

Öffentlich-rechtlicher Vertrag
in Zusammenhang mit der Liegenschaft Straße, Hsnr. **in der Stadt Wyk**
auf Föhr

zwischen

der Stadt Wyk auf Föhr,
vertreten durch ihren Bürgermeister,
Herrn Hans-Ulrich Hess

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt

und

dem Bauherren/der Bauherrin,
Name
Straße, Hsnr., PLZ, Ort
Zusatz

- nachfolgend „**Antragsteller(in)**“ genannt -

- nachfolgend gemeinsam „**die Parteien**“ genannt“ -

4. Ausfertigung

Präambel

Name Bauherr ist Eigentümer(in) der Flurstücke Nr. Nr der Flur Nr., Gemarkung Wyk, mit einer Größe von insgesamt Größe m² (s. als **Anlage 1** beigefügter Lageplan). Das Vorhabengrundstück befindet sich im Innenbereich / BP der Stadt Wyk auf Föhr. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr als „Art der Fläche“ dargestellt. Für diesen Bereich des Stadtgebietes gilt eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, Satzungsgebiet X vom Datum. (beigefügt als **Anlage 2**).

Der/Die Antragsteller(in) beabsichtigt das bestehende Wohngebäude abzubrechen und durch Bauvorhaben., das in den als **Anlage 3** beigefügten Antragsunterlagen dargestellt ist, zu ersetzen. Das Vorhaben ist den Vertretern der Stadt Wyk auf Föhr im zuständigen Ausschuss am Datum vorgestellt worden.

Nach § X der Erhaltungssatzung bedarf der Abbruch, Umbau und die Änderung einer baulichen Anlage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der schriftlichen Genehmigung der Stadt [oder:] der Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde mit Einvernehmen der Stadt. Die Genehmigung [oder:] Das Einvernehmen darf versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt, von städtebaulicher Bedeutung ist oder weil die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das abzubrechende Gebäude erfüllt die in § 172 Abs. 3 BauGB und § X der Erhaltungssatzung benannten Kriterien einer Prägung des Ortsbildes. Die formellen Voraussetzungen für eine Verweigerung der Abbruchgenehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde [oder:] die Stadt liegen daher vor. Die Parteien gehen jedoch davon aus, dass die durch den Abbruch hervorgerufene Beeinträchtigung durch die Errichtung eines städtebaulich adäquaten Ersatzbaues, wie in diesem Vertrag beschrieben, ausgeglichen und hierdurch die Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden kann.

Vor diesem Hintergrund treffen die Parteien nachfolgende Vereinbarung:

Kommentar [GSK1]: Diesbezüglich ist auf den konkreten Wortlaut der jeweils einschlägigen Erhaltungssatzung abzustellen. Die Erhaltungssatzungen sind insofern uneinheitlich. Teilweise ist die Stadt selbst zuständig, teilweise die Baugenehmigungsbehörde mit Einvernehmen der Stadt.

Kommentar [GSK2]: Hierdurch wird klargestellt, dass die Genehmigung bzw. das Einvernehmen durch die Stadt verweigert werden dürfte und die Genehmigungsfähigkeit durch diesen Vertrag hergestellt wird.

4. Ausfertigung

§ 1

Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist die rechtliche Sicherung und Begleitung der baurechtlichen Entwicklung des Vorhabengrundstücks (**Anlage 1**) im Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren sowie die Umsetzung der Ziele der Erhaltungssatzung.

§ 2

Erstellung der erforderlichen Antragsunterlagen / Baugenehmigungsverfahren

- (1) Der/Die Antragsteller(in) erarbeitet auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt die Vorhabenplanung. Maßgeblich sind die Bauvorlagen des/der Antragstellers/Antragstellerin einschließlich Lageplan (Maßstab 1:500), Grundrisse (Maßstab 1:100), Schnitte und Detail-Darstellung der Fassaden mit Datum vom [•], die als **Anlage 3** beigelegt sind. Diese Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Soweit die Parteien es für erforderlich halten, stimmt Der/Die Antragsteller(in) die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens vor Bauantragstellung mit der Baugenehmigungsbehörde ab. Die Frage der rechtlichen Zulässigkeit eines Abbruches des vorhandenen Gebäudes ist nicht Bestandteil der Abstimmung des/der Antragstellers/Antragstellerin mit der Baugenehmigungsbehörde.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, mit Abschluss dieses Vertrages und mit Billigung dieses Vertrages durch die **Stadtvertretung/den Bauausschuss** **das gemeindliche Einvernehmen zu einem Bauantrag zu erteilen**, der dem in Absatz 1 genannten Vorhaben entspricht. Dieses Einvernehmen ist Bestandteil des Baugenehmigungsablaufes und ersetzt nicht die eigenständige Prüfung und Genehmigung des Vorhabens durch die Baugenehmigungsbehörde. Ein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung erwächst daraus nicht.
- (4) Ein Abweichen von der gemäß Abs. 1 vereinbarten Planung ist unzulässig. Die Durchführung städtebaulich relevanter Modifikationen der Baukörper, Nutzungen und Fassadengestaltungen sind nur nach vorheriger Zustimmung der Stadt möglich. Die Parteien sind sich darüber einig, dass städtebaulich relevant insbesondere sind:
 - Grundsätzliche Veränderung des Farbkonzeptes und

Kommentar [GSX3]: Die Stadt sollte vor Abschluss des Vertrages neben den Ortsbild-prägenden Aspekten auch selbst das Baurecht nach §§ 29 ff. BauGB prüfen, ob es sich tatsächlich um ein genehmigungsfähiges Vorhaben handelt. Ansonsten erteilt sie das Einvernehmen zu einem ggf. offensichtlich nicht genehmigungsfähigen Vorhaben.

4. Ausfertigung

- [•] [@Stadt: Bitte ggf weitere für das Ortsbild relevante Änderungen ergänzen].
- (5) Für baugenehmigungspflichtige städtebaulich relevante Modifikationen nach Absatz 4 wird der Antragsteller einen entsprechenden Bauantrag erst stellen, wenn dazu das Einvernehmen mit der Stadt hergestellt ist. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Antragsteller die Stadt im Fall der Versagung dieses Einvernehmens zu einer Modifikation nicht in Haftung nehmen wird.
- (6) Der/Die Antragsteller(in) verzichtet auf Kostenerstattungsansprüche gegenüber der Stadt aus den bisherigen Abläufen in dieser Sache.

§ 3

Abbruchgenehmigung

- (1) Der Bauantragsteller hat den Abbruch bei der Stadt [oder] der Baugenehmigungsbehörde beantragt. Die Stadt ist bereit, eine Genehmigung [oder] ihr Einvernehmen zum Abbruch des bestehenden Gebäudes durch den Bau- und Planungsausschuss herbeizuführen. Der Bau- und Planungsausschuss bleibt jedoch in seiner Entscheidung ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht. Die Stadt unterrichtet den/die Antragsteller(in) über den Fortgang des Verfahrens im Bau- und Planungsausschuss. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des/der Antragstellers/Antragstellerin, die diese(r) im Hinblick auf die Abbruchgenehmigung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Der/Die Antragsteller(in) verpflichtet sich dazu, von der nach Absatz 1 zu erteilenden Abbruchgenehmigung erst nach Erteilung der Baugenehmigung Gebrauch zu machen.

§ 4

Bauverpflichtung

Zur Sicherung der in der Erhaltungssatzung verfolgten Ziele der Erhaltung des Straßen- und Ortsbildes verpflichtet sich Der/Die Antragsteller(in) innerhalb eines Zeitraumes von X Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Beginn der Durchführung des beantragten Bauvorhabens (Baubeginn). Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist inner-

Kommentar [GSK4]: Begründung: Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Anordnung eines Baugebots und einer Bauverpflichtung kann bei Baulücken zB dann angenommen werden, wenn deren Schließung zur Beseitigung einer Störung des Straßen- oder Ortsbilds städtebaulich erforderlich ist (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 15. Aufl. 2022, BauGB § 176 Rn. 6)

Kommentar [GSK5]: Es ist sinnvoll hier auf die Erteilung der Baugenehmigung abzustellen. Nach Abschluss des Vertrages erfolgt noch die Erteilung der Abbruchgenehmigung und der Baugenehmigung, sodass der Antragsteller hinsichtlich des Beginns zunächst noch von diesen Schritten abhängig ist.

4. Ausfertigung

halb von X Jahren nach Baubeginn durch Vorlage der Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen. Diese Fristen können mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.

§ 5

Nutzungsbindung

- (1) Vor dem Hintergrund des in § X der Erhaltungssatzung normierten Milieuschutzes verpflichtet sich der/die Antragsteller(in) Art und Anzahl Dauerwohnungen für X Jahre als Dauerwohnen zu nutzen und zu erhalten. Eine Nutzungsänderung zu einem früheren Zeitpunkt ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.
- (2) Der/Die Antragsteller(in) hat gegenüber der Stadt durch Vorlage eines beglaubigten Grundbuchauszugs oder durch Aushändigung einer § 29 GBO entsprechenden Eintragungsbewilligung nachzuweisen, dass er/sie zur Sicherung der Verpflichtung nach vorstehendem Absatz 1 auf eigene Kosten zugunsten der Stadt eine

beschränkt-persönliche Dienstbarkeit

bestellt hat. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit muss den Rang vor sämtlichen Belastungen in Abteilung III im Grundbuch erhalten. Falls die Finanzierung des Vorhabens dadurch gefährdet sein sollte, wird einer Rückstufung auf den nächstvordersten Rang seitens der Stadt zugestimmt.

- (3) Der/Die Antragsteller(in) verpflichtet sich zur Weitergabe dieser Verpflichtung sowohl an mögliche Rechtsnachfolger als auch an Mieter, Pächter und ähnliche schuldrechtlich Berechtigte.

Kommentar [GSK6]: Hierbei handelt sich um eine grundsätzlich zwar Bauherren-freundliche Klausel, die aber im Rahmen der aktuellen Verzögerungen der Baubranche in der Praxis üblich ist. Diese Klausel kann ggf. auch entfernt werden.

Kommentar [GSK7]: @Stadt: Was genau ist mit „Art“ gemeint? Art der baulichen Nutzung ist bereits das „Wohnen“. Dies sollte ggf. konkretisiert werden.

Kommentar [GSK8]: Nutzungsbindungen in einem städtebaulichen Vertrag müssen angemessen sein, wobei eine 20-jährige Bindungsfrist die Obergrenze bilden dürfte (BeckOK BauGB/Hoffmann, 57. Ed. 1.9.2022, BauGB § 11 Rn. 21)

Kommentar [GSK9]: Geeignetes Sicherungsmittel ist regelmäßig diese Eintragung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit iSv § 1090 BGB, die ein Recht an einem Grundstück zugunsten einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person enthält. Ein Muster für die Bestellung der Dienstbarkeit können wir bei Bedarf zur Verfügung stellen.

Kommentar [GSK10]: Auch hier handelt es sich um eine Bauherren-freundliche Klausel, die ggf. entfernt werden kann.

Kommentar [GSK11]: Begründung: Sollte der Mieter/Pächter Nutzungsänderungen beantragen, wäre dieser ohne diese Regelung nicht an die Nutzung gebunden. Die Nutzungsbindung sollte daher auch an Mieter und Pächter weitergegeben werden, da eine vertragliche Verpflichtung mit dinglichem Charakter - wenn überhaupt - vom Grundeigentümer „kraft Dinglichkeit“ nur auf einen Rechtsträger übergehen kann, der in eine dingliche Verfügungsbefugnis über das Baugrundstück eintritt. Das ist bei einem Mieter oder Pächter nicht der Fall. Soll er eine vertragliche Verpflichtung einer Vertragspartei übernehmen, muss die Verpflichtung vertraglich an ihn weitergegeben werden (BVerwG Beschl. v. 2.12.2009 – 4 B 74/09).

4. Ausfertigung

§ 6

Vertragsstrafe

- (1) Erfüllt der/die Antragsteller(in) seine/ihre Pflichten, insbesondere die nach § 2 Absatz 4 und 5, § 3 Absatz 2 und § 4 dieses Vertrages, nicht oder nicht in gehöriger Weise, so ist der/die Antragsteller(in) zur Zahlung einer Vertragsstrafe pro Zuwiderhandlung verpflichtet. Die Stadt bestimmt die Höhe der Vertragsstrafe nach billigem Ermessen nach § 315 BGB, wobei maximal der Wert von 100.000 EUR anzusetzen ist. Die Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber dem/der Antragsteller(in) festgesetzt. Die Pflicht zur Erfüllung bleibt unberührt.
- (2) Der/Die Antragsteller(in) verpflichtet sich, die Zahlung etwaiger Vertragsstrafen in Höhe von 100.000 EUR als entsprechende Grundschuld zugunsten der Stadt an erstem Rang im Grundbuch einzutragen. Falls die Finanzierung des Vorhabens dadurch gefährdet sein sollte, wird einer Rückstufung auf den nächstvordersten Rang seitens der Stadt zugestimmt.
- (3) Die Regelungen von vorstehendem Absatz 1 gelten – mit Ausnahme der Zahlung einer Vertragsstrafe im Falle eines vorzeitigen Abbruches des Gebäudes entgegen der in § 3 Absatz 2 übernommenen Verpflichtung - nicht für den Fall, dass der/die Antragsteller(in) das geplante Vorhaben nicht umsetzen kann, weil eine Baugenehmigung nicht zu erreichen ist.

Kommentar [GSK12]: Dieser Betrag wäre unangemessen, wenn er über die Wertabschöpfung eines Verstoßes hinausgeht. Dies müsste ggf. an die aktuellen Werte auf Föhr angepasst werden.

Kommentar [GSK13]: Alternativ möglich: Absicherung per Bankbürgschaft. Eine Art der beiden Absicherungen ist, aber richtigerweise erforderlich, da Vertragsstrafe ausreichende Liquidität beim Antragsteller voraussetzt.

§ 7

Kündigung

- (1) Dieser Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere:
 - a) einer der Vertragspartner erfüllt die ihm obliegenden Pflichten nicht;
 - b) ab Einreichung der Bauantragsunterlagen wurde binnen einer Frist von **X** Monaten keine Baugenehmigung für das in den Bauantragsunterlagen dargestellte Bauvorhaben erteilt;

4. Ausfertigung

- c) der/die Antragsteller(in) hat unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen, die für die Abbruch- und Baugenehmigung von Bedeutung waren.
- (2) Die Kündigung hat schriftlich gegenüber der anderen Partei zu erfolgen.

§ 8

Rechtsnachfolge

- (1) Der/die Antragsteller(in) verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Flächen aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass diese etwaige weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise verpflichten.
- (2) Ist der Rechtsnachfolger nicht zur Übernahme der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen bereit, gilt § 7 (Kündigung) entsprechend.

§ 9

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen werden die Vertragsparteien diejenige wirksame Bestimmung vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am ehesten entspricht. Im Falle einer Lücke werden die Vertragsparteien diejenige Bestimmung vereinbaren, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

§ 10

Schlussbestimmung

- (1) Nebenabreden sind nicht getroffen.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (3) Die Parteien verpflichten sich zur vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Stadt ist bestrebt, alle Angelegenheiten mit dem Bauvorhaben zügig zu behandeln.
- (4) Die Parteien werden die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung der Aufgaben nach diesem Vertrag erlangen, vertraulich behandeln und nur in beiderseitigem Einvernehmen an Dritte weitergeben. Die Parteien werden für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge tragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen Abs. 3 gilt § 7 (Kündigung), verbunden mit etwaigen Ersatzansprüchen, entsprechend.
- (5) Der Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung der Vertragsparteien wirksam.

Stadt Wyk auf Föhr, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift

Unterschrift Antragsteller(in)

Bürgermeister Hans-Ulrich Hess

**vorbehaltlich der Zustimmung der
des Bau- und Planungsausschusses**