VG München, Urteil v. 19.05.2026 – M 1 K 22.6355

Titel:

Kostenerstattung der Gemeinde für Planungsleistungen aus städtebaulichem Vertrag bei gescheitertem oder geändertem Vorhaben

Normenketten:

BauGB § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3
BGB § 242, § 291
BayVwVfG Art. 54 S. 2, Art. 56

Leitsätze:

1. Ein Kostenübernahmevertrag iSv § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB kann auch zB Kosten für städtebauliche Planungen und Gutachten umfassen, soweit – wie vorliegend gegeben – zwischen dem Vorhaben der Gemeinde und den zu finanzierenden Maßnahmen ein unmittelbarer Ursachenzusammenhang besteht. (Rn. 14 – 16) (redaktioneller Leitsatz)
2. In der städtebaulichen Vereinbarung kann festgelegt werden, dass auch angemessene und ortsübliche Zwischenabrechnungen möglich und diese innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung zu begleichen sind. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Städtebaulicher Vertrag, Kostenübernahmevertrag, Stellplatzsatzung, Treuwidriges Verhalten (verneint), Prozesszinsen, Kostenübernahmevereinbarung, Planungskosten, Stellplatzbedarf, Gemeindliche Planungshoheit, Angemessenheit der Kosten, Treuwidriges Verhalten, städtebaulicher Vertrag, gemeindliche Planungshoheit, treuwidriges Verhalten (verneint)

Tenor

I. Die Beklagte wird zur Zahlung von 25.927,59 EUR nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Klageerhebung verurteilt.

II. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt von der Beklagten Kostenerstattung aus einem zwischen den Beteiligten geschlossenen städtebaulichen Vertrag für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans.

2
Am 22. Juni 2016 schlossen die Parteien einen städtebaulichen Vertrag („Städtebauliche Grundvereinbarung“) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. … „SO-Einzelhandel und Wohnen“. In dieser Vereinbarung verständigten sich die Beteiligten darauf, dass für die Realisierung eines Einzelhandelsbetriebs durch die Beklagte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. … aufgestellt und in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden solle. Hierzu verpflichtete sich die Beklagte, die Kosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit den städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere Kosten für die Planung durch das Architekturbüro G. mbH und den Landschaftsarchitekten O., einschließlich Gutachten, (rechtliche) Beratung sowie Herstellung von Grün- und Ausgleichsflächen und Erschließungsmaßnahmen, zu übernehmen (Ziff. 1.1). Die entstandenen Kosten und Aufwendungen sind 14 Tage nach Rechnungslegung durch die Klägerin zu zahlen (Ziff. 1.2). Für den Fall des Abbruchs der Maßnahmen aus Rechtsgründen, die nicht von der Klägerin zu vertreten sind, verpflichtete sich die Beklagte, die bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Kosten und Aufwendungen innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Zahlungsaufforderung durch die Gemeinde zu zahlen. Die Feststellung des Scheiterns

erfolgt durch Beschluss des Gemeinderats und wird der Beklagten unter Nennung der Rechtsgründe schriftlich mitgeteilt (Ziff. 1.3).

3
Im Gemeindegebiet der Klägerin galt bis 4. August 2025 die Satzung zur Festlegung von Zahl und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 27. Mai 2010. In dieser sind unter § 2 Abs. 1 die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohneinheiten, gemessen an der Wohnfläche, aufgelistet. Aus § 2 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Anlage 1 Ziff. 3 folgen die notwendigen Stellplätze für Verkaufsstätten. § 2 Abs. 2 Satz 2 legt fest, dass für Sonderfälle, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln sei. Nach § 5 der Satzung bleiben abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen über die Zahl der Stellplätze und Abstellplätze von den Bestimmungen der Satzung unberührt.

4
Mit Rechnung vom 23. Juli 2019 bat die Klägerin die Beklagte um Erstattung der im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren angefallenen Aufwendungen für Planungsleistungen der G. mbH und des Landschaftsarchitekten O. in Höhe von insgesamt 25.927,59 EUR. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass in der Gemeinderatssitzung vom 15. Juli 2019 die Stellplatzsituation vor dem Hintergrund des zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehrs und unter Berücksichtigung des Immissionsschutzgutachtens von M.+Partner als kritisch bewertet worden sei und dass das Planungsbüro beauftragt werde, im Bebauungsplan mindestens 100 Stellplätze für alle vorgesehenen Nutzungen zu schaffen. Hiergegen wandte sich die Beklagte mit Schreiben vom 30. Juli 2019 und führte aus, dass die Forderung nach mehr Stellplätzen willkürlich erscheine und sie deshalb vorerst nicht bereit sei, Planungskosten zu bezahlen. Die Klägerin mahnte mit Schreiben vom 13. Oktober 2022 erneut die Zahlung an.

5
Am 19. Dezember 2022 hat die Klägerin Klage erhoben und beantragt zuletzt,

6
die Beklagte zur Zahlung von 25.927,59 EUR nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Klageerhebung zu verurteilen.

7
Der Verwaltungsrechtsweg sei eröffnet, da es sich bei der städtebaulichen Grundvereinbarung um einen öffentlichrechtlichen Vertrag handle und die Klage auf Erfüllung von Ansprüchen aus diesem Vertrag ziele. Die Beklagte sei eine vertragliche Verpflichtung eingegangen und habe der Klägerin die erforderlichen vorhabenbezogenen Kosten zu erstatten. Die Kosten seien für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich gewesen. Das Risiko einer Nichtrealisierung des Vorhabens sei im Vertrag explizit geregelt. Zur begonnenen Bauleitplanung habe auch die Klärung und Festlegung der Stellplatzsituation gehört. Die Stellplatzsatzung sei nicht maßgeblich, da in dieser ein Discounter im Außenbereich nicht enthalten sei. Weiter sehe die Satzung eine Kombination aus Discounter, Wohnungen und Café nicht vor. In § 2 Satz 2 der Satzung sei geregelt, dass für Sonderfälle der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall zu ermitteln sei. Im Rahmen ihrer Planungshoheit könne die Klägerin hinsichtlich eines Bebauungsplans andere Anforderungen an den Stellplatzumfang stellen. Auf Basis des Immissionsschutzgutachtens sei berücksichtigt worden, dass bei der Kombination aus Wohnnutzung, Discounter und Café, insbesondere in den Abendstunden sowie an Samstagen, ein erhöhter Stellplatzbedarf bestehe. Die entsprechende Forderung von 100 Stellplätzen sei demnach nicht willkürlich oder sachwidrig. Die Planleistungen seien ordnungsgemäß erbracht und abgerechnet worden, die Kosten seien ortsüblich und angemessen. Der Zinsanspruch ergebe sich aus einer sinngemäßen Anwendung der §§ 291, 288 Abs. 2 BGB. Nachdem die Beklagte das Grundstück zwischenzeitlich veräußert habe, laufe dort derzeit eine Planung für ein anderes Einzelhandelsprojekt mit 100 Stellplätzen.

8
Die Beklagte beantragt,

9
Klageabweisung.

10

Die Klage sei schon unzulässig, da der Verwaltungsrechtsweg nicht eröffnet sei. Auch wenn die städtebauliche Grundvereinbarung im Zusammenhang mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB darstelle, handle es sich bei den von der Klägerin geltend gemachten Forderungen um solche rein privatrechtlicher Natur, mithin Verträge zwischen der Klägerin, der G. mbH und dem Landschaftsarchitekten O. Die Klage sei auch unbegründet, da sich die Klägerin treuwidrig verhalte, sodass ihr die Ansprüche nach § 242 BGB zu verwehren seien. Die Klägerin habe sich selbst die Stellplatzsatzung gegeben, sie sei an ihre eigenen Vorgaben gebunden. Für das Vorhaben müssten folglich 56 Stellplätze, und nicht „mindestens 100“ errichtet werden. Im Immissionsschutzgutachten sei von 2.575 Fahrzeugbewegungen pro Tag ausgegangen worden, diese Zahl sei nicht nachvollziehbar, es fehle an einem städtebaulichen Grund für die Forderung nach erheblich mehr Stellplätzen. Diese Forderung sei für die Beklagte völlig überraschend gewesen. Es dränge sich der Eindruck auf, dass das Vorhaben durch immer wieder neue Forderungen verhindert werden solle. Insoweit sei die Forderung der Klägerin unter Gesichtspunkten der gegenseitigen Vertragstreue unbegründet. Die Forderungen würden dem Grunde, der Höhe, der Angemessenheit und Ortsüblichkeit nach bestritten. Die in Rechnung gestellte Planung durch die G. mbH sei zudem nicht Gegenstand der Kostenübernahmeerklärung gewesen. Da der Gemeinderat treuwidrig die doppelte Stellplatzanzahl fordere, sei das Vorhaben für die Beklagte unattraktiv geworden und ein Festhalten am Vertrag unzumutbar. Es bestehe mit Blick auf Art. 60 BayVwVfG und § 315 BGB ein Leistungsverweigerungsrecht der Beklagten. Mangels Entgeltforderung bestehe auch kein Anspruch auf Verzugszins.

11
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die vorgelegte Behördenakte sowie auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 19. Mai 2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

12
Der Verwaltungsrechtsweg ist gemäß § 40 Abs. 1 VwGO eröffnet, denn es handelt sich um einen städtebaulichen und damit um einen öffentlichrechtlichen Austauschvertrag in Form eines Kostenübernahmevertrags im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. Art. 54 Satz 2, Art. 56 BayVwVfG.

13
Die zulässige allgemeine Leistungsklage hat in der Sache Erfolg. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Zahlung von 25.927,59 EUR durch die Beklagte nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Klageerhebung.

14
1. Anspruchsgrundlage für die klägerische Forderung ist der von den Beteiligten geschlossene städtebauliche Vertrag, der mit der Annahme durch Unterschrift des 1. Bürgermeisters für die Klägerin am 22. Juni 2016 zustande gekommen ist.

15
2. Die im Rahmen der städtebaulichen Grundvereinbarung getroffene Kostenübernahmevereinbarung ist wirksam. Gemäß § 11 Absatz 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde städtebauliche Verträge schließen. Nach Satz 2 Nr. 3 der Vorschrift können Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags insbesondere die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen sein, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken.

16
Insoweit handelt es sich bei dem von den Beteiligten geschlossenen Vertrag um einen sog. Kostenübernahmevertrag i.S.v. § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB, der auch z.B. Kosten für städtebauliche Planungen und Gutachten umfassen kann, soweit – wie vorliegend gegeben – zwischen dem Vorhaben der Gemeinde und den zu finanzierenden Maßnahmen ein unmittelbarer Ursachenzusammenhang besteht (vgl. Hoffmann in BeckOK, BauGB, 70. Ed. 1.5.2026, § 11 Rn. 27).

17

3. Aus diesem Kostenübernahmevertrag besteht die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung von 25.927,59 EUR.

18
In der städtebaulichen Vereinbarung ist festgelegt, dass die Beklagte die Kosten und Aufwendungen, die der Klägerin im Zusammenhang mit den städtebaulichen Maßnahmen im Vertragsgebiet entstehen, zu tragen hat, Teil II Nr. 1.1 der Vereinbarung. Dabei ergibt sich aus Teil II Nr. 1.2 und in Zusammenschau mit Nr. 1.3 der Vereinbarung, dass die Rechnungen nicht erst am Ende der Planungsmaßnahmen oder im Falle des Scheiterns zu begleichen sind, sondern dass auch Zwischenabrechnungen möglich und diese innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung durch die Klägerin von der Beklagten zu begleichen sind.

19
Für die Kosten des Architekturbüros G. mbH hat die Beklagte einen Betrag i.H.v. 12.351,15 EUR zu bezahlen. Dabei hat die Klägerin der Beklagten lediglich die beim Architekturbüro in Auftrag gegebenen Posten in Rechnung gestellt, die Zahlung i.H.v. 25.000 EUR samt entsprechender Nebenkosten und Steuer für den Erstentwurf eines Vorhabenplans wurde bereits im Vorfeld von der Klägerin aus der Rechnung gestrichen. Für die Kosten des Landschaftsarchitekten O. hat die Beklagte einen Betrag i.H.v. 13.576,44 EUR zu bezahlen.

20
Es ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die in Rechnung gestellten Kosten nicht angemessen, ortsunüblich oder unschlüssig wären. Sie sind vielmehr in Bezug auf den Zeitaufwand nachvollziehbar und halten die Vorgaben und Orientierungswerte der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieursleistungen (HOAI, Stand 10. Juli 2013) ein. Aus dem entgegenstehenden, lediglich pauschalen Einwand der Beklagten ist nichts Gegenteiliges ersichtlich.

21
4. Der Inanspruchnahme der Beklagten steht nicht etwa ein treuwidriges Verhalten der Klägerin entgegen. Mit ihrem Vorbringen, die Klägerin habe sich mit der Forderung nach mehr Stellplätzen vertragswidrig verhalten, dringt die Beklagte nicht durch.

22
Ausweislich des Protokolls zur Gemeinderatssitzung vom 8. November 2018 wurde die Stellplatzsituation regelmäßig thematisiert. In der Gemeinderatssitzung vom 15. Juli 2019 wurde sodann bemängelt, dass die Stellplatzproblematik weiterhin nicht ausreichend gelöst sei.

23
Für das Gericht ist es nachvollziehbar, dass die Klägerin das Vorhaben, das Wohnen, Discounter und Café verbindet, als Sonderfall einordnet, deren Stellplatzbedarf gesondert zu ermitteln ist. Die Klägerin orientiert sich dabei an den im Immissionsschutzgutachten aufgezeigten Fahrbewegungen. Dass die Forderung nach mehr Stellplätzen aus einer willkürlichen Verhinderungsgesinnung heraus folgte und damit treuwidrig gewesen sei, lässt sich für das Gericht nicht nachvollziehen. Ausweislich des Sitzungsprotokolls hat das Planungsbüro selbst Varianten mit einer unterschiedlichen Stellplatzanzahl vorgestellt. Dass die Klägerin indes von den Minimalvorgaben ihrer Stellplatzsatzung abweichen wollte, steht dem nicht entgegen.

24
Aus § 2 Satz 2 der Stellplatzsatzung ergibt sich zum einen, dass der Stellplatzbedarf für Sonderfälle, die von der Satzung nicht umfasst sind, gesondert zu ermitteln ist und man sich dabei an den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu orientieren habe. Die Klägerin ist folglich nicht gehalten, sich für das besondere Kombinationsvorhaben an einem wie auch immer berechneten bloßen Minimum der erforderlichen Stellplätze zur orientieren, das sich aus der Addition der einzelnen Vorhaben aus der Stellplatzsatzung ergibt. Ihr steht es vielmehr im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit frei, sich mit einer weiter reichenden Planung für den maximalen Auslastungsfall absichern zu wollen und unter Berücksichtigung der durch das Immissionsschutzgutachten aufgezeigten Fahrbewegungen eine höhere Zahl an Stellplätzen zu fordern. Diese Planungsfreiheit der Gemeinde wird weiter nicht durch die Stellplatzsatzung eingeschränkt, weil deren § 5 bestimmt, dass abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen über die Zahl der Stellplätze von den Bestimmungen der Satzung unberührt bleiben. Im Rahmen einer Bauleitplanung kann die Gemeinde demnach also eigene Qualitätsvorstellungen verfolgen, auch vertraglich ist keine

Verpflichtung zur Verwirklichung lediglich eines Stellplatzminimums vorgesehen. Eine solche Verpflichtung wäre rechtlich als Einschränkung der Planungshoheit auch nicht möglich. Dabei mag die Forderung nach 100 Stellplätzen großzügig bemessen sein, sie ist liegt jedoch nicht außerhalb jeder Erwartbarkeit, sodass das Verhalten der Klägerin die Grenze der Treuwidrigkeit übersteigen würde und ein Zahlungsanspruch nach § 242 BGB ausgeschlossen wäre.

25
Schließlich musste die Beklagte nach den gesetzlichen Regelungen des Bauleitplanverfahrens und gemäß Teil II Nr. 1.3 und Teil III Nr. 1 des von ihr unterschrieben städtebaulichen Vertrags damit rechnen, dass der Bebauungsplan möglicher Weise gar nicht entsteht (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB) oder einen anderen Inhalt haben würde, als von ihr als ideal empfunden. Auch für diesen Fall hat sie sich zur Tragung der Planungskosten verpflichtet. Erst recht ist es dann legitim, sie für Planungskosten in Anspruch zu nehmen, die entstanden sind, weil eine von der Beklagten als angemessen empfundene Planung den Vorstellungen der Klägerin nicht entsprach.

26
5. Bezüglich des Betrags i.H.v. 25.927,59 EUR schuldet die Beklagte der Klägerin Zinsen i.H.v. 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz – bei den Beteiligten handelt es sich um Unternehmer i.S.d. § 14 BGB, mithin nicht um Verbraucher i.S.d. § 13 BGB – seit Rechtshängigkeit der Klage, §§ 291, 288 BGB, § 91 VwGO.

27
6. Der Klage war daher stattzugeben und der Beklagten die Tragung der Kosten aufzuerlegen, § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.