

Phillip *Kämper*: **Planungsleistungen als „Gegenleistung“ in städtebaulichen Verträgen.**

Duncker & Humblot. Berlin 2007. 410 S. 84,- €.

Ein unbefangener Leser des Titels der im Wintersemester 2006/2007 angenommenen und von Ibler betreuten Konstanzer Dissertation, muss nicht verhehlen, wenn er ob des Titels ein wenig verwirrt ist. Denn die Deutung des Begriffs „Planungsleistung“ dergestalt, dass die Kommune für den Investoren Planungsarbeiten vornimmt, liegt zumindest nicht nahe, wenn man berücksichtigt, dass es weit verbreitete Praxis ist, dass Investoren zur Beschleunigung der Arbeitsabläufe private Ingenieurbüros mit planerischen „Vorarbeiten“ beauftragen. Insofern scheidet die erste Deutung des Begriffs „Planungsleistung“ aus. Weiter entspricht es der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass sich der Plangeber beim Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht dergestalt binden darf, dass durch das Versprechen einer Planung eine subjektive Abwägungssperre eintritt. Insofern scheidet an sich auch ein solches Verständnis des Begriffs „Planungsleistung“ aus. Das erfolgreiche Umschiffen dieser Klippe, versucht Kämper näher zu untersuchen. Den Begriff Planungsleistung als solchen definiert er dabei zwar nicht, nähert sich ihm aber von (allgemeinen) Überlegungen zu städtebaulichen Kooperationen ausgehend und ordnet ihn wohl dieser Begrifflichkeit zu, indem er feststellt, dass im Falle der Kooperation von Investoren und Gemeinden im Wege eines städtebaulichen Vertrages, der Investor als Gegenleistung für sein Engagement eine wunschgemäße Bauleitplanung erwartet. Da der Möglichkeit, die Gemeinde durch einen vertraglichen Planungsanspruch zu binden, mit dem BauROG 1998 auch der Gesetzgeber ausdrücklich entgegengetreten ist, § 1 Abs. 3, 2. HS BauGB, untersucht Kämper Ansätze, durch welche die Planungserwartung des Investors in rechtlich unbedenklicher Weise in den Vertrag einfließen kann.

Kämper geht dabei davon aus, dass die derzeitige Vertragspraxis die Planungserwartung in ausdrücklichen Vereinbarungen kaum berücksichtigt. Er geht sodann der Frage nach, ob und inwieweit die bestehende Gesetzeslage das Planungsinteresse privater Vertragspartner anerkennt und schützen kann. Im Anschluss hieran unterbreitet er unter Berücksichtigung des Sicherungsinteresses des Privaten und der Planungsfreiheit der Gemeinde verschiedene Vorschläge zur Vertragsgestaltung, wobei er seine Ergebnisse auf ihre gerichtliche Durchsetzbarkeit hin untersucht. Er kommt im Wesentlichen zu dem wenig überraschenden Ergebnis, dass die Kommunen sich nicht in den Verträgen dergestalt binden dürfen, dass sie bei der Abwägung in irgendeiner Form eingeschränkt werden. Deshalb spricht sich Kämper dafür aus, das vom Investor geforderte Planungsziel als aufschiebende Bedingung in den städtebaulichen

Vertrag aufzunehmen, statt dessen Verfehlen als Wegfall der Geschäftsgrundlage anzusehen. Wie sich eine aufschiebende Bedingung auf die Bereitschaft von Kreditgebern auswirkt, sich an dem Projekt zu beteiligen, erläutert Kämper nicht. Selbst wenn man diesen Aspekt aber unberücksichtigt lässt, könnte eine andere Entwicklung dazu führen, dass die Ansätze von Kämper obsolet werden. Bestätigen nämlich der BGH oder zuletzt gar der EuGH den vom Oberlandesgericht Düsseldorf richtigerweise eingeschlagenen Weg der – verkürzt ausgedrückt – Ausschreibungspflicht städtebaulicher Verträge, die mit dem Erwerb eines kommunalen Grundstücks verbunden sind, kommt es auf die Konkretisierung der von der Gemeinde geschuldeten Planungsleistungen im städtebaulichen Vertrag insoweit nicht mehr an, als dass schon im Zuge der Ausschreibung festgeschrieben werden muss, was konkret von dem Projektentwickler, der den Zuschlag erhält, erwartet wird, und was .

Rechtsanwalt Dr. Caspar David *Hermanns*, Osnabrück