m wird geringfügig um 0,20 m überschritten

Absicherung



- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Grunddienstbarkeit jeweils im Grundbuch § 1018 BGB, BWNotz 4/2007 S. 73

Antrag zum Entwicklungskonzept 20.01.2015

Frage 1: Was ist mit einem Wertgutachten, dass aufgrund touristischer Nutzung zu einem Qm-Preis kommt?

- Bodenwert
- 2.3.2 Bebauungsplankonzept bestimmt Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bodenwert= Baugrundstück
- Vergleichswert ca. 200,00 Euro/qm

Gutachten S. 21

- „In der unterschiedlichen Ausnutzung als Sondergebiet Kur und Hotel und Sondergebiet Fremdenbeherbergung sieht der Gutachterausschuss keinen so gravierenden Unterschied, dass es sich im Bodenwert widerspiegelt“
- § 2 iVm § 4 III ImmoWertVO anderweitige Nutzung
- Warum sollte eine Wohnraumnutzung zu einer Erhöhung bei der Wertermittlung führen?

Verkehrswert

§ 8 ImmoWertV

- Bodenwert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt
- Aktuelle Vergleichsfälle, gemäßigte Bebauung
- Vermarktung Wohneinheiten abzustellen ist nicht auf privaten Einzelverkauf sondern Strukturvermarktung

Frage 2:

Muss Abweichen vom Kaufvertrag durch Rat beschlossen werden?

Muss eine Neubewertung des Kaufpreises erfolgen?

Muss Eigenbetrieb sein Entwicklungskonzept ändern?

- Mehrheitlicher Ratsbeschluss § 58 ff NKomVG
- Der Hauptverwaltungsbeamte hat gem. § 85 I Nr. 2 NKomVG den Beschluss auszuführen. Kaufvertrag – Verpflichtungsgeschäft- bereits notariell abgeschlossen
- Änderung des Ratsbeschlusses hinsichtlich Billigung der Abweichungen wird empfohlen
- § 73 NKomVG
- Eigenbetriebsausschuss ist ein Ausschuss aufgrund besonderer Rechtsvorschriften § 140 II NKomVG

Neubewertung Kaufpreis/Rechte gegenüber Käufer

Wegfall der Geschäftsgrundlage § 313

II BGB

- Anwendbarkeit: lex specialis
- Keine vertragliche Regelung, Auslegung, Rücktritt, Anfechtung
- § 3 Grundstückskaufvertrag Veräußerung an einem Dritten im unbebauten Zustand – Differenzzahlung Gewinn Stadt
- Keine Veräußerung, GBR hat unbebautes Grundstück in eine anderen Rechtsform GmbH & Co KG eingebracht, in der die GBR Gesellschafterin ist
- Kein unbebauter Zustand
- Keine Auslegung, dass bei anderer Bebauung Kaufpreisänderung zu erfolgen hat
- Keine Anfechtung wegen Kalkulationsirrtum

Tatbestandsvoraussetzungen Wegfall der GG

- Umstand/Vorstellung muss Geschäftsgrundlage geworden sein
- Evtl. Vorbemerkungen KV mit Verweis auf Ziffer 7 und 8 des Verkaufsangebotes iVm § 3 KV
- Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Geschäftsgrundlage als auch dagegen liegen vor. Tatrichterfrage
- Schwerwiegende Veränderung
- Pacta sunt servanda = Verträge sind einzuhalten
- Schwerwiegende Veränderungen müssen unzumutbar sein= unbestimmte Rechtsbegriffe
- Fraglich ist, ob die Vorteile durch allgemeines Wohnen eine schwerwiegende Veränderung darstellt.
- Wirtschaftlicher Vorteil der Käufer, der gegenüber Verkäuferin unzumutbar ist?

Frage 3:

Muss Eigenbetriebsausschuss zuerst seine Entwicklungsplanung ändern, bevor ein anderes Gremium den gültigen Beschluss aus Versehen aushebelt.

- Planungshoheit unantastbar, wenn Wohnbebauung nicht gewünscht, keine Verpflichtung
- Kaufvertrag ist bereits geschlossen
- Billigender Ratsbeschluss und Eigenbetriebsbeschluss hinsichtlich der Änderung sollte kurzfristig erfolgen, anderenfalls wirtschaftliche Neuberechnung hinsichtlich des Verkaufspreises zwecks Prüfung schwerwiegender und unzumutbare Veränderung

Frage 4:

Neuausrichtung führt zu Mindereinnahmen, Auswirkungen auf Entschuldungsvertrag und Entschuldungsplan

- Es handelt sich um Prognosen. Inwieweit sich diese realisieren, ist nicht voraussehbar.
- Mindereinnahmen können durch anderweitige Maßnahmen kompensiert werden. Entschuldungsvertrag sieht Möglichkeit vor.