

Diana Coulmas

# 20 Jahre, 20 Tagungen, unzählige Erkenntnisse und eine Torte

**Jubiläum der vhw-Bundesrichtertagung zum Städtebaurecht**

Die vhw-Bundesrichtertagung zum Städtebaurecht 2025 startete mit insgesamt 260 vor Ort in Bergisch Gladbach und live online Teilnehmenden am 24. November 2025 ganz im Zeichen des zu begehenden Jubiläums. Der Veranstalter in Person der Verfasserin konnte es sich nicht nehmen lassen, einen großen Dank für 20 Jahre, 20 Tagungen, unzählige Erkenntnisse und regen Austausch mit den Bundesrichtern aus dem 4. Senat am Bundesverwaltungsgericht auszusprechen.

**Dr. Sina Stamm, Dr. Achim Seidel** und **Dr. Andreas Koch** waren die Adressaten dieses sehr herzlichen Danks für 20 Jahre vhw-Bundesrichtertagung: Nach langen Jahren, in denen es eine Art Stammbesetzung bei der Tagung gab, waren die Protagonisten des Tages erst zum zweiten Mal hier, bzw. Dr. Andreas Koch zum ersten Mal dabei. Ob neues Gesicht oder zweistelliger „Einsatz“ bei den Bundesrichtertagungen, eines eint Wirken und Präsenz der Bundesrichter: Sie alle haben sich über die Jahre im Winter von Leipzig auf den Weg ins Rheinland gemacht, um exklusiv über neue, teilweise noch nicht veröffentlichte Entscheidungen aus dem 4. Senat zu berichten, diese näher zu erläutern und mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern zu diskutieren. Auf den Punkt gebracht, mündete der Dank in die Conclusio: „Neben der brillanten fachlichen Expertise, die Sie mitbringen, waren Sie dabei immer offen, humorvoll und zugänglich. Das ist nicht selbstverständlich! Der Juristenzunft haftet ja bisweilen der Ruf an, eher festgelegt, ein bisschen verschlossen, vielleicht auch ein bisschen konservativ zu sein. Hier und mit Ihnen treffen wir dagegen Jahr für Jahr auf gelebte Bereitschaft zu offener, direkter Kommunikation und echtes Interesse an Erfahrungen aus der Praxis.“

## Auf los ging's los: wieder ein Tag voller Entscheidungen ...

... zum Städtebau-, Planungs- und Umweltrecht – vorgestellt, erläutert und eingeordnet in den größeren Zusammenhang von drei Mitgliedern des Städtebaurechtsenats am Bundesverwaltungsgericht in Leipzig. Auf ausgewählte Entscheidungen, die bei der Tagung vorgestellt wurden, soll im Folgenden schlaglichtartig eingegangen und ein Einblick in das Spektrum der diskutierten Fälle und Themenbereiche gegeben werden.

## Sanierungsrechtlicher Ausgleichsbetrag

Den Anfang machte **Dr. Sina Stamm**. Sie referierte eine grundlegende Entscheidung zur Festsetzung von Ausgleichsbeiträgen im Sanierungsgebiet, die der 4. Senat am 25.03.2025 getroffen hat (BVerwG, Urteil vom 25.03.2025 – 4 C 1.24). Das Bundesverwaltungsgericht hat sich nicht alle Tage mit Sanierungsausgleichsbeträgen zu befassen, und so waren die diesbezüglichen Ausführungen mit Spannung zu erwarten. Der zugrunde liegende Fall spielt in einem der größten zusammenhängenden Altbaugebiete aus der Gründerzeit in Deutschland im bekannten Prenzlauer Berg, der eine Wandlung vom Berliner Arbeiterbezirk zur Zeit der DDR über ein Szeneviertel und Sanierungsgebiet in den 1990er Jahren bis hin zu einem der begehrtesten und teuersten Wohngebiete der Bundeshauptstadt durchlaufen hat.

Gegenstand des Rechtsstreits war die Heranziehung einer Grundstückseigentümerin zu einem sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag für ihr 341 qm großes und mit einem fünfgeschossigen Wohnhaus bebautes Grundstück, das zu einem 1994 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gehörte. Der festgesetzte Ausgleichsbetrag betrug rund 26.000 Euro, gegen den die Klägerin sich erfolglos mit Widerspruch und Klage wehrte. Das Oberverwaltungsgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Die Richterinnen und Richter des 4. Senats hatten sich bei der Entscheidung vor allem mit drei Schwerpunkten zu befassen.

## Erforderlichkeit der Sanierung

In Hinblick auf die Frage der Erforderlichkeit einer Sanierung hat der 4. Senat klargestellt, dass es Sache der Gemeinde sei, wie sie insoweit ihre Planungshoheit handhabt. Hierzu gehöre insbesondere die planerische, auch durch eine Sanierungsverordnung zum Ausdruck kommende Entschließung, wie und in welcher Richtung sie sich städtebaulich geordnet fortentwickeln will. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

sind nach § 136 Abs. 2 BauGB Maßnahmen, durch die Gebiete zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das Gesetz räume der Gemeinde hier einen weiten Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum ein. Sina Stamm unterstrich dabei, die Gemeinde müsse allerdings beachten, dass Sanierungsmaßnahmen nur bei Vorliegen städtebaulicher Missstände in Betracht kommen und erforderlich sein müssen. Das OVG habe demgegenüber nicht erkannt, dass die Erforderlichkeit der Sanierung Gegenstand einer Abwägung sei und dass die Frage, ob die Sanierung durchgeführt wurde, nach jenem Konzept zu beurteilen sei, das bei Aufhebung der Sanierungsverordnung maßgeblich war. Dementsprechend hätten die Richter der Vorinstanz bei der Prüfung der Erforderlichkeit der Sanierung einen unzutreffenden Rechtsmaßstab zugrunde gelegt und die gebotene Abwägungskontrolle verfehlt. Eine förmliche Sanierung sei im Übrigen entgegen der Auffassung des OVG nicht nur dann erforderlich, wenn die vorhandenen städtebaulichen Missstände ausschließlich durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden könnten. Die Gemeinde müsse aber bei der Entscheidung für eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets prüfen, ob weniger einschneidende Maßnahmen – etwa des allgemeinen Städtebaurechts – zur Behebung der städtebaulichen Missstände eindeutig vorzugswürdig seien. Beanstandet hat der 4. Senat, dass das OVG die Eignung möglicher Alternativmaßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele aus objektiver Expostperspektive geprüft, und insofern anstelle der gebotenen nachvollziehenden Kontrolle der Abwägungsentscheidung des Beklagten eine eigene Erforderlichkeitsprüfung vorgenommen habe.

### **Sanierungsbedingtheit der Bodenwerterhöhung**

Ein weiterer Schwerpunkt des Urteils, den Sina Stamm eingehend erläuterte, betrifft die Sanierungsbedingtheit der Bodenwerterhöhung. Nach § 154 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (Absatz 1 Satz 1). Dies setzt allerdings voraus, dass der Wertzuwachs tatsächlich auf Maßnahmen im Rahmen des Sanierungskonzepts zurückzuführen ist. Hierzu zählen auch Bodenwertsteigerungen, die durch die Aussicht auf die Durchführung der Sanierung eingetreten sind: Für den Eintritt einer Bodenwertsteigerung genügt insoweit bereits die bloße Sanierungsabsicht, weil der Bodenmarkt die erwartete Aufwertung vorwegnimmt. Wird die Sanierung durchgeführt, verbessert sich das Gebiet. Dabei umfasst der Begriff „Durchführung der Sanierung“ sämtliche Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind (§ 146 Abs. 1 BauGB).

Wichtig war den Leipziger Richtern die Klarstellung: Abzuschöpfen sei allein die kausal auf die Sanierung zurückzuführende Bodenwerterhöhung, während Wertsteigerungen ohne Bezug zur Sanierung nicht berücksichtigt werden dürfen. Die vom OVG Berlin-Brandenburg in „herkömmlichen Sanierungsgebieten“ angenommene tatsächliche Vermutung für die Sanierungsbedingtheit der im Sanierungszeitraum eingetretenen Bodenwertsteigerung hat der 4. Senat als fehlerhaft angesehen. Die Sanierungsbedingtheit des Bodenwertzuwachses könne nicht allgemein vermutet werden. Insbesondere wenn Eigentümer selbst Maßnahmen an ihrem Grundstück im Sanierungsgebiet vornähmen, müsse die Gemeinde im Einzelnen prüfen, ob die sich daraus ergebende Wertsteigerung sanierungsbedingt sei. Hierzu bedarf es jedoch nicht einer Betrachtung der fiktiven Eigenentwicklung ohne den Erlass der Sanierungsverordnung (Leitsatz 3). Der Einwand, das Sanierungsgebiet hätte sich mithilfe privater Investoren auch ohne förmliche Sanierung qualitativ weiterentwickelt, sei deshalb ohne Belang.

### **Wertermittlungsspielraum**

Abschließend erläuterte Sina Stamm die Erwägungen des Senats zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags, bei denen es insbesondere – im Einklang mit der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung – um den Wertermittlungsspielraum der Gemeinde und die gerichtliche Kontrolldichte ging. Der Wertermittlungsspielraum beruhe auf der Besonderheit, dass es sich bei der Bestimmung von Grundstückswerten letztlich immer um eine bloße Schätzung handelt. Soweit der Wertermittlungsspielraum reicht, finde lediglich eine eingeschränkte gerichtliche Kontrolle in Form einer Plausibilitätskontrolle statt. Im zugrundeliegenden Fall genüge die gerichtliche Kontrolle der Wertermittlung durch die Vorinstanz in Hinblick auf die Aktualität der Lagewerte nicht den Anforderungen einer sachgerechten Plausibilitätsprüfung. Diese waren bereits 2001 ermittelt worden. Nach Angaben eines Sachverständigen ist eine regelmäßige Überprüfung des Werts (fünf Jahre) sinnvoll; gleichwohl hielt das OVG eine Überprüfung nach zehn Jahren nicht für geboten.

Das Urteil des 4. Senats gibt den für das Vorliegen einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung beweispflichtigen Gemeinden mehr Rechtssicherheit. Sie sind nicht angehalten, bei ihrer Kausalitätsprüfung hypothetischen Kausalverläufe oder fiktiven Eigenentwicklungen des von der Sanierung betroffenen Gebiets nachzugehen. Sie sollten allerdings Obacht walten lassen, dass ggf. vorhandene externe Effekte durch eine entsprechende Anpassung bzw. Fortschreibung des Anfangswerts berücksichtigt werden.

In der nachfolgenden Diskussion kam die folgende Frage einer Teilnehmerin zur Vorgehensweise bei der Wertermittlung im gerichtlichen Verfahren: Beide Parteien zögen vermutlich Gutachter heran, oder ergehe letztlich eine rein rechtliche Beurteilung? Die differenzierte Antwort hob hierauf ab: Die

Frage der fiktiven Vergleichsbetrachtung (das Gebiet hätte auch ohne Sanierung höhere Bodenwerte entwickelt) ziele auf die „Erforderlichkeit der Sanierung, während die Sanierungsbedingtheit der Bodenwerterhöhung“ sich aus dem Gesetz ergebe; hier prüfe das Gericht lediglich die Plausibilität. Eine weitere aus dem Plenum gestellte Frage betraf den festgestellten Einschätzungsspielraum der Gemeinde in Hinblick auf die Erforderlichkeit der Sanierung: Gelte dieser auch für das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB)? Dies sei noch nicht entschieden, künftige Entscheidungen blieben abzuwarten.

## Kommunales Vorkaufsrecht – der „Dritte“ i. S. v. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 463 BGB

Mit den zwei zum kommunalen Vorkaufsrecht vom 4. Senat zu entscheidenden Parallelfällen aus Hamburg (BVerwG, Urteile vom 17.06.2025, 4 C 3.24 und 4 C 4.24) müssten wir uns ein bisschen ins Zivilrecht begeben, warnte **Dr. Achim Seidel** gleich zu Beginn seines Vortrags. In beiden Fällen wandten sich verschiedene GmbH & Co. KGs gegen die Ausübung von Vorkaufsrechten gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Im Mai 2021 verkauften sie Grundstücke durch notarielle Kaufverträge an neu gegründete GmbH & Co. KGs. Das Besondere an der zugrundeliegenden Konstellation war: Die verkaufende GmbH & Co. KG und die kaufende GmbH & Co. KG hatten jeweils denselben einzigen Eigentümer. Im Juli 2021 übte die Freie und Hansestadt Hamburg das Vorkaufsrecht aus, wobei dies in dem hier zu berichtenden Fall – 4 C 3.24 – zugunsten der städtischen Entwicklungsgesellschaft geschah (im anderen Verfahren – 4 C 4.24 – legte die Erstkäuferin eine Abwendungserklärung vor). Sie vertrat die Auffassung, dass es sich um einen ganz normalen Verkauf an einen Dritten handelte, was Voraussetzung für das Vorkaufsrecht ist. Die verkaufenden Unternehmen sahen dies anders und sind dem mit der Begründung entgegengetreten, es liege gar kein Verkauf an einen Dritten vor, weil die Grundstücke ja im Eigentum derselben Person blieben.



Abb. 1: Traditioneller Ort der vhw-Bundesrichtertagung: das Kardinal-Schulte-Haus in Bergisch Gladbach (Foto: Diana Coulmas)

Die Klagen, die vor dem Verwaltungsgericht Hamburg erhoben wurden, waren erfolgreich. Das Hamburgische Obergericht wies die Berufungen zurück und bestätigte die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts, es mangle an dem für ein Vorkaufsrecht erforderlichen Kaufvertrag mit einem Dritten gemäß § 463 BGB, weil es an einem Verkehrsgeschäft fehle. Trotz eigener Rechtsfähigkeit der Klägerin und der Erstkäuferin habe bei wirtschaftlicher Betrachtung lediglich eine Vermögensverschiebung innerhalb der Vermögenssphäre derselben natürlichen Personen stattgefunden (die alle Anteile der auf beiden Vertragsseiten beteiligten Kaufvertragsparteien halte). Mit der Revision wandte sich die Beklagte gegen die einschränkende Auslegung des Begriffs des Dritten.

Ohne in die gesellschaftsrechtlichen Einzelheiten zu gehen, mit denen der Senat sich ebenfalls auseinanderzusetzen hatte, stand die von den Leipziger Richtern zu beantwortende zentrale Frage im Fokus, ob der Kaufvertrag mit einem Dritten abgeschlossen wurde. Das Gesetz definiere den Begriff des Dritten nicht, und auch aus den Gesetzesmaterialien ließe sich zu der Frage nichts herleiten, führte Achim Seidel aus. Der Senat habe sich im Ergebnis für eine formale, an der Rechtsfähigkeit der Vertragspartner orientierte und damit gegen eine den Begriff restriktiver fassende wirtschaftliche Betrachtungsweise entschieden. Für die Einordnung als Vorkaufsfall komme es entscheidend darauf an, dass die Kaufvertragsparteien jeweils selbstständige Rechtsträger sind, der Vertrag mithin von formal verschiedenen rechtsfähigen Vertragspartnern geschlossen wird. Nach den geltenden gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen bestünde keine Identität zwischen den jeweils als GmbH & Co. KG konstituierten Kaufvertragsparteien. Ein enges Verständnis des Begriffs des Dritten sei nach Auffassung des Senats auch nicht durch andere (im Urteil im Einzelnen durchdeklinierte) Vorschriften geboten. Vielmehr hätten sich die Klägerin und ihr Anteilseigner freiwillig und bewusst – aus Gründen der Steueroptimierung – für die Trennung der Eigentumspositionen von Gesellschaft und Anteilseigner durch die Gründung rechtlich selbstständiger Personengesellschaften und den Abschluss eines Kaufvertrags als Mittel der „Vermögensumschichtung“ entschieden. An diese Entscheidung müssten sie sich auch bei rechtlich nachteiligen Konsequenzen festhalten lassen.

In der nachfolgenden Diskussion kamen mehrere Fragen, u. a. die folgende: Eine Kommune wendet das Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB in einem Sanierungsgebiet an, möchte aber nicht kaufen, sondern eine Abwendungsvereinbarung mit dem Käufer schließen. Der Verkäufer gibt die Daten des Käufers nicht weiter, die Dreimonatsfrist läuft. Habe die Kommune dennoch eine Möglichkeit, das Vorhaben zum Erfolg zu führen, oder bliebe nur der Erwerb bzw. der Rücktritt vom Vorkauf? Hierzu ergab sich die zunächst ungeschützte Einschätzung: § 27 Abs. 1 BauGB regele eine Abwendungsbefugnis, keine Abwendungspflicht, weshalb vermutlich nur der Weg bliebe, das Vorkaufsrecht auszuüben. Insgesamt

zeigten die Diskussionsbeiträge Befürwortung des Richterspruchs, der das kommunale Vorkaufsrecht stärke. Es seien rechtssichere Regelungen zur Umgehung der Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlich; schließlich sei das Instrument für die Flächenmobilisierung gerade für den Wohnungsbau interessant. Achim Seidel schloss damit, abzuwarten bliebe, was aus der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Regelung werde, die verhindern solle, dass kommunale Vorkaufsrechte bei Share Deals umgangen werden.

### Festsetzung eines urbanen Gebiets – Abgrenzung vom allgemeinen Wohngebiet – Verbot des „Etikettenschwindels“

Einen weiteren interessanten Fall, bei dem es um die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (§ 6a BauNVO) ging, stellte **Dr. Andreas Koch** vor, der sich selbst als „Novize“ unter den anwesenden Bundesrichtern einführte (BVerwG, Beschluss vom 14.02.2025, 4 BN 24.24). Hier hatte eine Eigentümergemeinschaft Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan einer Ostseegemeinde, der ein Urbanes Gebiet festsetzte, eingereicht. Das OVG Mecklenburg-Vorpommern erklärte den Plan für unwirksam. Das Urbane Gebiet war in drei Teilbereiche unterteilt: zwei davon waren für Wohnnutzung vorgesehen, der dritte für ein Parkhaus. Nach dem Urteil des OVG war die Festsetzung des Urbanen Gebiets aufgrund eines „Etikettenschwindels“ im Rechtssinne nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie diene lediglich dazu, die geplante Wohnbebauung ohne Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des OVG blieb ohne Erfolg.

Andreas Koch nahm sogleich vorweg, dass in dem konkreten Fall die vorgesehene Nutzungsstruktur nicht der eines Urbanen Gebiets entspricht. Schon a priori werde man bei einem Urbanen Gebiet, also einem einheitlichen urbanen Raum im Sinne des Leitbilds einer nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ bzw. einer räumlichen Konzentration von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung eher innerstädtische Quartiere vor Augen haben und nicht eine beschauliche Fremdenverkehrsgemeinde an der Ostsee. Auch wenn die Anwendung des § 6a BauNVO nicht schlechterdings größeren Städten vorbehalten und also in Hinblick auf die vergleichsweise geringe Größe der Gemeinde von vornherein ausgeschlossen sei, dürfte die Festsetzung doch aus tatsächlichen Gründen in kleinen und mittleren Kommunen nur ausnahmsweise in Betracht kommen.

Bei den Richtern der Vorinstanz, die über die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans zu entscheiden hatten, stellte sich offenbar entsprechend auch ein Störgefühl ein. Im Ergebnis ist das OVG Greifswald von einem Etikettenschwindel ausgegangen. Ein solcher liegt im Einklang mit der Rechtsprechung des 4.

Senats<sup>1</sup> vor, wenn eine Gemeinde eine von ihrem eigentlichen planerischen Willen abweichende Festsetzung bewusst trifft, um auf diese Weise anderweitige Schwierigkeiten oder Folgeprobleme zu vermeiden. Andreas Koch führte hierzu aus, in solchen als Etikettenschwindel bezeichneten Konstellationen gehe es dem Plangeber häufig darum, das Schutzniveau z. B. von Lärmimmissionen abzusenken. So lag die Sache hier.

Für die tatsächlich angestrebte überwiegende Wohnnutzung ergeben sich aus den Lärmwerten der TA Lärm deutlich niedrigere zulässige Werte als für das „vorgeschobene“ Urbane Gebiet. Der 4. Senat hat die Auffassung des OVG Greifswald bestätigt, wonach die Festsetzung eines Urbanen Gebiets nicht erforderlich war, weil die von der Plangeberin angestrebte Nutzungsmischung nicht über das hinausgeht, was ohnehin in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. In dem Beschluss ist im Übrigen ausgeführt, bei der Festsetzung eines Urbanen Gebiets müsse nicht jeder Teilbereich mit den Nutzungen Wohnen, Gewerbe und soziale Einrichtungen die Zweckbestimmung des Gebiets insgesamt widerspiegeln. Das Gesetz ermögliche in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO Feinsteuerungsmöglichkeiten. Trotzdem müsse die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets insgesamt gewahrt bleiben. Ob dies der Fall ist, sei im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu ermitteln.



Abb. 2: Eine Torte zum Jubiläum: 20 Jahre vhw-Bundesrichtertagung (Foto: Sonja Reich)

Zusammenfassend bietet der vom OVG Greifswald entschiedene Fall ein Lehrstück zum Verbot des Etikettenschwindels. Der bestätigende Beschluss des 4. Senats verdeutlicht, dass der Gestaltungsspielraum, den § 6a BauNVO dem Plangeber einräumt, mit einem nicht unerheblichen Begründungsaufwand verbunden ist. Die Gemeinden sollten sich gewarnt fühlen. Das gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet (und dem Mischgebiet) reduzierte Lärmschutzniveau des Urbanen Gebiets sollte nicht dazu verleiten, Gebiete nach § 6a BauNVO auszuweisen, wenn in Wirklichkeit lediglich eine Wohnbebauung geplant ist, die sich aber angesichts der im-

<sup>1</sup> BVerwG, Urt. v. 03.06.2014 – 4 CN 6.12 Rn. 20; BVerwG, Urt. v. 28.02.2014 – 4 CN 5.01



missionsschutzrechtlichen Einschränkungen im Plangebiet nicht oder nur schwerlich verwirklichen lässt.

In der anschließenden Diskussion kam aus dem virtuellen Raum u. a. die Frage, ob im gegebenen Fall denn die Quartiersgaragen zur geplanten Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet denkbar wären? Das Parkhaus wurde hier nicht im Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnnutzung geplant. Es handele sich damit nicht um ein Quartiersparken, sondern um die generelle Unterbringung von Pkw. Dies war Ausdruck des Etikettenschwindels durch das „vorgeschobene“ Urbane Gebiet mit der Zielrichtung, das Problem der Lärmwerte zu lösen, antworteten die Bundesrichter.

## Ausblick auf die 21. vhw-Bundesrichtertagung zum Städtebaurecht am 30. November 2026

Nachdem alle von den drei Bundesrichtern mitgebrachten Entscheidungen vorgestellt und mit den Gästen besprochen und diskutiert worden waren, gab es noch einen kleinen Ausblick auf die 21. vhw-Bundesrichtertagung und damit erste Vorfreude. Der Termin steht bereits fest und wurde schon in die Kalender aufgenommen: Es ist der Montag, 30. November 2026. Es wird, wie gewohnt, angerichtet mit Entscheidungen aus ganz unterschiedlichen Bereichen des weitgefächerten Städtebaurechts. Hierzu werden voraussichtlich u. a. gehören:

- **4 CN 2.24** Festsetzung der Größe der Grundflächen in einem Bebauungsplan
- **4 C 1.25** Baugenehmigungen/Drittanfechtungsklagen: Anwendungsbereich des UmwRG?
- **4 CN 2.25** Abwägungsentscheidung beim Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB
- **4 C 3.25** Nachbarrechtsschutz im unbeplanten Innenbereich bei Abriss einer Doppelhaushälfte

Die 20. vhw-Bundesrichtertagung ging mit lebhaftem Applaus der Teilnehmenden vor Ort und am Bildschirm und vielen dankbaren Worten von allen Seiten zu Ende. In den Pausengesprächen wurde die zugängliche und praxisnahe Darstellungsweise der drei Bundesrichter des 4. Senats gewürdigt, die durch ihre authentische Art auch komplexe Sachverhalte und Rechtsfragen anschaulich vermittelten.



**Ass. Jur. Dr. Diana Coulmas**  
vhw e. V., Berlin

Foto: © BILDSCHÖN/Trenkel



## Das Baugesetzbuch Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht

**Textausgabe**

16. Auflage, 700 Seiten, DIN A5

**Softcover: 39,50 € zzgl. Versand**

ISBN: 978-3-87941-868-8

Die 16. überarbeitete Auflage der Textausgabe „Das Baugesetzbuch – Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht“ enthält alle Rechtsänderungen zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und bringt das BauGB auf den Stand vom 23. Dezember 2025. Berücksichtigt sind u. a. Änderungen der BauNVO, PlanZV, des BNatSchG, ROG, UVPg und UmwRG. Neu aufgenommen wurde das Windenergieflächenbedarfsgesetz. Synopsen machen die Neuerungen und Fassungsvergleiche der BauNVO übersichtlich nachvollziehbar.

Bestellen Sie jetzt Ihr Exemplar: [vhw.de/publikationen/fachbuecher-fortbildung/details/das-baugesetzbuch-gesetze-und-verordnungen-zum-bau-und-planungsrecht/](https://vhw.de/publikationen/fachbuecher-fortbildung/details/das-baugesetzbuch-gesetze-und-verordnungen-zum-bau-und-planungsrecht/)

