

# Inhaltsübersicht

<b>A. Der städtebauliche Vertrag als rechtliches Instrument der Kooperation mit Privaten bei der Baulandentwicklung .....</b>	19
I. Was sind städtebauliche Verträge? .....	19
1. Begriff des städtebaulichen Vertrags und die einzelnen Vertragstypen .....	19
2. Rechtsnatur städtebaulicher Verträge .....	20
3. Abgrenzung zu anderen Vertragstypen .....	23
4. Planungsrecht als „Gegenleistung“ der Gemeinde .....	24
5. Gestufte Vertragsgestaltung: städtebauliche Vor- oder Rahmenverträge als vorgesetzte Verträge .....	25
6. Kombination des städtebaulichen Vertrages mit anderen Verträgen .....	28
II. Anwendungsbereich städtebaulicher Verträge .....	28
1. Vorhaben, für die die Gemeinde erst noch Baurecht schaffen muss .....	28
2. Keine Anwendbarkeit bei Vorhaben mit bereits bestehenden Baurechten .....	30
3. Städtebauliche Verträge für die einzelnen Phasen der Baulandentwicklung und -erschließung .....	31
a) Städtebauliche Verträge im Vorfeld der Bauleitplanung .....	31
b) Städtebauliche Verträge im Rahmen der Bauleitplanung .....	31
c) Städtebauliche Verträge über die Umlegung und über die Erschließung .....	31
4. Städtebauliche Verträge als Teil der kommunalen Bodenbevorratungspolitik .....	32
III. Kooperationsmodelle .....	34
1. Kooperation mit einem Eigentümer oder Investor als Initiator eines Vorhabens .....	34
2. Kooperation mit einer Vielzahl von Eigentümern auf Initiative der Gemeinde .....	35

3. Einbindung einer grundbesitzlosen Erschließungsträgergesellschaft in eine Kooperation mit einer Vielzahl von Eigentümern .....	37
a) Phase 1: Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.....	38
b) Phase 2: Die Erschließungsträgergesellschaft als Erschließungsträger .....	38
c) Alternative für Phase 2: Die Eigentümer als Erschließungsträger, die Erschließungsträgergesellschaft als bloßer Geschäftsbesorger.....	39
4. Modelle der Baulandentwicklung und -erschließung außerhalb des Haushalts .....	40
a) Einschaltung einer privaten Erschließungsträgergesellschaft im Rahmen eines Investorenmodells.....	40
b) Einschaltung einer kommunal beherrschten Entwicklungsgesellschaft .....	43
<b>IV. Interessen und Ziele der Gemeinde .....</b>	<b>45</b>
1. Kostenneutrale Baulandentwicklung und -erschließung.....	45
2. Minimierung gemeindlicher Anlaufkosten .....	45
3. Beteiligung des Eigentümers/Investors an den Folgekosten .....	45
4. Abschöpfung einer planungsbedingten Bodenwertsteigerung? ..	46
5. Unentgeltlicher Grunderwerb öffentlicher Flächen .....	47
6. Verbilligter Grunderwerb von Flächen mit bestimmter städtebaulicher Zweckbestimmung .....	47
7. Boden- und wohnungspolitische Ziele.....	48
a) Pflicht zur Realisierung von Baurechten .....	48
b) Schaffung von bezahlbarem (Miet-)Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten .....	48
c) Bauplätze für Einheimische oder junge Familien und Dämpfung der Bodenpreise .....	48
8. Ziele bei der An- und Umsiedlung von Gewerbebetrieben .....	49
9. Ziele bei der An- und Umsiedlung von Einzelhandelsbetrieben ..	49
10. Ökologische, insbesondere energiepolitische Ziele.....	49
11. Gestalterische Ziele inklusive hochbauliche Wettbewerbe.....	50
12. Akzeptanzsteigerung bei politisch umstrittenen Projekten .....	50
<b>V. Interessen und Ziele des Eigentümers/Vorhabenträgers .....</b>	<b>50</b>
1. Planungssicherheit .....	51
2. Kalkulationssicherheit .....	52

3. Beschleunigung.....	53
4. Risikobegrenzung bei Scheitern des Bebauungsplans.....	53
<b>B. Schranken und Risiken städtebaulicher Verträge .....</b>	<b>54</b>
I. Formelle Anforderungen .....	54
1. Formbedürftigkeit .....	54
2. Zuständigkeit.....	57
3. Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde .....	57
4. Ausschreibungspflicht bei der Veräußerung kommunaler Grundstücke mit einklagbarer Baupflicht? .....	58
a) Von der „Ahlhorn“-Rechtsprechung des OLG Düsseldorf zum Urteil des EuGH vom 25.3.2010 .....	58
b) Abgrenzung eines unmittelbaren wirtschaftlichen Interesses der Gemeinde von der Ausübung lediglich städtebaulicher Regelungszuständigkeiten .....	61
5. Ausschreibungspflicht bei der Inauftraggabe von Planungsleistungen .....	64
6. Ausschreibungspflicht bei Erschließungsverträgen.....	65
a) Ausschreibungspflicht von Erschließungsverträgen oberhalb der Schwellenwerte.....	65
b) Ausschreibungspflicht von Erschließungsverträgen unterhalb der Schwellenwerte.....	68
c) Ausschreibungspflicht vor Abschluss eines „unechten“ Erschließungsvertrages .....	71
d) Ausschreibungspflicht bei der Vergabe von Bauaufträgen an Dritte durch den Erschließungsträger „auf der zweiten Stufe“ .....	72
7. Ausschreibungspflicht beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen im Rahmen eines Investorenmodells.....	74
8. Ausschreibungspflicht bei Durchführungsverträgen .....	75
9. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die Ausschreibungspflicht .....	76
II. Materielle Schranken.....	77
1. Vorwegbindungen nach § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB.....	77
2. Eingriffe in das Privateigentum.....	80
a) Beschränkung auf Aufwendungsersatz .....	80
b) Keine Abwälzung von Betriebskosten.....	81

c) Verstoß gegen das Angemessenheitsgebot des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB.....	82
d) Verstöße gegen §§ 305 ff. BGB (AGB).....	86
3. Sachlicher Zusammenhang als Ausprägung des Koppelungsverbots.....	88
4. Verstöße gegen das Gleichbehandlungsgebot.....	93
5. Verbot bebauungsplanersetzender städtebaulicher Verträge.....	99
6. Festsetzungsergänzende, festsetzungersetzende und festsetzungseinschränkende vertragliche Vereinbarungen .....	99
<b>III. Rechtsfolgen der Verletzung von Rechtsvorschriften.....</b>	<b>102</b>
1. Teilnichtigkeit oder Gesamtnichtigkeit?.....	103
2. „Heilung“ rechtsfehlerhafter städtebaulicher Verträge?.....	104
3. Rückabwicklung bereits vollzogener Verträge.....	104
4. Auswirkungen rechtsfehlerhafter städtebaulicher Verträge auf den Bebauungsplan .....	107
<b>IV. Strafrechtliche Risiken städtebaulicher Verträge.....</b>	<b>109</b>
1. Erpressung gem. § 253 StGB .....	109
a) Drohung, bei Nichtzustandekommen des städtebaulichen Vertrags keinen Bebauungsplan aufzustellen .....	110
b) Drohung, bei Nichtzustandekommen des städtebaulichen Vertrags das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu versagen.....	111
c) Weitere Voraussetzungen des objektiven Tatbestandes .....	111
d) Verwerflichkeitsprüfung .....	112
e) Besonders schwerer Fall gem. § 253 Abs. 4 StGB .....	112
2. Vorteilsannahme gem. § 331 StGB.....	112
a) Amtsträger .....	112
b) Tathandlung .....	113
c) Unrechtsvereinbarung .....	115
d) Rechtfertigung nach § 331 Abs. 3 StGB .....	116
3. Vorteilsgewährung gem. § 333 StGB.....	116
4. Betrug gemäß § 263 StGB .....	117

<b>C. Vertragsgestaltung .....</b>	119
I. Die einzelnen Elemente der Vertragsgestaltung .....	119
1. Festlegung der einzelnen Leistungspflichten und Obliegenheiten sowie die Wahl des richtigen Vertragstyps .....	119
2. Vorausschauende Vertragsgestaltung als Vorsorge zur Vermeidung von Abwicklungsproblemen .....	119
a) Sicherungen zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten.....	120
b) Regelungen bei Leistungsstörungen .....	120
c) Vertragsanpassungsklauseln bei Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.....	120
II. Vorausschauende Vertragsgestaltung.....	120
1. Formulierungs- und Regelungstechnik: Spannungsverhältnis zwischen Eindeutigkeit und Akzeptanz.....	120
2. Vertragsgestaltung „aus einer Hand“ .....	121
3. Vorformulierte Textbausteine oder Maßanfertigung? .....	121
III. Vertragsgestaltung und Vertragsmanagement .....	122
<b>D. Die einzelnen Typen städtebaulicher Verträge .....</b>	123
I. Vereinbarungen über die Vorbereitung und Durchführung oder über die Erstattung von Kosten städtebaulicher Maßnahmen (ohne Umlegung und Erschließung) .....	123
1. Städtebauliche Planungen.....	123
a) Beauftragung von Planungsleistungen durch den Eigentümer/Investor gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB .....	123
aa) Auszuarbeitende Planungen und Gutachten .....	123
bb) Sicherung von Qualitätsstandards.....	124
cc) Verfahrenssteuerung des Vorhabenträgers und Letzterverantwortlichkeit der Gemeinde.....	125
b) Erstattung von Planungskosten der Gemeinde gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB .....	127
c) Erstattung von verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB.....	128
2. Erstattung von Infrastrukturfolgekosten („Folgekosten“) gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB .....	129
a) Folgekostenfähige städtebauliche Maßnahmen .....	129

b) Bestimmtheit der Maßnahmen, für die Folgekosten geleistet werden sollen .....	130
c) Anforderungen an die Kausalität (Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens) .....	132
aa) Beschränkung auf Aufwendungersatz .....	132
bb) „Vorhaben“ als Gesamtheit aller zulässigen Bauvorhaben in dem Plangebiet .....	134
cc) Verursachung des Bedarfs für eine städtebauliche Maßnahme durch mehrere Bebauungsplangebiete .....	135
dd) Kausale Verknüpfung in Form einer Bedarfsermittlung..	135
ee) Sachliche, zeitliche und räumliche Voraussetzungen des Kausalzusammenhangs .....	138
ff) Kosten einer unteilbaren städtebaulichen Maßnahme, die durch mehrere Vorhaben veranlasst ist.....	140
3. Bodensanierung und Freilegung .....	142
II. Vereinbarungen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (ohne ökologische Ziele).....	144
1. Bindungen zur Sicherung der Grundstücksnutzung .....	144
a) Baupflicht.....	144
b) Selbstnutzungspflicht und Verfügungsbeschränkung im Rahmen eines Einheimischenmodells .....	147
c) Betriebspflicht.....	148
d) Rückbaupflicht nach Nutzungsaufgabe .....	149
e) Verzicht auf Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB .....	150
f) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	151
g) Mitbenutzung von Stellplätzen .....	151
2. Bindungen zur Deckung des Wohnbedarfs einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen.....	152
a) Vertragliche Bindungen als Instrument der sozialen „Feinsteuierung“.....	152
b) Die einzelnen Bindungen .....	153
c) Verbilligte Veräußerung von Flächen zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus .....	157
d) Ablösung von Sozialbindungen?.....	158
e) Verpflichtung zur Errichtung von Mietwohnungen ohne Mietpreisbindung .....	160

3. Bindungen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung oder junger Familien .....	161
a) „Einheimischenmodelle“ ohne gemeindlichen Zwischen-erwerb .....	163
aa) Das Weilheimer Modell .....	163
bb) Das Traunsteiner Modell .....	165
cc) Weiterentwicklungen des Weilheimer Modells .....	165
dd) Einheimischenmodelle im Rahmen einer freiwilligen Umlegung .....	168
b) Gemeindlicher Zwischenerwerb – Verknüpfung zwischen Grundstückserwerb und Baulandausweisung .....	168
aa) Rechtliche Anforderungen an den Grundstückserwerb durch die Gemeinde im Rahmen eines Zwischener-werbsmodells .....	168
bb) Rechtliche Anforderungen an die Rück- oder Weiter-veräußerung von Grundstücken durch die Gemeinde...	170
c) Verbilligte Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke im Rahmen eines „Einheimischenmodells“ .....	171
d) Richtlinien für die Vergabe gemeindlicher Bauplätze .....	173
4. Bindungen bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben .....	175
a) Einheimischenmodelle für Gewerbebetriebe .....	175
b) Verpflichtung zur Verlegung des Unternehmenssitzes sowie zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen .....	176
c) Verpflichtung zur Vergabe von Aufträgen an lokale Bau-unternehmer und Handwerker .....	177
5. Bindungen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben .....	178
a) Junktim zwischen Neuansiedlung und Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung am Altstandort .....	178
b) Junktim zwischen Neuansiedlung und Betriebspflicht für Altstandort in zentraler fußläufiger Lage .....	179
6. Bindungen zur Sicherung der Sanierung städtebaulich expo-nierter Gebäude .....	179
7. Gestalterische Bindungen inklusive hochbaulicher Wettbe-werbe .....	181
8. Vertragliche Regelungen zur Akzeptanzsteigerung bei politisch umstrittenen Vorhaben .....	183

III. Vereinbarungen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten ökologischen Ziele .....	183
1. Vertragliche Regelungen zur Bewältigung von Immissions-schutzkonflikten.....	183
2. Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen .....	187
3. Energiekonzept und vertragliche Regelungen für Energie-standards und Wärmeversorgung des Baugebiets .....	194
a) Städtebauliches Energie- und Wärmeversorgungskonzept...	194
b) Vereinbarung eines Energiestandards .....	196
c) Vereinbarung eines Wärmeversorgungssystems .....	197
4. Weitere ökologische Bindungen .....	198
a) Autofreies Wohnen .....	198
b) Vereinbarungen zur Abwasserminimierung.....	199
IV. Vereinbarungen über die Grundstücksneuordnung (Umlegung) .....	200
1. Vermeidung einer Umlegung: Aufkaufmodell („Selbstumlegung“) .....	200
2. Vereinbarungen über eine freiwillige privatrechtliche Umlegung .....	204
3. Vereinbarungen im Rahmen der amtlichen Umlegung .....	210
4. „Gemengelage“ von gesetzlicher und freiwilliger Umlegung in einem Umlegungsgebiet .....	215
5. Schranken für Umlegungsvereinbarungen.....	217
6. Einheitliche vertragliche Regelung von Umlegung und Erschlie-ßung sowie umfassende städtebauliche Verträge .....	218
7. Unzulässige Flächenbeiträge außerhalb einer Umlegung „wie“ bei einer Umlegung.....	223
V. Der Erschließungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ...	228
1. Inhalt und Abgrenzung des Erschließungsvertrages .....	228
a) Inhalt des Erschließungsvertrages .....	228
b) Abgrenzung zu anderen Verträgen.....	229
2. Vertragsgebiet .....	229
3. Herzustellende Erschließungsanlagen .....	230
4. Die einzelnen Modelle des Erschließungsvertrages .....	233
a) Der Erschließungsträger als Eigentümer der zu erschließen-den Grundstücke .....	233
b) Der grundbesitzlose Erschließungsträger als reiner Dienst-leister .....	234

c) Kommunal beherrschte Entwicklungsgesellschaft als Erschließungsträger .....	235
5. Die Gemeinde als Trägerin der Erschließungslast und als Grundstückseigentümerin .....	236
6. Umfang der Kostenübernahme .....	237
a) Vollständige Übernahme der Erschließungskosten .....	237
b) Übernahme der gemeindlichen Vorlaufkosten .....	238
c) Ausgeschlossene Kosten .....	238
7. Erschließungsvertrag, Abgabenrecht und Kostenbeteiligung der Gemeinde .....	238
a) Beitragserhebung und Kostenbeteiligung der Gemeinde .....	238
b) Finanzierung der Herstellung von Ver- und Entsorgungsleistungen durch Benutzungsgebühren und Kostenbeteiligung der Gemeinde .....	240
c) Die Auswirkungen eines Erschließungsvertrags auf Globalberechnung und Gebührenkalkulation .....	241
8. Einzelne vertragliche Regelungen .....	241
a) Übertragung der Erschließung, Festlegung des Erschließungsgebiets und Grundlagen der Erschließungsmaßnahmen .....	242
b) Festlegung der herzustellenden Erschließungsanlagen .....	242
c) Ausbaustandard und Schnittstellenproblematik .....	243
d) Planung, Ausschreibung und Vergabe .....	244
e) Beauftragung eines Ingenieurbüros .....	245
f) Baubeginn .....	245
g) Baudurchführung .....	246
h) Haftung, Versicherung und Gefahrtragung .....	247
i) Fertigstellung der Erschließungsanlagen .....	247
j) Regelungen zum Schutz der Eigentümer bei Insolvenz des Erschließungsträgers .....	248
k) Vertragserfüllungsbürgschaft .....	248
l) Abnahme .....	249
m) Gewährleistung .....	250
n) Subsidiäre Haftung des Erschließungsträgers .....	251
o) Abtretung von Gewährleistungsansprüchen gegen die beauftragten Unternehmer .....	251

p) Übernahme der Erschließungsanlagen, Widmung .....	251
q) Eigentumsübergang.....	252
r) Kündigung und Rücktritt .....	253
9. Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen.....	254
10. Erschließungsvertrag und Erschließungspflicht.....	255
11. Kostenweitergabe an die Grundstückseigentümer.....	258
12. Fremdanlieger .....	260
13. Umsatzsteuerrechtliche Aspekte.....	264
a) Abrechnung des Erschließungsträgers gegenüber den Eigentümern .....	264
b) Vorsteuerabzug des Erschließungsträgers .....	265
14. Vergaberecht.....	266
VI. Vertragliche Erstattung von Erschließungskosten der Gemeinde .....	267
1. Die vertragliche Kostenerstattung als „dritter Weg“ neben Bei- tragserhebung und Erschließungsvertrag.....	267
a) BauGB-Novelle 2013 .....	267
b) Gesetzgebungskompetenz .....	268
c) Weitere Fragen .....	270
2. Vertragliche Kostenerstattung oder Erschließungsvertrag?.....	272
VII. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- plan gem. § 12 BauGB.....	272
1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Angebotsbebauungs- plan.....	272
2. Die „Klammerfunktion“ des Durchführungsvertrags.....	275
3. Voraussetzungen und Inhalt des Durchführungsvertrags .....	276
a) Realisierungswille und -fähigkeit.....	276
b) Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist .....	278
aa) Vorhaben .....	278
bb) Realisierungsfrist .....	281
c) Verpflichtung zur Durchführung der Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist .....	283
d) Verpflichtung, die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen .....	284
e) Sonstige Regelungen .....	285

4. Festsetzung eines Baugebiets mit Konkretisierung des Vorhabens im Durchführungsvertrag .....	285
5. Änderungen des Durchführungsvertrages oder Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags nach Satzungsbeschluss .....	286
6. Kein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung des Satzungsverfahrens .....	287
7. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Durchführungsvertrags? .....	288
8. Vertragsabschluss/Vertragsangebot .....	289
a) Kein Abschlusszwang .....	289
b) Bindendes Vertragsangebot des Vorhabenträgers vor Satzungsbeschluss .....	289
c) Rechtsfolgen einer fehlenden Unterzeichnung durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss und nachträgliche Heilungsmöglichkeit .....	290
d) Wirksamwerden des Durchführungsvertrags .....	291
e) Sinnvoller Zeitpunkt zum Abschluss des Durchführungsvertrags .....	291
f) Fehlgeschlagene Planungsaufwendungen .....	291
9. Durchführungsvertrag und Satzung .....	292
a) § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB .....	292
b) Durchführungsvertrag und Abwägung .....	292
c) Widerspruchsfreiheit .....	293
d) Verlagerung der Konfliktbewältigung in den Durchführungsvertrag .....	293
10. Vergaberecht .....	294
 <b>E. Sicherungen zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten .....</b>	295
I. Erforderlichkeit von Sicherungen .....	295
II. Auswahl eines angemessenen Sicherungsmittels .....	297
III. Einzelne Sicherungsmittel .....	297
1. Vertragsstrafe .....	297
2. Bankbürgschaft .....	299
3. Patronatserklärung .....	299
4. Zuzahlungsverpflichtung .....	300
5. Dinglich gesichertes Ankaufs- oder Wiederkaufsrecht .....	301

6. Rechtsnachfolgeklausel.....	303
7. Dienstbarkeit .....	304
8. Baulast.....	306
9. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung .....	308
<b>F. Leistungsstörungen.....</b>	<b>311</b>
I. Mögliche Leistungsstörungen .....	311
II. Anwendbare Rechtsvorschriften .....	312
1. Regelungshierarchie .....	312
2. Regelungen zu Leistungsstörungen im städtebaulichen Vertrag	313
3. Rückgriff auf anderweitige Regelung.....	314
a) Regelungen zu Leistungsstörungen im BauGB.....	314
b) Regelungen zu Leistungsstörungen im VwVfG .....	314
c) Regelungen zu Leistungsstörungen im BGB.....	315
aa) Werkvertragsähnliche Verträge .....	316
bb) Tausch- oder kaufvertragsähnliche Verträge .....	317
cc) Verträge, die nach allgemeinem Schuldrecht zu behandeln sind .....	318
III. Typische „Leistungsstörungen“ in der Sphäre der Gemeinde .....	318
1. Abbruch der Vertragsverhandlungen durch die Gemeinde .....	318
2. Scheitern des Bebauungsplanverfahrens oder Abweichen der Planung vom vertraglich vorausgesetzten Inhalt.....	320
a) Risiko fehlgeschlagener Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren.....	320
b) Leistungspflichten des Vorhabenträgers nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.....	321
3. „Planreue“ der Gemeinde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans – nachträgliche Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans vor Erteilung der Baugenehmigung.....	322
4. Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB .....	324
5. Verzögerliche Ausübung gemeindlicher Mitwirkungspflichten .....	326
IV. Typische Leistungsstörungen in der Sphäre des Vorhabenträgers ..	327
1. Abbruch der Vertragsverhandlungen durch den Vorhabenträger	327

2. Der Vorhabenträger kommt Zahlungsansprüchen der Gemeinde nicht oder nicht rechtzeitig nach.....	328
a) vor Inkrafttreten des Bebauungsplans .....	328
b) nach Inkrafttreten des Bebauungsplans .....	328
3. Die Erschließung wird nicht durchgeführt oder bleibt vor Abnahme „stecken“.....	329
4. Schlechtleistung bei Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	329
5. Verstoß gegen eine Bau-, Selbstnutzungs- oder Betriebspflicht	330
6. Keine oder nur teilweise Übertragung der Pflichten aus einem städtebaulichen Vertrag trotz Rechtsnachfolgeklausel .....	331
 <b>G. Vertragsanpassung bei Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach § 60 VwVfG</b> .....	332
I. Anpassungsanspruch nach § 60 Abs. 1 VwVfG.....	332
II. Der Wechsel des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 5 BauGB als Sonderregelung zu § 60 Abs. 1 VwVfG .....	333
 <b>H. Vertragsmanagement</b> .....	335
I. Vertragsmanagement als Teil des Projektmanagements .....	335
II. Elemente des Vertragsmanagements .....	337
III. Vertragsplanung .....	337
1. Realistische Einschätzung der eigenen Verhandlungsposition ...	337
a) Planungshoheit der Gemeinde.....	337
b) Wirtschaftliche „Machtverhältnisse“ .....	337
c) Einzelne „Machtfaktoren“.....	338
2. Die städtebauliche Kalkulation .....	339
a) Grundlagen der städtebaulichen Kalkulation .....	339
b) Ermittlung der erzielbaren Einnahmen .....	340
c) Ermittlung der Investitionskosten .....	343
d) Zeitliche Erlös-, Kosten- und Finanzplanung .....	343
3. Festlegung und Gewichtung der Verhandlungsziele.....	343
4. Zusammenstellung des Verhandlungsteams .....	346

IV. Vertragsverhandlung .....	347
1. Organisatorische Empfehlungen.....	347
a) Überschaubarer Kreis und Kontinuität der Verhandlungsteams .....	347
b) Spitzengespräche in kleiner Runde zur Klärung der letzten Streitpunkte .....	347
c) Verantwortlicher Ansprechpartner .....	347
2. Erfolgsbedingungen der Verhandlungsführung.....	348
a) Frühzeitige Einbeziehung von professionellem Sachverständigen .....	348
b) Interessenvertretung mit Augenmaß und Fingerspitzengefühl .....	348
c) Versachlichung der Verhandlungen .....	348
d) Vertrauensbildung durch gerechte Risiko- und Lastenverteilung .....	349
e) Abschichtung von Teileinigungen.....	349
f) Zeitdruck als Katalysator einer Einigung.....	349
g) Die Einigung „im Auge behalten“ .....	349
h) Interne Verfahrensführung.....	350
i) Öffentlichkeitsarbeit .....	350
3. Besonderheiten des Vertragsmanagements beim Abschluss städtebaulicher Verträge.....	351
a) Minimierung der gemeindlichen Vorlaufkosten.....	351
b) Besonderheiten des zeitlichen Vertragsmanagements.....	351
c) Vielzahl von Eigentümern .....	352
d) Beteiligung von Erbengemeinschaften .....	353
V. Vertragsdurchführung und Vertragscontrolling .....	354
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>355</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>363</b>
<b>Zum Autor .....</b>	<b>370</b>