

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	27
I. BauGB 2013	27
II. Behandelte Verträge	27
III. Aufbau	28
Allgemeiner Teil	29
A. Rechtliche Einordnung der Verträge	29
I. Öffentlich-rechtliche oder zivilrechtliche Verträge?	29
1. Erschließungsvertrag, § 124/§ 11.	29
2. Städtebaulicher Vertrag, § 11	30
3. Vorhaben- und Erschließungsplan, § 12.	34
II. Koordinationsrechtlicher oder subordinationsrechtlicher öffentlich-rechtlicher Vertrag?	35
1. Bedeutung der Unterscheidung	35
2. Bisherige Einordnungen	35
3. Versuch einer Einordnung	36
B. Anwendbare Rechtsvorschriften für Vertragsinhalte und Leistungsstörungen des städtebaulichen Vertrags im weiteren Sinne	37
I. Direkte Regelungen über Vertragsinhalte und Leistungs- störungen in den §§ 124, 11, 12	39
1. §§ 124/11: Erschließungsvertrag	39
a) Spezielle Regelungen über Vertragsinhalte	39
b) Allgemeine Regelungen über Vertragsinhalte.	39
c) Regelungen über Leistungsstörungen	40
2. § 11: Städtebaulicher Vertrag	40
a) Regelungsinhalte.	40
b) Kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans	41
c) Kausalität und Angemessenheit	41
3. § 12: Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhaben- bezogener Bebauungsplan	42
a) Kein Anspruch auf Satzung	42
b) Aufhebung der Satzung bei Nichterfüllung der zeitlichen Verpflichtung	43

c)	Wechsel des gemeindlichen Vertragspartners.	43
d)	Keine Angemessenheitsregelung.	43
II.	Anwendbarkeit des Verwaltungsverfahrensgesetzes auf Vertragsregelungen und Leistungsstörungen	44
1.	Keine subordinationsrechtlichen Verträge	44
2.	§§ 54 ff. VwVfG: Öffentlich-rechtlicher Vertrag.	44
a)	§ 60 Abs. 1 Satz 1 VwVfG	44
b)	§ 60 Abs. 1 Satz 2 VwVfG	46
c)	§ 61 VwVfG	46
3.	§ 62 Satz 1 VwVfG	47
4.	§ 62 Satz 2 VwVfG	47
III.	Ergänzend anwendbare zivilrechtliche Vorschriften.	48
1.	Anzuwendende Fassungen des BGB.	48
a)	Anzuwendende Rechtsvorschriften	48
b)	Dynamik des § 62 Satz 2 VwVfG.	48
2.	Vorfrage: Einordnung der gemeindlichen Planungsleistung	49
a)	Gegenseitiger Vertrag?	49
b)	Einseitig verpflichtender Vertrag?	51
c)	Bedingter gegenseitiger Vertrag?	52
d)	Ergebnis	57
3.	Entsprechende Anwendung der BGB-Vorschriften beim Erschließungsvertrag nach §§ 124/11	58
a)	Leistungen der Vertragspartner	58
aa)	Motivationen und Ziele der Vertragspartner	58
bb)	Leistungen des gemeindlichen Vertragspartners.	58
cc)	Leistungen der Gemeinde	59
b)	Entsprechend anwendbare BGB-Vorschriften.	59
aa)	Gemeindliche „Planungsleistung“	59
bb)	Konkret entsprechend anwendbare Vorschriften	60
4.	Entsprechend anwendbare BGB-Vorschriften beim städtebaulichen Vertrag nach § 11	61
a)	Leistungen der Vertragspartner	61
aa)	Motivationen und Ziele der Vertragspartner	61
bb)	Vertraglich vereinbarte Leistungen des gemeindlichen Vertragspartners	62
cc)	Vertraglich vereinbarte Leistungen der Gemeinde.	63
b)	Entsprechend anwendbare BGB-Vorschriften.	63
aa)	Bauplanungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1	64
bb)	Baureifmachungverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1	65
cc)	Freiwillige Bodenordnung, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1	65

dd) Zielvereinbarungen, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5	66
ee) Folgelastenverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3	66
ff) Verschiedene Vertragsformen	67
5. Entsprechend anwendbare BGB-Vorschriften beim Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan, § 12	67
a) Leistungen der Vertragspartner.	67
aa) Motivationen und Ziele der Vertragspartner.	67
bb) Leistungen des gemeindlichen Vertragspartners	68
cc) Leistungen der Gemeinde	69
b) Planungsrecht	69
aa) Gemeindliche „Planungsleistung“	69
bb) Anspruch auf Einleitung des Satzungsverfahrens?	69
c) Konkret anwendbare BGB-Vorschriften	71
6. Zwischenergebnis	71
a) Bedeutung der anwendbaren zivilrechtlichen Vorschriften	71
b) Vorrangig Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB) oder gegenseitiger Vertrag (§§ 320 ff. BGB)?	73
7. Städtebauliche Verträge und Allgemeine Geschäftsbedin- gungen	74
a) Vorbemerkung	74
b) Rechtslage nach BGB bis zum 31.12.2001	74
c) Rechtslage nach BGB seit dem 01.01.2002	75
8. Schriftformerfordernis	76
a) Regelungen	76
b) Umfang	77
c) Urkundeneinheit.	77
9. Verjährung	78
a) Ansprüche	78
b) Vorschriften über die Verjährung	79
c) Veränderung der Verjährungsfristen	79
d) Sonderfall: Rückabwicklung eines nichtigen Vertrags.	80
e) Einrede der Verjährung	80
IV. Städtebauliche Verträge und Vergaberecht	80
1. Einordnung.	80
2. Vergaberechtsregime.	81
3. Rechtslage nach der Entscheidung des EuGH vom 25.03.2010	82
4. Anwendung der Vergaberechtsregelungen und die Folge von Verstößen	83

C.	Folgen von Rechtsverstößen und die Bedeutung von salvatorischen Klauseln	84
I.	Typische von der Rechtsordnung nicht akzeptierte vertragliche Regelungen	84
	1. Verletzung der Schriftform	84
	2. Angemessenheit	84
	3. Kausalität	85
	4. Kein Kostenersatz, sondern Wertabschöpfung	86
II.	Rechtsfolgen der Regelverstöße	86
	1. Nichtigkeit	86
	2. Teilnichtigkeit	86
	a) Prüfungskriterien.	87
	aa) Schritt 1: Teilbarkeit	87
	bb) Schritt 2: Zuordnung der Nachteile	87
	cc) Schritt 3: Abschluss trotz Wegfalls der nichtigen Regelung	87
	b) Annahme einer Teilnichtigkeit im Einzelfall	88
III.	Salvatorische Klausel	88
	1. Nichtigkeit bzw. Teilnichtigkeit	88
	2. Salvatorische Klauseln für absolute und relative Regelverstöße?	89
	a) Relative Regelverstöße	89
	b) Absolute Regelverstöße	89
	c) Konsequenzen für salvatorische Klauseln.	90
	d) Mögliches Prüfungsschema	91
	3. Möglicher Inhalt salvatorischer Klauseln	91
	a) Angemessenheit	91
	b) Teilnichtigkeit	92
	c) Regelungsersatz.	92
	d) Unzulässige salvatorische Regelungen.	92
	e) Textvorschlag	92
	Besonderer Teil	95
A.	Erschließungsvertrag, § 124	95
I.	Ausgangslage	95
	1. Historische Entwicklung seit 1991	95
	2. Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städte- baurechts	97
	3. Regimeentscheidung.	99

II.	Gegenstand und Abgrenzung	103
1.	Gegenstand erschließungsvertraglicher Regelungen	103
a)	Allgemein.	103
b)	Art und Umfang der durch Erschließungsvertrag zu erstellenden Anlagen	104
c)	Technischer Gegenstand des Erschließungsvertrags	107
d)	Erschließungsvertragliche Tätigkeit	108
e)	Unterhaltung von Erschließungsanlagen	113
2.	Abgrenzung zu anderen Verträgen	113
a)	Allgemein.	113
b)	Erschließungsvertrag und andere städtebauliche Verträge	117
3.	Die Übertragung der Erschließung	117
a)	Inhalt und Bedeutung der Übertragung	117
b)	Abgrenzungsprobleme	119
c)	Folgen der fehlerhaften Übertragung der Erschließung	120
III.	Vertragspartner	121
1.	Gemeinde oder Zweckverband	121
2.	Grundstückseigentümer und Erschließungsunternehmer.	121
a)	Einzelner Grundstückseigentümer.	121
b)	Mehrere Grundstückseigentümer	122
c)	Gemeinde als Grundstückseigentümer	123
d)	Erschließungsunternehmer	124
3.	Vertragsebenen	127
4.	Erschließungsvertrag und Umsatzsteuer	128
a)	Schreiben des BMF vom 4.12.2000	128
aa)	Erschließungsunternehmer als Werkunternehmer mit Abrechnungsbefugnis	128
bb)	Erschließung auf eigenen Grundstücken	129
cc)	Erschließungsunternehmer als Dienstleister	130
5.	Gemeinde und gemeindeeigene Gesellschaften als Vertrags- partner einer Erschließungsgesellschaft	133
a)	Rechtslage nach § 124 Abs. 1	133
b)	Rechtslage nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1	137
c)	Behandlung von Altverträgen	139
6.	Direkte Anwendbarkeit des (bisherigen und neuen) § 11 auf Erschließungsanlagen?	140
a)	Bisherige Rechtslage.	140
aa)	Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HS 1 a.F.	141

bb)	Folgelastenvertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 a. F. über Erschließungsanlagen?	142
b)	Neue Rechtslage	146
IV.	Erschließungsgebiet	147
1.	Erschließungsgebiet	148
2.	Erschließungsvertragsgebiet.	149
3.	Änderung des Erschließungsvertragsgebiets	150
V.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	152
1.	Erschließungsvertrag und Bebauungsplan	152
2.	Erschließungsvertrag und sonstiges Planungsrecht	156
3.	Erschließungsvertrag und unbepannter Innenbereich	156
4.	Erschließungsvertrag und Außenbereich	157
VI.	Ausschreibung: Anwendung der VOB/A und europarechtlicher Ausschreibungsregeln?	158
1.	Auswahl des Erschließungsunternehmers durch öffentliche Vergabe?	158
a)	Grundstückseigentümer als Erschließungsunternehmer.	158
b)	Grundstückseigentümer als primäre Auftraggeber eines Erschließungsunternehmers	159
c)	Gemeinde als primärer Auftraggeber eines Erschließungs- unternehmers	159
d)	Entgeltlichkeit?	160
e)	Ergebnis	162
2.	Öffentliche Vergabe von Bauarbeiten durch den Erschlie- bungsunternehmer?	162
3.	Konsequenzen für den Erschließungsvertrag	164
4.	Verstöße gegen das Vergaberecht	164
a)	Differenzierte Betrachtung	164
b)	Verstoß gegen europarechtliche Vergabevorschriften	165
aa)	Erschließungsvertrag	165
bb)	Beauftragung der Erschließungsmaßnahmen.	165
c)	Nationales Vergaberecht.	166
aa)	Erschließungsvertrag	166
bb)	Beauftragung der Erschließungsmaßnahmen.	166
d)	Konsequenzen des Vergabeverstoßes für die Kosten- erstattungsverträge und die Beitragserhebung bei Fremd- anliegerregelungen	167
VII.	Vertragliche Regelungen.	168
1.	Herstellung und Übertragung der Erschließungsanlagen	168
a)	Zu errichtende Erschließungsanlagen	169

aa)	Öffentliche Anlagen	169
bb)	Private Anlagen	169
b)	Standard	169
c)	Erschließungsbeginn und Fertigstellung	170
d)	Verkehrssicherungspflicht	171
e)	Abnahme und Übergabe, Übernahme	171
f)	Eigentumsmäßige Übertragung der Erschließungsanlagen	172
g)	Pläne, Rechnungskopien usw.	172
2.	Vertragliche Regelungen „gegen“ Leistungsstörungen des Erschließungsunternehmers	173
a)	Sicherung der Herstellung und der Mängelbeseitigung	173
aa)	Gründe für die Sicherung der Herstellung	173
bb)	Erfüllungsbürgschaften	175
cc)	Andere Erfüllungssicherheiten	177
dd)	Mängelsicherheit	178
ee)	Keine Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvoll- streckung	178
b)	Fristsetzung, Ablehnungsandrohung, Nacherfüllung, Selbstvornahme nach BGB	179
3.	Vertragliche Regelungen „gegen“ Leistungsstörungen der Gemeinde	181
a)	Ausfall des Planungsrechts	181
b)	Anschlussmaßnahmen	183
4.	Sonstige zulässige Vereinbarungen	184
a)	Rücktritt, Kündigung	184
aa)	Zulässigkeit der Kündigung, des Rücktritts oder der einvernehmlichen Aufhebung des Erschließungs- vertrags	184
bb)	Gründe für die Vertragsbeendigung	186
cc)	Abwicklung des Vertrags	188
dd)	Auswirkung auf Beiträge	190
b)	Ausschluss der Kündigung und des Rücktritts	193
c)	Vertragsstrafe	193
5.	Zulässige Vereinbarungen über die Auflösung des Erschlie- bungsvertrags vor der Vertragserfüllung	194
a)	Vergütungsvereinbarungen	194
b)	Treuhandkonto	194
6.	Unzulässige Vereinbarungen	195
a)	Aufhebung des Planungsrechts	195

b)	Sicherungen zum Abschluss eines Kostenerstattungs-	
	vertrags	195
c)	Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung	196
aa)	Koordinationsrechtlicher Vertrag	196
bb)	Subordinationsrechtlicher Vertrag	196
cc)	Lösungsansatz § 794 ZPO?	197
VIII.	Umfang der Kostentragung, § 124 Abs. 2 Satz 2/§ 11 Abs. 1 Satz 2	
	<i>Nr. 1 und Abs. 2 Satz 3</i>	197
1.	Kosten beitragsfähiger Anlagen	198
2.	Kosten nicht beitragsfähiger Anlagen	198
3.	Nicht beitragsfähige Kosten	198
4.	Gemeindlicher Anteil, § 124 Abs. 2 Satz 3/§ 11 Abs. 2 Satz 3	199
5.	Erschließungsvertrag und Beitragserhebung	201
6.	Leitungsgebundene Erschließung (Kommunalabgaben-	
	gesetze)	203
a)	Abgabenrechtliche Refinanzierung der leitungs-	
	gebundenen Einrichtungen	203
b)	Zulässigkeit des Erschließungsvertrags für leitungs-	
	gebundene Anlagen	203
c)	Lösungsansätze	207
IX.	Grenzen der Leistungspflichten, § 124 Abs. 3 Satz 1/§ 11 Abs. 2	
	<i>Satz 1</i>	209
1.	Sachlicher Zusammenhang	210
2.	Angemessenheit	211
a)	Objektive Kriterien	211
b)	Subjektive Kriterien	212
c)	Vertragliche Regelungen über die Angemessenheit?	212
3.	Konsequenzen der Verletzung der Angemessenheit und des	
	sachlichen Zusammenhangs	214
a)	Folgen der Rechtsverletzung	214
b)	Keine Rückabwicklung bei beidseitig erfülltem Vertrag?	214
X.	Formvorschriften: Schriftform, Zustimmung, Genehmigung	215
1.	Schriftform	215
a)	Allgemein	215
b)	Beurkundungspflicht	216
2.	Zustimmung der kommunalen Gremien.	216
3.	Genehmigung	216
XI.	Kostenweitergabe an die Grundstückseigentümer	217
1.	Fallkonstellationen.	217
a)	Allgemein	217

b)	Gemeinde als Grundstückseigentümer	217
2.	Rechtsnatur und deren Folgen	218
a)	Ausgangslage	218
b)	Rechtsnatur	220
c)	Verhältnis zum Erschließungsvertrag	221
d)	Rechtsfolgen	222
aa)	Schlechterfüllung	222
bb)	Schäden	223
cc)	Nichtigkeit des Erschließungsvertrags	223
3.	Zulässige Regelungsinhalte eines Kostenerstattungsvertrags .	226
a)	Materiell-rechtliche Grenzen	226
b)	Verteilungsmaßstäbe.	228
c)	Abrechnung	229
d)	Ablösung von Beiträgen.	229
e)	Fälligkeit und Anwendung des § 34 c GewO	230
aa)	Problemstellung.	230
bb)	Bauherr oder Baubetreuer?.	231
cc)	MaBV.	233
f)	Sicherheiten	233
g)	Kündigung, Rücktritt, Rückabwicklung.	234
XII.	Sonderfälle	234
1.	Erschließungsvertrag und Erschließungspflicht, § 124 Abs. 3 Satz 2 bzw. § 124 (neu)	234
a)	Rechtsgrundlage	234
b)	§ 123 Abs. 3.	235
c)	Voraussetzungen für das Entstehen der Erschließungs- pflicht nach § 124 Abs. 3 Satz 2	236
aa)	Qualifizierter Bebauungsplan	236
bb)	Angebot der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließung	237
cc)	Zumutbares Angebot eines Erschließungsvertrags . .	237
dd)	Geänderte Planungsvorstellungen der Gemeinde? . .	240
ee)	Zeitliche Schranke	241
ff)	Fehlende Bodenordnung?	241
2.	Grundstücke, die an einer durch Erschließungsvertrag her- gestellten und (später) an einer durch Beitrag abgerechneten Anlage liegen	241
a)	Problemstellung	241
b)	Lösung	242

3.	Erschließungsvertrag und Fremdanlieger	242
a)	Ausgangssituation	242
b)	Kostenfreistellung	243
c)	Werkvertrags- bzw. Beitragslösung	245
d)	Vertragsanpassung	247
4.	Erschließungsvertrag in der KAG-Beitragskalkulation	250
a)	Baden-Württemberg	250
b)	Sachsen	252
c)	Rechnungsperiodenkalkulation und Erschließungsvertrag	254
5.	Anwendbarkeit des § 124 auf Altverträge	254
B.	Städtebaulicher Vertrag, § 11.	254
I.	Allgemeine Regelungen	254
1.	Einführung	254
2.	Übersicht über die gängigsten Vertragsarten	255
a)	Bauplanungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1	255
b)	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen	256
c)	Baureifmachungverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2	257
d)	Baurealisierungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5	258
e)	Folgelastenverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3	259
3.	Bedeutung der Verträge im Bebauungsplanverfahren	259
a)	Bebauungsplanergänzende Regelungen	259
b)	Verträge als Möglichkeit der Problembewältigung in der Bebauungsplanabwägung	260
aa)	Fragestellung und Beispiele	260
bb)	Verträge und die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials	262
cc)	Verträge und Abwägungsvorgang	264
(1)	„Verträge zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“ im Abwägungsvorgang	264
(2)	„Verträge zum Abwägungsvorgang“.	265
(3)	Materielle Grenzen der Zulässigkeit	268
(4)	Formelle Voraussetzungen	271
(5)	Der Vertrag in der Abwägung	272
dd)	Zurück zu den Beispielen	272
c)	Pflicht zur Einstellung eines abgeschlossenen Vertrags in die Abwägung?	273
4.	Kostentragung, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HS 1	275

5.	Allgemein geltende Grenzen der Übertragung der Kostenlast, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 und Abs. 2	276
	a) „Voraussetzung oder Folge“ des Vorhabens	276
	b) Angemessenheit nach den gesamten Umständen	278
	c) Unzulässig, wenn Vorhaben ohne Weiteres genehmigungsfähig, § 11 Abs. 2 Satz 2	281
6.	Verhältnis von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zu Nr. 3	281
	a) Regelungsinhalte und -unterschiede	281
	b) Tatsächliche Leistungen bei § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 und Geldzahlungen bei § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2?	282
	c) Grenzen des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 auch bei Nr. 2?.	282
7.	Schriftform	284
II.	Bauplanungsverträge	284
	1. Vertragsgegenstände und Vertragspartner	284
	a) Vertragsgegenstand	284
	b) Vertragspartner	285
	2. Vertragsinhalte	285
	a) Bestimmung der Planer	285
	b) Auftraggeber	286
	c) Kostentragung	286
	d) Planungsarbeiten durch die Gemeinde – Kostentragung durch den Vertragspartner?	287
	3. Planungskostenvertrag	288
	4. Leistungsstörungen	288
III.	Natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich	288
	1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	289
	a) Rechtlicher Rahmen	289
	b) Regelungsgegenstände.	290
	aa) Beschreibung der Maßnahmen	290
	bb) Lokalisierung der Maßnahmen	290
	cc) Regelung über die zeitliche Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen	291
	dd) Sicherheiten	292
	ee) Aufwuchspflege oder mehr?.	292
	ff) Austausch von Flächen und Maßnahmen	293
	gg) Monitoring.	293
	hh) Abnahme, Übernahme, Mängelbeseitigung	294
	c) Vertragspartner	294
	2. Artenschutz.	294
	a) Rechtlicher Rahmen	294

b)	Vertrag über artenschutzrechtliche Maßnahmen	296
aa)	Ausgleichsmaßnahmen	296
bb)	Vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen	297
IV.	Baureifmachungsverträge allgemein	299
1.	Vertragsgegenstände allgemein	299
2.	Vertrag über Altlastenerkundung und -beseitigung	299
a)	Erkundung und Untersuchung	299
b)	Behördliche Untersuchungs- und Sanierungsvorgaben	300
c)	Haftungsfragen	301
V.	Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (freiwillige Umlegung)	301
1.	Gründe für freiwillige Umlegungen	302
a)	Definition	302
b)	„Defizite“ des gesetzlichen Umlegungsverfahrens	303
c)	Verknüpfung mit Bauleitplanung und Erschließung.	304
aa)	Parallelverfahren freiwillige Umlegung und Bebau- ungsplanverfahren	304
bb)	Erschließung als Anschlussverfahren.	306
d)	„Rechtsmittelfreiheit“ des freiwilligen Umlegungs- verfahrens	306
aa)	Notwendigkeit der Einigung	307
bb)	Rechtsmittelfristen	307
e)	Bewertung.	308
2.	Bodenordnung durch Vertrag	309
3.	Regelungsschritte im Umlegungsvertrag.	310
a)	Vertragspartner-Gebiet	310
b)	Zusammenfassung der Grundstücke	311
c)	Zuordnung öffentlicher Flächen	311
d)	Zuordnung privater Flächen	311
e)	Zuordnung sonstiger Flächen.	312
f)	Auflassung	312
4.	Formelle und materielle Voraussetzungen eines Umlegungs- vertrags	313
a)	Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer.	313
b)	Mitwirkungsbereitschaft und -pflicht der Gemeinde.	313
aa)	Mitwirkungsbereitschaft	313
bb)	Mitwirkungspflicht	314
cc)	Zumutbarkeit der Beteiligung	315
(1)	Formelle Kriterien.	315
(2)	Materielle Kriterien	315

c)	Mitwirkungsbereitschaft von Trägern eingetragener Rechte	316
d)	Einigung	317
e)	Vermessung.	317
f)	Veränderungsnachweise	317
g)	Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht	317
5.	Verfahrensträger	318
6.	Rechtsnatur des Umlegungsvertrags.	318
a)	Gemischt öffentlich-rechtlicher, zivilrechtlicher Vertrag .	318
b)	Öffentlich-rechtlicher Vertragsteil	319
c)	Zivilrechtlicher Vertragsteil	319
7.	Rechtliche Einzelfragen	320
a)	Gesetzlicher Rahmen	320
aa)	§ 11	320
(1)	Kausalität	320
(2)	Angemessenheit.	321
(3)	Koppelungsverbot	322
bb)	§§ 54 ff. VwVfG	323
b)	Konsequenzen	323
aa)	Bewertung	323
bb)	Kostentragung	324
cc)	Verhältnis zum Bauplanungsrecht	324
(1)	Inkrafttreten des Bebauungsplans.	324
(2)	Umlegungsgebiet und Bebauungsplangebiet.	325
(3)	Konsequenzen.	325
8.	Mehrflächenabtretung.	326
a)	Erschließungsflächen	327
b)	Grünflächen, natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen	327
c)	Flächen für Infrastrukturmaßnahmen und Gemeinbedarfseinrichtungen	327
d)	Flächen für besonderen Wohnbedarf oder für besondere Bevölkerungsgruppen, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2	328
9.	Kombinierte Verfahren	330
a)	Vereinbarte gesetzliche Umlegung.	330
b)	Kombination von freiwilliger und gesetzlicher Umlegung	330
10.	Unzulässige Bodenwertabschöpfung	331
a)	Methoden.	331
b)	Ergebnisse	334

VI. Städtebauliche Zielvereinbarungen	334
1. Vertragsziele und Vertragspartner	335
a) Zielbestimmung	335
b) Zielerreichung	335
c) „Zielpsychologie“	335
d) Vertragspartner	336
2. Vertragliche Instrumente zur Zielerreichung	336
a) Bauverpflichtungen	336
b) Rückbauverpflichtungen	337
c) Gestaltungsvereinbarungen	337
d) Nutzungsvereinbarungen	338
e) Nutzungsbeschränkungen	339
f) Belegungsrechte	341
3. Vertragliche Instrumente gegen das Fehlschlagen verein-	
barter Ziele	342
a) Mehrerlösabführung	342
b) Nachzahlung	343
c) Rücktritt vom Vertrag	343
d) Ankaufsrecht und Wiederkaufsrecht	343
aa) Regelungen	343
bb) Angemessenheit	345
cc) Notarielle Beurkundung	345
e) Vertragliches Vorkaufsrecht	345
aa) Ziele	345
bb) Verfahren	346
cc) Inhalt	346
dd) Vorkaufspreis	346
VII. Spezielle Baurealisierungsverträge	347
1. Energiesparmaßnahmen, § 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4.	347
a) Grundsätze	347
aa) Regelungsgehalt des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4	347
bb) Bezug zur Bauleitplanung	347
cc) Kausalität	348
dd) Angemessenheit	348
ee) Sperre des § 11 Abs. 2 Satz 2.	348
b) Vereinbarungsfähige Regelungen	349
aa) Errichtung der Anlagen	349
bb) Betrieb der Anlagen	349
cc) Anschluss und Benutzung	350
dd) Kostentragung	350

ee) Leistungsstörungen	350
c) Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 und AVBFernwärmeV	350
2. Energetische Gebäude, § 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5.	354
a) Grundsätze	354
aa) Regelungsgehalt des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5.	354
bb) Bezug zur Bauleitplanung	354
cc) Kausalität	355
dd) Angemessenheit.	355
ee) Sperre des § 11 Abs. 2 Satz 2	355
b) Vereinbarungsfähige Regelungen.	355
c) Leistungsstörungen	355
VIII. Folgelasten	356
1. Begriffsbestimmung	356
2. Vertragspartner.	357
3. Folgelastenvertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3	358
a) Regelungsumfang	358
b) Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	359
c) Entscheidungszuständigkeit und -qualität	360
d) Lokalisierung der Folgemaßnahmen.	360
4. Konkrete Zulässigkeitsvoraussetzungen	360
a) Kausalität und Angemessenheit	360
b) Umfang der Kosten	363
c) Unzulässigkeit eines Folgekostenvertrags, § 11 Abs. 2 Satz 2	365
5. Folgemaßnahmen zugunsten unterschiedlicher Gebiete	365
6. Rückabwicklung nichtiger Folgelastenverträge	369
IX. Leistungsstörungen bei städtebaulichen Verträgen nach § 11 ohne spezielle vertragliche Regelungen	369
1. Vorvertragliche Phase	369
a) Koppelungsverbot	369
b) Leistungsstörungen durch die Gemeinde	370
aa) Beispiele	370
bb) Anwendbare Rechtsvorschriften	370
cc) Rechtsfolgen.	371
c) Leistungsstörungen durch den gemeindlichen Verhandlungspartner	373
aa) Beendigung der Vertragsverhandlungen durch den gemeindlichen Vertragspartner	373

bb)	Anwendbare Rechtsvorschriften.	373
cc)	Rechtsfolgen	374
d)	Sonderfall: Formungültiger Vertrag	375
2.	Leistungsstörungen nach Vertragsabschluss und vor Inkraft-	
	treten des Planungsrechts	375
a)	Leistungsstörungen durch die Gemeinde	376
aa)	Beispiele	376
bb)	Anwendbare Rechtsvorschriften.	376
(1)	Einordnung sonstiger Vertragspflichten	377
(a)	Bauplanungsverträge	377
(b)	Baureifmachungsverträge	377
(c)	Baurealisierungsverträge	378
(d)	Folgelastenverträge	378
(2)	Einordnung der Schaffung von Planungsrecht.	378
cc)	Rechtsfolgen	378
(1)	Sonstige Verpflichtungen.	378
(a)	Werkvertragsähnliche Leistungen.	378
(b)	Kauf- und tauschvertragsähnliche Leistungen.	379
(c)	Folgelastenverträge	380
(2)	Schaffung von Planungsrecht	381
b)	Leistungsstörungen durch den gemeindlichen Vertrags-	
	partner	383
3.	Leistungsstörungen nach Vertragsabschluss und Inkrafttreten	
	des Planungsrechts	383
a)	Primäransprüche	383
b)	Keine Besonderheiten bei sonstigen Leistungsstörungen	384
c)	Exkurs: Planungsrecht und Baugenehmigung nach	
	Vertragsaufhebung (z. B. wegen Leistungsstörungen)	384
X.	Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen nach § 11 über	
	die Behandlung von Leistungsstörungen	386
1.	Rechtliche Rahmenbedingungen	386
a)	Planungsabreden	387
b)	Angemessenheit	387
c)	Anpassung nach § 60 VwVfG.	388
d)	Anwendung der AGB-Regelungen des BGB?	388
2.	Beispielhafte Regelungsbereiche und -inhalte	388
a)	Regelungen bei Ausfall des Planungsrechts.	388
b)	Erfüllung, Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung,	
	Ersatzvornahme	391
c)	Nachbesserung, Mängelgewährleistung	392

d)	Haftungsausschlüsse und -begrenzungen	392
e)	Vertragsstrafen	392
aa)	Vertragsstrafe zulasten des gemeindlichen Vertrags- partners	392
bb)	Vertragsstrafe zulasten der Gemeinde	393
f)	Schadenersatzansprüche	393
aa)	Schadenersatz und Vertragsstrafe	393
bb)	Schadenersatz bei Nicht-Inkrafttreten des Bebau- ungsplans	394
cc)	Schadenersatz bei Nichterfüllung.	395
g)	Sicherheiten	396
aa)	Sicherheiten zugunsten der Gemeinde.	396
bb)	Sicherheiten zugunsten der gemeindlichen Vertrags- partner	398
h)	Vereinbarungen über den Ausschluss des Rücktritts und der Kündigung	399
i)	Freiwillige Bodenordnung	400
3.	Unzulässige Vereinbarungen	400
a)	Aufhebung des Planungsrechts	400
b)	Aufhebung erteilter Baugenehmigungen	400
c)	Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung	401
aa)	Koordinationsrechtlicher Vertrag	401
bb)	Subordinationsrechtlicher Vertrag	401
cc)	Lösungsansatz § 794 ZPO?.	401
dd)	Notwendigkeit einer Vereinbarung über die Unter- werfung unter die sofortige Vollstreckung?	402
C.	Vorhaben- und Erschließungsplan/vorhabenbezogener	
	Bebauungsplan, § 12	403
I.	Regelungssysteme des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.	404
1.	Zwei Alternativen: vorhaben- oder gebietsbezogener vor- habenbezogener Bebauungsplan	404
a)	Alternative 1: Vorhaben- und Erschließungsplan und strikt vorhabenbezogener Bebauungsplan	404
b)	Alternative 2: Vorhaben- und Erschließungsplan und gebietsbezogener vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 12 Abs. 3a	404
c)	Bedeutung der Alternativen für den Durchführungs- vertrag	405
2.	Vertrags- und Satzungsteil	405

3.	Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	407
a)	Vorhabenträger	407
b)	Gemeinde als Vorhabenträger?	407
c)	Wechsel des Vorhabenträgers	408
II.	Bebauungsplanverfahren	409
1.	Anspruch auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, § 12 Abs. 2 Satz 1	409
2.	Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	410
III.	Vertragliche Beziehungen	411
1.	Vertragssystematik	411
2.	Vorvertrag	411
a)	Verfahrensregelungen	411
b)	Leistungsstörungen	412
IV.	Durchführungsvertrag	414
1.	Übersicht	414
2.	Vorhaben	415
3.	Abgestimmter Plan	417
4.	Realisierungszusage	419
a)	Inhaltliche Realisierungszusage	419
b)	Realisierungsbereitschaft und -fähigkeit.	420
5.	Erschließung	421
6.	Kostentragung	423
7.	Sonstige (fakultative) Regelungen	425
a)	Leistungsstörungen	426
aa)	Rechtsfolgen der Aufhebung der Baugenehmigung oder der Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	426
bb)	Leistungsstörungen im Vollzug	427
b)	Verlängerung der Realisierungsfrist	428
c)	Regelungen zum Wechsel des Vorhabenträgers.	429
d)	Regelungen zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 und einer erteilten Baugenehmigung	430
e)	Sonstige Regelungen.	430
V.	Besonderheiten des § 12 Abs. 3a	431
1.	Baugebietsbezogene Festsetzungen	431
2.	Regelungsmechanismus	431
3.	Besonderheiten des Durchführungsvertrags bei baugebiets- bezogenen Festsetzungen	432

VI. Vertragsabschluss	433
1. Einigung	433
2. Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.	434
a) Zeitlich vor dem Satzungsbeschluss.	434
b) Teilverträge	434
c) Vertragsschluss erst vor Inkrafttreten des vorhaben- bezogenen Bebauungsplans?	434
d) Nur Unterschrift des Vorhabenträgers vor Satzungs- beschluss?	435
e) Nur Unterschrift der Gemeinde vor Satzungsbeschluss? .	436
3. Heilung bei späterem Vertragsabschluss?	436
4. Schriftform	437
5. Anwendung von Vergabevorschriften	437
a) Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhaben- bezogener Bebauungsplan auf dem Grundstück des Vorhabenträgers	437
b) Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhaben- bezogener Bebauungsplan beim Verkauf des Grundstücks durch die Gemeinde	438
VII. Satzung und Durchführungsvertrag	438
1. Verhältnis von Vertrag und Satzung	439
a) Anspruch auf Satzung?	439
b) Inhaltliche Übereinstimmung	439
c) Vertrag und Beteiligungsverfahren.	440
d) Vertrag und Abwägung	440
e) Vorhabenbezogene Festsetzungen	442
f) Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungs- vertrag	442
g) Baugebietsbezogene Festsetzungen, § 12 Abs. 3a	443
2. Verhältnis von Durchführungsvertrag, Bauantrag und Bau- genehmigung	444
3. Ausnahmen und Befreiungen	444
4. Genehmigung nach § 33.	444
5. Bauordnungsrecht	445
D. Andere städtebauliche Verträge	445
I. Allgemeines	445
1. § 11 Abs. 4	445
2. Rechtlicher Rahmen	445
3. Versuch einer Systematisierung	446

II.	Abwendungsverträge, Drittverpflichtungen, Sicherstellungsverträge	446
1.	Abwendungsverträge	446
a)	Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion, § 22 Abs. 4	447
b)	Abwendung des Vorkaufsrechts, § 27	448
c)	Abwendung Enteignung, §§ 87 Abs. 2 Satz 1, 110	450
2.	Drittverpflichtungen	450
a)	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter, § 27a	450
b)	Enteignung zugunsten Privater	452
3.	Sicherstellungsvertrag, § 35 Abs. 5	454
	Anhang Gesetzestext	455
I.	Baugesetzbuch	455
II.	Verwaltungsverfahrensgesetz	460
	Literaturverzeichnis	463
	Stichwortverzeichnis	475