

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	5
<b>Vorbemerkungen</b> .....	33
I. BauGB 2013/2017/2021 .....	33
II. Behandelte Verträge .....	33
III. Aufbau .....	34
<b>Einführung</b> .....	37
1. Die Gemeinde als Vertragspartner .....	37
2. Vertrag und Bauleitplanung .....	38
3. Der Vertragspartner der Gemeinde .....	38
4. Folge von Rechtsverstößen .....	39
5. Bindung bei Dauerschuldverhältnissen .....	40
6. Vertragsvollzug und dessen Kontrolle .....	41
<b>Allgemeiner Teil</b> .....	43
A. Rechtliche Einordnung der Verträge .....	43
I. Öffentlich-rechtliche oder zivilrechtliche Verträge? .....	43
1. Erschließungsvertrag, § 11 .....	44
2. Städtebaulicher Vertrag, § 11 .....	45
a) Einordnungsfragen .....	45
b) Vertragsbereiche .....	46
c) Prüfungsschema .....	47
3. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, § 12 .....	49
4. Rechtsweg .....	49
II. Koordinationsrechtlicher oder subordinationsrechtlicher öffentlich-rechtlicher Vertrag? .....	50
1. Bedeutung der Unterscheidung .....	50
2. Bisherige Einordnungen .....	51
3. Versuch einer Einordnung .....	51
4. Fazit .....	53
B. Anwendbare Rechtsvorschriften für Vertragsinhalte und Leistungsstörungen .....	54
I. Direkte Regelungen über Vertragsinhalte und Leistungsstörungen in den §§ 11, 12 und 124 .....	55
1. § 11: Erschließungsvertrag .....	56
a) Regelungen über Vertragsinhalte .....	56
b) Regelungen über Leistungsstörungen .....	56

2.	§ 11: Städtebaulicher Vertrag . . . . .	56
a)	Regelungsinhalte . . . . .	56
b)	Kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans . . . . .	57
c)	Kausalität und Angemessenheit . . . . .	57
3.	§ 12: Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogener Bebauungsplan . . . . .	58
a)	Kein Anspruch auf Satzung. . . . .	58
b)	Aufhebung der Satzung bei Nichterfüllung der zeitlichen Verpflichtung. . . . .	59
c)	Wechsel des gemeindlichen Vertragspartners. . . . .	59
d)	Keine ausdrückliche Angemessenheitsregelung . . . .	59
II.	Anwendbarkeit des Verwaltungsverfahrensgesetzes auf Vertragsregelungen und Leistungsstörungen . . . . .	59
1.	Keine subordinationsrechtlichen Verträge . . . . .	59
2.	§§ 54 ff. VwVfG: Öffentlich-rechtlicher Vertrag . . . . .	60
a)	Anpassung und Kündigung in besonderen Fällen, § 60 Abs. 1 Satz 1 VwVfG . . . . .	60
b)	Kündigungsrecht der Gemeinde, § 60 Abs. 1 Satz 2 VwVfG . . . . .	62
c)	§ 61 VwVfG . . . . .	62
3.	§ 62 Satz 1 VwVfG . . . . .	63
4.	§ 62 Satz 2 VwVfG . . . . .	63
III.	Ergänzend anwendbare zivilrechtliche Vorschriften . . . . .	64
1.	Anzuwendende Fassungen des BGB . . . . .	64
a)	Anzuwendende Rechtsvorschriften . . . . .	64
b)	Dynamik des § 62 Satz 2 VwVfG. . . . .	64
2.	Vorfrage: Einordnung der gemeindlichen Planungsleistung . . . . .	65
a)	Gegenseitiger Vertrag? . . . . .	65
b)	Einseitig verpflichtender Vertrag? . . . . .	67
c)	Bedingter gegenseitiger Vertrag? . . . . .	68
d)	Ergebnis . . . . .	73
3.	Entsprechende Anwendung der BGB-Vorschriften beim Erschließungsvertrag nach § 11 . . . . .	73
a)	Leistungen der Vertragspartner . . . . .	73
aa)	Motivationen und Ziele der Vertragspartner. . . . .	73
bb)	Leistungen des gemeindlichen Vertragspartners. . .	74
cc)	Leistungen der Gemeinde . . . . .	74
b)	Entsprechend anwendbare BGB-Vorschriften . . . . .	75
aa)	Gemeindliche „Planungsleistung“. . . . .	75
bb)	Konkret entsprechend anwendbare Vorschriften . .	75

4.	Entsprechend anwendbare BGB-Vorschriften beim städtebaulichen Vertrag nach § 11	76
a)	Leistungen der Vertragspartner	76
aa)	Motivationen und Ziele der Vertragspartner	76
bb)	Vertraglich vereinbarte Leistungen des gemeindlichen Vertragspartners	77
cc)	Vertraglich vereinbarte Leistungen der Gemeinde	78
b)	Entsprechend anwendbare BGB-Vorschriften	78
aa)	Bauplanungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1	79
bb)	Baureifmachungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1	80
cc)	Freiwillige Bodenordnung, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1	80
dd)	Zielvereinbarungen, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5	81
ee)	Folgelastenverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3	81
ff)	Verschiedene Vertragsformen	82
5.	Entsprechend anwendbare BGB-Vorschriften beim Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan, § 12	82
a)	Leistungen der Vertragspartner	82
aa)	Motivationen und Ziele der Vertragspartner	82
bb)	Leistungen des gemeindlichen Vertragspartners	83
cc)	Leistungen der Gemeinde	83
b)	Planungsrecht	83
aa)	Gemeindliche „Planungsleistung“	83
bb)	Anspruch auf Einleitung des Satzungsverfahrens?	84
c)	Konkret anwendbare BGB-Vorschriften	86
6.	Zwischenergebnis	86
a)	Bedeutung der anwendbaren zivilrechtlichen Vorschriften	86
b)	Vorrangig Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB) oder gegenseitiger Vertrag (§§ 320 ff. BGB)?	87
7.	Städtebauliche Verträge und Allgemeine Geschäftsbedingungen	88
a)	Vorbemerkungen	88
b)	Wann stellt sich die Frage nach der Anwendung von AGBs?	89
c)	Unterscheidung zwischen zivil- und öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Verträgen für die Anwendung der AGB	90

d)	Anwendung der Regelungen über AGB (§ 305 ff. BGB) auf städtebauliche Verträge nach § 11? . . . . .	91
aa)	§ 11 hat Vorrang . . . . .	91
bb)	§ 11 und § 305 ff. gelten gleichrangig nebeneinander . . . . .	91
cc)	Zur Bestimmung des sachlichen Zusammenhangs und der Angemessenheit nach § 11 sind die §§ 305 ff. BGB heranzuziehen . . . . .	92
8.	Schriftformerfordernis . . . . .	92
a)	Regelungen . . . . .	92
b)	Umfang . . . . .	93
c)	Urkundeneinheit . . . . .	93
9.	Verjährung . . . . .	94
a)	Ansprüche . . . . .	94
b)	Vorschriften über die Verjährung . . . . .	95
c)	Änderung der Verjährungsfristen . . . . .	95
d)	Sonderfall: Rückabwicklung eines nichtigen Vertrags . . . . .	95
e)	Einrede der Verjährung . . . . .	96
IV.	Städtebauliche Verträge und Vergaberecht . . . . .	96
1.	Einordnung . . . . .	96
2.	Vergaberechtsregime . . . . .	97
3.	Rechtslage nach der Entscheidung des EuGH vom 25. 03. 2010 . . . . .	98
4.	Anwendung der Vergaberechtsregelungen und die Folge von Verstößen. . . . .	100
C.	Folgen von Rechtsverstößen und die Bedeutung von salvatorischen Klauseln . . . . .	100
I.	Typische von der Rechtsordnung nicht akzeptierte vertragliche Regelungen . . . . .	101
1.	Verletzung der Schriftform . . . . .	101
2.	Kausalität . . . . .	101
3.	Angemessenheit . . . . .	102
4.	Kein Kostenersatz, sondern Wertabschöpfung . . . . .	102
II.	Rechtsfolgen der Regelverstöße . . . . .	102
1.	Nichtigkeit . . . . .	103
2.	Teilnichtigkeit . . . . .	103
a)	Prüfungskriterien . . . . .	103
aa)	Schritt 1: Teilbarkeit . . . . .	103
bb)	Schritt 2: Zuordnung der Nachteile . . . . .	104
cc)	Schritt 3: Abschluss trotz Wegfalls der nichtigen Regelung . . . . .	104
b)	Annahme einer Teilnichtigkeit im Einzelfall . . . . .	104

III.	Salvatorische Klausel . . . . .	105
1.	Nichtigkeit bzw. Teilnichtigkeit . . . . .	105
2.	Salvatorische Klauseln für absolute und relative Regelverstöße? . . . . .	106
a)	Relative Regelverstöße . . . . .	106
b)	Absolute Regelverstöße . . . . .	106
c)	Konsequenzen für salvatorische Klauseln . . . . .	107
d)	Mögliches Prüfungsschema . . . . .	108
3.	Möglicher Inhalt salvatorischer Klauseln . . . . .	108
a)	Angemessenheit . . . . .	108
b)	Teilnichtigkeit . . . . .	109
c)	Regelungersatz . . . . .	109
d)	Unzulässige salvatorische Regelungen . . . . .	109
e)	Textvorschlag . . . . .	109
IV.	Nichtiger Vertrag und Bebauungsplan/Baugenehmigung. . . . .	110
1.	Gesamtnichtigkeit des Städtebaulichen Vertrages und dessen Bedeutung für den Bebauungsplan. . . . .	110
2.	Teilnichtigkeit des städtebaulichen Vertrags und dessen Auswirkungen auf den Bebauungsplan . . . . .	111
3.	Nichtigkeit des Durchführungsvertrages beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan, § 12 BauGB . . . . .	111
4.	Nichtiger Vertrag und erteilte Baugenehmigung . . . . .	111
V.	Unwirksamer Bebauungsplan und Folgen für den städtebaulichen Vertrag . . . . .	111
	<b>Besonderer Teil . . . . .</b>	<b>113</b>
A.	Erschließungsvertrag, § 124 . . . . .	113
I.	Rechtslage . . . . .	113
1.	Entwicklungsstand vor 2013 . . . . .	113
a)	Ausgangslage nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. 08. 1991 . . . . .	113
b)	Rechtsfragen zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 1993 . . . . .	115
aa)	Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HS 1 a. F. für Erschließungsmaßnahmen? . . . . .	115
bb)	Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 als Folgelastenvertrag für Erschließungsmaßnahmen? . . . . .	117
2.	Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts 2013 . . . . .	118
a)	Gesetzesinhalt . . . . .	118

b)	Erschließungsvertrag in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 . . . .	119
c)	Kommunale Eigengesellschaft als Erschließungs- unternehmer . . . . .	119
3.	Refinanzierungsinstrumente . . . . .	120
a)	Ausgangspunkt . . . . .	120
b)	Problemstellung . . . . .	121
c)	Fragen zur Gesetzgebungskompetenz des Bundes . . .	123
d)	Kriterien des Wahlrechtes zwischen den Refinanzierungssystemen . . . . .	126
aa)	Ausübung des Wahlrechts . . . . .	126
bb)	Zeitpunkt der Ausübung . . . . .	128
e)	Leitungsgebundene Anlagen . . . . .	130
4.	Landesrechtliche Regelungen . . . . .	132
a)	Baden-Württemberg KAG 2020 . . . . .	133
aa)	Straßenmäßige Erschließung . . . . .	133
bb)	Leitungsgebundene Erschließung . . . . .	135
b)	Bayern . . . . .	135
II.	Gegenstand und Abgrenzung . . . . .	135
1.	Refinanzierungsinstrument Erschließungsvertrag . . . . .	135
2.	Gegenstand erschließungsvertraglicher Regelungen . . . .	138
a)	Allgemein . . . . .	138
b)	Art und Umfang der durch Erschließungsvertrag zu erstellenden Anlagen . . . . .	139
c)	Technischer Gegenstand des Erschließungsvertrags .	141
d)	Erschließungsvertragliche Tätigkeit . . . . .	143
e)	Unterhaltung von Erschließungsanlagen . . . . .	146
2.	Abgrenzung zu anderen Verträgen . . . . .	147
a)	Allgemein . . . . .	147
b)	Erschließungsvertrag in Verbindung mit anderen städtebaulichen Verträgen . . . . .	150
3.	Die Übertragung der Erschließung . . . . .	150
a)	Inhalt und Bedeutung der Übertragung . . . . .	150
b)	Abgrenzungsprobleme . . . . .	152
c)	Folgen der fehlerhaften Übertragung der Erschließung . . . . .	153
III.	Vertragspartner . . . . .	154
1.	Gemeinde oder Organisationen kommunaler Zusammenarbeit . . . . .	154
2.	Grundstückseigentümer oder Erschließungs- unternehmer . . . . .	155
a)	Einzelner Grundstückseigentümer . . . . .	155
b)	Mehrere Grundstückseigentümer . . . . .	155
c)	Gemeinde als Grundstückseigentümer . . . . .	156

d)	Erschließungsunternehmer .....	157
e)	Wechsel des Vertragspartners .....	158
3.	Vertragsebenen .....	159
4.	Erschließungsvertrag und Umsatzsteuer .....	160
a)	Grundbesitzloser Erschließungsunternehmer (Kostenerstattungsmodell) .....	160
b)	Herstellung von Erschließungsanlagen durch den Erschließungsunternehmer auf eigenen Grundstücken .....	161
5.	Gemeinde und gemeindeeigene Gesellschaften als Vertragspartner einer Erschließungsgesellschaft .....	163
a)	Frühere Rechtslage nach § 124 Abs. 1 .....	163
b)	Rechtslage nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Satz 3 .....	166
c)	Behandlung von Altverträgen .....	169
IV.	Erschließungsgebiet/Erschließungsvertragsgebiet .....	170
1.	Erschließungsgebiet .....	170
2.	Erschließungsvertragsgebiet .....	172
a)	Bestimmung Erschließungsvertragsgebiet .....	172
b)	Regime außerhalb des Erschließungsvertrags- gebietes .....	173
c)	Verhältnis Erschließungsgebiet/Erschließungs- vertragsgebiet .....	173
3.	Änderung des Erschließungsvertragsgebiets .....	174
V.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	175
1.	Erschließungsvertrag und Bebauungsplan .....	175
a)	Anwendung des § 125? .....	175
b)	Abschluss des Erschließungsvertrages vor Inkrafttreten des Bebauungsplans? .....	176
c)	Vertragliche Anpassungsregelungen .....	177
2.	Erschließungsvertrag und sonstiges Planungsrecht .....	179
3.	Erschließungsvertrag und unbeplanter Innenbereich .....	179
4.	Erschließungsvertrag und Außenbereich .....	180
VI.	Vergabeverfahren: Anwendung der europarechtlichen Ausschreibungsregelungen und der VOB/A? .....	181
1.	Auswahl des Erschließungsunternehmers durch öffentliche Vergabe? .....	181
a)	Grundstückseigentümer als Erschließungs- unternehmer .....	181
b)	Grundstückseigentümer als primäre Auftraggeber eines Erschließungsunternehmers .....	182

c)	Gemeinde als primäre Auftraggeberin eines Erschließungsunternehmers .....	182
aa)	Entgeltlichkeit. ....	182
bb)	Kein Vergabeverfahren trotz Entgeltlichkeit? ....	183
d)	Ergebnis .....	186
2.	Öffentliche Vergabe von Bauarbeiten durch den Erschließungsunternehmer? .....	186
3.	Konsequenzen für den Erschließungsvertrag .....	188
4.	Verstöße gegen das Vergaberecht .....	188
a)	Differenzierte Betrachtung. ....	188
b)	Verstoß gegen europarechtliche Vergabevorschriften .....	189
aa)	Erschließungsvertrag .....	189
bb)	Beauftragung der Erschließungs(bau-)maßnahmen .....	190
c)	Nationales Vergaberecht. ....	190
aa)	Erschließungsvertrag .....	190
bb)	Beauftragung der Erschließungsmaßnahmen ....	191
d)	Konsequenzen des Vergabeverstoßes für die Kostenerstattungsverträge und die Beitragserhebung bei Fremdanliegerregelungen .....	191
VII.	Vertragliche Regelungen. ....	192
1.	Herstellung und Übertragung der Erschließungsaufgaben .....	193
a)	Übertragung der Erschließung, Bindung an Bebauungsplan. ....	193
b)	Zu errichtende Erschließungsanlagen, naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	194
aa)	Öffentliche Anlagen .....	194
bb)	Private Anlagen .....	195
cc)	Natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen .....	195
c)	Standard .....	195
d)	Planung, Leistungsverzeichnis, Ausschreibung, Vergabe .....	196
e)	Zeitliche Regelungen zum Erschließungsbeginn und Fertigstellung .....	197
f)	Baudurchführung. ....	198
g)	Haftung, Verkehrssicherungspflicht, Versicherung. . .	199
h)	Abnahme .....	200
i)	Übergabe, Übernahme, Widmung .....	200
j)	Eigentumsmäßige Übertragung der Erschließungsanlagen .....	200



k)	Ausführungs- und Bestandsunterlagen . . . . .	201
l)	Kostenbeteiligung der Gemeinde, Beiträge, Gebühren . . . . .	202
m)	Salvatorische Klausel . . . . .	202
2.	Vertragliche Regelungen „gegen“ Leistungsstörungen des Erschließungsunternehmers . . . . .	202
a)	Sicherung der Herstellung der Erschließungs- anlagen und der Mängelbeseitigung . . . . .	202
aa)	Gründe für die Sicherung der Herstellung . . . . .	202
bb)	Erfüllungsbürgschaften . . . . .	205
cc)	Andere Erfüllungssicherheiten . . . . .	208
dd)	Mängelsicherheit . . . . .	209
ee)	Keine Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung . . . . .	211
ff)	Vertragsstrafe . . . . .	211
b)	Fristsetzung, Ablehnungsandrohung, Nacherfüllung, Selbstvornahme nach BGB. . . . .	212
3.	Vertragliche Regelungen „gegen“ Leistungsstörungen der Gemeinde . . . . .	215
a)	Beispielhafte gemeindliche Leistungsstörungen . . . . .	215
aa)	Ausfall des Planungsrechts . . . . .	215
bb)	Ergänzende gemeindliche Erschließungs- maßnahmen . . . . .	217
b)	Vertragliche Regelung über Reaktionsmöglich- keiten . . . . .	218
aa)	Ausschluss vertraglicher Regelungen . . . . .	218
bb)	Ersatzvornahme . . . . .	218
cc)	Sicherheiten . . . . .	218
dd)	Vertragsstrafen . . . . .	219
4.	Sonstige zulässige Vereinbarungen . . . . .	219
a)	Rücktritt, Kündigung . . . . .	219
aa)	Zulässigkeit der Kündigung, des Rücktritts oder der einvernehmlichen Aufhebung des Erschließungsvertrags. . . . .	220
bb)	Gründe für die Vertragsbeendigung . . . . .	222
cc)	Rückabwicklung des Vertrags . . . . .	223
dd)	Auswirkung auf Beiträge . . . . .	225
b)	Ausschluss der Kündigung und des Rücktritts . . . . .	228
5.	Regelungen über Vertragsanpassung . . . . .	228
6.	Unzulässige Vereinbarungen . . . . .	231
a)	Aufhebung des Planungsrechts . . . . .	231
b)	Sicherungen zum Abschluss eines Kosten- erstattungsvertrags . . . . .	231

c) Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung . . . . .	231
aa) Koordinationsrechtlicher Vertrag . . . . .	232
bb) Subordinationsrechtlicher Vertrag . . . . .	232
cc) Lösungsansatz § 794 ZPO? . . . . .	232
VIII. Umfang der Kostentragung, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 3 . . . . .	233
1. Kosten beitragsfähiger und nicht beitragsfähiger Anlagen . . . . .	233
2. Gemeindlicher Eigenanteil, § 11 Abs. 2 Satz 3 . . . . .	235
3. Erschließungsvertrag und Beitragserhebung . . . . .	237
4. Leitungsgebundene Erschließung (Kommunal- abgabengesetze) . . . . .	239
a) Abgabenrechtliche Refinanzierung der leitungs- gebundenen Einrichtungen . . . . .	239
b) Zulässigkeit des Erschließungsvertrags für leitungsgebundene Anlagen . . . . .	239
c) Refinanzierung . . . . .	240
d) Lösungsansätze . . . . .	243
IX. Grenzen der Leistungspflichten, § 11 Abs. 2 Satz 1 . . . . .	247
1. Sachlicher Zusammenhang/Kausalität . . . . .	247
2. Angemessenheit . . . . .	248
a) Objektive Kriterien . . . . .	248
b) Subjektive Kriterien . . . . .	249
c) Vertragliche Regelungen über die Angemessenheit? . . . . .	249
3. Konsequenzen der Verletzung des sachlichen Zusammenhangs und der Angemessenheit . . . . .	250
a) Folgen der Rechtsverletzung . . . . .	250
b) Keine Rückabwicklung bei beidseitig erfülltem Vertrag? . . . . .	251
X. Formvorschriften: Schriftform, Zustimmung, Genehmigung . . . . .	252
1. Schriftform . . . . .	252
a) Allgemein . . . . .	252
b) Beurkundungspflicht . . . . .	252
2. Zustimmung der kommunalen Gremien . . . . .	253
3. Genehmigung . . . . .	253
XI. Kostenweitergabe an die Grundstückseigentümer . . . . .	254
1. Fallkonstellationen . . . . .	254
a) Allgemein . . . . .	254
b) Gemeinde als Grundstückseigentümer . . . . .	254
2. Private als Grundstückseigentümer . . . . .	256
a) Ausgangslage . . . . .	256

b)	Rechtsnatur . . . . .	258
aa)	Rechtsbeziehungen der Vertragspartner des Kostenerstattungsvertrages . . . . .	258
bb)	Rechtsbeziehungen Gemeinde/Grundstücks- eigentümer (als Vertragspartner des Kosten- erstattungsvertrages). . . . .	259
cc)	Fragen der Passivlegitimation . . . . .	260
c)	Folgen der Aufhebung und der Nichtigkeit des Erschließungsvertrags für den Kostenerstattungs- vertrag. . . . .	262
3.	Zulässige Regelungsinhalte eines Kostenerstattungs- vertrags. . . . .	265
a)	Materiell-rechtliche Grenzen. . . . .	265
b)	Verteilungsmaßstäbe . . . . .	266
c)	Abrechnung . . . . .	268
d)	Ablösung von Beiträgen. . . . .	268
e)	Anwendung des § 34c GewO/MaBV. . . . .	268
aa)	Problemstellung . . . . .	269
bb)	Bauherr oder Baubetreuer?. . . . .	269
cc)	MaBV . . . . .	271
f)	Sicherheiten für Kostenerstattungsbeträge . . . . .	271
g)	Kündigung, Rücktritt, Rückabwicklung Kostenerstattungsvertrag . . . . .	272
XII.	Sonderfälle . . . . .	273
1.	Erschließungsvertrag und Erschließungspflicht, §§ 123, 124. . . . .	273
a)	Rechtsgrundlage. . . . .	273
b)	§ 123 Abs. 3 . . . . .	273
c)	Voraussetzungen für das Entstehen der Erschließungspflicht nach § 124 Abs. 3 Satz 2. . . . .	274
aa)	Qualifizierter Bebauungsplan . . . . .	274
bb)	Angebot der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließung. . . . .	275
cc)	Zumutbares Angebot eines Erschließungs- vertrags . . . . .	275
dd)	Wirtschaftliche Fähigkeit und Geeignetheit des Anbietenden. . . . .	278
ee)	Geänderte Planungsvorstellungen der Gemeinde? . . . . .	279
ff)	Zeitliche Schranke . . . . .	279
gg)	Fehlende Bodenordnung? . . . . .	279

2.	Grundstücke, die an einer durch Erschließungsvertrag hergestellten und (später) an einer durch Beitrag abgerechneten Anlage liegen . . . . .	280
	a) Problemstellung . . . . .	280
	b) Lösung . . . . .	280
3.	Erschließungsvertrag und Fremdanlieger. . . . .	281
	a) Ausgangssituation . . . . .	281
	b) Kostenübernahme/Kostenfreistellung. . . . .	281
	c) Werkvertrags- bzw. Beitragslösung . . . . .	284
	d) Vertragsänderung/Vertragsanpassung . . . . .	286
4.	Erschließungsvertrag in der KAG-Beitragskalkulation . .	289
	a) Baden-Württemberg . . . . .	289
	b) Sachsen. . . . .	291
	c) Rechnungsperiodenkalkulation und Erschließungsvertrag . . . . .	292
	5. Anwendbarkeit des § 124 auf Altverträge . . . . .	293
B.	Städtebauliche Verträge, § 11. . . . .	293
I.	Allgemeine Regelungen . . . . .	293
	1. Einführung . . . . .	293
	2. Übersicht über die gängigsten Vertragsarten . . . . .	294
	a) Bauplanungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 . . . . .	294
	b) Verträge über naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen/artenschutzrechtliche Maßnahmen, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 . . . . .	295
	c) Baureifmachungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 . . . . .	296
	d) Baurealisierungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 . . . . .	296
	e) Folgelastenverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 . . . . .	297
	3. Verträge im Bebauungsplanverfahren und ihre Bedeutung . . . . .	297
	a) Einführung und Beispiele . . . . .	297
	b) Vertragskategorien . . . . .	299
	c) Festsetzungsersetzende städtebauliche Verträge . . . .	300
	aa) Festsetzungsersetzend . . . . .	301
	bb) Nicht festsetzungsersetzend. . . . .	302
	cc) Unzulässige festsetzungsersetzende Verträge . . . .	302
	d) Festsetzungsergänzende städtebauliche Verträge . . . .	303
	e) Abwägungssteuernde städtebauliche Verträge . . . . .	305
	f) Materielle Grenzen der Zulässigkeit . . . . .	307
	g) Formelle Voraussetzungen und Zeitpunkt des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen im Bebauungsplanverfahren . . . . .	309
	aa) Formelle Voraussetzungen . . . . .	309

bb) Zeitpunkt . . . . .	309
h) Städtebauliche Verträge in der Abwägung . . . . .	310
i) Zurück zu den Beispielen . . . . .	312
4. Kostentragung, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HS 1. . . . .	313
5. Allgemein geltende Grenzen der Übertragung der Kostenlast, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 und Abs. 2 . . . . .	313
a) „Voraussetzung oder Folge“ des Vorhabens . . . . .	314
b) Angemessenheit nach den gesamten Umständen. . . . .	316
c) Unzulässig, wenn Vorhaben ohne Weiteres genehmigungsfähig, § 11 Abs. 2 Satz 2 (Koppelungsverbot) . . . . .	318
6. Verhältnis von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zu Nr. 3. . . . .	318
a) Regelungsinhalte und -unterschiede. . . . .	318
b) Zulässigkeit tatsächlicher Leistungen bei § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 und Geldzahlungen bei § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2? . . . . .	318
c) Gelten die Grenzen des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 auch bei Nr. 2? . . . . .	319
7. Schriftform . . . . .	321
II. Planungskostenvertrag, städtebaulicher Grundvertrag, Verfahrenssteuerung. . . . .	321
1. Planungskostenvertrag. . . . .	321
a) Vertragsgegenstand. . . . .	321
b) Vertragspartner . . . . .	322
c) Vertragsinhalte . . . . .	322
aa) Bestimmung der Planer . . . . .	322
bb) Auftraggeber . . . . .	323
cc) Kostentragung. . . . .	323
d) Planungsarbeiten durch die Gemeinde – Kostentragung durch den Vertragspartner? . . . . .	324
e) Zeitpunkt des Vertragsabschlusses . . . . .	325
f) Leistungsstörungen . . . . .	326
2. Städtebaulicher Grundvertrag. . . . .	326
(1) Idee . . . . .	326
(2) Inhalte. . . . .	327
3. Vereinbarte rechtliche Verfahrenssteuerung. . . . .	327
a) Vereinbarungsgegenstände. . . . .	328
aa) Projektanalyse. . . . .	328
bb) Verfahrensablaufplan . . . . .	328
cc) Verfahrenskontrolle . . . . .	328
dd) Dokumentation. . . . .	328
b) Inhalte der Vereinbarung: . . . . .	329
c) Vertragspartner. . . . .	330
d) Auftraggeber/Kostentragung . . . . .	330

III. Natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich,	
Bodenschutz . . . . .	330
1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich . . . . .	331
a) Rechtlicher Rahmen. . . . .	331
b) Regelungsgegenstände . . . . .	332
aa) Beschreibung und Lokalisierung der Maßnahmen . . . . .	332
bb) Grundstücksmäßige Voraussetzungen der Ausgleichsmaßnahmen . . . . .	332
cc) Regelung über die zeitliche Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen . . . . .	333
dd) Sicherheiten . . . . .	334
ee) Kosten der Maßnahmen, Aufwuchspflege oder mehr? . . . . .	334
ff) Austausch von Flächen und Maßnahmen. . . . .	336
gg) Monitoring . . . . .	336
hh) Abnahme, Übernahme, Mängelbeseitigung. . . . .	337
ii) Ökokonto . . . . .	337
c) Vertragspartner . . . . .	338
2. Artenschutz . . . . .	339
a) Rechtlicher Rahmen. . . . .	339
b) Vertrag über artenschutzrechtliche Maßnahmen . . . . .	340
aa) Ausgleichsmaßnahmen . . . . .	340
bb) Vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen . . . . .	342
3. Bodenschutz. . . . .	343
IV. Baulandmodelle . . . . .	344
V. Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücks- verhältnisse (freiwillige Umlegung) . . . . .	345
1. Gründe für freiwillige Umlegungen . . . . .	346
a) Definition . . . . .	346
b) „Defizite“ des gesetzlichen Umlegungs- verfahrens. . . . .	347
c) Verknüpfung mit Bauleitplanung und Erschließung. . . . .	348
aa) Parallelverfahren freiwillige Umlegung und Bebauungsplanverfahren . . . . .	348
bb) Erschließung als Anschlussverfahren . . . . .	350
d) „Rechtsmittelfreiheit“ des freiwilligen Umlegungsverfahrens . . . . .	350
aa) Notwendigkeit der Einigung . . . . .	351
bb) Rechtsmittelfristen . . . . .	351
e) Bewertung. . . . .	352
2. Bodenordnung durch Vertrag . . . . .	353

3.	Regelungsschritte im Umlegungsvertrag . . . . .	354
	a) Vertragspartner/Gebiet . . . . .	354
	b) Zusammenfassung der Grundstücke . . . . .	355
	c) Zuordnung öffentlicher Flächen . . . . .	355
	d) Zuordnung privater Flächen . . . . .	356
	e) Zuordnung sonstiger Flächen . . . . .	356
	f) Auflassung . . . . .	356
	g) Zwischenbemerkung . . . . .	356
4.	Formelle und materielle Voraussetzungen eines Umlegungsvertrags . . . . .	357
	a) Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer . . . . .	357
	b) Mitwirkungsbereitschaft und -pflicht der Gemeinde . . . . .	357
	aa) Mitwirkungsbereitschaft . . . . .	357
	bb) Mitwirkungspflicht . . . . .	358
	cc) Zumutbarkeit der Beteiligung der Gemeinde . . . . .	359
	(1) Formelle Kriterien . . . . .	359
	(2) Materielle Kriterien . . . . .	360
	c) Mitwirkungsbereitschaft von Trägern eingetragener Rechte . . . . .	360
	d) Einigung . . . . .	361
	e) Vermessung . . . . .	361
	f) Veränderungsnachweise . . . . .	361
	g) Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht . . . . .	361
5.	Verfahrensträger . . . . .	362
6.	Rechtsnatur des Umlegungsvertrags . . . . .	362
	a) Gemischt öffentlich-rechtlicher, zivilrechtlicher Vertrag . . . . .	362
	b) Öffentlich-rechtlicher Vertragsteil . . . . .	363
	c) Zivilrechtlicher Vertragsteil . . . . .	363
7.	Rechtliche Einzelfragen . . . . .	364
	a) Gesetzlicher Rahmen . . . . .	364
	aa) § 11 . . . . .	364
	(1) Kausalität . . . . .	364
	(2) Angemessenheit . . . . .	365
	(3) Koppelungsverbot im freiwilligen Umlegungsverfahren . . . . .	366
	bb) §§ 54 ff. VwVfG . . . . .	367
	b) Konsequenzen . . . . .	367
	aa) Bewertung . . . . .	367
	bb) Kostentragung . . . . .	368
	cc) Verhältnis zum Bauplanungsrecht . . . . .	368
	(1) Inkrafttreten des Bebauungsplans . . . . .	369

	(2) Umlegungsgebiet und Bebauungsplangebiet. .	369
	(3) Konsequenzen. . . . .	369
8.	Mehrflächenabtretung . . . . .	370
	a) Erschließungsflächen. . . . .	371
	b) Grünflächen, natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen . . . . .	371
	c) Flächen für Infrastrukturmaßnahmen und Gemeinbedarfseinrichtungen . . . . .	371
	d) Flächen für die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohn- raumversorgungsproblemen, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 . . . . .	372
	e) Flächen zum Erwerb angemessenen Wohnraums einkommensschwächerer und weniger begüterter Personen der örtlichen Bevölkerung, § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 2; sogenannte Einheimischenmodelle . . . . .	374
	f) „Zielfreie“ Mehrflächenabtretung. . . . .	374
9.	Kombinierte Verfahren . . . . .	374
	a) Vereinbarte gesetzliche Umlegung . . . . .	374
	b) Kombination von freiwilliger und gesetzlicher Umlegung . . . . .	375
	c) Grunderwerbsteuer . . . . .	376
10.	Unzulässige Bodenwertabschöpfung . . . . .	377
	a) Methoden . . . . .	377
	b) Ergebnisse. . . . .	380
11.	Zusätzliche Vereinbarungen . . . . .	380
VI.	Andere Grundstückserwerbsmodelle . . . . .	380
	1. Flächenabtretungen . . . . .	381
	a) Regelungsziele . . . . .	381
	b) Sachlicher Zusammenhang . . . . .	381
	c) Angemessenheit. . . . .	382
	2. Zwischenerwerb . . . . .	383
	a) Regelungsziel . . . . .	383
	b) Sachlicher Zusammenhang . . . . .	383
	c) Angemessenheit. . . . .	383
	3. Ankaufsverfahren . . . . .	385
	4. Verschweigen beabsichtigter baulicher Entwicklungen beim Kauf. . . . .	385
VII.	Verkauf von Wohnbaugrundstücken mit städtebaulichen Verpflichtungen . . . . .	386
	1. Ausgangslage . . . . .	386
	2. Bauverpflichtung. . . . .	387
	a) Regelungsgehalt . . . . .	387



b)	Sachlicher Zusammenhang . . . . .	387
c)	Angemessenheit . . . . .	387
d)	Erfüllungssicherung . . . . .	388
aa)	Zeitlicher Horizont . . . . .	388
bb)	Rückkaufspreis beim Verkauf zum Verkehrswert . . . . .	388
cc)	Rückkaufspreis beim Verkauf unter Verkehrswert . . . . .	389
dd)	Kaufpreiserhöhung gegen Verzicht auf Rückkauf . . . . .	389
e)	Sicherheiten . . . . .	390
3.	Veräußerungsverbot . . . . .	390
a)	Bindungsfristen . . . . .	390
b)	Verkauf zum Verkehrswert . . . . .	390
c)	Verkauf unter Verkehrswert . . . . .	390
d)	Sicherheiten . . . . .	391
4.	Mehrerlösklausel . . . . .	391
a)	Verkauf zum Verkehrswert . . . . .	391
b)	Verkauf unter Verkehrswert . . . . .	391
c)	Sicherheiten . . . . .	392
5.	Einheimischenmodelle . . . . .	392
a)	Überlassung vergünstigter Baugrundstücke an Einheimische . . . . .	392
b)	Überlassung von Baugrundstücken zum Verkehrswert an Einheimische . . . . .	395
VIII.	Einzelne Vertragsregelungen . . . . .	397
1.	Einführung: Vertragsziele und Vertragspartner . . . . .	397
a)	Zielbestimmung . . . . .	397
b)	Zielerreichung . . . . .	398
c)	„Zielpsychologie“ . . . . .	398
d)	Vertragspartner . . . . .	399
2.	Allgemeine vertragliche Regelungen/ Vertragsbestandteile . . . . .	399
a)	Vertrag über Bodenverunreinigungen/ Altlastenerkundung und -beseitigung . . . . .	399
aa)	Regelungsgehalt . . . . .	399
(1)	Behördliche Untersuchungs- und Sanierungsvorgaben . . . . .	399
(2)	Haftungsfragen . . . . .	401
bb)	Sachlicher Zusammenhang . . . . .	401
cc)	Angemessenheit . . . . .	401
dd)	Erfüllungssicherung . . . . .	401
b)	Vertrag zur Freilegung und zu Abbrucharbeiten . . . . .	401

c)	Bauverpflichtungen . . . . .	402
aa)	Regelungsgehalt . . . . .	402
bb)	Sachlicher Zusammenhang . . . . .	402
cc)	Angemessenheit . . . . .	403
(1)	Realisierungszeitraum . . . . .	403
(2)	Verlängerung des Realisierungszeitraums . . . . .	403
(3)	Wirtschaftliche Probleme . . . . .	403
(4)	Erfüllungssicherung . . . . .	403
d)	Rückbauverpflichtungen . . . . .	404
aa)	Regelungsgehalt . . . . .	404
bb)	Sachlicher Zusammenhang . . . . .	404
cc)	Angemessenheit . . . . .	404
dd)	Erfüllungssicherung . . . . .	404
e)	Gestaltungsvereinbarungen . . . . .	404
aa)	Regelungsgehalt . . . . .	404
bb)	Sachlicher Zusammenhang . . . . .	405
cc)	Angemessenheit . . . . .	406
dd)	Erfüllungssicherung . . . . .	406
f)	Nutzungsvereinbarungen (Konkretisierungen, Beschränkungen, Nutzungsverpflichtungen) . . . . .	406
aa)	Regelungsgehalt . . . . .	406
(1)	Verhältnis zum Planungsrecht . . . . .	406
(2)	Verhältnis zur Baugenehmigung . . . . .	407
(3)	Beispielgruppen . . . . .	407
bb)	Sachlicher Zusammenhang . . . . .	408
cc)	Angemessenheit . . . . .	408
dd)	Erfüllungssicherung . . . . .	408
g)	Hochwasserschutzmaßnahmen . . . . .	408
aa)	Regelungsgehalt . . . . .	408
(1)	Grundlagen . . . . .	408
(2)	Inhaltliche Komponente . . . . .	409
(3)	Zeitliche Komponente . . . . .	411
bb)	Sachlicher Zusammenhang . . . . .	411
cc)	Angemessenheit . . . . .	411
dd)	Erfüllungssicherung . . . . .	411
h)	Gebäudesanierung u. Ä. . . . .	411
aa)	Regelungsgehalt . . . . .	411
bb)	Sachlicher Zusammenhang . . . . .	412
cc)	Angemessenheit . . . . .	412
dd)	Erfüllungssicherung . . . . .	412
3.	Wohnen . . . . .	413
a)	Belegungsrechte . . . . .	413
aa)	Regelungsgehalt . . . . .	413
bb)	Sachlicher Zusammenhang . . . . .	415

cc) Angemessenheit . . . . .	415
dd) Sicherungsregelungen . . . . .	416
b) Mietpreisbindung . . . . .	416
aa) Regelungsgehalt . . . . .	416
bb) Sachlicher Zusammenhang . . . . .	417
cc) Angemessenheit . . . . .	417
dd) Sicherungsregelungen . . . . .	417
c) Sozialer Wohnungsbau . . . . .	418
aa) Regelungsgehalt . . . . .	418
bb) Sachlicher Zusammenhang und Angemessenheit . . . . .	418
cc) Sicherungsregelungen . . . . .	419
dd) § 9 Abs. 2d BauGB . . . . .	419
4. Gewerbe . . . . .	420
a) Grundlagen . . . . .	420
b) Grundstücksverkauf . . . . .	421
c) Nutzungsregelungen . . . . .	423
d) Betriebspflichten . . . . .	424
e) Arbeitsplätze . . . . .	425
f) Firmensitz/Gewerbsteuer . . . . .	426
g) Vergabevereinbarungen . . . . .	428
IX. Umwelt . . . . .	429
1. Energiesparmaßnahmen, § 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 . . . . .	429
Grundsätze . . . . .	429
aa) Regelungsgehalt des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 . . . . .	429
bb) Bezug zur Bauleitplanung . . . . .	429
cc) Kausalität . . . . .	430
dd) Angemessenheit . . . . .	430
ee) Sperre des § 11 Abs. 2 Satz 2 . . . . .	430
b) Vereinbarungsfähige Regelungen . . . . .	431
aa) Errichtung der Anlagen . . . . .	431
bb) Betrieb der Anlagen . . . . .	431
cc) Anschluss und Benutzung . . . . .	431
dd) Kostentragung . . . . .	432
ee) Leistungsstörungen . . . . .	432
c) Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 und AVBFernwärmeV . . . . .	432
2. Energetische Gebäude, § 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5 . . . . .	436
a) Grundsätze . . . . .	436
aa) Regelungsgehalt des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 . . . . .	436
bb) Bezug zur Bauleitplanung . . . . .	436
cc) Kausalität . . . . .	436
dd) Angemessenheit . . . . .	436
ee) Sperre des § 11 Abs. 2 Satz 2 . . . . .	436

	b) Vereinbarungsfähige Regelungen . . . . .	437
	c) Leistungsstörungen . . . . .	437
X.	Folgelasten . . . . .	437
	1. Begriffsbestimmung . . . . .	437
	2. Vertragspartner . . . . .	438
	3. Folgelastenvertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 . . . . .	439
	a) Regelungsumfang . . . . .	439
	b) Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen . . . . .	440
	c) Entscheidungszuständigkeit und -qualität . . . . .	441
	d) Lokalisierung der Folgemaßnahmen . . . . .	441
	e) Folgelastenkalkulation . . . . .	442
	4. Konkrete Zulässigkeitsvoraussetzungen . . . . .	442
	a) Kausalität . . . . .	442
	aa) Zusätzliche bzw. zu erweiternde Einrichtungen . . . . .	442
	bb) Dritt Vorteile . . . . .	444
	cc) Verteilungsmaßstab . . . . .	445
	dd) Angemessenheit . . . . .	446
	b) Umfang der Kosten . . . . .	446
	c) Unzulässigkeit/Nichtigkeit eines Folgekostenvertrags, § 11 Abs. 2 Satz 2 . . . . .	448
	5. Folgemaßnahmen zugunsten unterschiedlicher Gebiete . . . . .	448
	6. Rückabwicklung nichtiger Folgelastenverträge . . . . .	451
XI.	Leistungsstörungen bei städtebaulichen Verträgen nach § 11 ohne spezielle vertragliche Regelungen . . . . .	452
	1. Vorvertragliche Phase . . . . .	452
	a) Leistungsstörungen durch die Gemeinde . . . . .	452
	aa) Beispiele . . . . .	452
	bb) Mögliche Anspruchsgrundlagen . . . . .	452
	cc) Rechtsfolgen . . . . .	453
	b) Leistungsstörungen durch den gemeindlichen Verhandlungspartner . . . . .	455
	aa) Beendigung der Vertragsverhandlungen durch den gemeindlichen Vertragspartner . . . . .	455
	bb) Mögliche Rechtsgrundlagen . . . . .	456
	cc) Rechtsfolgen . . . . .	457
	c) Sonderfall: Ungültiger Vertrag . . . . .	458
	aa) Formungültiger Vertrag . . . . .	458
	bb) Koppelungsverbot . . . . .	458
	2. Leistungsstörungen nach Vertragsabschluss und vor Inkrafttreten des Planungsrechts . . . . .	459
	a) Leistungsstörungen durch die Gemeinde . . . . .	459
	aa) Beispiele . . . . .	460

bb) Mögliche Rechtsgrundlagen . . . . .	460
cc) Rechtsfolgen . . . . .	460
b) Leistungsstörungen durch den gemeindlichen Vertragspartner . . . . .	465
c) Bewertung . . . . .	465
3. Leistungsstörungen nach Vertragsabschluss und Inkrafttreten des Planungsrechts . . . . .	465
a) Primäransprüche . . . . .	465
b) Anpassung und Kündigung in besonderen Fällen, § 60 VwVfG . . . . .	466
c) „Planreue“ . . . . .	466
d) Planungsrecht und Baugenehmigung nach Vertragsaufhebung (z. B. wegen Leistungsstörungen) . . . . .	467
XII. Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen nach § 11 über die Behandlung von Leistungsstörungen . . . . .	469
1. Rechtliche Rahmenbedingungen . . . . .	469
a) Sachlicher Zusammenhang . . . . .	469
b) Angemessenheit . . . . .	470
c) Anpassung nach § 60 VwVfG . . . . .	470
d) Anwendung der AGB-Regelungen des BGB? . . . . .	471
e) VOB/B . . . . .	471
2. Sonderfall: Vertragliche Regelungen für den Ausfall des Planungsrechts . . . . .	471
a) Kosten des gescheiterten Bebauungsplan- verfahrens . . . . .	471
b) Nutzlose Aufwendungen . . . . .	474
3. Zulässigkeitskriterien vertraglicher Reaktionen auf Leistungsstörungen . . . . .	475
a) Regeln gegen fehlerhafte Erfüllung bei baulichen Maßnahmen . . . . .	475
aa) Anwendung der VOB/B . . . . .	475
bb) Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung, Ersatzvornahme . . . . .	475
cc) Rücktritt . . . . .	477
dd) Schadensersatz . . . . .	477
ee) Erfüllungsnachweis und Umfang der Gewährleistung . . . . .	478
ff) Gewährleistungsfrist . . . . .	478
gg) Vereinbarungen über Reaktionen bei Mängeln . . . . .	478
hh) Schadensersatz . . . . .	478

b)	Vertragliche Regelungen gegen Verstöße bei Handlungspflichten . . . . .	478
aa)	Mehrerlösabführung . . . . .	479
bb)	Nachzahlung . . . . .	479
cc)	Ankaufsrecht und Wiederkaufsrecht . . . . .	480
(1)	Ankaufsrecht . . . . .	480
(2)	Wiederkaufsrecht . . . . .	482
(3)	Angemessenheit . . . . .	482
(4)	Sicherheiten . . . . .	482
dd)	Vertragliches Vorkaufsrecht . . . . .	482
(1)	Ziele . . . . .	482
(2)	Verfahren . . . . .	483
(3)	Inhalt . . . . .	483
(4)	Vorkaufspreis . . . . .	483
c)	Schadenersatzregelungen . . . . .	485
aa)	Schadenersatz allgemein . . . . .	485
bb)	Schadenersatz bei Nicht-Inkrafttreten des Bebauungsplans . . . . .	485
cc)	Schadenersatz bei Nichterfüllung . . . . .	487
4.	Unzulässige Vereinbarungen . . . . .	487
a)	Planungsabreden . . . . .	487
b)	Aufhebung des Planungsrechts . . . . .	488
c)	Aufhebung erteilter Baugenehmigungen . . . . .	488
d)	Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung . . . . .	488
aa)	Öffentlich-rechtlicher Vertrag . . . . .	488
bb)	Zivilrechtlicher Vertrag . . . . .	490
XIII.	Sicherheiten . . . . .	491
1.	Zweck . . . . .	491
2.	Allgemeine Grenzen . . . . .	491
a)	Sachlicher Zusammenhang . . . . .	491
b)	Angemessenheit . . . . .	492
c)	Sicherheiten zugunsten der gemeindlichen Vertragspartner . . . . .	493
3.	Repressive Erfüllungssicherungen . . . . .	494
a)	Bürgschaften . . . . .	494
aa)	Ziel und Rechtsnatur . . . . .	494
bb)	Fachlicher Zusammenhang, Angemessenheit . . . . .	495
b)	Patronatserklärung . . . . .	496
c)	Treuhänderische Lösung . . . . .	497
d)	Grundpfandrechte . . . . .	497
e)	Dienstbarkeit . . . . .	498
f)	Reallast . . . . .	498
g)	Baulast . . . . .	499

4.	Präventive Sicherung. . . . .	499
a)	Arten der präventiven Sicherung . . . . .	499
b)	Vertragsstrafe . . . . .	499
aa)	Vertragsstrafe zulasten des gemeindlichen Vertragspartners . . . . .	499
bb)	Vertragsstrafe zulasten der Gemeinde . . . . .	500
c)	Vormerkung . . . . .	501
C.	Vorhaben- und Erschließungsplan/vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 12 . . . . .	501
I.	Regelungssysteme des vorhabenbezogenen Bebauungsplans . . . . .	502
1.	Drei Alternativen: vorhaben- oder gebietsbezogener vorhabenbezogener Bebauungsplan . . . . .	502
a)	Alternative 1: Vorhaben- und Erschließungsplan und strikt vorhabenbezogener Bebauungsplan. . . . .	502
b)	Alternative 2: Gebietsbezogener vorhaben- bezogener Bebauungsplan, § 12 Abs. 3a. . . . .	503
c)	Alternative 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan für Erholungssondergebiete, § 12 Abs. 7. . . . .	503
d)	Bedeutung der Alternativen für den Durchführungsvertrag . . . . .	504
2.	Vertrags- und Satzungsteil. . . . .	504
3.	Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. . . . .	506
a)	Vorhabenträger . . . . .	506
b)	Gemeinde als Vorhabenträger? . . . . .	506
c)	Wechsel des Vorhabenträgers . . . . .	508
II.	Verfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan . . . . .	509
1.	Anspruch auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, § 12 Abs. 2 Satz 1 . . . . .	509
2.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Zusatzflächen außerhalb des VEP, § 12 Abs. 4. . . . .	510
3.	Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. . . . .	510
4.	Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, § 12 Abs. 6 . . . . .	511
5.	Unwirksamer vorhabenbezogener Bebauungsplan/ unwirksamer Durchführungsvertrag. . . . .	512
III.	Vertragliche Beziehungen . . . . .	512
1.	Vertragssystematik . . . . .	512
2.	Vorvertrag . . . . .	512
a)	Verfahrensregelungen. . . . .	512
b)	Leistungsstörungen beim Vorvertrag. . . . .	513

IV.	Durchführungsvertrag	515
1.	Übersicht	515
2.	Vorhaben	516
3.	Abgestimmter Plan	518
4.	Realisierungszusage	520
a)	Inhaltliche Realisierungszusage	520
b)	Realisierungszeitraum	520
c)	Realisierungsbereitschaft und -fähigkeit	521
5.	Erschließung	523
a)	Erschließungsmaßnahmen	523
b)	Verhältnis zum Erschließungsbeitragsrecht	523
c)	Sicherheiten	524
d)	Keine Erschließung erforderlich	524
6.	Kostentragung	525
a)	Notwendige Erschließung	525
b)	Dritterschließung	525
c)	Beitragsserhebung	526
7.	Weitere fakultative vertragliche Regelungen	526
a)	Leistungsstörungen	527
aa)	Regelungen zu den Rechtsfolgen der Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Durchführungsvertrages oder der Baugenehmigung	527
bb)	Leistungsstörungen im Vollzug	528
b)	Verlängerung der Realisierungsfrist	529
c)	Verstreichen der (verlängerten) Herstellungsfrist	530
d)	Regelungen zum Wechsel des Vorhabenträgers	530
e)	Regelungen zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 und einer erteilten Baugenehmigung	531
f)	Regelungen nach § 11	532
V.	Besonderheiten des § 12 Abs. 3a	532
1.	Baugebietsbezogene Festsetzungen	532
2.	Regelungsmechanismus	533
3.	Besonderheiten des Durchführungsvertrags bei baugebietsbezogenen Festsetzungen	533
VI.	Vertragsabschluss	534
1.	Einigung	534
2.	Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	535
a)	Zeitlich vor dem Satzungsbeschluss	535
b)	Teilverträge	535
c)	Vertragsschluss erst vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans?	536



d)	Nur Unterschrift des Vorhabenträgers vor Satzungsbeschluss? . . . . .	536
3.	Heilung bei späterem Vertragsabschluss? . . . . .	537
4.	Schriftform . . . . .	538
5.	Anwendung von Vergabevorschriften. . . . .	538
a)	Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogener Bebauungsplan auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. . . . .	539
b)	Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogener Bebauungsplan beim Verkauf des Grundstücks durch die Gemeinde . . . . .	539
VII.	Satzung und Durchführungsvertrag. . . . .	539
1.	Verhältnis von Vertrag und Satzung . . . . .	540
a)	Anspruch auf Satzung? . . . . .	540
b)	Inhaltliche Übereinstimmung . . . . .	540
c)	Vertrag und Beteiligungsverfahren . . . . .	541
d)	Vertrag und Abwägung. . . . .	541
e)	Vorhabenbezogene Festsetzungen . . . . .	543
f)	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag . . . . .	543
g)	Baugebietsbezogene Festsetzungen, § 12 Abs. 3a. . . . .	544
2.	Verhältnis von Durchführungsvertrag, Bauantrag und Baugenehmigung . . . . .	545
3.	Ausnahmen und Befreiungen . . . . .	545
4.	Genehmigung nach § 33 . . . . .	545
5.	Bauordnungsrecht . . . . .	545
D.	Andere städtebauliche Verträge. . . . .	546
I.	Allgemeines . . . . .	546
1.	§ 11 Abs. 4 . . . . .	546
2.	Rechtlicher Rahmen . . . . .	546
3.	Versuch einer Systematisierung . . . . .	547
II.	Abwendungsverträge, Drittverpflichtungen, Sicherstellungsverträge . . . . .	547
1.	Abwendungsverträge. . . . .	547
a)	Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion, § 22 Abs. 4 . . . . .	548
b)	Abwendung des Vorkaufsrechts, § 27. . . . .	548
c)	Abwendung Enteignung, §§ 87 Abs. 2 Satz 1, 110. . . . .	550
2.	Drittverpflichtungen . . . . .	550
a)	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter, § 27a . . . . .	551
b)	Enteignung zugunsten Privater . . . . .	552
3.	Sicherstellungsvertrag, § 35 Abs. 5. . . . .	554

<b>Entscheidungssammlung</b> .....	555
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	575
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	591