

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	V
Teil A Einführung	1
I. Begrifflichkeit	2
II. Wem dient der städtebauliche Vertrag?	3
1. Aus der Sicht der Gemeinde	3
2. Aus der Sicht des Grundstückseigentümers und Investors	7
III. Entstehungsgeschichte	8
IV. Formen städtebaulicher Verträge	10
1. Umfassende Regelungsmöglichkeit	10
2. Vertragstypen nach § 11 Abs. 1 S. 2 BauGB	11
3. Sonstige Vertragstypen nach dem BauGB	13
Teil B Allgemeine Anforderungen an die Recht- mäßigkeit städtebaulicher Verträge	17
I. Abgrenzung öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Verträge	17
II. Anwendbarkeit öffentlich-rechtlicher Vor- schriften	18
1. Planungshoheit der Gemeinde	19
2. Angemessenheit	22
3. Koppelungsverbot	25
4. Verwaltungsverfahrensgesetz	26
III. Anwendbarkeit schuldrechtlicher Vorschriften des BGB	28
1. Verschulden bei Vertragsschluss	29
2. Anwendbarkeit der Regelungen des BGB zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen	31
IV. Formelle Anforderungen	33
1. Schriftformerfordernis gem. § 57 VwVfG und § 11 Abs. 3 BauGB	33
2. Notarielle Beurkundung gem. § 311b BGB	33

Teil C	Wichtige Grundformen städtebaulicher Verträge	35
I.	Städtebauliche Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB	35
1.	Neuordnung der Grundstücksverhältnisse	35
2.	Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen	39
3.	Übertragung von Planungsaufgaben	41
II.	Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB neu/§ 124 BauGB alt	43
1.	Vertragsformen und Abgrenzung	43
a)	Vorbemerkung	43
b)	Vertragsformen	45
2.	Erschließungsanlagen	51
3.	Vertragsinhalte	55
a)	Vertragspartner	55
b)	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	57
c)	Vergaberechtliche Anforderungen	58
d)	Rechtsweg	61
e)	Muster	61
III.	Städtebauliche Verträge zur Förderung und Sicherung städtebaulicher Maßnahmen nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB	62
1.	Bau- und Nutzungsverpflichtung	62
2.	Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	64
3.	Regelungen im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau zu Gunsten einkommenschwacher Bevölkerungsschichten	66
4.	Regelung zur Wohnraumversorgung der ortsansässigen, einkommenschwächeren Bevölkerung – Einheimischen Modelle –	73
IV.	Städtebauliche Verträge zur Übernahme von Kosten nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB	90
1.	Kostenübernahmeverträge	90
2.	Verhältnis zum Erschließungsvertrag	91
3.	Folgekostenverträge	92
a)	Kosten und Aufwendungen der Gemeinde	92
b)	Ersatz für städtebauliche Maßnahmen	93
c)	Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens	93

d) Angemessenheit	96
4. Bestehende Baurechte	98
V. Städtebauliche Verträge zum Klimaschutz und zur energetischen Qualität von Gebäuden nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4, 5 BauGB	99
1. Klimabezogene Infrastruktur (Abs. 1 Satz 2 Nr. 4)	99
2. Energetische Qualität von Gebäuden (Abs. 1 S. 2 Nr. 5)	101
VI. Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB	101
1. Vorbemerkung	101
2. Begrifflichkeit	102
a) Vorhaben- und Erschließungsplan	103
b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan	103
c) Durchführungsvertrag	104
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	105
a) Antrag des Vorhabenträgers	105
b) Vorhaben und Erschließung	108
c) Festsetzungen	109
d) Besonderheiten	110
4. Durchführungsvertrag	111
a) Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers	111
b) Durchführungsvertrag im Einzelnen	113
aa) Regelungsinhalte	113
bb) Zeitpunkt des Vertragsschlusses	115
cc) Aufhebungsrecht und sonstige Sanktionsmöglichkeiten	116
dd) „Scoping“-Verfahren	117
ee) Trägerwechsel	118
c) Sonstige Einzelregelungen	118
5. Rechtsbehelfe gegen Vorhaben- und Erschließungsplan	120
 Teil D Städtebauliche Verträge im Zusammenhang der Mobilisierung von Wohnbauland und Wohnraum	 123
I. Vorbemerkung	123
II. Städtebauliche Instrumente zur Wohnraumbeschaffung und Sicherung	126
1. Ausweitung kommunalen Vorkaufsrechts	127
2. Erweiterung des Baugebots	127
3. Erleichterungen für den Wohnungsbau	128

4.	Änderungen der Baunutzungsverordnung	128
5.	Sektorialer Bebauungsplan	128
6.	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnun- gen	129
III.	Verträge im Zusammenhang der Bauland-/ Wohnraummobilisierung	130
1.	Städtebauliche Verträge zur Abwendung von Vorkaufsrechten	130
2.	Städtebauliche Verträge in Zusammenhang einer Erhaltungssatzung	135
3.	Städtebauliche Verträge im Zusammenhang der Baulandentwicklung	136
4.	Städtebauliche Verträge im Zusammenhang von Sanierungsmaßnahmen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Maßnahmen der Städtebauförderung	139
5.	Städtebauliche Verträge in Fällen der Zweck- entfremdung, freiwillige Baulandumlegung und Sicherung des Fremdenverkehrs	142
Teil E	Allgemeine Fragen des Rechtsschutzes	147
I.	Zuständigkeit des Verwaltungs- oder Zivil- gerichts	147
II.	Folgen von Rechtsverstößen	149
1.	Nichtigkeit des Vertrages	149
2.	Teilnichtigkeit	153
3.	Salvatorische Klausel/Einwendungsverzicht	153
4.	Rückabwicklungsverhältnis/Bereicherungsrecht	154
III.	Leistungstörung im Rahmen städtebaulicher Verträge	155
1.	Vorbemerkung	155
2.	Regelungen zur Leistungsstörungen im BGB	157
a)	Leistungsstörung in der vorvertraglichen Phase	157
b)	Leistungsstörung bei Nichtzustandekommen oder Aufhebung des Bebauungsplanes	159
c)	Änderung des Bebauungsplanes nach Vertrags- abschluss	161
d)	Sekundäransprüche bei nicht Inkrafttreten oder Wegfalls eines Bebauungsplanes	163
e)	Auswirkung des Wegfalls des städtebaulichen Vertrages auf das Baurecht	163

f)	Vertragsanpassung bei veränderten wirtschaftlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen . . .	165
g)	Vertragliche Regelungen	165
aa)	Kein Planungsrecht	166
bb)	Haftung, Haftungsausschluss	166
cc)	Vertragsstrafen	166
dd)	Sicherheiten	167
ee)	Kündigung und Rücktritt und deren Folgen	167
ff)	Aufhebung von Bebauungsplänen und Baugenehmigungen	167
gg)	Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	167
hh)	Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Baulasten	168
ii)	Schlichtungsvereinbarungen	168
IV.	Rechtsschutz gegen städtebauliche Verträge und hoheitliche Akte	168
1.	Überprüfung des städtebaulichen Vertrages/ Durchführungsvertrages	168
a)	Schadensersatzansprüche	169
b)	Konkurrentenklage	170
2.	Rechtsschutz gegen Bebauungsplan	170
3.	Anspruch auf Bescheiderlass	171
V.	Vergabe- und Strafrecht	172
1.	Vergaberecht	172
2.	Strafbarkeit	179
VI.	Gesetzestexte	182
VII.	Mustertexte	188
VIII.	Mustereinführungserlasse der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU zum städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) und zum Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB)	204