

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort .....</b>	<b>V</b>
<b>Teil A Einführung.....</b>	<b>1</b>
I. Begrifflichkeit .....	2
II. Wem dient der städtebauliche Vertrag?.....	3
1. Aus der Sicht der Gemeinde .....	3
2. Aus der Sicht des Grundstückseigentümers und Investors .....	6
III. Entstehungsgeschichte .....	8
IV. Formen städtebaulicher Verträge .....	10
1. Umfassende Regelungsmöglichkeit .....	10
2. Vertragstypen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB .....	10
3. Sonstige Vertragstypen nach dem BauGB .....	13
<b>Teil B Allgemeine Anforderungen an die Rechtmäßigkeit städtische Verträge .....</b>	<b>17</b>
I. Abgrenzung öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Verträge .....	17
II. Anwendbarkeit öffentlich-rechtlicher Vorschriften .....	18
1. Planungshoheit der Gemeinde .....	19
2. Angemessenheit .....	22
3. Koppelungsverbot .....	24
4. Verwaltungsverfahrensgesetz .....	25
III. Anwendbarkeit schuldrechtlicher Vorschriften des BGB ..	27
1. Verschulden bei Vertragsschluss .....	28
2. Anwendbarkeit der Regelungen des BGB zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	30
IV. Formelle Anforderungen .....	32
1. Schriftformerfordernis gem. § 57 VwVfG und § 11 Abs. 3 BauGB .....	32
2. Notarielle Beurkundung gem. § 311b BGB .....	32

<b>Teil C Wichtige Grundformen städtebaulicher Verträge . . .</b>	<b>35</b>
I. Städtebauliche Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen gem. § 11 Abs. 1	
Satz 2 Nr. 1 BauGB . . . . .	35
1. Neuordnung der Grundstücksverhältnisse . . . . .	35
2. Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen . . . . .	39
3. Übertragung von Planungsaufgaben . . . . .	41
II. Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB neu / § 124 BauGB alt . . . . .	43
1. Vertragsformen und Abgrenzung . . . . .	43
a) Vorbemerkung . . . . .	43
b) Vertragsformen . . . . .	45
2. Erschließungsanlagen . . . . .	50
3. Vertragsinhalte . . . . .	54
a) Vertragspartner . . . . .	54
b) Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen . . . . .	56
c) Vergaberechtliche Anforderungen . . . . .	57
d) Rechtsweg . . . . .	60
e) Muster . . . . .	60
III. Städtebauliche Verträge zur Förderung und Sicherung städtebaulicher Maßnahmen nach § 11 Abs. 1 Satz . 2 Nr. 2 BauGB . . . . .	60
1. Bau- und Nutzungsverpflichtung . . . . .	60
2. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft . . . . .	63
3. Regelungen im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau zu Gunsten einkommensschwacher Bevölkerungsschichten . . . . .	65
4. Regelung zur Wohnraumversorgung der ortssässigen, einkommensschwächeren Bevölkerung – Einheimischen Modelle – . . . . .	69
IV. Städtebauliche Verträge zur Übernahme von Kosten nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB . . . . .	83
1. Kostenübernahmeverträge . . . . .	83
2. Verhältnis zum Erschließungsvertrag . . . . .	84
3. Folgekostenverträge . . . . .	85
a) Kosten und Aufwendungen der Gemeinde . . . . .	85
b) Ersatz für städtebauliche Maßnahmen . . . . .	85
c) Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens . . . . .	86
d) Angemessenheit . . . . .	89
4. Bestehende Baurechte . . . . .	91

V.	Städtebauliche Verträge zum Klimaschutz und zur energetischen Qualität von Gebäuden nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4, 5 BauGB .....	91
1.	Klimabezogene Infrastruktur (Abs. 1 Satz 2 Nr. 4) .....	92
2.	Energetische Qualität von Gebäuden (Abs. 1 Satz 2 Nr. 5) .....	92
VI.	Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB .....	93
1.	Vorbemerkung .....	93
2.	Begrifflichkeit .....	94
a)	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	95
b)	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	95
c)	Durchführungsvertrag .....	95
3.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	97
a)	Antrag des Vorhabenträgers .....	97
b)	Vorhaben und Erschließung .....	99
c)	Festsetzungen .....	101
d)	Besonderheiten .....	101
4.	Durchführungsvertrag .....	102
a)	Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers .....	102
b)	Durchführungsvertrag im Einzelnen .....	103
aa)	Regelungsinhalte .....	103
bb)	Zeitpunkt des Vertragsschlusses .....	106
cc)	Aufhebungsrecht und sonstige Sanktionsmöglichkeiten .....	107
dd)	„Scoping“-Verfahren .....	108
ee)	Trägerwechsel .....	108
c)	Sonstige Einzelregelungen .....	109
5.	Rechtsbehelfe gegen Vorhaben- und Erschließungsplan .....	110
<b>Teil D</b>	<b>Allgemeine Fragen des Rechtsschutzes .....</b>	<b>113</b>
I.	Zuständigkeit des Verwaltungs- oder Zivilgerichts .....	113
II.	Folgen von Rechtsverstößen .....	115
1.	Nichtigkeit des Vertrages .....	115
2.	Teilnichtigkeit .....	118
3.	Salvatorische Klausel/Einwendungsverzicht .....	119
4.	Rückabwicklungsverhältnis / Bereicherungsrecht .....	120
III.	Leistungsstörung im Rahmen städtebaulicher Verträge ..	121
1.	Vorbemerkung .....	121
2.	Regelungen zur Leistungsstörungen im BGB .....	122
a)	Leistungsstörung in der vorvertraglichen Phase ..	122

b)	Leistungsstörung bei Nichtzustandekommen oder Aufhebung des Bebauungsplanes .....	124
c)	Änderung des Bebauungsplanes nach Vertragsabschluss .....	127
d)	Sekundäransprüche bei nicht Inkrafttreten oder Wegfalls eines Bebauungsplanes .....	128
e)	Auswirkung des Wegfalls des städtebaulichen Vertrages auf das Baurecht .....	128
f)	Vertragsanpassung bei veränderter wirtschaftlicher oder rechtlicher Rahmenbedingungen .....	130
g)	Vertragliche Regelungen .....	130
aa)	Kein Planungsrecht .....	131
bb)	Haftung, Haftungsausschluss .....	131
cc)	Vertragsstrafen .....	131
dd)	Sicherheiten .....	131
ee)	Kündigung und Rücktritt und deren Folgen ..	132
ff)	Aufhebung von Bebauungsplänen und Baugenehmigungen .....	132
gg)	Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung .....	132
hh)	Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Baulisten .....	132
ii)	Schllichtungsvereinbarungen .....	133
IV.	Rechtsschutz gegen städtebauliche Verträge und hoheitliche Akte .....	133
1.	Überprüfung des städtebaulichen Vertrages/ Durchführungsvertrages .....	133
a)	Schadensersatzansprüche .....	134
b)	Konkurrentenklage .....	135
2.	Rechtsschutz gegen Bebauungsplan .....	135
3.	Anspruch auf Bescheidserlass .....	136
V.	Vergabe- und Strafrecht .....	137
1.	Vergaberecht .....	137
2.	Strafbarkeit .....	143
VI.	Gesetzestexte .....	146
VII.	Mustertexte .....	152
	<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	189