

BIRK

Städtebauliche Verträge

Inhalte und Leistungsstörungen

6. Auflage

 | BOORBERG

Städtebauliche Verträge

Inhalte und Leistungsstörungen

Erschließungsvertrag, Städtebaulicher Vertrag,
Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und
Erschließungsplan/vorhabenbezogener Bebauungsplan

Prof. Dr. jur. Hans-Jörg Birk
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Stuttgart/Dresden
Honorarprofessor Hochschule für öffentliche Verwaltung
Ludwigsburg und
Honorarprofessor Technische Universität Kaiserslautern
6, vollständig neu bearbeitete Auflage, 2022

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek |
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im
Internet über www.dnb.de abrufbar.

6. Auflage, 2022
ISBN 978-3-415-07103-2

© 1994 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt.
Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zu-
gelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt ins-
besondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikrover-
filmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen
Systemen.

Titelfoto: © marcus_hofmann – stock.adobe.com | Satz: abavo GmbH,
Nebelhornstraße 8, 86807 Buchloe | Druck und Bindung: Druckerei
Laupp & Göbel GmbH, Robert-Bosch-Straße 42, 72810 Gomaringen

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharrstraße 2 | 70563 Stuttgart
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden
www.boorberg.de

Vorwort

Die Inhalte der städtebaulichen Verträge und ihre Praxisbedeutung haben sich weiterentwickelt. Diese 6. Auflage versucht dies aufzuzeigen, auch dass der Einsatz dieser Verträge sich je nach bau- und bodenpolitischen Aufgaben und Schwerpunkten verschiebt.

Der Mangel an Wohnungen führt unter den nur beispielhaften Stichworten Baulandmodelle, Belegungsrechte, Mietpreisbindungen, sozialer Wohnungsbau zu erweiterten vertraglichen Regelungen, die versuchen, die Vorteile der Schaffung von Baurecht für Grundstückseigentümer mit der Erfüllung bestimmter öffentlicher Zielsetzungen zu verbinden. Der Gesetzestext des § 11 verdeutlicht die Breite solcher vertraglicher Gestaltungsmöglichkeiten. In manchen Verträgen scheinen jedoch nicht selten die Grenzen der Kausalität und Angemessenheit aus dem Blick zu geraten; darauf will diese Auflage hinweisen und die Grenzen zulässiger vertraglicher Regelungen markieren.

Gleichzeitig hat sich durch die Hereinnahme der Regelungen über den Erschließungsvertrag in den § 11 und die Aufhebung des bisherigen § 124 dessen Ablösung im Beitragsrecht fortgesetzt. Allerdings scheint manches hier noch nicht ausdiskutiert. Trotz dieser Verlagerung des Erschließungsvertrages in den § 11 wurde die gesonderte Behandlung beibehalten. Die neue Auflage versucht, den Stand der Argumentation aufzuzeigen und an den Vorgaben des § 11, der dazu ergangenen Rechtsprechung und vorliegenden Literatur zu messen, um handhabbare Regelungen für rechtssichere Verträge aufzuzeigen. Dies gilt auch für sämtliche andere Themenbereiche.

Neuaufgaben sind auch in der Bearbeitung aufwendig. Da ist es mehr als hilfreich, wenn der Autor unterstützende und unermüdliche Menschen an seiner Seite weiß, die Produziertes auch zum wiederholt korrigierten Male umsetzen. Ich danke herzlich Frau Ramona Heitele, die mit großem Einsatz und zeitlicher Zuverlässigkeit die neuen Abschnitte, Ergänzungen und Korrekturen (mehrfach) so bearbeitet hat, dass daraus schließlich das vollständige neue Manuskript wurde. Neben allem hat sie sich der Erstellung des Entscheidungsregisters angenommen; dafür gebührt ihr ein besonderer Dank.

Frau Dr. Miller war auch für diese Auflage die stets bereite Diskussions- und Ansprechpartnerin, die sich um die Erstdurchsicht neuer Teile dieser Auflage bemüht und diese kritisch hinterfragt hat. Besondere Verdienste hat sie sich erneut durch die Korrektur der Druckfahnen erworben, die sie mit größter Sorgfalt durchgeführt hat. All dem gilt mein herzlichster Dank.

Stuttgart, im August 2021

Hans-Jörg Birk

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Vorbemerkungen	33
I. BauGB 2013/2017/2021	33
II. Behandelte Verträge	33
III. Aufbau	34
Einführung	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
Allgemeiner Teil	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
	Besonderer Teil	113
A.	Erschließungsvertrag, § 124.	113
I.	Rechtsslage	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	375
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. Ankaufverfahren	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)	Beispielsgruppen	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/Gewerbesteuer	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) Beitragshebung	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 vorhaben- bezogenen 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