

Inhaltsübersicht

Vorwort	5
Bearbeiterverzeichnis	23
Abkürzungsverzeichnis	25
Literaturverzeichnis	29
Teil 1. Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	31
§ 1 Verträge zur Neuordnung der Grundstücke	31
§ 2 Erschließungsvertrag und „unechter“ Erschließungsvertrag	55
Teil 2. Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele	99
§ 3 Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	99
§ 4 Vertragliche Bau- und Nutzungsgebote	122
§ 5 Verträge zur Absicherung eines „Baurechts auf Zeit“	147
§ 6 Verträge über die Durchführung des Ausgleichs iSd § 1a Abs. 3 BauGB	156
§ 7 Verträge zur Bewältigung von Immissionsschutzkonflikten	169
§ 8 Bindungsverträge zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus	179
§ 9 Einheimischenmodelle	203
§ 10 „Umsiedlungs“-Verträge	211
§ 11 Verträge über den Einsatz von erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB	221
§ 12 Verträge über die energetische Qualität von Gebäuden, § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB	229
Teil 3. Kostenübernahmeregel	239
§ 13 Verträge über die Übernahme von Kosten für städtebauliche Maßnahmen	239
§ 14 Vertrag über die Übernahme von Planungskosten vor Abschluss des Durchführungsvertrages	264

Teil 4. Verträge im Zusammenhang mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB	271
§ 15 Durchführungsvertrag im Fall des § 12 und des § 12 Abs. 3a BauGB	271
Teil 5. Verträge im besonderen Städtebaurecht	305
§ 16 Überlassungsvertrag gemäß § 146 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)	305
§ 17 Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB	315
§ 18 Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Erklärung des Sanierungsabschlusses gem. § 163 BauGB	323
§ 19 Abwendungs- und Ablösungsvereinbarung gemäß § 166 Abs. 3 S. 3 Nr. 2 BauGB	330
§ 20 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	353
§ 21 Treuhändervertrag über die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Oberstadt“	373
§ 22 Stadtumbauvertrag nach § 171c BauGB	390
§ 23 Verträge zu Maßnahmen der Sozialen Stadt iSd § 171 e BauGB ...	403
Teil 6. Raumordnerische Verträge	411
§ 24 Raumordnerischer Vertrag	411
Stichwortverzeichnis	435

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Bearbeiterverzeichnis	23
Abkürzungsverzeichnis	25
Literaturverzeichnis	29
Teil 1. Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	31
§ 1 Verträge zur Neuordnung der Grundstücke	31
I. Vereinbarungen im Rahmen einer Neuordnung von Grundstücken	32
1. Grundsätze	33
2. Funktionsweise der amtlichen Umlegung	34
II. „Rein“ freiwillige Umlegung; privatrechtliche Grundstücksneuordnung durch Kauf und Tausch	35
1. Rechtsnatur	35
2. Umlegungsgemeinschaft	35
3. Vor- und Nachteile der amtlichen und der „rein“ freiwilligen Umlegung	36
4. Freiwillige Umlegung ohne Umlegungsgemeinschaft	37
5. Freiwillige Umlegung mit Umlegungsgemeinschaft	39
III. Vereinbarte amtliche Umlegung	42
1. Vereinigung von Vorteilen der amtlichen und der „rein“ freiwilligen Umlegung	42
2. Vertragsparteien	42
IV. Umlegung durch städtisches „Ankaufmodell“	45
1. Grundstücksankaufsvertrag als städtebaulicher Vertrag	46
2. Treuhandmodell	46
3. Grundstücksankäufe und anschließend interne Neuordnung der Grundstücke durch die Gemeinde als einzige Eigentümerin	46
V. Grenzen für Verträge zur Neuordnung von Grundstücken	47
1. Angemessenheit bei Umlegungsverträgen: Grenzen der Abschöpfung der Bodenwertsteigerung	47
2. Koppelungsverbot bei Umlegungsverträgen: Keine Umlegung, wenn schon ein Anspruch auf Baugenehmigung besteht	50
VI. Leistungsstörungen in Verträgen zur Neuordnung von Grundstücken	51
VII. Formerfordernisse für Verträge zur Neuordnung von Grundstücken ...	52
VIII. Kosten von Verträgen zur Neuordnung von Grundstücken	52
IX. Sicherung von Vertragspflichten aus Verträgen zur Neuordnung von Grundstücken	53

§ 2 Erschließungsvertrag und „unechter“ Erschließungsvertrag	55
I. Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB (= § 124 Abs. 1 BauGB aF)	56
1. Regelungsgegenstand	56
a) Allgemeines	56
b) Abgrenzung zu anderen Verträgen	59
c) Partner eines Erschließungsvertrages	62
d) Gegenstand eines Erschließungsvertrages	64
aa) Beitragsfähige und nicht beitragsfähige Erschließungs- anlagen	65
bb) Erschließungslast der Gemeinde	65
cc) Erneuerung oder Erweiterung bestehender Erschließungs- anlagen	66
dd) Erschließungsgebiet	66
ee) Planungsrechtliche Voraussetzungen	67
2. Angemessenheit der übernommenen Verpflichtungen	68
a) Allgemeines	68
b) Einzelfälle	68
c) Beteiligung von Fremdanliegern	70
3. Pflicht zur Durchführung eines Vergabeverfahrens	71
4. Vertragsverhältnisse zur Refinanzierung des Erschließungs- trägers	72
a) Erschließungsträger als Grundstückseigentümer	73
b) Der „grundstückslose“ Erschließungsträger	73
c) Grundstückseigentümergeinschaft als Erschließungsträger ..	74
5. Formerfordernis	75
6. Muster	76
II. „Unechter“ Erschließungsvertrag (Vorfinanzierungsvertrag)	86
1. Regelungsgegenstand	86
a) Allgemeines	86
b) Typischer Anwendungsbereich: Lösung der Fremdanliegerproblematik	88
aa) Kostenbeteiligung von Fremdanliegern	88
bb) „Volle“ Kostenerstattung durch die Gemeinde	89
cc) Kombinationsmöglichkeit von „echtem“ und „unechtem“ Erschließungsvertrag	89
dd) Leitungsgebundene Erschließungsanlagen	90
ee) Kein Zwang zur Kostenbeteiligung der Fremdanlieger	91
c) Abrechnungsmodalitäten gegenüber den erschlossenen Grundstücken des Vertragspartners	91
d) Übernahme des Eigenanteils der Gemeinde beim unechten Erschließungsvertrag?	92
e) Pflicht zur Durchführung eines Vergabeverfahrens	93

2. Muster	93
Teil 2. Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten	
Ziele	99
§ 3 Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher	
Maßnahmen	99
I. Grundlagen	99
1. Determinanten der Vertragsgestaltung	99
a) Motive zum Vertragsschluss	99
b) Rechtsunsicherheit als Herausforderung der	
Vertragsgestaltung	100
c) Durchführung oder Kostenerstattung?	100
2. Regelungsstruktur des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB	101
3. Rechtliche Rahmenbedingungen	102
a) Kopplungsverbot	103
b) Kein Anspruch auf Bebauungsplanung	103
c) Letztverantwortlichkeit der Gemeinde	104
d) Angemessenheit	105
e) Vergaberecht	106
II. Vertrag über die Ausarbeitung von Planungsleistungen und die	
Erstellung von Gutachten	108
1. Vertragsgegenstand	108
a) Regelungssituation	108
b) Übertragbare Planungsleistungen	109
c) Wesentliche Vertragsinhalte	110
2. Muster	111
III. Vertrag über Freilegung und Sanierung	114
1. Vertragsgegenstand	114
a) Bodensanierung und Freilegung als Gegenstand	
städtebaulicher Verträge	114
aa) Bodensanierung	114
bb) Freilegung	115
b) Regelungssituation	115
c) Wesentliche Vertragsinhalte	117
2. Muster	118
§ 4 Vertragliche Bau- und Nutzungsgebote	122
I. Regelungsgegenstand	122
1. Allgemeines	122
2. Bauverpflichtungsverträge	123
a) Bauverpflichtung zur Herstellung von	
Infrastruktureinrichtungen	124
b) Bauverpflichtung im Zusammenhang mit kommunalen	
Grundstücksverkäufen	125

c) Bauverpflichtung bei sonstigen Vorhaben auf privaten Grundstücken	127
d) Ausschreibungspflicht von Bauverpflichtungsverträgen	128
3. Betriebspflichten	130
a) Betriebspflichten für Infrastruktureinrichtungen?	130
b) Betriebspflichten bei Grundstücksüberlassung	131
c) Betriebspflichten bei sonstigen Vorhaben?	133
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	133
5. Baugestaltung	134
6. Verkaufsflächenbegrenzung durch Vertrag?	135
II. Muster	138
§ 5 Verträge zur Absicherung eines „Baurechts auf Zeit“	147
I. Regelungsgegenstand	148
1. „Baurecht auf Zeit“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB	148
2. Städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit „Baurechten auf Zeit“	149
a) Anforderungen bei aufschiebend bedingten Baurechten	149
b) Anforderungen bei befristeten oder auflösend bedingten Baurechten	150
3. Vertragliche Regelung von Rückbaupflichten	151
a) Vertragliche Rückbaupflichten im Anwendungsbereich gesetzlicher Rückbaupflichten	151
b) Vertragliche Rückbaupflichten außerhalb des Anwendungsbereichs gesetzlicher Rückbaupflichten	151
c) Vertragliche Sicherung von Rückbaupflichten	152
II. Muster	154
§ 6 Verträge über die Durchführung des Ausgleichs iSd § 1a Abs. 3 BauGB ..	156
I. Regelungsgegenstand	156
1. Allgemeines	156
2. Arten von Ausgleichsverträgen	157
3. Vertragsparteien	158
4. Zeitpunkt des Vertragsschlusses	159
5. Inhalt von Ausgleichsverträgen	160
a) Anforderungen an die Ausgleichsfläche	160
b) Gegenstand des Ausgleichsvertrags	162
c) Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen	164
6. Verträge über artenschutzrechtliche Maßnahmen	165
II. Muster	166

§ 7 Verträge zur Bewältigung von Immissionsschutzkonflikten	169
I. Regelungsgegenstand	170
1. Allgemeines – Bewältigung von Immissionskonflikten im Bebauungsplanverfahren	170
a) Möglichkeiten der Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren	170
b) Möglichkeiten der Konfliktbewältigung in nachgelagerten Genehmigungsverfahren	172
aa) Baugenehmigungsverfahren	172
bb) Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren	172
2. Möglichkeiten und Grenzen vertraglicher Regelungen	173
a) Verträge mit „Planbetroffenen“	173
b) Verzicht auf störintensive Nutzungen	174
c) Vereinbarungen über Immissionsschutzmaßnahmen mit dem Planbegünstigten	176
II. Muster	177
§ 8 Bindungsverträge zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus	179
I. Bedeutung von Bindungsverträgen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus	180
II. Nichtausreichen der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan	181
1. Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB	181
2. Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB	182
3. Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 2d BauGB	183
4. Folglich Erfordernis von Verträgen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus	183
III. Inhalt von Verträgen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus	184
1. Bauverpflichtung	185
2. Belegungsrechte	185
3. Höchstmieten („Mietendeckel“)	186
4. Veräußerungsbeschränkungen	187
IV. Grundstückskaufpreisnachlass als zulässiges „Lockmittel“ für Investoren, die zu sozialem Wohnungsbau verpflichtet werden sollen?	187
1. Grundstückskaufpreisnachlass als Regelungsgegenstand des EU- Beihilfenrechts	188
2. Erreichbarkeit der Genehmigung durch die EU-Kommission	189
V. Realisierungsfrist	192
VI. Grenzen für Verträge zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus	193
1. Angemessenheit bei Verträgen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus; Verhältnis zur Vergünstigung; zeitliche Grenze	193
2. Koppelungsverbot bei Verträgen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus	195

VII. Formerfordernisse für Verträge zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus	196
VIII. Leistungsstörungen in Verträgen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus	197
IX. Sicherung von Vertragspflichten zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus	198
1. Vertragsstrafen	198
2. Wiederkaufsregelungen, ggf. mit Auflassungsvormerkung	199
3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	199
4. Grundbuchlöschung	201
5. Baulast	201
X. Gestaltungsmöglichkeiten durch Erbbaurecht	201
XI. Muster	202
§ 9 Einheimischenmodelle	203
I. Beschränkter Regelungsgegenstand von Einheimischenmodellen	204
II. Unterschiedliche Einheimischenmodelle	205
III. Grenzen von Verträgen über Einheimischenmodelle	206
1. Angemessenheit von Einheimischenmodellen	206
2. Zeitliche Schranken der Verfügungsbeschränkungen; alternative Gestaltung durch Erbbaurecht	207
3. Koppelungsverbot bei Einheimischenmodellen	208
IV. Formerfordernisse für ein Einheimischenmodell	208
V. Sicherung von Vertragspflichten aus Einheimischenmodellen	208
VI. Grundstückskaufvertrag mit befristetem Wieder- oder Rückkaufsrecht, ggf. mit Auflassungsvormerkung	209
§ 10 „Umsiedlungs“-Verträge	211
I. Regelungsgegenstand von „Umsiedlungs“-Verträgen	211
II. Inhalt von „Umsiedlungs“-Verträgen	212
1. Rechtsnatur des „Umsiedlungs“-Vertrags	213
2. Kausalität der zu erstattenden Aufwendungen	213
III. Grenzen eines „Umsiedlungs“-Vertrags	214
1. Angemessenheit von „Umsiedlungs“-Verträgen	214
2. Koppelungsverbot bei „Umsiedlungs“-Verträgen	215
3. „Umsiedlungs“-Vertrag als Regelungsgegenstand des EU- Beihilferechts	215
4. Erreichbarkeit der Genehmigung durch die EU-Kommission	216
IV. Formerfordernisse für einen „Umsiedlungs“-Vertrag	217
V. Sicherung von Vertragspflichten aus einem „Umsiedlungs“-Vertrag ...	217
1. Vertragsstrafen	217
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	218
3. Wieder-/Ankaufsrecht	219
VI. Muster	219

§ 11 Verträge über den Einsatz von erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB	221
I. Regelungsgegenstand	222
1. Allgemeines	222
2. Vertragsinhalt	224
a) Kraft-Wärme-Kopplung	224
b) Erneuerbare Energien	224
3. Grenzen städtebaulicher Verträge – Angemessenheit und Koppelungsverbot	225
a) Angemessenheit	225
b) Koppelungsverbot	226
4. Absicherung von Vertragspflichten	227
II. Muster	228
§ 12 Verträge über die energetische Qualität von Gebäuden, § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB	229
I. Hintergrund und Anwendungsrelevanz des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB	229
II. Vertragliche Vereinbarung eines Energiestandards	231
III. Weitere vertragliche Aspekte	235
IV. Grenzen städtebaulicher Verträge – Städtebaulicher Zusammenhang, Angemessenheit und Koppelungsverbot	236
V. Formulierungshilfen	237
Teil 3. Kostenübernahmeregel	239
§ 13 Verträge über die Übernahme von Kosten für städtebauliche Maßnahmen	239
I. Grundlagen	239
1. Zur Bedeutung von Kostenübernahmeverträgen im kooperativen Städtebau	239
2. Zulässiger Gegenstand von Kostenübernahmeverträgen	240
3. Rahmenbedingungen für Kostenübernahmeverträge	241
II. Übernahme von Kosten für Pläne und Gutachten	242
1. Vertragsgegenstand	242
a) Von einem Vorhaben veranlasste Planungen	242
b) Zurechenbarkeit bereits erstellter Planungen	243
c) Übernahmefähige Kosten der Gemeinde	244
2. Muster	244
III. Übernahme von Kosten für öffentliche Anlagen und Einrichtungen ...	247
1. Voraussetzungen und Grenzen der Kostenübernahme	247
a) Anforderungen an die Bestimmtheit	247
aa) Bestimmbarkeit des zu zahlenden Geldbetrags	247
bb) Bestimmtheit der zu finanzierenden Maßnahmen	248

b) Anforderungen an die Kausalität	249
aa) Beschränkung auf Aufwendungsersatz	249
bb) Begriff des „geplanten Vorhabens“	251
cc) Hinreichender Zusammenhang zwischen Vorhaben und Aufwendungen	252
(1) Zurechnungskriterien	252
(2) Zeitliche und räumliche Anforderungen an den Kausalzusammenhang	254
(3) Folgekostenfähigkeit von Maßnahmen, die nur teilweise Folge des Vorhabens sind	256
c) Angemessenheit	256
d) Gleichheitsgebot	258
e) Kopplungsverbot	258
2. Muster	259
IV. Übernahme von Kosten für sonstige städtebauliche Maßnahmen	261
1. Vertragsgegenstand	261
a) Folgekostenfähige Maßnahmen	261
b) Insbesondere: Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ...	262
2. Muster	263
§ 14 Vertrag über die Übernahme von Planungskosten vor Abschluss des Durchführungsvertrages	264
I. Regelungsgegenstand	264
1. Zweck eines dem Durchführungsvertrag vorgeschalteten Kostenerstattungsvertrages	264
2. Rechtsgrundlage	265
3. Rechtliche Grenzen	266
a) Angemessenheit	266
b) Erstattungsfähige Kosten	267
II. Muster	268
Teil 4. Verträge im Zusammenhang mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB	271
§ 15 Durchführungsvertrag im Fall des § 12 und des § 12 Abs. 3a BauGB	271
I. Durchführungsvertrag iSd § 12 BauGB	272
1. Regelungsgegenstand	272
a) Allgemeines	272
aa) Die drei Elemente des Rechtsinstituts „vorhabenbezogener Bebauungsplan“	272
bb) Die Bedeutung des Durchführungsvertrages in der Gesamtkonzeption des § 12 BauGB	273
cc) Vorhaben iSd § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB	274
b) Rechtsnatur sowie Zustimmungs- und Formerfordernisse	275
aa) Rechtsnatur	275

bb) Form- und Zustimmungserfordernisse	275
2. Bedeutung des Durchführungsvertrages für das Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	277
a) Die Grenzen der Vertragsfreiheit	277
b) Zeitliche Abfolge von Vertragschluss und Inkrafttreten der Satzung	277
3. Partner eines Durchführungsvertrages	279
a) Kreis möglicher Vorhabenträger	279
b) Objektive und subjektive Anforderungen an den Vorhabenträger	280
4. Obligatorische und fakultative Vertragsinhalte	282
a) Obligatorischer Vertragsinhalt	282
aa) Fristgebundene Realisierungspflicht	282
bb) Konkretisierung der Realisierungspflicht	283
cc) Festsetzung eines Baugebiets	285
dd) Kostentragungsregelungen	286
b) Fakultative Vertragsinhalte	287
c) Grenzen für fakultative Vertragsinhalte	287
5. Pflicht zur Durchführung eines Vergabeverfahrens	288
6. Rechtslage bei Scheitern des Aufstellungsverfahrens oder der Vorhabenrealisierung	289
II. Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB)	291
III. Der Durchführungsvertrag und dessen Änderung bei Festsetzungen nach § 12 Abs. 3a BauGB	299
1. Regelungsgegenstand	299
a) Allgemeines	299
b) Vertragsgestaltung beim vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB	302
c) Änderungen des Durchführungsvertrages	302
2. Muster	303
Teil 5. Verträge im besonderen Städtebaurecht	305
§ 16 Überlassungsvertrag gemäß § 146 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)	305
I. Regelungsgegenstand	305
1. Allgemeines	305
2. Grenzen der Überlassung	306
3. Pflicht der Gemeinde zum Einschreiten	306
4. Verknüpfung zwischen Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen einerseits und der Festsetzung sowie Verrechnung mit Ablösungsbeträgen bzw. dem Absehen von Ausgleichsbeträgen	307
5. Rechtscharakter, Form und Zeitpunkt des Zustandekommens des Vertrages	307
II. Muster: Überlassungsvertrag	308

§ 17 Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB	315
I. Regelungsgegenstand	315
1. Allgemeines	315
2. Vorteile einer Ablösungsvereinbarung	315
3. Abgrenzung zur vorzeitigen Abschlusserklärung nach § 163 Abs. 2 BauGB oder einer Teilaufhebung des Sanierungsgebietes in § 162 BauGB	317
4. Ermittlung des Ablösungsbetrages bei Vertragsschluss	317
5. Ist der Ablösungsbetrag endgültig oder später korrigierbar?	318
6. Rechtscharakter, Form und Zeitpunkt des Zustandekommens des Vertrages	319
II. Muster: Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB	320
 § 18 Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Erklärung des Sanierungsabschlusses gem. § 163 BauGB	 323
I. Regelungsgegenstand	323
1. Allgemeines	323
2. Vorteile einer vertraglichen Vereinbarung gegenüber der Abschlusserklärung durch Verwaltungsakt	325
3. Kombinationsvarianten mit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages	325
4. Rechtscharakter und Form des Vertrages sowie Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	325
II. Muster: Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die vorzeitige Erklärung des Sanierungsabschlusses gem. § 163 Abs. 2 BauGB	326
 § 19 Abwendungs- und Ablösungsvereinbarung gemäß § 166 Abs. 3 S. 3 Nr. 2 BauGB	 330
I. Regelungsgegenstand	330
1. Allgemeines	330
2. Hauptpflichten des Eigentümers	331
3. Geeignetheit des Eigentümers	331
4. In welchen Fällen besteht ein Anspruch auf Abschluss einer Abwendungsvereinbarung?	332
5. Ausschöpfung der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten	332
6. Verpflichtungen des Eigentümers bei Weiterveräußerung an den Enderwerber gemäß § 169 Abs. 6 bis 8 BauGB	333
7. Formelle Anforderungen im Zeitpunkt des Zustandekommens des Vertrages	334
II. Muster: Abwendungs- und Ablösungsvereinbarung gemäß § 166 Abs. 3 S. 3 Nr. 2 BauGB	335

§ 20 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	353
I. Vertrag über die Durchführung von Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen iSd § 177 BauGB	354
1. Regelungsgegenstand	354
a) Allgemeines	354
b) Anforderungen und Grenzen bei der Anordnung städtebaulicher Gebote	355
c) Chancen und Möglichkeiten einer konsensualen Lösung	356
d) Vorläufige Bewilligung erhöhter steuerlicher Abschreibungen	356
e) Steuerrechtliche Bedeutung des Zeitpunktes des Vertragsabschlusses	357
f) Steuerrechtlicher Zusammenhang zwischen Durchführungsvertrag und dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bezüglich der baulichen Maßnahmen gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	358
g) Grenzen der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten	359
h) Rechtscharakter und Form	359
2. Muster: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung	360
II. Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 BauGB unter Berücksichtigung von Sozialplänen gemäß § 180 BauGB	365
1. Regelungsgegenstand	365
a) Allgemeines	365
b) Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Sozialplänen gemäß § 180 BauGB	365
c) Kein Kontrahierungszwang nach Erstellung von Sozialplänen	366
d) Berücksichtigung von Sozialplänen bei freiwilligem Vertragsabschluss	367
e) Rechtscharakter und Form des Vertrages sowie Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	369
2. Muster: Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 BauGB unter Berücksichtigung von Sozialplänen gemäß § 180 BauGB	369

§ 21 Treuhändervertrag über die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Oberstadt“	373
I. Regelungsgegenstand	373
1. Allgemeines	373
2. Zusammenhang zwischen Umfang der übertragenen Aufgaben und Auswahl des Beauftragten	374
3. Grenzen der Übertragung von Aufgaben	375
4. Entwicklungsträger als Treuhänder	376
5. Hauptelemente des Treuhändervertrages	376
6. Rechtscharakter, Form und Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	376
II. Muster: Treuhändervertrag über die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Oberstadt“	377
 § 22 Stadtumbauvertrag nach § 171c BauGB	 390
I. Regelungsgegenstand	391
1. Allgemeines	391
a) Rückbauverpflichtung und Kostentragung	392
b) Entschädigungsverzicht	392
c) Lastenausgleich	393
2. Zuständigkeit	394
3. Grenzen der vertraglichen Regelungen	395
a) Angemessenheit	395
b) Kopplungsverbot	397
c) Gleichbehandlungsgebot	398
II. Muster	398
 § 23 Verträge zu Maßnahmen der Sozialen Stadt iSd § 171 e BauGB	 403
I. Regelungsgegenstand	403
1. Allgemeines	403
2. Soziale Missstände	404
3. Maßnahmengbiet	405
4. Entwicklungskonzept	405
5. Städtebauliche Verträge	405
6. Städtebauförderung	406
II. Muster	406

Teil 6. Raumordnerische Verträge	411
§ 24 Raumordnerischer Vertrag	411
I. Raumordnung – ein Themenfeld der Rechtsgestaltung in der kommunalen Praxis?	412
II. Die Zulässigkeit des raumordnerischen Vertrags als Instrument der Rechtsgestaltung auf dem Gebiet der Raumordnung	413
1. Zulässigkeit des raumordnerischen Vertrags als Handlungsform ..	413
2. Vielfalt der Kooperationsbeziehungen im Bereich der Raumordnung	413
III. Der Anwendungsbereich raumordnerischer Verträge mit Kommunen	415
1. Keine abschließende gesetzliche Regelung des Anwendungsbereichs raumordnerischer Verträge	415
2. Vielfalt denkbarer Regelungsgegenstände raumordnerischer Verträge mit Kommunen	415
IV. Der raumordnerische Vertrag – ein Gestaltungsmittel in der Hand von Kommunen?	417
1. Beispiele für von Kommunen initiierte raumordnerische Verträge	417
a) Der raumordnerische Vertrag zur raumstrukturellen Sicherung und Integration zweier Hochschulstandorte in städtebaulich zentraler Lage	417
b) Der raumordnerische Vertrag als Koordinierungsinstrument in Bezug auf die Sicherstellung der Raumverträglichkeit eines raumbedeutsamen Vorhabens	418
c) Der raumordnerische Vertrag als kommunales Gestaltungsmittel zur Vorbereitung eines Zielabweichungsverfahrens	418
aa) Schaffung der Voraussetzungen einer Zielabweichung durch raumordnerischen Vertrag	418
bb) Konkretisierung einer landesplanungsrechtlich eröffneten Ausnahme- oder Abweichungsmöglichkeit im Einzelfall durch raumordnerischen Vertrag	419
cc) Anpassung an faktische Veränderungen nach Abschluss des Verfahrens der Raumordnungsplanung ohne erneute Planänderung durch raumordnerischen Vertrag	420
d) Vorbereitende vertragliche Vereinbarung zur Änderung der landesplanerischen zentralörtlichen Funktionszuweisung	420
2. Problemfelder bei der Gestaltung raumordnerischer Verträge im Kooperationsfeld mit Gemeinden	420
V. Faktische Grenzen des Einsatzes raumordnerischer Verträge als Mittel der Rechtsgestaltung in der kommunalen Praxis	421

VI. Bei der Gestaltung raumordnerischer Verträge zwischen Trägern der Raumordnungsplanung und Gemeinden zu beachtende rechtliche Grenzen	422
1. Grenzen des allgemeinen Verwaltungsvertragsrechts	422
2. Der koordinationsrechtliche Charakter raumordnerischer Verträge zwischen Trägern der Raumordnungsplanung und Gemeinden	423
3. Für raumordnerische Verträge zwischen Gemeinden und Trägern der Raumordnungsplanung geltende verwaltungsvertragliche Grenzen	423
4. Besondere, aus dem Planungsrecht resultierende Schranken der vertraglichen Dispositionsbefugnis	424
a) Das prinzipielle Verbot der planerischen Vorwegbindung	424
b) Die Unzulässigkeit drittbelastender raumordnerischer Verträge	426
c) Die Unzulässigkeit planungseretzender raumordnerischer Verträge	427
VII. Zusammenfassung	428
VIII. Ein exemplarisches Gestaltungsbeispiel im Bereich der Zielabweichung	430
Stichwortverzeichnis	435