

Vorblatt

Entwurf eines Gesetzes
zur Förderung von städtebaulichen Erneuerungs- und
Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land
(Städtebauförderungsgesetz)
(Antrag der Fraktion der CDU/CSU)

A. Problem

Die im Grundgesetz geforderte Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in Stadt und Land erfordern eine nachhaltige Verbesserung mangelhafter baulicher Strukturen und ihre Anpassung an die sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernisse. Durch städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist die Schaffung optimaler Siedlungsstrukturen entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als Voraussetzung gesunder Lebens- und Umweltverhältnisse anzustreben. Die Erneuerung und Entwicklung ganzer Siedlungseinheiten erfordert eine Vielzahl ordnender Maßnahmen der öffentlichen Hand ebenso wie einen geregelten Einsatz öffentlicher Förderungsmittel.

B. Lösung

Durch entsprechende Förderungsbestimmungen, Vorschriften zur Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung der Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen soll ein Zusammenwirken von Eigentümern von Grund und Boden und der öffentlichen Hand herbeigeführt werden. Es wird dabei die Individual- wie auch die Sozialfunktion des Grundeigentums berücksichtigt. Darauf sind die besonderen bodenrechtlichen Bestimmungen abgestellt. Neben der Erhaltung und besseren Nutzung bisherigen Eigentums wird durch geeignete Institutionen sichergestellt, daß der Erwerb von Eigentum an Immobilien für jedermann, insbesondere auch für kapitalschwache Bevölkerungskreise gefördert wird.

C. Alternative

Es liegt ein Regierungsentwurf vor, der hinsichtlich der Einschaltung und Mitwirkung der Grundeigentümer und sonstigen Betroffenen wie auch der Durchführung des Verfahrens und in den bodenrechtlichen Bestimmungen zu anderen Lösungen kommt.

D. Kosten

Dem Bund werden durch den Gesetzentwurf in den Jahren 1971 bis 1973 Kosten von 500 Millionen DM und ab 1974 von jährlich 300 Millionen DM mit einer jährlichen Steigerungsrate von 10 % entstehen. Die Beträge sind als Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 GG zu gewähren.

Antrag
der Fraktion der CDU/CSU

Der Bundestag wolle beschließen:

Entwurf eines Gesetzes
zur Förderung von städtebaulichen Erneuerungs- und Entwick-
lungsmaßnahmen in Stadt und Land
(Städtebauförderungsgesetz)

Inhaltsübersicht

Erster Teil: Allgemeine Vorschriften

- § 1 Förderung von städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- § 2 Ziele der Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- § 3 Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen
- § 4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
- § 5 Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Zweiter Teil: Vorbereitung und Durchführung von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Erster Abschnitt: Maßnahmeträger

- § 6 Eigentümer und Gemeinde als Maßnahmeträger
- § 7 Zuständigkeit eines Planungsverbandes
- § 8 Durchführung der Bodenordnung und Erschließung

Zweiter Abschnitt: Erneuerungsgebiete

- § 9 Vorbereitende Untersuchungen und Stellungnahmen
- § 10 Voraussetzungen der förmlichen Festlegung eines Erneuerungsgebietes
- § 11 Verfahren zur förmlichen Festlegung eines Erneuerungsgebietes
- § 12 Erörterung mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten
- § 13 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke
- § 14 Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Erneuerungsgebietes

Dritter Abschnitt: Entwicklungsgebiete

- § 15 Vorbereitende Untersuchungen für Entwicklungsgebiete
- § 16 Voraussetzungen der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsgebietes
- § 17 Verfahren zur förmlichen Festlegung eines Entwicklungsgebietes
- § 18 Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsgebietes

Vierter Abschnitt: Allgemeine Vorschriften für die Durchführung

- § 19 Unterstützung der Eigentümer
- § 20 Einzelmaßnahmen und Bebauungspläne im förmlich festgelegten Erneuerungsgebiet

- § 21 Einzelmaßnahmen und Bebauungspläne im förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet

- § 22 Veräußerungspflicht der Gemeinde

Fünfter Abschnitt: Zusammenschlüsse der Eigentümer zu öffentlich-rechtlichen Körperschaften

- § 23 Gründungsvoraussetzungen des Erneuerungs- und Entwicklungsverbandes (Eigentümerverband)
- § 24 Entstehung, Rechtsstellung und Satzung des Eigentümerverbandes
- § 25 Mitwirkung der Gemeinde
- § 26 Verbandsmasse
- § 27 Aufhebung und Änderung von Rechten, Verbandsgrundstück
- § 28 Aufstellung und Inhalt des Verbandsplanes
- § 29 Ausführungsanordnung
- § 30 Anteilschaft
- § 31 Durchführung der Erneuerungs(Entwicklungs)-maßnahmen
- § 32 Auflösung des Erneuerungs(Entwicklungs)verbandes (Eigentümerverband)
- § 33 Gründung einer Erneuerungs- oder Entwicklungsgesellschaft (Eigentümergeinschaft)
- § 33a Satzung der Eigentümergeinschaft
- § 33b Bewertung und Inhalt der Anteile
- § 33c Durchführung der Maßnahmen
- § 33d Auflösung der Gesellschaft

Sechster Abschnitt: Beauftragung Dritter

- § 34 Erneuerungsbetreuer, Entwicklungsbetreuer
- § 35 Beauftragung eines Erneuerungs- oder Entwicklungsträgers
- § 36 Eignung als Erneuerungs- oder Entwicklungsträger
- § 37 Treuhandvermögen
- § 38 Sicherung des Treuhandvermögens

Dritter Teil: Finanzierung und Förderung von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Erster Abschnitt: Kosten und Förderung durch den Bund

- § 39 Einsatz von Förderungsmitteln des Bundes
- § 40 Kosten der Vorbereitung der Maßnahme
- § 41 Kosten der Ordnungsmaßnahmen bei Durchführung durch die Eigentümer

- § 42 Kosten der Ordnungsmaßnahmen bei Durchführung durch die Gemeinde
- § 43 Kosten der Modernisierung
- § 44 Kosten der Neubebauung
- § 45 Verteilung des Überschusses

Zweiter Abschnitt: Förderungsmittel des Bundes

- § 46 Bereitstellung der Bundesmittel
- § 47 Verteilung der Bundesmittel
- § 48 Rückflüsse an den Bund
- § 49 Mobilisierung öffentlicher Baudarlehen
- § 50 Einsatz besonderer Bundesmittel
- § 51 Übernahme von Bürgschaften

Dritter Abschnitt: Förderungsmittel sonstiger öffentlicher Haushalte

- § 52 Landesrechtliche Regelung

Vierter Abschnitt: Steuer- und abgabenrechtliche Vorschriften

- § 53 Ergänzungen des Einkommensteuergesetzes
- § 54 Steuervergünstigung für Veräußerungsgewinne
- § 55 Abgabenbefreiung
- § 56 Ergänzung des Grundsteuergesetzes
- § 57 Investitionszulagen

Vierter Teil: Besondere Vorschriften zur Durchführung von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Erster Abschnitt: Bodenrechtliche Vorschriften

- § 58 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge
- § 59 Besondere Vorschriften für die Umlegung
- § 60 Besondere Vorschriften für das Vorkaufsrecht
- § 61 Abbruchgebot
- § 62 Baugebot

- § 63 Modernisierungsgebot
- § 64 Besondere Vorschriften über die Enteignung
- § 65 Wertermittlung bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- § 66 Übernahmeverlangen des Eigentümers
- § 67 Auswirkungen auf andere Rechtsvorschriften

Zweiter Abschnitt: Miet- und Pachtverhältnisse

- § 68 Beendigung von Mietverhältnissen
- § 69 Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen
- § 70 Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungen
- § 71 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke
- § 72 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- § 73 Mieterhöhung bei Modernisierung

Dritter Abschnitt: Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

- § 74 Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur
- § 75 Bauleitplanung und Flurbereinigung

Fünfter Teil: Schlußvorschriften

- § 76 Anwendung des Bundesbaugesetzes
- § 77 Änderung des Bundesbaugesetzes
- § 78 Auskunftspflicht
- § 79 Verletzung der Geheimhaltungspflicht
- § 80 Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen und Organe der staatlichen Wohnungspolitik
- § 81 Zweckbestimmung der steuerbegünstigten Wohnungen
- § 82 Sonderregelung für einzelne Länder
- § 83 Geltung in Berlin
- § 84 Inkrafttreten

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

ERSTER TEIL

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Förderung von städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Bund und Länder einschließlich Gemeinden und Gemeindeverbände fördern im Rahmen ihrer Zuständigkeiten städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

§ 2

Ziele der Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen

(1) Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen sollen im Rahmen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung insbesondere dazu beitragen, daß

- a) die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebietes den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen angepaßt wird,
- b) die Wirtschafts- und Agrarstruktur besonders der hinter der allgemeinen Entwicklung zurückgebliebenen Gebiete verbessert wird und
- c) die Siedlungsstruktur den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung entspricht.

(2) Bei Erneuerungsmaßnahmen soll das Eigentum der bisherigen Eigentümer an ihren Grundstücken erhalten bleiben oder für sie Eigentum an anderen Grundstücken im Erneuerungsgebiet begründet werden. Ist das nicht möglich, so soll für die bisherigen Eigentümer Grundstückseigentum außerhalb des Erneuerungsgebietes oder in anderer Rechtsform oder ein grundstücksgleiches Recht begründet werden.

(3) Bei Entwicklungsmaßnahmen ist unter Wahrung der Interessen der bisherigen Eigentümer Einzeleigentum an Grund und Boden für weite Kreise der Bevölkerung oder Grundeigentum in anderer Rechtsform oder grundstücksgleiche Rechte zu begründen. Dies gilt auch bei Ersatzbauten im Rahmen der Erneuerungsmaßnahmen.

(4) Eigentümer und Zusammenschlüsse unter Beteiligung von Eigentümern haben bei der Durchführung von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen den Vorrang vor einer Durchführung durch die Gemeinde.

§ 3

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen

(1) Erneuerungsmaßnahmen im Sinne dieses Gesetzes sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Mißstände, insbesondere

durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung oder durch Wiederbelebung und funktionsgerechte Verwendung historischer Bauten wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Erneuerungsmaßnahmen umfassen auch erforderliche Ersatzbauten und Ersatzanlagen.

(2) Städtebauliche Mißstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm vorhandenen oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Mißstände vorhanden sind, müssen insbesondere berücksichtigt werden

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art und Maß,
- e) die Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohnungen, Betrieben und Arbeitsstätten und Anlagen des Gemeinbedarfs auf die Bewohner sowie die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen,
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, besonders durch Lärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen,
- g) die vorhandene Erschließung einschließlich Versorgungs- und Abwasseranlagen,
- h) die Verkehrsverhältnisse,
- i) die Ausstattung des Gebiets mit Anlagen des Gemeinbedarfs, Grün- und Erholungsanlagen sowie Sport- und Freizeitanlagen,
- k) sonstige für die Lebens- und Arbeitsbedingungen bedeutende Verhältnisse, insbesondere in ländlichen Bereichen.

§ 4

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

(1) Entwicklungsmaßnahmen im Sinne dieses Gesetzes sind Maßnahmen, durch die entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

1. neue Orte geschaffen oder vorhandene Orte zu neuen Siedlungseinheiten entwickelt werden oder
2. vorhandene Orte um neue selbständige Ortsteile erweitert werden.

(2) Maßnahmen nach Absatz 1 Nr. 1 müssen zur Entlastung von Verdichtungsräumen oder zur Entwicklung der hinter der allgemeinen Entwicklung zurückgebliebenen Gebiete (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 des Raumordnungsgesetzes) notwendig sein.

§ 5

Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

(1) Der Bund einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder und die sonstigen Körperschaften, Stiftungen und Anstalten des öffentlichen Rechts sowie die Gemeinden und Gemeindeverbände sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Durchführung von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen unterstützen. Sie sollen sich über den Einsatz der Mittel abstimmen, die sie für Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung stellen können.

(2) Die in Absatz 1 bezeichneten Stellen sollen Grundstücke, die sie nicht für die ihnen obliegenden Aufgaben benötigen, an den zuständigen Aufgabenträger veräußern oder in Eigentümergesellschaften einbringen, wenn die Grundstücke zur Durchführung einer Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme benötigt werden. Dies gilt auch für die Überlassung von Grundstücken als Austauschland oder Ersatzland. Dies gilt entsprechend für juristische Personen des Privatrechts, an denen sie allein oder gemeinsam überwiegend beteiligt sind.

(3) Rechtsansprüche können aus dieser Vorschrift nicht hergeleitet werden.

ZWEITER TEIL**Vorbereitung und Durchführung von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen****ERSTER ABSCHNITT****Maßnahmeträger**

§ 6

Eigentümer und Gemeinde als Maßnahmeträger

(1) Die Durchführung von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen obliegt den Eigentümern. Sie können sich zur gemeinsamen Durchführung zu einer juristischen Person des Privatrechts zusammenschließen. Sie können ferner einen Erneuerungs- oder Entwicklungsverband (§§ 23 ff.) oder eine Erneuerungs- oder Entwicklungsgesellschaft (§§ 33 ff.) bilden.

(2) Sind die Eigentümer nicht bereit, die Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme nach Absatz 1 durchzuführen, so können sie zwangsweise zu einem Erneuerungs- oder Entwicklungsverband oder einer Erneuerungs- oder Entwicklungsgesellschaft zusammengeschlossen werden (§ 23 Abs. 2 und § 33 Abs. 3).

(3) Ist eine zweckmäßige Durchführung in der Form der Absätze 1 und 2 nicht möglich oder besteht keine Aussicht, daß sie innerhalb angemessener Frist durchgeführt wird, so obliegt die Durchführung der Gemeinde.

§ 7

Zuständigkeit eines Planungsverbandes

(1) Wenn es in den Fällen des § 6 Abs. 3 zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme geboten ist, kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmen, daß ein Verband, an dessen Willensbildung die Gemeinde beteiligt ist, diese Aufgaben wahrnimmt. In diesem Falle tritt für das Entwicklungsgebiet bei Anwendung des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes der Verband an die Stelle der Gemeinde. Soll ein Planungsverband an die Stelle der Gemeinde treten, so ist für den Zusammenschluß nach § 4 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes der Antrag eines Planungsträgers nicht erforderlich.

(2) In der Satzung eines Planungsverbandes nach § 4 des Bundesbaugesetzes kann bestimmt werden, daß der Planungsverband auch Erneuerungsgebiete förmlich festlegen kann. In diesem Fall tritt der Planungsverband nach Maßgabe seiner Satzung bei der Anwendung der Vorschriften dieses Gesetzes an die Stelle der Gemeinden.

(3) Ist einem Zusammenschluß nach dem Zweckverbandsrecht die Befugnis übertragen worden, Erneuerungsgebiete förmlich festzulegen, so gilt Absatz 2 Satz 2 entsprechend; das gleiche gilt für einen Zusammenschluß durch besonderes Landesgesetz.

§ 8

Durchführung der Bodenordnung und Erschließung

Wird die Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme von den Eigentümern allein oder in Form einer juristischen Person des Privatrechts oder in Form eines Erneuerungs- oder Entwicklungsverbandes oder einer Erneuerungs- oder Entwicklungsgesellschaft durchgeführt, so bleibt die Gemeinde für die Ordnung der Grundstücke (Bodenordnung) und die Erschließung zuständig. Die Gemeinde kann die Durchführung der Erschließung und die Bodenordnung den Eigentümern ganz oder teilweise durch Vertrag übertragen. In diesem Falle hat sie den Eigentümern auf Verlangen eine angemessene Vorauszahlung zur Deckung der Kosten zu gewähren.

ZWEITER ABSCHNITT**Erneuerungsgebiet**

§ 9

Vorbereitende Untersuchungen und Stellungnahmen

(1) Vor der förmlichen Festlegung eines Erneuerungsgebietes hat die Gemeinde die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekanntzumachen. Die Untersuchungen sollen sich insbesondere erstrecken auf

1. die zweckmäßige Abgrenzung des Erneuerungsgebiets, die in dem Gebiet bestehenden städte-

- baulichen Mißstände und die zu ihrer Beseitigung erforderlichen Maßnahmen;
2. die Planungen oder Maßnahmen im Bereich des Verkehrs, der Wirtschafts- und Agrarstruktur, der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, der Kultur- und Sozialeinrichtungen;
 3. die für die Durchführung der Maßnahmen voraussichtlich erforderliche Zeit;
 4. die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu der beabsichtigten Erneuerung;
 5. die Möglichkeiten einer anderweitigen Unterbringung von Wohnungs- und Geschäftsinhabern;
 6. die voraussichtlichen Kosten der Vorbereitung und Durchführung und die voraussichtlichen Möglichkeiten der Finanzierung;
 7. die Wirtschaftlichkeit der geplanten Erneuerungsmaßnahmen.

(2) Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen soll die Gemeinde den Eigentümern und den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Erneuerung berührt werden kann, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In ihrer Stellungnahme haben die Träger öffentlicher Belange der Gemeinde Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Maßnahmen zu geben, die für die Erneuerung bedeutsam sein können. Sie haben die Gemeinde über Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten. Mit den Eigentümern soll die Gemeinde insbesondere die Maßnahmeträgerschaft, die Finanzierung und die beabsichtigte Neugestaltung des Gebietes erörtern. Auf Verlangen ist ihnen eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen. Sonstige Unterrichts- und Beteiligungspflichten oder Mitwirkungsrechte bleiben unberührt.

(3) Eigentümer, Mieter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder deren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Erneuerungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Erneuerung erforderlich ist.

§ 10

Voraussetzungen der förmlichen Festlegung eines Erneuerungsgebietes

(1) Ein Gebiet kann förmlich als Erneuerungsgebiet festgelegt werden, wenn nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

1. die dort bestehenden städtebaulichen Mißstände nur durch Erneuerungsmaßnahmen beseitigt werden können und ihre Beseitigung den Zielen dieses Gesetzes (§ 2) entspricht;
2. die Erneuerungsmaßnahmen nur durch förmliche Festlegung wirtschaftlich und zügig innerhalb einer angemessenen Zeit durchgeführt werden können;

3. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen erfordert.

(2) Das Erneuerungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Erneuerung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Erneuerung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

§ 11

Verfahren zur förmlichen Festlegung eines Erneuerungsgebietes

(1) Die Gemeinde legt ein Erneuerungsgebiet durch Satzung förmlich fest. In der Satzung ist das Erneuerungsgebiet genau zu bezeichnen. Die im Erneuerungsgebiet gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.

(2) Die Gemeinde hat den Entwurf der Satzung mit einer Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Gemeinde prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und teilt das Ergebnis mit.

(3) Die Satzung bedarf der Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde. Dem Antrag auf Genehmigung sind beizufügen:

1. ein Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und über die Gründe, die eine förmliche Festlegung des erneuerungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen;
2. die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde;
3. eine Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Für die Genehmigung gelten die Vorschriften des § 6 Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes entsprechend. Die Genehmigung darf erst erteilt werden, wenn die Finanzierung gesichert ist. Zugleich mit der Genehmigung ist unbeschadet des Fortgangs des Erneuerungsverfahrens über die Bedenken und Anregungen der Betroffenen zu entscheiden. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn keine Aussicht besteht, die Erneuerungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen.

(4) Eine Änderung der Satzung bedarf keiner Genehmigung, wenn dadurch die Grenzen des Erneuerungsgebietes nur unwesentlich verändert werden und die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zustimmen.

(5) Die Satzung ist in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Genehmigungspflicht nach § 58 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

(6) Sobald die Satzung rechtsverbindlich geworden ist, soll die Gemeinde unverzüglich von der Satzung benachrichtigen

1. die Eigentümer der in dem förmlich festgelegten Erneuerungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind oder daran Beauftragte,
2. die Mieter und Pächter von Geschäftsraum im förmlich festgelegten Erneuerungsgebiet, soweit sie bekannt sind,
3. die Behörden und sonstigen Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.

Die Eigentümer sollen auf die Vorschriften der §§ 58, 60 und 65 hingewiesen werden. Gleichzeitig soll die Gemeinde denjenigen, deren Bedenken und Anregungen von ihr nicht berücksichtigt worden sind, mitteilen, zu welchem Ergebnis die Überprüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geführt hat.

(7) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Satzung über die förmliche Festlegung des Erneuerungsgebietes mit. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher der in der Satzung aufgeführten Grundstücke einzutragen, daß eine Erneuerung durchgeführt wird (Erneuerungsvermerk).

§ 12

Erörterung mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten

(1) Die Gemeinde hat nach der Bekanntmachung der Satzung über die förmliche Festlegung des Erneuerungsgebietes, jedoch vor der Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Grundeigentümern die beabsichtigte Neugestaltung des Erneuerungsgebietes möglichst frühzeitig zu erörtern. Die Erörterung soll sich besonders erstrecken auf

1. die Art und Weise der beabsichtigten Durchführung der Erneuerung, namentlich darauf, welche Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen beseitigt oder modernisiert werden und welche Bauten, Straßen, Plätze und Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung erhalten bleiben sollen,
2. die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse,
3. die voraussichtlichen Kosten der Erneuerung und die Möglichkeit der Finanzierung, namentlich mit Mitteln des Kapitalmarktes und Förderungsmiteln eines öffentlichen Haushalts.

(2) Die Erörterungen sind mit den Eigentümern zu führen, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich und sie oder ihre Beauftragten von der Gemeinde in zumutbarer Weise erreicht werden können.

(3) Die Gemeinde soll bei den Erörterungen mit den Eigentümern feststellen:

- a) ob sie erforderlichenfalls nach einer Umlegung bereit und in der Lage sind, die Durchführung der Erneuerung ganz oder teilweise selbst zu übernehmen und innerhalb einer angemessenen Frist abzuschließen und ob sie sich eines Betreuers bedienen wollen,

- b) ob sie den Zusammenschluß zu einem Erneuerungsverband oder einer Erneuerungsgesellschaft wünschen oder

- c) ob sie bereit sind, ihre Grundstücke zu veräußern. Den Eigentümern ist auf ihren Wunsch eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen.

Das Ergebnis der Erörterungen ist in einer Niederschrift festzuhalten und der nach Landesrecht zuständigen Behörde mitzuteilen.

(4) Auf Verlangen der Mieter und Pächter von Geschäftsräumen im förmlich festgelegten Erneuerungsbereich hat die Gemeinde auch mit ihnen die sie berührenden Fragen zu erörtern.

(5) Die Erörterungstermine mit den Eigentümern sowie den Mietern und Pächtern von Geschäftsraum sind in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen.

§ 13

Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

(1) Ist ein Grundstück in einem förmlich festgelegten Erneuerungsgebiet bei der Durchführung der Erneuerung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut oder ist entsprechend diesen Festsetzungen in sonstiger Weise die Nutzung des Grundstücks aufgenommen oder ist die Modernisierung durchgeführt worden, so hat die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers die Erneuerung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Erneuerung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung ohne Gefährdung des Erneuerungszweckes auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Ein Rechtsanspruch auf Aufgabe dieser Erklärung besteht nicht.

(3) Von der Erklärung an sind auf das Grundstück die besonderen Vorschriften, die für Grundstücke in förmlich festgelegten Erneuerungsgebieten gelten, nicht mehr anzuwenden; § 14 Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend. Der Erneuerungsvermerk im Grundbuch ist zu löschen.

§ 14

Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Erneuerungsgebietes

(1) Ist die Erneuerung durchgeführt, so ist die Satzung über die förmliche Festlegung des Erneuerungsgebietes aufzuheben. Ist die Erneuerung nur in einem Teil des förmlich festgelegten Erneuerungsgebietes durchgeführt, so kann die Satzung für diesen Teil aufgehoben werden. Rechtswirkungen, die vor der Aufhebung auf Grund der besonderen Vorschriften eingetreten sind, die für Grundstücke in

förmlich festgelegten Erneuerungsgebieten gelten, bleiben unberührt.

(2) Erweist sich die Erneuerung als undurchführbar, insbesondere weil die erforderlichen Finanzierungsmittel nicht beschafft werden können oder wird die Erneuerungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben, so ist die Satzung über die förmliche Festlegung des Erneuerungsbereichs aufzuheben. Das gleiche gilt, wenn mit der Durchführung der Erneuerung vier Jahre nach der förmlichen Festlegung des Erneuerungsbereichs noch nicht begonnen worden und nicht abzusehen ist, daß die Durchführung spätestens innerhalb eines weiteren Jahres beginnen wird. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des Erneuerungsbereiches gegeben, so ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

(3) Die Satzung, durch welche die förmliche Festlegung des Erneuerungsgebietes ganz oder teilweise aufgehoben wird, bedarf der Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde. Die Vorschriften des § 6 Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend. Die Satzung ist in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

(4) Mit dem Inkrafttreten der Satzung wird die Kenntlichmachung des Erneuerungsgebietes oder des Teiles des Erneuerungsgebietes im Bebauungsplan, im Falle des Absatzes auch im Flächennutzungsplan, gegenstandslos; das gleiche gilt für die Kenntlichmachung der zu beseitigenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Bebauungsplan. Die Pläne sind zu berichtigen.

(5) Die Erneuerungsvermerke im Grundbuch sind zu löschen.

DRITTER ABSCHNITT

Entwicklungsgebiete

§ 15

Vorbereitende Untersuchungen für Entwicklungsgebiete

(1) Vor der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsgebietes sind die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Über die Einleitung beschließt die Landesregierung. Der Beschluß ist öffentlich bekanntzumachen. Mit der Durchführung ist die Gemeinde, in deren Gebiet die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, oder ein Verband zu beauftragen, an dessen Willensbildung die Gemeinde beteiligt ist.

(2) Die mit der Durchführung beauftragte Stelle hat das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen der nach Landesrecht zuständigen Behörde vorzulegen.

(3) § 9 gilt entsprechend.

§ 16

Voraussetzungen der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsgebietes

(1) Ein Gebiet kann förmlich als Entwicklungsgebiet festgelegt werden, wenn nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

1. die angestrebte städtebauliche Entwicklung den Zielen dieses Gesetzes (§ 2) entspricht;
2. die Entwicklungsmaßnahme nur durch förmliche Festlegung wirtschaftlich und zügig innerhalb einer angemessenen Zeit durchgeführt werden kann;
3. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfordert und
4. die Finanzierung gesichert ist.

(2) § 10 Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 17

Verfahren zur förmlichen Festlegung eines Entwicklungsgebietes

(1) Ein Entwicklungsgebiet wird durch Rechtsverordnung förmlich festgelegt. In der Rechtsverordnung ist das Entwicklungsgebiet genau zu bezeichnen. Die im Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen. Die mit der Durchführung des Verfahrens beauftragte Stelle ist zu bezeichnen.

(2) Der Entwurf der Rechtsverordnung mit Begründung ist auf die Dauer eines Monats in den Gemeinden, in deren Gebiet die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die mit der Durchführung beauftragte Stelle prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und legt sie mit eigener Stellungnahme der nach Landesrecht zuständigen Behörde vor. Diese entscheidet unbeschadet des Fortgangs des Festlegungsverfahrens über Bedenken und Anregungen der Betroffenen.

(3) Die Landesregierung erläßt die Rechtsverordnung.

(4) In den Gemeinden, in deren Gebiet die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, ist nach Erlaß der Rechtsverordnung auf diese und auf die Genehmigungspflicht nach § 58 durch ortsübliche Bekanntmachung hinzuweisen.

(5) § 11 Abs. 6 und 7 ist entsprechend anzuwenden.

§ 18

Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsgebietes

(1) Die Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes ist aufzuheben,

wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist. Ist die Entwicklungsmaßnahme nur in einem Teil des förmlich festgelegten Entwicklungsgebietes durchgeführt, so kann die Rechtsverordnung für diesen Teil aufgehoben werden.

(2) § 14 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2, 4 und 5 gilt entsprechend.

VIERTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften für die Durchführung

§ 19

Unterstützung der Eigentümer

(1) Die Gemeinde oder eine nach § 7 zuständige Stelle soll Eigentümer, die eine Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme nach § 6 Abs. 1 oder 2 durchführen, unterstützen. Sie soll insbesondere

1. die Eigentümer bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme und bei der Beschaffung von Förderungsmitteln beraten;
2. die Neuordnung der Grundstücke im Rahmen ihrer Zuständigkeiten zügig fördern und durch Bereitstellung eigener, nicht für den Gemeindebedarf benötigter Grundstücke erleichtern;
3. die ihr obliegenden sonstigen Aufgaben so rechtzeitig erfüllen, daß der Fortgang der Maßnahme gewährleistet ist.

(2) Im förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet soll die Gemeinde oder eine nach § 7 zuständige Stelle, soweit eine Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften einem anderen obliegt, alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die dort vorgesehene Entwicklung zu verwirklichen. Sie soll hierbei die Voraussetzungen dafür schaffen, daß ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen entsteht, das nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und seiner bevölkerungsmäßigen Zusammensetzung dem Zweck der Entwicklungsmaßnahme entspricht und eine ordnungsmäßige und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen gewährleistet.

§ 20

Einzelmaßnahmen und Bebauungspläne im förmlich festgelegten Erneuerungsgebiet

(1) Die Durchführung der Erneuerung umfaßt die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Erneuerungsgebietes, die erforderlich sind, um den erneuerungsbedürftigen Zustand zu beseitigen und das Erneuerungsgebiet neu zu gestalten. Es gehören

1. zu den Ordnungsmaßnahmen:

die Bodenordnung, der Umzug der Bewohner und Betriebe, die Beseitigung baulicher Anlagen, die Erschließung (§ 123 des Bundesbaugesetzes), sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können;

2. zu den Baumaßnahmen:

die Neubebauung, die Modernisierung baulicher Anlagen, die Errichtung von Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Erneuerung bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, ferner die Verwirklichung der sonstigen nach dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzung.

Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Erneuerung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können auch außerhalb des Erneuerungsgebietes liegen.

(2) Auf Grundstücken, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken des Bundesgrenzschutzes, der Polizei oder dem Zivilschutz dienen, sowie auf Grundstücken, auf denen sich Anlagen befinden, die den in § 38 des Bundesbaugesetzes genannten Vorschriften unterliegen, dürfen Erneuerungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers durchgeführt werden; das gleiche gilt für sonstige Grundstücke, auf denen sich bauliche Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die nicht ausschließlich der fernmeldemäßigen Versorgung dieser Grundstücke zu dienen bestimmt sind, oder Fernmeldekabel für den Fernverkehr befinden. Die Bedarfsträger sollen ihre Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung ihrer Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen besteht.

(3) Für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Erneuerungsgebietes sind unverzüglich Bebauungspläne im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes aufzustellen. Dabei ist im Rahmen des § 1 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes auf die Erhaltung von Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung Rücksicht zu nehmen; landesrechtliche Vorschriften über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern bleiben unberührt. In dem Bebauungsplan sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich zu machen, die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Durchführung der Erneuerung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen oder die aus den in Satz 2 bezeichneten Gründen erhalten bleiben sollen; § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt. Das förmlich festgelegte Erneuerungsgebiet ist in dem Bebauungsplan kenntlich zu machen.

(4) Ist im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Erneuerungsgebietes ein Bebauungsplan vorhanden, der die Voraussetzungen des Absatzes 3 Sätze 1 und 2 erfüllt, so sind in ihm im Wege der Berichtigung das Erneuerungsgebiet und die in Absatz 3 Satz 3 bezeichneten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich zu machen.

(5) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Grundstücke, auf denen Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ganz oder teilweise beseitigt werden müssen, sowie die Eigentümer und Nutzungsberechtigten solcher Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen, soweit sie bekannt oder aus dem Grund-

buch ersichtlich sind, oder deren Beauftragte sind hiervon zu benachrichtigen, sobald ein Bebauungsplan, der die Voraussetzungen des Absatzes 3 erfüllt, rechtsverbindlich geworden ist. Ist im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Erneuerungsgebietes ein Bebauungsplan vorhanden, der die Voraussetzungen des Absatzes 3 Sätze 1 und 2 erfüllt, so ist die Benachrichtigung vorzunehmen, sobald die Satzung über die förmliche Festlegung des Erneuerungsgebietes rechtsverbindlich geworden ist. In der Benachrichtigung ist auf die Vorschriften der §§ 68 bis 73 hinzuweisen.

(6) Absatz 5 gilt nicht, soweit die Grundstücke in einem Umlegungsgebiet liegen.

§ 21

Einzelmaßnahmen und Bebauungspläne im förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet

(1) Für die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen im förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet gilt § 20 Abs. 1 entsprechend.

(2) Auf Grundstücken der in § 20 Abs. 2 bezeichneten Art, auf Grundstücken mit Forschungsreaktoren oder Kernkraftwerken und auf Grundstücken, für die gemäß § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Landesbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653), ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, ferner auf bundeseigenen Grundstücken, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Landesregierung bekannt ist, dürfen Entwicklungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers durchgeführt werden.

(3) Die Gemeinde hat für das förmlich festgelegte Entwicklungsgebiet unverzüglich Bauleitpläne aufzustellen. § 20 Abs. 3, 5 und 6 gilt entsprechend.

(4) Ist nach § 7 ein Verband an die Stelle der Gemeinde getreten, so gelten die von dem Verband aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der Gemeinde.

§ 22

Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, die Grundstücke, die sie nach der förmlichen Festlegung des Erneuerungs- und Erneuerungsgebietes in diesem Gebiet zur Durchführung der Erneuerung oder Entwicklung ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder ohne Begründung von Rechten der in § 59 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art erworben hat, vor der Bebauung nach Maßgabe der Absätze 2 bis 7 zu veräußern. Von dieser Verpflichtung sind die Grundstücke ausgenommen, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) Bei der Veräußerung sind zunächst solche Personen zu berücksichtigen, die zur Durchführung der Entwicklung oder Erneuerung Grundstücke übereignet oder durch Umlegungs- oder Enteignungsverfahren verloren und nicht bereits als Ersatz Grundstücke oder Rechte der in § 59 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art oder Anteilsrechte an einem Erneuerungs- oder Entwicklungsverband oder einer Erneuerungs- oder Entwicklungsgesellschaft oder Immobilienanteilscheine erhalten haben. Dabei sind vorrangig zu berücksichtigen:

1. die früheren Eigentümer, die kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfange besitzen;
2. die früheren Eigentümer, die im Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet eigengenutzten Wohn- oder Geschäftsraum verloren haben;
3. die früheren Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte, die im Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet Wohn- oder Geschäftsraum verloren haben.

Grundstücke, für die eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt ist, müssen in erster Linie an Land- und Forstwirte veräußert werden, die die Voraussetzungen des Satzes 1 erfüllen.

(3) Mit Einverständnis der früheren Eigentümer kann die Gemeinde ihnen auch die Gelegenheit verschaffen, Rechte der in § 59 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes genannten Art oder Immobilienanteilscheine zu erwerben, die ihrem früheren Grundstück möglichst gleichwertig sind.

(4) Die Gemeinde hat vor Veräußerungen die in Absatz 2 genannten Personen anzuhören und festzustellen, ob sie den Erwerb eines in Absatz 1 Satz 1 genannten Grundstücks oder eines in Absatz 3 genannten Rechts wünschen. Die Gemeinde hat den Wünschen nach Möglichkeit zu entsprechen und den früheren Eigentümern, deren Wünsche nicht berücksichtigt werden können, einen begründeten Bescheid zu erteilen. Die Verpflichtung der Gemeinde beschränkt sich auf die Veräußerung eines Grundstücks mit einem Bodenwert in Höhe des Betrages, den der Eigentümer als Gegenwert für das hergegebene Grundstück erhalten hat. Die Veräußerung setzt voraus, daß der Bewerber glaubhaft macht, daß er das Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebauen wird.

(5) Soweit für die in Absatz 1 Satz 1 genannten Grundstücke nicht genügend geeignete Bewerber vorhanden sind, kann die Gemeinde das Grundstück auch an Dritte veräußern. Um die Erfüllung der Wünsche der früheren Eigentümer zu ermöglichen, kann die Veräußerung mit der Auflage verbunden werden, für diese Personen Rechte der in § 59 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes genannten Art zu begründen oder ihnen Anteilsrechte an einem Immobilienfonds anzubieten.

(6) Die Gemeinde hat bei einer Veräußerung nach den Absätzen 2, 4 und 5 sicherzustellen, daß bei der

Vermietung oder Verpachtung von Geschäftsraum nach Möglichkeit solche Personen bevorzugt werden, die im Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet Geschäftsraum verloren haben.

(7) Die Grundstücke sind zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche oder tatsächliche Neuordnung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebietes ergibt. Die Gemeinde darf jedoch bei einer Veräußerung an die in Absatz 2 genannten Personen kein höheres Entgelt verlangen, als sich unter Berücksichtigung ihrer Aufwendungen, aber ohne Gewinn ergibt. Bestehende Darlehen oder Zinsvergünstigungen aus Förderungsmitteln müssen an die Erwerber weitergegeben werden.

FÜNFTER ABSCHNITT

Zusammenschlüsse der Eigentümer zu öffentlich-rechtlichen Körperschaften

§ 23

Gründungsvoraussetzungen des Erneuerungs- und Entwicklungsverbandes (Eigentümerverband)

(1) Ein Eigentümerverband ist durch Beschluß der nach Landesrecht zuständigen Behörde (Aufsichtsbehörde) zu gründen, wenn die Eigentümer aller Grundstücke im förmlich festgelegten Erneuerungs-(Entwicklungs-)gebiet das innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist beantragen.

(2) Unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 soll die Aufsichtsbehörde die Eigentümer durch Beschluß zu einem Eigentümerverband zusammenschließen, wenn

1. das Erneuerungs(Entwicklungs)gebiet förmlich festgelegt ist,
2. für das Erneuerungs(Entwicklungs)gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt ist, der die Voraussetzungen des § 20 Abs. 3 und § 21 Abs. 3 erfüllt,
3. es zweckmäßig und wirtschaftlich ist, die Grundstücke in dem Gebiet gemeinsam neu zu ordnen und zu bebauen,
4. mehr als 60 vom Hundert der Eigentümer, denen zugleich mehr als 60 vom Hundert der Fläche der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke gehören, den Zusammenschluß innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist beantragen oder ihm zustimmen; § 145 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes ist nicht anzuwenden.

(3) In dem Beschluß ist das Gebiet, in dem der Eigentümerverband die Erneuerung (Entwicklung) durchführen soll (Verbandsgebiet), zu bezeichnen. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen. Einzelne Grundstücke, die die Durchführung der Erneuerung (Entwicklung) durch den Eigentümerverband erschweren würden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Der Beschluß ist in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. § 50 Abs. 2 bis 5 und § 54 des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend.

§ 24

Entstehung, Rechtsstellung und Satzung des Eigentümerverbandes

(1) Der Eigentümerverband wird durch den Beschluß nach § 23 gegründet. Er ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft unter der Aufsicht der nach Landesrecht zuständigen Behörde (§ 23 Abs. 1).

(2) Mitglieder des Eigentümerverbandes sind die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke des Verbandsgebiets; § 145 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes ist nicht anzuwenden. Wird der Eigentümerverband nach § 23 Abs. 2 gegründet, so können Eigentümer, die nicht bereit sind, Mitglieder des Eigentümerverbandes zu werden, innerhalb einer Frist von einem Monat nach der Bekanntmachung des Beschlusses schriftlich oder zur Niederschrift der Gemeinde die Übernahme ihres im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücks verlangen, sofern der Eigentümerverband die Grundstücke nicht übernimmt, ist die Gemeinde zur Übernahme verpflichtet. Die Gemeinde wird mit der Übernahme des Grundstücks Mitglied des Eigentümerverbandes an Stelle des Eigentümers. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes entsprechend.

(3) Der Eigentümerverband kann von seinen Mitgliedern Beiträge erheben, soweit dies zur Erfüllung seiner Aufgaben und Verbindlichkeiten erforderlich ist.

(4) Die Mitglieder des Eigentümerverbandes haben mit der in § 23 Abs. 2 Nr. 4 bezeichneten Mehrheit eine Satzung zu beschließen. Die Satzung muß Vorschriften enthalten über

1. den Namen, den Sitz und den Zweck des Verbandes,
2. die Organe des Verbandes und ihre Befugnisse, insbesondere zur Geschäftsführung und Vertretung,
3. die Voraussetzungen und die Form für die Einberufung der Organe sowie die Voraussetzungen für deren Beschlußfähigkeit,
4. das Stimmrecht der Mitglieder und die erforderliche Stimmenmehrheit in den Organen sowie das Wahlverfahren,
5. die Bewertung der Anteilschaften und die Bemessungsgrundlage für die Beiträge,
6. das Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen,
7. die Form der Bekanntmachung des Verbandes,
8. die Auflösung des Verbandes.

(5) Die Satzung bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden. Die Aufsichtsbehörde hat die genehmigte Satzung bekanntzumachen.

(6) Wird eine Satzung innerhalb von drei Monaten nach Gründung des Eigentümerverbandes nicht beschlossen oder wird eine innerhalb dieser Frist beschlossenen Satzung nicht genehmigt, so hat die Aufsichtsbehörde nach Ablauf der Frist eine Satzung aufzustellen und den Mitgliedern zur Beschlußfassung vorzulegen. Kommt eine Einigung der Mitglieder über diese Satzung mit der in § 23 Abs. 2 Nr. 4 bezeichneten Mehrheit nicht zustande, so setzt die Aufsichtsbehörde die Satzung fest.

(7) Bis zur Bestellung eines Geschäftsführers durch den Eigentümerverband führt die Aufsichtsbehörde oder ein von ihr Beauftragter die Geschäfte.

(8) Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die erstmalige Einberufung der Mitglieder;
2. die Bestellung vorläufiger Organe des Eigentümerverbandes und eines vorläufigen Geschäftsführers (Absatz 7), ihre Aufgaben und Geschäftsführungsbefugnisse;
3. die Auflösung und Auseinandersetzung des Eigentümerverbandes;
4. die von den Mitgliedern zu leistenden Beiträge.

§ 25

Mitwirkung der Gemeinde

(1) Die Gemeinde ist zu den Sitzungen der Organe des Eigentümerverbandes einzuladen. Ihr ist jederzeit Gelegenheit zu geben, Stellung zu nehmen. Unterlagen und Mitteilungen, die den Mitgliedern zugehen, sind auch der Gemeinde zu übersenden. Der Verband hat die Gemeinde über den Stand der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und auf ihr Verlangen ergänzende Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zugänglich zu machen.

(2) Die Gemeinde kann Planungen und Maßnahmen des Verbandes beanstanden oder ihn auffordern, bestimmte Planungen und Maßnahmen durchzuführen.

(3) Die Beanstandung oder Aufforderung ist zulässig, wenn zu besorgen ist, daß die beabsichtigten oder unterlassenen Planungen und Maßnahmen die Durchführung der Erneuerungs-(Entwicklungs-)maßnahme erschweren, gefährden oder verzögern oder wenn die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgesehenen Aufwendungen überschritten oder sonstige unwirtschaftliche öffentliche Aufwendungen verursacht werden.

(4) Der Eigentümerverband hat über die Beanstandung oder Aufforderung unverzüglich zu beschließen und dabei der Gemeinde zur mündlichen Begründung Gelegenheit zu geben. Erklärt die Gemeinde die Beanstandung oder Aufforderung nicht für erledigt, entscheidet die Aufsichtsbehörde.

§ 26

Verbandsmasse

(1) Der Eigentümerverband stellt einen Verbandsplan auf. Zu diesem Zweck sind die im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücke nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse zu vereinigen (Verbandsmasse).

(2) Aus der Verbandsmasse sind vorweg die Flächen, die nach dem Bebauungsplan als örtliche Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen festgesetzt sind, auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger in dem Verbandsplan (§ 28) zuzuteilen. Für diese Zuteilung ist eine Geldabfindung an den Eigentümerverband zu leisten, soweit der Wert der zuteilenden den der eingeworfenen örtlichen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen übersteigt. Die Höhe der Geldabfindung ist unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 65 zu ermitteln.

§ 27

Aufhebung und Änderung von Rechten, Verbandsgrundstück

(1) Die im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücke sind von öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Auflassungsvormerkungen zu befreien, wenn sie die Durchführung der Erneuerung oder Entwicklung erschweren. Soweit es nach Satz 1 erforderlich ist, sind Rechte an einem im Verbandsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht sowie Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder persönliche Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, aufzuheben, zu ändern oder neu zu begründen. Soweit der Rechtsinhaber hierdurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, ist für ihn eine Geldabfindung festzusetzen. Die Vorschriften des § 65 dieses Gesetzes sowie der §§ 93, 95 Abs. 2 bis 4, §§ 96 und 99 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes sind entsprechend anzuwenden.

(2) Die nach Ausscheiden der örtlichen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen verbleibenden Grundstücke werden in das Eigentum des Eigentümerverbandes überführt (Verbandsgrundstück). Die an dem Verbandsgrundstück bestehenden bleibenden grundstücksgleichen Rechte gehen auf den Eigentümerverband über.

§ 28

Aufstellung und Inhalt des Verbandsplanes

(1) Der Verbandsplan ist von dem Eigentümerverband nach Erörterung mit den Beteiligten vorzubereiten und durch Beschluß aufzustellen. Er bedarf der Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde. Die Vorschriften des § 48 des Bundesbaugesetzes über die Beteiligten und des § 49 des

Bundesbaugesetzes über die Rechtsnachfolge gelten entsprechend.

(2) Aus dem Verbandsplan muß der in Aussicht genommene Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen, welche die im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücke erfahren. Er muß Angaben enthalten über

1. die Grundstücke nach Lage, Größe und Nutzungsart unter Gegenüberstellung des alten und neuen Bestandes,
2. die grundstücksgleichen Rechte, die an den im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücken bestehen,
3. die Rechte an Grundstücken oder einem das Grundstück belastenden Recht sowie die Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder die persönlichen Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, soweit sie abgelöst, geändert oder neu begründet werden,
4. die Grundstückslasten nach Rang und Betrag,
5. die Geldleistungen sowie deren Fälligkeit und Zahlungsart,
6. diejenigen, zu deren Gunsten oder Lasten Geldleistungen festgesetzt sind,
7. die einzuziehenden und zu verlegenden örtlichen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen.

(3) Der Verbandsplan muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein. Er kann für jedes Grundstück gesondert aufgestellt werden. Den Beteiligten ist ein ihr Recht betreffender Auszug aus dem Verbandsplan zuzustellen.

(4) Der Verbandsplan kann auch nach Eintritt der Unanfechtbarkeit geändert werden, wenn

1. der Bebauungsplan geändert wird,
2. eine rechtskräftige Entscheidung eines Gerichtes die Änderung notwendig macht.

Für die Änderung gilt Absatz 1 entsprechend.

§ 29

Ausführungsanordnung

(1) Ist der Verbandsplan unanfechtbar geworden, so ordnet die nach Landesrecht zuständige Behörde seine Ausführung an, wenn die in dem Verbandsplan festgesetzten Entschädigungen geleistet, gestundet oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zulässigerweise hinterlegt worden sind. Dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Verbandsplanes steht es gleich, wenn der Verbandsplan lediglich wegen der Höhe einer Geldabfindung angefochten wird.

(2) Soweit Rechtsbehelfe nur einzelne Grundstücke betreffen, kann die Ausführung des Ver-

bandsplanes bereits vor Entscheidung über die Rechtsbehelfe insoweit angeordnet werden, als andere Grundstücke von ihnen nicht berührt werden.

(3) Mit dem in der Anordnung festzusetzenden Tag wird der bisherige Rechtszustand durch den im Verbandsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Anordnung schließt die Besitzeinweisung des Eigentümerverbandes in das Verbandsgrundstück und der Gemeinde oder des sonstigen Erschließungsträgers in die zugewiesenen örtlichen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen ein.

(4) Der Eigentümerverband hat das Verbandsgrundstück entsprechend den Angaben des Verbandsplanes aufzuteilen und die Eintragung der neu gebildeten Grundstücke in das Grundbuch spätestens bis zur Auflösung des Eigentümerverbandes zu veranlassen.

(5) Die Anordnung nach Absatz 1 ist der Gemeinde, dem Eigentümerverband, den Mitgliedern und allen sonstigen Beteiligten zuzustellen, deren Rechtsstellung durch den Verbandsplan betroffen wird.

(6) Die Aufsichtsbehörde ersucht das Grundbuchamt unter Übersendung der beglaubigten Abschrift der Anordnung nach Absätzen 1 und 2 sowie beglaubigter Abschriften aus dem Verbandsverzeichnis um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch. § 74 Abs. 2 und § 75 des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend.

§ 30

Anteilschaft

(1) An dem Verbandsgrundstück sind die Mitglieder entsprechend dem Wert ihrer früheren Grundstücke beteiligt (Anteilschaft). Der Wert der früheren Grundstücke ist unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 65 zu ermitteln; soweit Rechte nach § 27 Abs. 1 aufgehoben oder geändert worden sind, ist der Wert entsprechend zu mindern.

(2) Die Mitgliedschaft ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung sowie die Verpflichtung dazu bedürfen der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung.

(3) Über die Mitgliedschaft im Eigentümerverband wird von dem Verband eine Urkunde ausgestellt. Die Urkunde hat die Anteilschaft und Angaben über das Stimmrecht zu enthalten.

§ 31

Durchführung der Erneuerungs(Entwicklungs-)maßnahmen

(1) Nach der Besitzeinweisung gemäß § 29 Abs. 3 führt der Erneuerungs(Entwicklungs)verband die Ordnungs- und Baumaßnahmen im Erneuerungs(Entwicklungs)gebiet durch. Er kann damit einen Betreuer oder Träger (§§ 35 ff.) beauftragen.

(2) Nach Abschluß der Ordnungsmaßnahmen soll der Verband die Grundstücke nach Maßgabe der Bestimmungen des § 22 veräußern. Die Satzung kann bestimmen, daß der Verband mit einer in der Satzung festzulegenden qualifizierten Mehrheit die Baumaßnahmen (§ 20 Abs. 1 Nr. 2) ganz oder teilweise durchführt.

§ 32

(Auflösung des Erneuerungs(Entwicklungs)verbandes (Eigentümerverband))

(1) Der Eigentümerverband beschließt nach durchgeführter Erneuerung (Entwicklung) über die Verteilung der nach dem Verbandsplan neugebildeten Grundstücke an die Mitglieder. Den Mitgliedern ist auf Verlangen ein dem Wert ihrer Anteilschaft entsprechendes Grundstückseigentum, das auch in anderer Rechtsform begründet werden kann, oder ein grundstücksgleiches Recht oder ein Immobilienanteilschein zu verschaffen.

(2) Der Eigentümerverband ist nach Verteilung der neugebildeten Grundstücke, spätestens bis zur Aufhebung des förmlich festgelegten Erneuerungs(Entwicklungs)gebiets als Körperschaft aufzulösen.

§ 33

Gründung einer Erneuerung oder Entwicklungsgesellschaft (Eigentümergeellschaft)

(1) Die Eigentümergeellschaft ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft. Sie soll nicht vor Ablauf von dreißig Jahren aufgelöst werden. Mitglieder kraft Gesetzes sind die Eigentümer der Grundstücke im Erneuerungs(Entwicklungs)gebiet, ferner die Gemeinde oder die mit der Einleitung der Maßnahme beauftragte Stelle sowie mindestens ein geeignetes Kreditinstitut.

(2) Die Eigentümergeellschaft ist durch Beschluß der nach Landesrecht zuständigen Behörde (Aufsichtsbehörde) zu gründen, wenn alle Eigentümer der Grundstücke im Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet zusammen mit einem geeigneten Kreditinstitut dies innerhalb der von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist beantragen.

(3) Unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 soll die Aufsichtsbehörde die Gesellschaft gründen, wenn

1. das Erneuerungs(Entwicklungs)gebiet förmlich festgelegt ist,
2. mehr als 75 vom Hundert der Eigentümer, denen zugleich mehr als 75 vom Hundert der Fläche der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke gehört und ein geeignetes Kreditinstitut die Gründung der Gesellschaft innerhalb der von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist beantragen.

§ 23 Abs. 3 gilt entsprechend.

(4) Wird die Gesellschaft nach Absatz 3 gegründet, so können die Eigentümer von Grundstücken, die die Gründung nicht beantragt haben, die Übernahme ihres Grundstücks binnen angemessener Frist verlangen. Zur Übernahme von Grundstücken, soweit sie nicht von der Gesellschaft erworben oder die Eigentümer entschädigt werden, ist die Gemeinde oder die für die Durchführung der Maßnahmen bestimmte Stelle verpflichtet.

(5) In dem Beschluß der Aufsichtsbehörde kann die Gesellschaft verpflichtet werden, sich eines Betreuers oder Trägers (§ 35) zu bedienen.

(6) Eigentümer von Grundstücken beteiligen sich bei der Gründung mit ihren Rechten als Sacheinlagen, Gemeinden, Körperschaften des öffentlichen Rechts, Kreditinstitute und natürliche und juristische Personen mit Sacheinlagen oder mit Geldeinlagen und finanziellen Leistungen zur Durchführung der Erneuerung (Entwicklung):

§ 33 a

Satzung der Eigentümergeellschaft

(1) Die Gründungsmitglieder beschließen eine Satzung mit einer Mehrheit von drei Viertel der Gesellschafter. Dem Eigentümer stehen zwei Drittel der Stimmen in der Gesellschaft beim Satzungsbeschluß zu.

(2) § 24 Abs. 3 bis 7 gelten entsprechend.

(3) Die Satzung muß ferner Vorschriften enthalten über

das Ausscheiden von Gesellschaftern,

den Bonus bei Verzicht auf Zuteilungsrechte,

den Anteil abzuführender Erträge an die Gesellschaft nach dem Erwerb von Einzeleigentum und Rechten im Zuge der Maßnahmen,

die Genußrechte bei abgefundenen Gesellschaftern,

die Mehrheitsverhältnisse, mit denen über die gemeinsame Bebauung und mit denen über das Verbleiben von Grundstücken und Rechten im Gesellschaftseigentum zu entscheiden ist,

die Vermögensaufstellung, welche die Sacheinlagen, die nicht in bar erfolgten Einlagen sowie dafür ausgegebene Anteile und Grundstücksrechte zu enthalten hat,

die Bestellung des Bewertungsausschusses,

die Ertragsteile, die vor Ausweisung eines Gewinns einem Reservefonds zuzuführen sind, der auch der Instandsetzung und der Rückzahlung von in Darlehen verwandelten Zuschüssen der öffentlichen Hand zu dienen hat,

Einberufung und Zusammensetzung eines Schiedsgerichts,

die vorzeitige Liquidation der Gesellschaft bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 14 Abs. 2.

(4) Die Satzung kann vorsehen, daß nach ihrem Inkrafttreten die Stimmrechtsanteile der Gesellschafter, die nicht Eigentümer der Grundstücke sind, erhöht werden können, andere Mitglieder, die Leistungen für die Erneuerung (Entwicklung) erbringen sowie Entschädigungsberechtigte in die Gesellschaft aufgenommen werden können, für bestimmte Beschlüsse besondere Stimmrechte für Gruppen der Gesellschafter geschaffen werden.

(5) Die Bundesregierung bestimmt mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Näheres über

- a) Gesellschaftskapital, Gruppenrechte, Bewertungsausschüsse, Beitragspflichten, Reservefonds,
- b) die Aufsicht über die Gesellschaft,
- c) das vorzeitige Ausscheiden von Gesellschaftern,
- d) den Inhalt der Zuteilungsrechte und die Entschädigung ausscheidender Gesellschafter,
- e) die Vergabe von Anteilen an Entschädigungsberechtigten,
- f) die Pauschalierung von Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten bei abzuführenden Erträgen,
- g) die Bestimmung von Schiedsgerichten und deren Zusammensetzung,
- h) die erstmalige Einberufung der Mitglieder,
- i) die Bestellung vorläufiger Organe und eines vorläufigen Geschäftsführers,
- j) die Auflösung und Auseinandersetzung.

§ 33 b

Bewertung und Inhalt der Anteile

(1) Für Sacheinlagen und für Entschädigungswerte, die nach § 65 vom Bewertungsausschuß zu bemessen sind, sowie für Geldeinlagen oder andere finanzielle Leistungen erfolgt eine Zuteilung von auf den Namen lautenden Aktien oder sonstigen Gesellschaftsanteilen im Nennwert derselben. Differenzen unter 1000 Deutsche Mark je Gesellschafter können durch Zahlung in bar entgolten werden. § 1 Abs. 3 und 4 des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften vom 16. April 1957 (Bundesgesetzbl. I S: 378), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 986), gilt entsprechend. Entschädigungsberechtigten können Anteile in Höhe des Entschädigungswertes gewährt werden.

(2) Falls die Satzung nichts anderes bestimmt, besteht das Zuteilungsrecht in einem Erwerbsrecht zum Höchstgebot bei Ausschreibung unter den Gesellschaftern mit einem Mindestpreis, dessen Höhe der Sachverständigenausschuß festlegt. Die Ausschreibung erfolgt zunächst unter einer bestimmten Gruppe von Gesellschaftern, welche gemäß Satzung oder Gesellschafterbeschuß nach Art der eingebrachten Sacheinlagen, etwa Geschäftsräume, Woh-

nungen, Gemeinschaftseinrichtungen, Barmittel geordnet ist. Innerhalb der Gruppe besteht ein Rang der Zuteilungsrechte gemäß der Größe der Gesellschaftsanteile des Bieters oder einer Bietergruppe. Erfolgt kein Zuschlag, so findet eine Ausschreibung unter allen Gesellschaftern mit einem Mindestpreis statt, wobei ein Rang der Zuteilungsrechte gemäß der Größe der Gesellschaftsanteile des Bieters oder einer Bietergruppe besteht. Die Zahlung des Preises erfolgt nach den Ausschreibungsbedingungen, wobei der zum Gebot berechnete Gesellschaftsanteil zum Nennwert als Zahlung verrechnet wird und amortisiert werden kann. Der Gesellschafter erhält sodann ein Genußrecht in der Höhe des Nennwerts des Anteils. Wird kein Zuschlag erteilt, so erfolgt eine öffentliche Ausschreibung mit einem Mindestpreis. Nach einer in der Satzung festgelegten Frist erfolgen weitere öffentliche Ausschreibungen der bisher nicht zuschlagbaren Gegenstände ohne Mindestpreis oder eine freihändige Verwertung zum Mindestpreis. Bei gleichberechtigten Angeboten entscheidet das Los.

(3) Bei Gesellschaften, die zur teilweisen Deckung der Kosten auch öffentliche Mittel verwenden, muß die Satzung vorsehen, daß natürliche und juristische Personen, die Eigentum oder Rechte von der Gesellschaft erwerben, vertraglich verpflichtet werden, den jährlichen Ertrag aus den von der Gesellschaft erworbenen Rechten mitzuteilen. Übersteigen die Erträge die Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, deren Höhe durch Verordnung zu regeln ist, so ist der Mehrbetrag ganz oder teilweise an die Gesellschaft abzuführen.

(4) Bei der Gewinnermittlung erfolgt die Gutschrift eines Bonus auf nicht ausgezahlte Anteile in Höhe des Zinssatzes für Bankeinlagen mit jährlicher Kündigung sowie die Gutschrift eines Bonus bei Verzicht auf Zuteilungsrechte. Die in bar oder durch Verrentung abgefundenen Gesellschafter können Genußrechte am Gewinn erhalten. Nach Abschluß der Erneuerungs(Entwicklungs)maßnahmen erfolgt die Gewinnzuteilung aufgrund der nach Absatz 3 abzuführenden Erträge und aufgrund der Erträge aus dem im Eigentum der Gesellschaft verbliebenen Grundstücke.

§ 33 c

Durchführung der Maßnahmen

(1) Die für die Durchführung von Maßnahmen durch die Eigentümer in diesem Gesetz vorgesehenen Vorschriften sowie die §§ 23 bis 26 gelten entsprechend. In dem Vertrag nach § 6 Satz 2 muß Näheres über Umfang und Finanzierung dieser Aufgaben bestimmt werden.

(2) Nach Abschluß der Ordnungsmaßnahmen entscheiden die Gesellschafter mit satzungsmäßiger Mehrheit, ob die gemeinsame Bebauung durch die Gesellschaft durchzuführen ist oder ob die geordneten Grundstücke bei gleichzeitiger Schaffung grundstücksgleicher Rechte und anderer Rechte in Einzeleigentum in entsprechender Anwendung von § 22 zu überführen sind. Wird für die Durchführung

der Bebauung nicht die satzungsmäßige Mehrheit erreicht, so kann ein Schiedsgericht angerufen werden.

(3) Gesellschafter, die Grundstücke eingebracht haben und der gemeinsamen Bebauung nicht zustimmen, haben das Recht, vor Beginn der Baumaßnahmen auszuschcheiden. Für ihre Beitragspflicht gilt § 41 entsprechend.

(4) Beschließt die Gesellschaft oder das Schiedsgericht die gemeinsame Bebauung, so erfolgt die Übertragung des Einzeleigentums, der grundstücksgleichen Rechte oder anderer Rechte erst nach Abschluß der Gesamtbauung oder nach Abschluß einer Teilbauung, soweit nicht satzungsgemäß eine spätere Übertragung von Eigentum vorgesehen wird.

§ 33 d

Auflösung der Gesellschaft

(1) § 32 gilt entsprechend.

(2) Die Gesellschafter können durch einstimmigen Beschluß die Fortführung der Gesellschaft über dreißig Jahre hinaus vorsehen.

(3) Liegen die Voraussetzungen im Sinne von § 14 Abs. 2 vor, so ist die Gesellschaft vorzeitig aufzulösen.

SECHSTER ABSCHNITT

Beauftragung Dritter

§ 34

Erneuerungsbetreuer, Entwicklungsbetreuer

(1) Führt ein Eigentümer die Erneuerung (Entwicklung) selbst oder gemeinsam mit anderen Eigentümern durch, kann er mit der Durchführung einen Erneuerungs(Entwicklungs)betreuer beauftragen. Dieser hat im Rahmen des mit dem Eigentümer geschlossenen Vertrages die Erneuerungs(Entwicklungs)maßnahme im Namen und für Rechnung des Eigentümers wirtschaftlich und technisch vorzubereiten und durchzuführen. Der Auftrag kann auf eine Teilbetreuung, insbesondere der Ordnungsmaßnahmen oder der Baumaßnahmen beschränkt werden.

(2) Der Erneuerungs(Entwicklungs)betreuer kann eine angemessene Vergütung für seine Tätigkeit verlangen; das Nähere ist im Vertrag zu regeln. Der Vertrag bedarf der Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde.

(3) Der Eigentümer darf als Erneuerungs(Entwicklungs)betreuer nur beauftragen

1. ein Unternehmen, das nach § 37 als Erneuerungs(Entwicklungs)träger beauftragt werden darf oder

2. ein anderes Unternehmen oder einen freiberuflich Tätigen, wenn die nach Landesrecht zuständige Behörde der Beauftragung zugestimmt hat.

(4) Die Behörde darf die Zustimmung zur Beauftragung nach Absatz 3 Nr. 2 nur erteilen, wenn

1. das Unternehmen oder der freiberuflich Tätige nach seiner bisherigen Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die in Absatz 1 bezeichneten Aufgaben ordnungsmäßig zu erfüllen;
2. die zur Vertretung berufenen Personen oder der freiberuflich Tätige und die leitenden Angestellten die erforderliche Zuverlässigkeit besitzen;
3. das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer derartigen Prüfung unterwirft und
4. die Wahrung der Interessen des Eigentümers gewährleistet erscheint.

§ 35

Beauftragung eines Erneuerungs- oder Entwicklungsträgers

(1) Die Gemeinde, ein Eigentümerverband oder eine Eigentümergesellschaft kann einen Erneuerungs- oder Entwicklungsträger durch schriftlichen Vertrag beauftragen, Aufgaben, die sie bei der Vorbereitung und Durchführung der Erneuerung zu erfüllen haben, ganz oder teilweise wahrzunehmen. Hoheitliche Befugnisse der Gemeinde dürfen dem Erneuerungs(Entwicklungs)träger nicht übertragen werden.

(2) § 34 Abs. 2 gilt entsprechend.

(3) Als Erneuerungs(Entwicklungs)träger darf nur ein Unternehmen beauftragt werden, dem die zuständige Behörde nach § 36 bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben erfüllt.

§ 36

Eignung als Erneuerungs- oder Entwicklungsträger

(1) Eine Bestätigung für die Übernahme der Aufgaben als Erneuerungs(Entwicklungs)träger darf nur ausgesprochen werden für

1. ein als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach § 28 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437) anerkanntes Unternehmen,
2. ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (Reichsgesetzbl. I S. 1429), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1091), für Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen in ländlichen Bereichen,

3. ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sowie ein anderes Unternehmen, sofern es entsprechend den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes nicht selbst als Baunternehmen tätig ist und die nach Gesetz oder Satzung zur Vertretung berufenen Personen und die leitenden Angestellten die erforderliche Zuverlässigkeit besitzen.

(2) Voraussetzung für die Bestätigung ist, daß

1. das Unternehmen nach seiner bisherigen Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die Aufgaben eines Erneuerungs(Entwicklungs)trägers ordnungsgemäß zu erfüllen, und
2. das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer derartigen Prüfung unterwirft.

(3) Für ein Unternehmen, das nicht bereits kraft Gesetzes einer Prüfung unterliegt, ist bei der Bestätigung der Gegenstand der Prüfung zu bestimmen; die Auswahl des Trägers der Prüfung bedarf der Genehmigung der für die Bestätigung zuständigen Behörde.

(4) Die Bestätigung kann allgemein oder nach Anhörung der Gemeinde für den einzelnen Fall ausgesprochen werden. Die allgemeine Bestätigung kann sachlich oder räumlich begrenzt oder befristet werden. Die von der Behörde eines Landes ausgesprochene allgemeine Bestätigung gilt nicht für das Gebiet eines anderen Landes. Die Bestätigung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 oder 2 nicht mehr vorliegen.

(5) Die Bestätigung wird durch die nach Landesrecht zuständige Behörde ausgesprochen, bei einem Organ der staatlichen Wohnungspolitik durch die für die Anerkennung zuständige Behörde.

§ 37

Treuhandvermögen

(1) Der Erneuerungs(Entwicklungs)träger wird als Treuhänder des Auftraggebers im eigenen Namen tätig. Er soll seinem Namen einen das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz hinzufügen.

(2) Der Erneuerungs(Entwicklungs)träger hat ein in Ausführung des Auftrages gebildetes Treuhandvermögen getrennt von anderem Vermögen zu verwalten.

(3) Zum Treuhandvermögen gehören die Mittel, die der Auftraggeber dem Erneuerungs(Entwicklungs)träger zur Ausführung des Auftrages zur Verfügung stellt. Zu dem Treuhandvermögen gehört auch, was der Erneuerungs(Entwicklungs)träger mit Mitteln des Treuhandvermögens oder durch ein

Rechtsgeschäft, das sich auf das Treuhandvermögen bezieht oder auf Grund eines zum Treuhandvermögen gehörenden Rechts oder als Ersatz für die Zerstörung, Beschädigung oder Entziehung eines zum Treuhandvermögen gehörenden Gegenstandes erwirbt.

(4) Mittel, die der Erneuerungs(Entwicklungs)träger darlehensweise von einem Dritten erhält, gehören zum Treuhandvermögen, wenn der Auftraggeber der Darlehensaufnahme schriftlich zugestimmt hat. Die Zustimmung gilt gegenüber dem Dritten als Gewährleistung des Darlehens.

(5) Der Erneuerungs(Entwicklungs)träger ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens nach Maßgabe des § 22 zu veräußern; er ist dabei an Weisungen des Auftraggebers gebunden.

(6) Der Erneuerungs(Entwicklungs)träger hat dem Auftraggeber nach Beendigung des Auftrages Rechenschaft abzulegen. Er hat nach Beendigung des Auftrages das Treuhandvermögen, insbesondere die Grundstücke, die er nicht nach Absatz 4 veräußert hat, auf den Auftraggeber zu übertragen. Von der Übertragung ab haftet dieser anstelle des Erneuerungs(Entwicklungs)trägers für die noch bestehenden Verbindlichkeiten, für welche dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat.

§ 38

Sicherung des Treuhandvermögens

(1) Der Erneuerungs(Entwicklungs)träger haftet Dritten mit dem Treuhandvermögen nicht für Verbindlichkeiten, die sich nicht auf das Treuhandvermögen beziehen.

(2) Wird in das Treuhandvermögen wegen einer Verbindlichkeit, für welche der Erneuerungs(Entwicklungs)träger nicht mit dem Treuhandvermögen haftet, die Zwangsvollstreckung betrieben, so kann der Auftraggeber auf Grund des Treuhandverhältnisses gegen die Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des § 771 der Zivilprozeßordnung Widerspruch, der Erneuerungs(Entwicklungs)träger unter entsprechender Anwendung des § 767 Abs. 1 der Zivilprozeßordnung Einwendungen geltend machen.

(3) Das Treuhandverhältnis erlischt mit der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Erneuerungs(Entwicklungs)trägers. Das Treuhandvermögen gehört nicht zur Konkursmasse. Der Konkursverwalter hat das Treuhandvermögen auf den Auftraggeber zu übertragen und bis zur Übertragung zu verwalten. Von der Übertragung ab haftet der Auftraggeber anstelle des Erneuerungs(Entwicklungs)trägers für die Verbindlichkeiten, für welche dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat. Die mit der Eröffnung des Konkursverfahrens verbundenen Rechtsfolgen treten hinsichtlich dieser Verbindlichkeiten nicht ein. § 418 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet keine Anwendung.

DRITTER TEIL

Finanzierung und Förderung von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen

ERSTER ABSCHNITT

Kosten und Förderung durch den Bund

§ 39

Einsatz von Förderungsmitteln des Bundes

(1) Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen sollen nach Maßgabe dieses Gesetzes aus den hierfür bestimmten Mitteln des Bundes (Förderungsmitteln) gefördert werden. Das gilt auch für solche Maßnahmen im Sinne der §§ 3 und 4, die nicht nach diesem Gesetz durchgeführt werden, sowie für Ortsenerweiterungen, die den in § 2 dieses Gesetzes niedergelegten Zielen dienen.

(2) Die Förderungsmittel sollen vorrangig für Maßnahmen gewährt werden, welche die Eigentümer durchführen. Für solche Maßnahmen sollen höhere Förderungssätze gewährt werden.

(3) Die Förderungsmittel können als Darlehen oder als Zuschüsse zur Deckung der Kosten der Erneuerungs-(Entwicklungs-)maßnahmen oder zur Verbilligung von anderen Darlehen, die der Deckung der Kosten dienen, gewährt werden. Sie können als Darlehen auch zur Vor- und Zwischenfinanzierung, als Zuschüsse auch zur Verbilligung von anderen Vor- und Zwischenfinanzierungsdarlehen, zur Förderung von Modernisierungen auch als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der erhöhten laufenden, vom Eigentümer nicht nach § 44 selbst zu tragenden Aufwendungen gewährt werden. Soweit die Mittel zur Deckung von Kosten bestimmt sind, denen Einnahmen nicht gegenüberstehen, sind sie als Zuschüsse zu gewähren.

(4) Bis zur Entscheidung, ob die Förderungsmittel als Darlehen oder als Zuschuß gewährt werden, können sie auch als Vorauszahlung unter Vorbehalt einer späteren Bestimmung gegeben werden; die vorausgezählten Mittel sind in der Vorauszahlungszeit zins- und tilgungsfrei.

(5) Die Gewährung von Förderungsmitteln zu Neubebauung, Modernisierung, Ersatzbauten oder Ersatzanlagen kann davon abhängig gemacht werden, daß der Bauherr eine Entschädigung für einen Rechtsverlust, die er im Hinblick auf die Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme erhält, oder eine entsprechende Ausgleichsleistung oder einen entsprechenden Zuschuß als Eigenleistung für die Finanzierung einsetzt.

(6) Die Bewilligung der Förderungsmittel obliegt der nach Landesrecht zuständigen Behörde.

(7) Die Bewilligung der Zuschüsse kann für den Zeitraum widerrufen werden, in dem der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger einer begründeten Ver-

pflichtung zur Weitergabe der Vergünstigung oder den vertragsübernommenen Bindungen (Zweckbestimmung der Wohnungen, Kostenmiete) zuwiderhandelt. Soweit die Bewilligung widerrufen worden ist, sind die Zuschüsse zurückzuerstatten; bei groben Verstößen sind sie rückwirkend zu verzinsen. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 40

Kosten der Vorbereitung der Maßnahme

(1) Zur Deckung der Kosten der Vorbereitung einer Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme können Förderungsmittel auch bereits vor einer förmlichen Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebietes eingesetzt werden.

(2) Zu den Kosten der Vorbereitung der Erneuerung oder Entwicklung gehören insbesondere die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen, der Ausarbeitung von Bauleitplänen, der Vorverhandlung mit den Eigentümern und der förmlichen Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebietes.

(3) Förderungsmittel können einer Gemeinde nach dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen auch für die Kosten gewährt werden, die ihr aus dem Erwerb von Grundstücken erwachsen, wenn der Erwerb der Vorbereitung einer Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme dient.

§ 41

Kosten der Ordnungsmaßnahmen bei Durchführung durch die Eigentümer

(1) Werden die Ordnungsmaßnahmen von den Eigentümern nach § 6 Abs. 1 und 2 durchgeführt, so trägt die Gemeinde die Kosten der Bodenordnung und Erschließung. Hat die Gemeinde die Durchführung der Erschließung den Eigentümern ganz oder teilweise übertragen, so hat sie eine angemessene Vorauszahlung zur Deckung der Kosten zu leisten. Die Kosten der sonstigen Ordnungsmaßnahmen fallen nach Maßgabe der Absätze 3 bis 6 dem Maßnahmeträger zur Last.

(2) Die Befugnis der Gemeinde, nach dem Bundesbaugesetz oder nach anderen Gesetzen Dritte zu den Kosten der Erschließung und Bodenordnung heranzuziehen, bleibt unberührt. Beiträge nach Satz 1 können erst von Beginn der Nutzung an erhoben werden. Die Gemeinde hat den geschuldeten Betrag dem Eigentümer als Tilgungsdarlehen zu belassen, sofern ihm nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Wird zur Sicherung des Tilgungsdarlehens ein Grundpfandrecht bestellt, so soll den zur Finanzierung der Baumaßnahmen erforderlichen Grundpfandrechten der Vorrang eingeräumt werden. Die Länder treffen nähere Bestimmungen über die Bedingungen der als Darlehen belassenen Mittel, insbesondere über die Berechnung der zu vereinbarenden Zins- und Tilgungsleistungen.

(3) Die auf den Maßnahmeträger entfallenden Kosten von Ordnungsmaßnahmen sind zusammenzählen und auf die im Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücke rechnerisch nach dem Verhältnis zu verteilen, das sich aus der Erhöhung der Werte der Grundstücke ergibt. Die danach auf den einzelnen Eigentümer entfallenden Kosten von Ordnungsmaßnahmen und die Beträge, die er nach den in Absatz 2 genannten Vorschriften an die Gemeinde zu entrichten hat, dürfen zusammen den Betrag nicht übersteigen, welcher der Erhöhung des Wertes seines Grundstücks entspricht. Sind die Eigentümer zu einer juristischen Person vereinigt, so muß die Bemessung der Beiträge diesem Grundsatz entsprechen.

(4) Die Erhöhung des Wertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Wert, der sich für das Grundstück nach § 65 Abs. 1 bis 3 und 5 und 6 ergeben würde und dem Wert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebietes ergibt. Die Bebauung ist dabei nicht zu bewerten. Sind die Grundstücksgrenzen während der Bodenordnung verändert worden oder ist dem Eigentümer in einem Umlageungsverfahren oder in sonstiger Weise ein anderes Grundstück zugeweiht worden, so ist bei Anwendung der Sätze 1 und 2 der Unterschied zwischen dem Wert des bisherigen Grundstücks und dem des neuen Grundstücks festzustellen. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über die Erhöhung des Grundstückswertes zu erstatten.

(5) Für den Teil der Kosten von Ordnungsmaßnahmen, welcher nicht nach Absatz 3 von den Eigentümern zu tragen ist, sind aus den bereitgestellten Förderungsmitteln vorrangig kostendeckende Zuschüsse zu gewähren.

(6) Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht nach Absatz 3 zu tragen hat, so hat die Gemeinde diese zu erstatten, sofern sie nicht durch einen Zuschuß aus Förderungsmitteln gedeckt worden sind.

§ 42

Kosten der Ordnungsmaßnahmen bei Durchführung durch die Gemeinde

(1) Werden die Ordnungsmaßnahmen nach § 6 Abs. 3 von der Gemeinde durchgeführt, so trägt die Gemeinde

1. die Kosten der Erschließung, die nach § 128 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören,
2. ihre bei der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen entstandenen Verwaltungskosten,
3. die Vergütung, die von der Gemeinde aus der Beauftragung Dritter bei der Durchführung der Erneuerung oder Entwicklung (§§ 34 bis 38) entrichtet worden ist.

(2) Die sonstigen Kosten der Ordnungsmaßnahmen sind auf die im Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücke rechnerisch nach dem Verhältnis zu verteilen, das sich aus der Erhöhung der Werte der Grundstücke (§ 41 Abs. 4) ergibt. Der einzelne Eigentümer hat den auf sein Grundstück entfallenden Anteil der Kosten nur bis zu dem Betrag zu tragen, der der Erhöhung des Wertes seines Grundstücks entspricht. Der sich daraus für den einzelnen Eigentümer ergebende Kostenanteil wird von der Gemeinde als Erneuerungs- oder Entwicklungsbeitrag erhoben; § 41 Abs. 2 Sätze 2, 3 und 4 gelten entsprechend.

(3) Für den Teil der Kosten der Ordnungsmaßnahmen, welcher nicht nach Absatz 2 von den Eigentümern zu tragen ist, sind aus den bereitgestellten Förderungsmitteln vorrangig kostendeckende Zuschüsse zu gewähren.

(4) Die Gemeinde hat bei der Erteilung der Genehmigung nach § 58 sicherzustellen, daß die Kosten, die nach Absatz 2 von dem Eigentümer zu tragen sind, bei dem Verkauf eines Grundstücks nach der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen von dem Käufer mit dem Kaufpreis bezahlt oder durch Übernahme einer Schuld gegenüber der Gemeinde ersetzt werden.

(5) Werden im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 123 des Bundesbaugesetzes hergestellt, erweitert oder verbessert, so sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen nicht anzuwenden. Beitragspflichten, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt.

§ 43

Kosten der Modernisierung

(1) Sind Maßnahmen zur Modernisierung eines Gebäudes nach § 63 durchgeführt, so hat der Eigentümer die Kosten dieser Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen des Gebäudes aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, so hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuß zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, soweit der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen.

(2) Der von dem Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für das modernisierte Gebäude bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können. Als nachhaltig erzielbar gelten für Wohnungen mindestens die Erträge, die sich auf Grund einer Mieterhöhung nach § 69 ergeben.

§ 44

Kosten der Neubebauung

(1) Die Kosten der Neubebauung werden von dem Eigentümer als Bauherrn getragen.

(2) Soweit für den Neubau von Wohnungen im Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues nicht zur Verfügung stehen, können in besonderen Fällen, insbesondere wenn eine begonnene Maßnahme sonst nicht abgeschlossen werden könnte, auch Förderungsmittel eingesetzt werden. Die Förderungsmittel können hierzu zu öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmt werden. Werden sie nicht mit dieser Bestimmung eingesetzt, so gelten für ihren Einsatz die Vorschriften des § 88 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sinngemäß. Als Baudarlehen sollen die Förderungsmittel in diesem Falle nur bewilligt werden, wenn die Gesamtkosten des Neubaus auch bei angemessenem Einsatz von erststelligen Finanzierungsmitteln, Eigenleistungen des Bauherrn und sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden können; im Darlehensvertrag ist sicherzustellen, daß das Baudarlehen zum Zwecke der Ersetzung aus Kapitalmarktmitteln mit angemessener Frist ganz oder teilweise gekündigt werden kann.

§ 45

Verteilung des Überschusses

(1) Ergibt sich nach der Durchführung der Maßnahme durch die Gemeinde und der Übertragung eines Treuhandvermögens auf sie ein Überschuß der bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuß auf die Eigentümer zu verteilen, denen ein im Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet gelegenes Grundstück bei der förmlichen Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebietes gehörte.

(2) Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Werte der Grundstücke zu bestimmen, die sich ergeben würden, wenn die Maßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Die Bebauung ist dabei nicht zu bewerten.

(3) Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses von den Kosten Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder den Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushaltes zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Erneuerung oder Entwicklung gewährt worden sind.

(4) Kommt eine Einigung über die Höhe des auf den einzelnen Eigentümer entfallenden Anteils an dem Überschuß nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

ZWEITER ABSCHNITT

Förderungsmittel des Bundes

§ 46

Bereitstellung der Bundesmittel

(1) Zur Förderung von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen gewährt der Bund den Ländern Finanzhilfen gemäß Artikel 104 a Abs. 4 GG.

(2) In den Haushaltsjahren 1971 bis 1973 stellt der Bund für Maßnahmen im Sinne der §§ 3 und 4 500 Millionen Deutsche Mark aus allgemeinen Deckungsmitteln bereit. Das Nähere ergibt sich aus dem jeweiligen Bundeshaushaltsplan. Im Jahr 1974 stellt der Bund 300 Millionen Deutsche Mark aus allgemeinen Deckungsmitteln bereit; dieser Betrag steigt ab 1975 auf die Dauer von zehn Jahren um jährlich 10 von Hundert des Vorjahresbetrages. Die Gewährung von Finanzhilfen zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts und für andere nicht mit Förderungsmitteln dieses Gesetzes durchgeführte Maßnahmen, insbesondere der Raumordnung, der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs oder der Wissenschaft bleiben unberührt.

§ 47

Verteilung der Bundesmittel

(1) Für den Einsatz der Finanzhilfen des Bundes stellen die Länder für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung Programme auf. Diese sind jährlich der Entwicklung anzupassen und fortzuführen. Die Programme sind mit anderen vom Bund oder den Ländern geförderten oder durchgeführten Maßnahmen, insbesondere der Raumordnung, der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs oder der Wissenschaft abzustimmen.

(2) Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen verteilt die Bundesmittel auf der Grundlage der Programme im Einvernehmen mit den zuständigen obersten Landesbehörden an die Länder. Wird ein Einvernehmen nicht erzielt, so macht der Bundesminister unverzüglich einen Vermittlungsvorschlag. Stimmen nicht sämtliche oberste Landesbehörden diesem Vermittlungsvorschlag innerhalb einer vom Bundesminister gesetzten angemessenen Frist zu, so verteilt dieser die Mittel im Verhältnis der Bevölkerungszahlen der Länder nach der jeweils letzten statistischen Fortschreibung. Der Bundesminister ist ermächtigt, den Ländern die Auszahlung der in § 46 Abs. 2 bezeichneten Beträge bereits vor Beginn der Rechnungsjahre, für die sie im Bundeshaushaltsplan zur Verfügung zu stellen sind, verbindlich zuzusagen.

(3) Für größere Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen können über das laufende Haushaltsjahr hinaus Bindungsermächtigungen und Zusagen unter Vorbehalt mit einer Frist bis zu vier Jahren gewährt werden. Die Bindungsermächtigungen und Zusagen dürfen nur auf einen angemessenen Teil

der in der mehrjährigen Finanzplanung für Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehenen Mittel gegeben werden.

§ 48

Rückflüsse an den Bund

(1) Rückflüsse (Rückzahlungen der Darlehenssumme im ganzen oder in Teilen, Zinsen und Tilgungsbeträge) aus Finanzhilfen, die der Bund den Ländern als Darlehen gewährt, hat der Bund laufend wieder zur Förderung von Maßnahmen nach § 46 oder zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden.

(2) Absatz 1 gilt auch für Rückflüsse, die der Bund zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebieten gewährt.

§ 49

Mobilisierung öffentlicher Baudarlehen

(1) Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen soll im Einvernehmen mit den zuständigen obersten Landesbehörden darauf hinwirken, daß öffentliche Baudarlehen, insbesondere Baudarlehen, für die bis zum Beginn des vorangegangenen Haushaltsjahres Zinserhöhungen nach den §§ 18 a bis 18 e des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 vollzogen worden sind, auf Grund vertraglicher Abmachungen zwischen dem die öffentlichen Mittel verwaltenden Kreditinstitut und den Darlehensnehmern auf Mittel des Kapitalmarktes umgeschuldet werden. Die mit der Gewährung öffentlicher Mittel verbundenen Bindungen bleiben bis zum Ende des vierten Jahres nach der Umschuldung unter sinngemäßer Anwendung der Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 bestehen. Ergeben sich durch die Umschuldung Erhöhungen der Kostenmiete, die 3 vom Hundert der Kostenmiete vor der Umschuldung überschreiten, so sind aus den Rückflüssen auf zwei Jahre begrenzte Überbrückungshilfen zur Zinssenkung zu gewähren.

(2) Die sich durch Rückzahlung der Darlehen im ganzen oder in Teilen ergebenden Beträge sind ohne Senkung der übrigen im Bundeshaushalt für die Zwecke der Erneuerung und des Wohnungsbaues zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel zu folgenden Zwecken zu verwenden:

1. drei Fünftel für Darlehen und Zuschüsse bei Erneuerungsmaßnahmen,
2. ein Fünftel zur Förderung der Instandsetzung und Modernisierung von bestehenden Gebäuden gemäß dem Zweiten Wohnungsbaugesetz,
3. ein Fünftel zur Eigentumsbildung im Wohnungsbau nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

§ 50

Einsatz besonderer Bundesmittel

Auf Haushaltsmittel des Bundes, die für den Geschäftsbereich des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen für ressortzugehörige Aufgaben oder zur Förderung nichtstaatlicher zentraler Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden, finden die §§ 47 und 48 keine Anwendung, auch wenn sie Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen zugute kommen. Sollen für die Forschung vorgesehene Bundesmittel für einzelne Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen verwendet werden, so sind sie dem Land zuzuteilen.

§ 51

Übernahme von Bürgschaften

Der Bund kann im Rahmen des § 46 nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen übernehmen.

DRITTER ABSCHNITT

Förderungsmittel sonstiger öffentlicher Haushalte

§ 52

Landesrechtliche Regelung

Bereitstellung und Einsatz von Förderungsmitteln anderer öffentlicher Haushalte bleiben der Regelung durch Landesrecht vorbehalten.

VIERTER ABSCHNITT

Steuer- und abgabenrechtliche Vorschriften

§ 53

Ergänzungen des Einkommensteuergesetzes

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung vom 27. Februar 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1211) wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. § 3 wird wie folgt ergänzt:

Hinter Nummer 60 wird folgende Nummer 61 angefügt:

- „61. a) Zuwendungen aus Städtebauförderungsmitteln nach dem Städtebauförderungsgesetz vom
- b) Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen gezahlt werden.“

2. Hinter § 7 e werden die folgenden §§ 7 f und 7 h eingefügt:

„§ 7 f

Erhöhte Absetzungen für im Zusammenhang mit städtebaulichen Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen fertiggestellte bauliche Anlagen

(1) Bei Gebäuden, Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehenden Räumen, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes fertiggestellt worden sind, können abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Fertigstellung und in den vier folgenden Jahren erhöhte Absetzungen bis zur Höhe von insgesamt 50 vom Hundert der Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorgenommen werden. Von dem Jahr an, in dem erhöhte Absetzungen nach Satz 1 nicht mehr vorgenommen werden können, spätestens vom fünften auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Jahr an sind die Absetzungen für Abnutzung nach dem Restwert und dem nach § 7 Abs. 4 unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer maßgebenden Hundertsatz bemessen.

(2) Die erhöhten Absetzungen nach den Absätzen 1 und 2 können bereits für Teilherstellungskosten im Jahr der Teilherstellung und in den vier folgenden Jahren geltend gemacht werden. Die Summe der erhöhten Absetzungen nach Satz 1 und nach den Absätzen 1 und 2 darf jedoch nicht höher sein als die Summe der erhöhten Absetzungen, die nach den Absätzen 1 oder 2 im Jahr der Fertigstellung und in den beiden folgenden Jahren zulässig gewesen wären.

(3) Bei Gebäuden, Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehenden Räumen, für die erhöhte Absetzungen nach Absatz 1 in Anspruch genommen werden, sind erhöhte Absetzungen nach § 7 b des Einkommensteuergesetzes nicht zulässig.

§ 7 g

Erhöhte Absetzungen für die im Zusammenhang mit städtebaulichen Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen durchgeführten Modernisierung

(1) Der Steuerpflichtige kann neben den Absetzungen für die Abnutzung für das Gebäude von den Herstellungskosten, die für die im Zusammenhang mit städtebaulichen Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz erfolgte Modernisierung baulicher Anlagen aufgewendet worden sind, anstelle der nach § 7 Abs. 4 oder 5, §§ 7 b oder 54 zu bemessenden Absetzungen für Abnutzung im Jahr der Herstellung und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 20 vom Hundert absetzen. Nach Ablauf dieser fünf Jahre ist ein etwa noch vorhandener Restwert den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Hundertsatz zu bemessen.

§ 7 h

Steuerermäßigung für Darlehen zur Finanzierung der Sanierung und Entwicklung der Städte

(1) Bei unbeschränkt Steuerpflichtigen, die unverzinsliche in gleichen Jahresbeträgen zu tilgende Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren zur Förderung der Errichtung, des Umbaus, der Erweiterung, der Modernisierung und der Instandsetzung von Gebäuden, die mit städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen zusammenhängen, gewähren, ermäßigt sich unter den Voraussetzungen der Absätze 3 und 4 die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer für den Veranlagungszeitraum der Hingabe um 20 vom Hundert der hingegebenen Darlehen. Werden die Darlehen von Steuerpflichtigen, die den Gewinn nach § 4 Abs. 1 oder § 5 ermitteln, aus Mitteln des Betriebes gegeben, so sind die Darlehen in der Bilanz mit dem Wert anzusetzen, der sich nach Abzug von Zinseszinsen vom Nennbetrag der Darlehen ergibt. Dabei ist von einem Zinssatz von höchstens fünfzehn vom Hundert auszugehen.

(2) Bei unbeschränkt Steuerpflichtigen, die verzinsliche Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens 25 Jahren zur Förderung der Errichtung, des Umbaus, der Erweiterung, der Modernisierung und der Instandsetzung von Gebäuden, die mit städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen zusammenhängen, gewähren, ermäßigt sich unter den Voraussetzungen der Absätze 3 und 4 die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer für den Veranlagungszeitraum der Hingabe um 20 vom Hundert der hingegebenen Darlehen, wenn die Darlehen nach den vertraglichen Vereinbarungen höchstens mit einem gleichen Tilgungssatz, der der im Darlehensvertrag vereinbarten Laufzeit entspricht, zu tilgen sind.

(3) Voraussetzung für die Steuerermäßigungen nach den Absätzen 1 und 2 ist, daß die Darlehen an einen Bauherrn gegeben werden und von diesem unverzüglich und unmittelbar zur Finanzierung der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Bauvorhaben verwendet werden. Für die Anwendung des Absatzes 1 ist weitere Voraussetzung, daß die Darlehen weder unmittelbar noch mittelbar in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Aufnahme eines Kredites stehen.

(4) Die Ermäßigung der Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer nach den Absätzen 1 und 2 darf 50 vom Hundert der Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer nicht übersteigen, die sich ohne die Ermäßigungen ergeben würde."

§ 54

Steuervergünstigung für Veräußerungsgewinne

Werden bei der Übertragung von Grundstücken auf einen Erneuerungs- oder Entwicklungsträger im Sinne des § 35 stille Reserven aufgedeckt, so sind

die §§ 6 b und 6 c des Einkommensteuergesetzes mit Ausnahme des § 6 b Abs. 4 Nr. 2 mit der folgenden Maßgabe anzuwenden:

1. Die Rücklage nach § 6 b Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes darf nur gebildet werden, wenn für die übertragenen Grundstücke der Erwerb von Grundstücken (Neuerwerb) ernsthaft geplant und zu erwarten ist.
2. An die Stelle der in § 6 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes bezeichneten Fristen tritt der Zeitraum bis zum Abschluß der Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen.
3. Die Rücklage ist spätestens in dem Wirtschaftsjahr gewinnerhöhend aufzulösen, von dem an der Neuerwerb von Grundstücken nicht mehr ernsthaft geplant oder zu erwarten ist. Der Abzug bis zur Höhe der Rücklage ist von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abnutzbarer beweglicher Wirtschaftsgüter letztmalig in dem Wirtschaftsjahr zulässig, in dem der Neuerwerb von Grundstücken nicht mehr ernstlich geplant oder zu erwarten ist.

§ 55

Abgabenbefreiung

(1) Von Gebühren, Auslagen und ähnlichen Abgaben sind befreit Geschäfte und Verhandlungen

1. zur Vorbereitung und Durchführung von Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen sowie zum Erwerb von Austausch- und Ersatzland im Zusammenhang mit derartigen Maßnahmen,
2. auf Grund einer gesetzlichen oder vertraglichen Veräußerungspflicht im Zusammenhang mit Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen,
3. zur Gründung von Zusammenschlüssen der Eigentümer zu einem Eigentümerverband, einer Eigentümergesellschaft oder einer juristischen Person, zu deren satzungsmäßiger Aufgabe die Vorbereitung und Durchführung von Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen gehört.

Die Abgabenbefreiung gilt auch für die Berichtigung öffentlicher Bücher, dagegen nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Unberührt bleiben Regelungen nach landesrechtlichen Vorschriften.

(2) Von der Grunderwerbsteuer befreit sind die folgenden Rechtsvorgänge aus dem Bereich dieses Gesetzes:

1. Der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde, einen Erneuerungsträger oder einen Entwicklungsträger zur Durchführung von Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland. Der Erwerb unterliegt jedoch mit Ablauf von zehn Jahren der Steuer, soweit das Grundstück nicht innerhalb dieses Zeitraumes weiterver-

äußert oder der begünstigte Zweck vorher aufgegeben wird;

2. der Erwerb eines Grundstücks, das eine Gemeinde, ein Erneuerungsträger oder ein Entwicklungsträger zu den in Nummer 1 bezeichneten Zwecken erworben hat, durch eine Person, die zur Durchführung von Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen ein Grundstück übereignet hat oder abgeben mußte.

(3) Körperschaften des öffentlichen Rechts, mit Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen beauftragte Unternehmen sowie Eigentümer oder Zusammenschlüsse von Eigentümern sind von der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Vermögensteuer befreit, soweit sie Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen vorbereiten oder durchführen. Förderungsmittel nach diesem Gesetz zählen nicht zum Entgelt nach § 10 Abs. 1 des Umsatzsteuergesetzes.

(4) Von der Gesellschaftsteuer befreit sind Rechtsvorgänge, die unter das Kapitalverkehrsteuergesetz fallen, bei Kapitalgesellschaften Rechtsvorgänge, die nach Satzung und tatsächlicher Geschäftsführung ausschließlich der Vorbereitung oder Durchführung von Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen dienen.

(5) Die Abgabenfreiheit nach den Absätzen 1 bis 4 ist ohne Nachprüfung anzuerkennen, wenn die von der Landesregierung bestimmte Stelle bestätigt, daß die Voraussetzungen für die Abgabenfreiheit vorliegen.

§ 56

Ergänzung des Grundsteuergesetzes

§ 26 a des Grundsteuergesetzes wird um folgende Nummer 5 ergänzt:

- „5. Soweit der Ertrag von Grundstücken durch Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes gemindert ist, ist die Grundsteuer dem geminderten Betrag anzupassen; sie ist voll zu erlassen, wenn der Ertrag auf ein Drittel oder weniger des Normalertrages gesunken ist.“

§ 57

Investitionszulagen

Für die Errichtung oder Erweiterung von Betriebsstätten in förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebieten werden Investitionszulagen nach Maßgabe des Gesetzes über die Gewährung von Investitionszulagen und zur Änderung steuerrechtlicher und prämienrechtlicher Vorschriften (Steueränderungsgesetz 1969) vom 18. August 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1211) gewährt.

VIERTER TEIL

**Besondere Vorschriften zur Durchführung
von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen**

ERSTER ABSCHNITT

Bodenrechtliche Vorschriften

§ 58

**Genehmigungspflichtige Vorhaben
und Rechtsvorgänge**

(1) Im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Genehmigung

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Grundstück oder eines Rechts nach § 1093 des Bürgerlichen Gesetzbuches sowie die Bestellung eines Dauerwohnrechts oder eines Dauernutzungsrechts;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, so gilt auch das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird; Verträge zwischen Eltern und Kindern, die keine Nutzungsänderung beinhalten, bedürfen keiner Genehmigung;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(2) Im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung

1. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
2. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
3. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

(4) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2, 3 und 4 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für wertsteigernde Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden,
2. in den Fällen des Absatzes 2 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Wertsteigerungen sowie für wertsteigernde Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten.

(5) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Sie kann unter Auflagen, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 und des Absatzes 2 auch befristet oder bedingt erteilt werden. Wird die Genehmigung unter Auflagen erteilt, so ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die Vorschriften der §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sinngemäß anzuwenden.

(6) Die Entscheidung über die Genehmigung ist binnen drei Monaten, nachdem der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen ist, zu treffen. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, so ist dies vor Ablauf der Frist dem Antragsteller in einem Zwischenbescheid mitzuteilen. Durch den Zwischenbescheid verlängert sich die in Satz 1 bezeichnete Frist um weitere drei Monate; der Antragsteller ist hierauf hinzuweisen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.

(7) Absatz 2 gilt nicht für Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebietes baurechtlich genehmigt worden sind sowie für Unterhaltungsarbeiten und für die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

(8) Absatz 1 gilt nicht für Rechtsvorgänge, die Zwecken der Landesverteidigung dienen. Ist ein Grundstück in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogen, so ist die Genehmigung nach Absatz 1 für den rechtsgeschäftlichen Erwerb dieses Grundstücks durch den Bedarfsträger nicht erforderlich. Die Vorschrift des § 37 des Bundesbaugesetzes über bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder bleibt unberührt.

(9) Wird die Genehmigung versagt, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Kommt eine Einigung über

die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

(10) Auf die Genehmigung nach Absatz 1 ist § 23 des Bundesbaugesetzes entsprechend anzuwenden.

(11) Wird nach Ablauf von vier Jahren seit der förmlichen Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebietes die Genehmigung für ein Vorhaben nach Absatz 2 versagt, so kann der Eigentümer anstelle der Übernahme nach Absatz 9 verlangen, daß ihm zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die ihm infolge der Versagung der Genehmigung entstehen und für ihn eine besondere Härte bedeuten, von der Gemeinde ein Geldausgleich bewilligt wird, der der Billigkeit entspricht (Härteausgleich). Ein Härteausgleich wird nicht gewährt.

1. wenn dem Vorhaben andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegengestanden haben oder entgegenstehen oder
2. wenn der Eigentümer es unterlassen hat, die wirtschaftlichen Nachteile durch zumutbare Maßnahmen abzuwenden, oder wenn es für ihn zumutbar war, die der Genehmigung entgegenstehenden Gründe durch eine Erklärung nach Absatz 4 Nr. 2 auszuräumen.

Kommt eine Einigung über die Höhe des Härteausgleichs nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(12) Vorhaben und Rechtsvorgänge bedürfen keiner Genehmigung, wenn die Gemeinde als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist.

(13) Die Landesregierung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde die nach dieser Vorschrift der Gemeinde obliegenden Aufgaben auf eine andere Behörde übertragen.

§ 59

Besondere Vorschriften für die Umlegung

(1) Wird im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet eine Umlegung durchgeführt, so findet § 58 des Bundesbaugesetzes über die Verteilung nach dem Verhältnis der Flächen keine Anwendung. Für die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2, § 59 Abs. 3 und § 60 Satz 1 des Bundesbaugesetzes gilt § 65 Abs. 1 bis 3 dieses Gesetzes entsprechend. Bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Sätze 3 und 4, § 59 Abs. 4 und § 60 Satz 2 des Bundesbaugesetzes sind die Wertänderungen zu berücksichtigen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebietes eintreten.

(2) § 59 des Bundesbaugesetzes ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß anstelle von Grundstücken die in § 59 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechte zugeteilt werden können, wenn in die-

sen Rechtsformen Eigentum für eine größere Zahl von Beteiligten erhalten werden kann und es mit dem Zweck der Maßnahme vereinbar ist. Wer Eigentum in diesen Rechtsformen ablehnt, ist mit Geld abzufinden.

(3) Im Umlegungsplan sind die im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet gelegenen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen zu bezeichnen, die bei der Durchführung der Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden müssen.

(4) Die Eigentümer haben die Beseitigung zu dulden, wenn die Gemeinde sie zum Vollzug des Umlegungsplanes durchführt.

(5) § 54 Abs. 1 Satz 2 des Bundesbaugesetzes ist in förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebieten nicht anzuwenden.

§ 60

Besondere Vorschriften für das Vorkaufsrecht

(1) Im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zu. § 24 Abs. 2 bis 5, §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind anzuwenden. Das Vorkaufsrecht besteht nicht gegenüber einem Eigentümerverband oder einer Eigentümergesellschaft.

(2) Die Gemeinde kann das ihr nach Absatz 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Maßnahmeträgers auch in anderen als den in § 27 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Fällen ausüben. Sie hat es auszuüben, wenn dieser es verlangt.

§ 61

Abbruchgebot

(1) Muß außerhalb eines Umlegungsverfahrens bei der Durchführung der Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung notwendig, so kann die Gemeinde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans den Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten durch Bescheid verpflichten, die Beseitigung zu dulden, wenn

1. die Beseitigung sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt oder
2. das Gebäude oder die bauliche Anlage wegen der schlechten Beschaffenheit nicht mehr modernisiert werden kann.

§ 20 Abs. 3 Satz 2 gilt sinngemäß.

(2) Der Bescheid darf nur ergehen, wenn die Miet- und Pachtverhältnisse, die der Beseitigung entgegenstehen, vertragsgemäß, durch Kündigung oder durch Aufhebung beendet sind und wenn bei Mietverhältnissen über Wohnraum im Zeitpunkt

der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung gestellt wird. Bei Geschäftsraum hat die Gemeinde vor Erlass des Bescheides mit dem Inhaber die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern; strebt der Geschäftsinhaber eine anderweitige Unterbringung an, so soll der Bescheid nur ergehen, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen ihm zur Verfügung gestellt wird.

(3) Entstehen dem Eigentümer durch die Beseitigung Vermögensnachteile, so hat die Gemeinde ihm eine angemessene Entschädigung zu leisten. Die Vorschriften des Zweiten Abschnittes des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die nach Landesrecht zuständige Behörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. § 107 Nr. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend.

(4) Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Absatz 3 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Abbruchgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

§ 62

Baugebot

(1) Die Gemeinde, im Umlegungsverfahren die Umlegungsstelle, kann verlangen, daß der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücks innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut,
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplanes anpaßt,

wenn die alsbaldige Bebauung oder Anpassung zur Durchführung der Erneuerung- oder Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist (Baugebot). § 59 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes findet keine Anwendung. Das Baugebot ist aufzuheben, wenn der Eigentümer glaubhaft macht, daß eine tragbare Finanzierung, auch unter Inanspruchnahme finanzieller Hilfen, nicht zu ermöglichen ist.

(2) Das Baugebot kann bei einem zusammenhängenden Bauvorhaben zur Erleichterung oder Beschleunigung der Erneuerungs- oder Entwicklungs-Durchführung der Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme auch für mehrere Grundstücke als Gebot gleichzeitiger Bebauung ausgesprochen werden.

(3) Erfüllt ein Eigentümer die Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 nicht oder wird das Baugebot

aus den in Absatz 1 Satz 3 genannten Gründen aufgehoben, so kann die Gemeinde die Enteignung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der glaubhaft macht, daß er das Grundstück innerhalb angemessener Frist bebauen wird.

§ 63

Modernisierungsgebot

(1) Weist ein Gebäude, das im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet liegt und nicht beseitigt werden muß, nach seiner inneren und äußeren Beschaffenheit erhebliche Baumängel oder Bauschäden auf, deren Behebung zur Erreichung des Zwecks der Maßnahme erforderlich ist, so soll die Gemeinde mit dem Eigentümer erörtern, ob und wie diese Mängel zu beseitigen sind.

(2) Baumängel oder Bauschäden im Sinne des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen entspricht.

(3) Ist der Eigentümer nicht bereit, die Mängel oder Schäden zu beseitigen, so kann die Gemeinde anordnen, daß er bestimmte Maßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen hat, wenn die alsbaldige Modernisierung zur Erreichung des Zwecks der Maßnahme erforderlich ist. Die Gemeinde darf keine höheren Anforderungen stellen, als sie im Bauordnungsrecht und in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere im Gewerberecht, allgemein gestellt werden.

(4) Kommt der Eigentümer der Anordnung der Gemeinde nicht nach, so kann diese die Modernisierung im Wege der Ersatzvornahme nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften selbst durchführen oder durch einen Dritten durchführen lassen. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen zu dulden.

(5) Die Befugnis der zuständigen Behörden, auf Grund anderer Rechtsvorschriften insbesondere zur Abwehr von Gefahren Maßnahmen anzuordnen, bleibt unberührt.

§ 64

Besondere Vorschriften über die Enteignung

(1) Ist der Eigentümer eines im Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücks nicht bereit oder nicht in der Lage, die Erneuerung oder Entwicklung selbst durchzuführen und ist an seine Stelle weder eine juristische Person des privaten Rechts noch ein Eigentümerverband noch eine Eigentümergesellschaft getreten, so kann das Grundstück enteignet werden. Auf die Enteignung sind die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes mit Ausnahme des § 87 Abs. 2 und 3 und des § 88 und die Vorschriften der nachstehenden Absätze 2 bis 6 anzuwenden. Die Enteignung setzt

voraus, daß die Gemeinde sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb dieses Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat. Den Beteiligten ist eine angemessene Frist zur freihändigen Veräußerung des Grundstücks zu setzen. Ein Angebot ist als angemessen anzusehen, wenn es, soweit es den Kaufpreis betrifft, dem nach § 65 bemessenen Wert des Grundstücks entspricht.

(2) Das Enteignungsverfahren zugunsten der Gemeinde kann unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 bereits eingeleitet werden, wenn der Entwurf des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes ausgelegt ist. Der Enteignungsbeschuß darf erst ergehen, wenn der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist.

(3) Die Entschädigung kann auch in Form von Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten, sonstigen dinglichen Rechten, eines Anteils an Eigentümergesellschaften oder Immobilienanteilscheinen festgesetzt werden, wenn der Betroffene damit einverstanden ist.

(4) Enteignungsverfahren im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet können miteinander verbunden werden.

(5) Auf Antrag hat die Enteignungsbehörde vorab über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden Grundstück oder über die sonstige durch die Enteignung zu bewirkende Rechtsänderung zu entscheiden. In diesem Falle hat sie anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der voraussichtlich zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist.

(6) Ist eine Teileinigung (§ 111 des Bundesbaugesetzes) beurkundet worden, so ist auf Antrag der Gemeinde die Ausführungsanordnung nach § 117 des Bundesbaugesetzes zu erlassen, wenn die Gemeinde den zwischen den Beteiligten unstreitigen Entschädigungsbetrag gezahlt oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat.

(7) Soweit die Enteignung zugunsten der Gemeinde zulässig ist, kann sie auch zugunsten eines Erneuerungs- oder Entwicklungsträgers erfolgen.

§ 65

Wertermittlung bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen

(1) Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Erneuerung oder Entwicklung im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet dienen, nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, so werden die Vorschriften des Dritten bis Fünften Teils des Bundesbaugesetzes angewandt, soweit dieses Gesetz in den folgenden Absätzen sowie in § 72 nichts Abweichendes bestimmt; dies gilt insbesondere für Entschädigungen nach § 95 oder § 96 des Bundesbaugesetzes für einen eintretenden Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile.

(2) Die Entschädigung bemißt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts sind Werterhöhungen, die seit der Bekanntmachung über den Beginn der vorbereiteten Untersuchungen (§§ 9 und 15) jedoch nicht früher als vier Jahre vor dem Beschluß über die förmliche Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebietes ausschließlich durch die Aussicht auf die Erneuerung oder Entwicklung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit zu berücksichtigen, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Vorübergehende Eigentumsbeschränkungen, die auf diesem Gesetz, dem Bundesbaugesetz oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beruhen, dürfen nicht als wertmindernde Umstände berücksichtigt werden. Dagegen sind Wertminderungen zu berücksichtigen, die sich nur auf Veranlassung oder Unterlassung des Eigentümers ergeben haben. Änderungen in der allgemeinen Bewertung der Grundstücke sind zu berücksichtigen.

(3) Zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die für den Eigentümer wegen seiner persönlichen und beruflichen Lebensumstände eine besondere Härte bedeuten, aber nach den sonst für die Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen maßgeblichen Vorschriften nicht zu berücksichtigen wären, sind die Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen um den Geldbetrag zu erhöhen, welcher der Billigkeit entspricht (Härteausgleich). Ein Härteausgleich wird nicht gewährt, soweit der Antragsteller es unterlassen hat, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen abzuwenden.

(4) Der Gutachterausschuß (§ 137 des Bundesbaugesetzes) hat auf Antrag ein Gutachten über die nach den Absätzen 1 bis 4 maßgebenden Grundstückswerte zu erstatten.

(5) Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Erneuerung oder Entwicklung im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet dienen, bleibt eine Vereinbarung insoweit unberücksichtigt, als sie von den üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegte Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiete sind, auffällig abweicht und deshalb anzunehmen ist, daß sie getroffen worden ist, um eine höhere Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung zu erlangen.

(6) Nach der Durchführung der Erneuerung oder Entwicklung erhält der Grundstückseigentümer einen zusätzlichen Geldbetrag nach Maßgabe des § 45 dieses Gesetzes.

§ 66

Übernahmeverlangen des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsge-

biet kann die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die förmliche Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebietes oder den Stand der Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Zur Übernahme ist die Gemeinde verpflichtet.

(2) Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünftens Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

§ 67

Auswirkungen auf andere Rechtsvorschriften

(1) Im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet sind die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht anzuwenden, es sei denn, daß es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder solcher Grundstücke handelt, die in dem Bebauungsplan für die Neugestaltung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiets als Flächen für die Landwirtschaft oder für die Forstwirtschaft ausgewiesen sind.

(2) Die §§ 14 bis 22 und 51 des Bundesbaugesetzes sind nach der förmlichen Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiets nicht anzuwenden. Entschädigungsansprüche nach §§ 18 und 21 des Bundesbaugesetzes, die vor der förmlichen Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiets entstanden sind, bleiben unberührt.

(3) Die förmliche Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiets gilt als eine Änderung der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes. Wird aus den in Satz 1 genannten Gründen nach der förmlichen Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiets eine Baugenehmigung versagt, so ist eine Entschädigung nach den Vorschriften des § 21 Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes zu leisten.

(4) Mit der förmlichen Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiets tritt eine bestehende Veränderungssperre nach § 14 des Bundesbaugesetzes außer Kraft. Ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 des Bundesbaugesetzes wird unwirksam.

(5) Ist das förmlich festgelegte Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet im Flächennutzungsplan noch nicht kenntlich gemacht, so gilt mit der förmlichen Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiets der Flächennutzungsplan als ergänzt. Er ist zu berichtigen.

ZWEITER ABSCHNITT

Miet- und Pachtverhältnisse

§ 68

Beendigung von Mietverhältnissen

Muß bei der Durchführung der Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme ein Gebäude oder eine sonstige Anlage ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt, so ist bei Anwendung der §§ 556 a, 556 b und 556 c des Bürgerlichen Gesetzbuches auch das öffentliche Interesse an der alsbaldigen Durchführung der Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme zu berücksichtigen, wenn angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung gestellt wird.

§ 69

Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen

(1) Muß bei der Durchführung der Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt, so kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers oder im Hinblick auf ein Abbruchgebot Miet- oder Pachtverhältnisse, die der Beseitigung entgegenstehen, mit einer Frist von mindestens sechs Monaten aufheben und die Herausgabe der Räume anordnen. Die Aufhebung ist nur zulässig, wenn das Rechtsverhältnis bis zum Ablauf der Frist nicht vertragsmäßig endigt oder nicht durch Kündigung beendet werden kann.

(2) Die Gemeinde darf ein Mietverhältnis über Wohnraum nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Vor Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses über Geschäftsraum hat die Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf ihre Entschädigungsverpflichtung nach § 72, mit dem Mieter oder Pächter die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern. Strebt der Mieter oder Pächter eine anderweitige Unterbringung an, so soll die Gemeinde das Miet- oder Pachtverhältnis nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses ihm anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung gestellt wird.

(4) Wird die Erwerbsgrundlage eines Mieters oder Pächters von Geschäftsraum im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet infolge der Durchführung der Maßnahme wesentlich beeinträchtigt und ist ihm deshalb die Fortsetzung des Miet- oder Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten, so kann die Gemeinde auf Antrag des Mieters oder Pächters das Miet- oder Pachtverhältnis mit einer

Frist von mindestens 6 Monaten aufheben und die Herausgabe der Räume anordnen. Die Aufhebung ist nur zulässig, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis nicht innerhalb einer für den Mieter oder Pächter zumutbaren Frist vertragsmäßig endigt oder durch Kündigung beendet werden kann.

(5) Die Zulässigkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen im Rahmen der Umlegung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes oder eine Enteignung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach dem Fünften Teil des Bundesbaugesetzes wird durch die Möglichkeit, Miet- oder Pachtverhältnisse nach den Absätzen 1 bis 4 aufzuheben, nicht berührt.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten entsprechend für andere schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigen.

§ 70

Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungen

Die §§ 68 und 69 gelten entsprechend, soweit im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungen die Fortsetzung eines Miet- oder Pachtverhältnisses nicht in Betracht kommt.

§ 71

Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke

(1) Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein unbebautes Grundstück im förmlich festgelegten Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet eine andere Nutzung vorgesehen und ist die alsbaldige Änderung der Nutzung beabsichtigt, so kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers Miet- oder Pachtverhältnisse aufheben, die sich auf das Grundstück beziehen und der neuen Nutzung entgegenstehen.

(2) Auf die Aufhebung sind die Vorschriften des § 69 Abs. 1, 5 und 6 sinngemäß anzuwenden.

§ 72

Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Ist ein Rechtsverhältnis auf Grund der §§ 69, 70 oder 71 aufgehoben worden, so ist den Betroffenen insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, als ihnen durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen. Die Vorschriften des Zweiten Abschnittes des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes und § 65 Abs. 4 gelten entsprechend.

(2) Wird ein Miet- oder Pachtverhältnis, das nach den §§ 69, 70 oder 71 aufgehoben werden könnte, mit Rücksicht auf die Durchführung der Maßnahme durch Kündigung oder vorzeitig durch Vereinbarung

der Beteiligten beendet, so gilt § 65 Abs. 3 sinngemäß. Vor der Vereinbarung soll eine Bestätigung der Gemeinde darüber eingeholt werden, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der Maßnahme geboten ist.

(3) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die nach Landesrecht zuständige Behörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(4) Wird ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land nach § 69 oder § 71 aufgehoben, so ist die Gemeinde auch zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland verpflichtet. Bei der Entschädigung in Geld ist die Bereitstellung oder Beschaffung des Ersatzlandes angemessen zu berücksichtigen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann die Gemeinde von der Verpflichtung zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland befreien, wenn sie den Nachweis führt, daß sie zur Erfüllung außerstande ist.

§ 73

Mieterhöhung bei Modernisierung

(1) Sind bei Wohngebäuden auf Grund eines Modernisierungsgebots Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen und ist dadurch der Gebrauchswert des Wohnraumes erhöht oder sind die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert worden, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, daß das Entgelt für die Überlassung der Wohnung erhöht wird.

(2) Sind für die Modernisierungsmaßnahmen Mittel aus öffentlichen Haushalten eingesetzt worden, so kann die Erhöhung nur in einem angemessenen Betrag angesetzt werden. Angemessen ist der Betrag im Jahr, der zehn vom Hundert der für die Modernisierung vom Eigentümer aufgewendeten anteilig auf die Wohnung entfallenden Kosten nicht überschreitet. Dabei sind die Kosten nicht zu berücksichtigen, die das Dreifache der Jahresmiete der modernisierten Wohnungen des Gebäudes überschreiten; maßgebend sind die Jahresmieten, die bei Beendigung der Modernisierung zu entrichten sind.

(3) Die Erklärung des Vermieters ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung der Miete auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird. Die Erklärung hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein.

(4) Der Mieter ist, wenn der Vermieter eine Mieterhöhung nach Absatz 1 verlangt, berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats

zukündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

DRITTER ABSCHNITT

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 74

Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

(1) Bei der Planung, Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen sind die Ziele zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere die der agrarstrukturellen Vorplanung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Aufstellung der Bauleitpläne.

(2) Ist zu erwarten, daß Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zu Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets führen, so soll die Gemeinde unbeschadet des § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes, darüber befinden, ob Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen in Betracht kommen.

(3) Kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, daß Entwicklungs- oder Erneuerungsmaßnahmen vorgesehen werden sollen, so ist sie verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur erstrecken, die durch die beabsichtigten Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen berührt werden.

(4) Die Gemeinde hat die Flurbereinigungsbehörde und, sofern die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur von anderen Stellen durchgeführt werden, auch diese von dem Ergebnis unverzüglich zu unterrichten und sie bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne möglichst frühzeitig zu beteiligen.

§ 75

Bauleitplanung und Flurbereinigung

(1) Ist eine Flurbereinigung auf Grund des Flurbereinigungsgesetzes vom 14. Juni 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 591), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 503), in einer Gemeinde nach Mitteilung der Flurbereinigungsbehörde beabsichtigt oder ist sie bereits angeordnet, so ist die Gemeinde verpflichtet, rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen, es sei denn, daß sich die Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes voraussichtlich nicht auswirkt.

(2) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne hat die Gemeinde auch darüber zu befinden, ob im Zu-

sammenhang mit den durch die Flurbereinigung eintretenden Änderungen Erneuerungsmaßnahmen im Sinne des § 3 vorgesehen werden sollen.

(3) Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde sind verpflichtet, ihre das Gemeindegebiet betreffenden Absichten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen. Änderungen der Planungen sollen bis zum Abschluß der Flurbereinigung nur vorgenommen werden, wenn zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde Übereinstimmung besteht oder wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern.

(4) Auf Antrag der Gemeinde kann die nach Landesrecht zuständige Behörde die Befugnisse der Gemeinde zur Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen. In der Anordnung ist festzulegen, in welchem Umfang die Befugnisse übertragen werden.

FÜNFTER TEIL

Schlußvorschriften

§ 76

Anwendung des Bundesbaugesetzes

(1) Soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt, gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341). Der Achte Teil des Bundesbaugesetzes findet auch für die Aufgaben nach diesem Gesetz Anwendung.

(2) Verwaltungsakte nach §§ 61, 69 Abs. 1 bis 4 und 6, §§ 70 bis 72 können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Neunten Teil des Bundesbaugesetzes angefochten werden. Das gleiche gilt für Verwaltungsakte auf Grund dieses Gesetzes, die in einem Verfahren nach dem Vierten oder Fünften Teil des Bundesbaugesetzes erlassen werden.

§ 77

Änderung des Bundesbaugesetzes

(1) In § 24 des Bundesbaugesetzes erhalten die Absätze 4 und 5 folgende Fassung:

„(4) Für das Vorkaufsrecht gelten die §§ 504 bis 509, § 510 Abs. 1, § 512 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen einem Monat nach Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. Es ist nicht übertragbar. Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte.“

(5) Das Grundbuchamt darf bei Veräußerungen, bei denen ein Vorkaufsrecht in Betracht kommen kann, den Erwerber in das Grundbuchamt nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen

ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, so hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts."

(2) Hat die Gemeinde ein ihr nach dem Bundesbaugesetz zustehendes Vorkaufsrecht vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgeübt, so ist für die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten § 24 Abs. 4 und 5 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung anzuwenden. Gegenüber demjenigen, der nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Recht an dem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht erwirbt, kann sich die Gemeinde auf das Vorkaufsrecht jedoch nur berufen, wenn dem Erwerber das Vorkaufsrecht bekannt war. Für den Zeitpunkt der Kenntnis gilt § 892 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend.

§ 78

Auskunftspflicht

Verweigert ein nach § 9 Abs. 3 oder § 15 Abs. 3 Auskunftspflichtiger die Auskunft über Tatsachen, deren Kenntnis zur Feststellung der Erneuerungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist, so gilt die Vorschrift des § 150 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes entsprechend. Der zur Erteilung einer Auskunft Verpflichtete kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozeßordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

§ 79

Verletzung der Geheimhaltungspflicht

(1) Wer ein fremdes Geheimnis, namentlich ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis, das ihm in seiner Eigenschaft als Angehöriger oder Beauftragter einer Behörde oder als Erneuerungs- oder Entwicklungsbetreuer, dessen Beschäftigter oder Beauftragter, bei Wahrnehmung von Erneuerungs- oder Entwicklungsaufgaben bekanntgeworden ist, unbefugt offenbart, wird mit Gefängnis bis zu einem Jahr und mit Geldstrafe oder mit einer dieser Strafen bestraft.

(2) § 179 der Reichsabgabenordnung über die Befreiung der öffentlichen Behörden und Beamten von der Verschwiegenheitspflicht gegenüber den Finanzämtern findet keine Anwendung.

(3) Handelt der Täter gegen Entgelt oder in der Absicht, sich oder einen anderen zu bereichern oder einen anderen zu schädigen, so ist die Strafe Gefängnis bis zu zwei Jahren; daneben kann auf Geldstrafe erkannt werden. Ebenso wird bestraft, wer

ein fremdes Geheimnis, namentlich ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis, das ihm unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 bekanntgeworden ist, unbefugt verwertet.

(4) Die Tat wird nur auf Antrag des Verletzten verfolgt.

§ 80

Gemeinnützige

Wohnungs- und Siedlungsunternehmen und Organe der staatlichen Wohnungspolitik

Die Tätigkeit als Erneuerungsträger oder als Entwicklungsträger sowie die Betreuung von Eigentümern bei der Durchführung von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen gelten

1. bei einem als gemeinnützig oder als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437) anerkannten Unternehmen als ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 1 Abs. 2 und § 6 Abs. 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dienend; Aufgabe eines Organs der staatlichen Wohnungspolitik kann es nach einer Satzung auch sein, städtebauliche Maßnahmen zu fördern, vorzubereiten, zu betreuen, durchzuführen oder die Durchführung der Maßnahmen zu leiten;
2. bei einem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 des Reichssiedlungsgesetzes als gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 17 des Steueranpassungsgesetzes dienend.

§ 81

Zweckbestimmung der steuerbegünstigten Wohnungen

Sind Darlehen oder Zuschüsse nach § 45 dieses Gesetzes oder Annuitätzuschüsse nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes für den Bau von steuerbegünstigten Wohnungen in dem Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet gewährt worden, so hat die nach Landesrecht zuständige Behörde sicherzustellen, daß die geförderten Wohnungen vorzugsweise an Personen überlassen werden, die in dem Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet ihren Wohnraum aufgeben mußten.

§ 82

Sonderregelung für einzelne Länder

(1) Bei Anwendung dieses Gesetzes gelten § 188 Abs. 1, 2, 4 bis 6 des Bundesbaugesetzes entsprechend.

(2) Anstelle der Berichtigung nach § 14 Abs. 4 Satz 2 und nach § 67 Abs. 5 Satz 2 tritt in der Freien und Hansestadt Hamburg ein Hinweis im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt.

§ 83**Geltung in Berlin**

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 84**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Bonn, den 24. Februar 1970

Dr. Barzel, Stücklen und Fraktion

Begründung

A. Allgemeines

I.

1. Der durchgreifende wirtschaftliche und soziologische Strukturwandel, der sich in unserer Gegenwart vollzieht, erfordert ein besonderes Gesetz zur Förderung von städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land. Der stetig anhaltende natürliche Bevölkerungszuwachs, die zunehmende Verdichtung von Wohnungen und Arbeitsstätten, die ebenfalls zunehmende Verstädterung und die Mobilität der Bevölkerung ergeben wachsende Ansprüche an die Nutzung unseres Raumes. Dazu kommt der steigende Wohnungsbedarf, der sich nicht nur auf einen verbesserten Wohnkomfort, sondern auch auf verbesserte Umweltbedingungen im engeren Lebensbereich erstreckt (Infrastruktur).
2. Die vorhandenen Gesetze genügen diesen Gegebenheiten nicht. So ist insbesondere das Bundesbaugesetz von Zielsetzung und Instrumentarium her für die Vorbereitung und Durchführung umfassender städtebaulicher Maßnahmen in Stadt und Land nicht geeignet. Es beruht überwiegend auf der Grundvorstellung, baureife Grundstücke zu schaffen, die dann bebaut werden können. Bei der Entwicklung und Erneuerung ganzer Siedlungseinheiten bedarf es aber einer Vielzahl von zusätzlichen ordnenden Maßnahmen der öffentlichen Hand ebenso wie eines geregelten Einsatzes öffentlicher Förderungsmittel.

II.

1. Das Gesetz soll dazu beitragen, die im Grundgesetz geforderte Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in Stadt und Land herzustellen. Es soll die nachhaltige Verbesserung mangelhafter baulicher Strukturen und ihre Anpassung an die sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernisse sicherstellen. Es soll die Schaffung optimaler Siedlungsstrukturen als Voraussetzung gesunder Lebens- und Umweltverhältnisse der Bevölkerung ermöglichen.
2. Die Erneuerung und Entwicklung ist in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung einzufügen, die gesetzlichen Maßnahmen sind mit diesen Zielen zu koordinieren.
3. Dabei dürfen die öffentlichen Förderungsmittel nicht nur den Großstädten zugewiesen werden, sondern müssen auch den Mittel- und Kleinstädten und den Dörfern entsprechend ihrer Maßgabe zugute kommen.

4. Zur Entwicklung im Sinne dieses Gesetzes zählen nur Maßnahmen, durch die entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung neue Ortschaften geschaffen oder bestehende Ortschaften zu neuen Siedlungseinheiten entwickelt oder durch neue Siedlungseinheiten erweitert werden. Für bloße Ortserweiterung reichen die Vorschriften des Bundesbaugesetzes aus.

III.

1. Zur Erreichung der vorgenannten Ziele ist in dem Gesetz die Förderung und nicht der Zwang in den Vordergrund gestellt. Deshalb müssen für die unrentierlichen Kosten der Erneuerung und Entwicklung aus öffentlichen Förderungsmitteln verlorene Zuschüsse gewährt werden, da diese Aufwendungen dem allgemeinen Nutzen dienen. Ferner müssen zur Verbilligung eines Teils der später rentierlichen Kosten zinsgünstige Darlehen aus öffentlichen Förderungsmitteln gewährt werden.
2. Das Gesetz soll ungerechtfertigte Bodenwertgewinne, die nicht auf eigenen Leistungen beruhen, bei den ursprünglichen und den neuen Eigentümern ebenso wie bei juristischen Personen und bei der öffentlichen Hand verhindern. Soweit durch die Erneuerung oder Entwicklung ein Wertzuwachs entsteht, sollen alle Beteiligten (die ursprünglichen und die neuen Eigentümer, die mit Förderungsmitteln beteiligten Stellen sowie die Gemeinden) Anteil haben. Nach Möglichkeit soll die Beteiligung an den nur schrittweise wachsenden Erträgen über längere Fristen fortbestehen.

IV.

1. Die Durchführung der Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen hängt entscheidend davon ab, daß es gelingt, die Eigentümer von Grund und Boden und die sonstigen Betroffenen zur Mitwirkung bei der Erneuerung und Entwicklung zu gewinnen. Deshalb ist den Eigentümern bzw. Erneuerungs- oder Entwicklungsverbänden und -gesellschaften, in denen die Eigentümer zusammengeschlossen sind, Vorrang bei der Durchführung gegeben. Die öffentlichen Förderungsmittel müssen in einer Höhe, zu Bedingungen und zu einem Zeitpunkt zur Verfügung gestellt werden, die den Eigentümern oder ihren Zusammenschlüssen die Durchführung ermöglichen.
2. Auf diese Weise kann gewährleistet werden, daß bestehendes Grundeigentum im Rahmen des Möglichen erhalten bleibt. Soweit es unvermeidlich ist, daß das Grundeigentum während der

Durchführung der Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahme auf die öffentliche Hand, insbesondere die Gemeinden übergeht, ist durch praktikable Vorschriften gesichert, daß nach Durchführung der Maßnahmen das Eigentum wieder auf breite Schichten der Bevölkerung verteilt wird (Reprivatisierung). Vorrang hierbei haben die früheren Grundeigentümer. Auf der Basis des Privateigentums werden die Möglichkeiten, Sozial- und Individualfunktion des Grundeigentums miteinander zu verbinden, genutzt. Das Gesetz soll der gesamten Bevölkerung, insbesondere auch ihren leistungsschwächeren Teilen dienen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Allgemeine Vorschriften — §§ 1 bis 5

Die Aufgaben städtebaulicher Erneuerung und Entwicklung bedürfen der Förderung durch Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände.

Ziele des Gesetzentwurfs sind

- a) Anpassung mangelhafter baulicher Strukturen an die heutigen und zukünftigen Erfordernisse,
- b) Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur und eine Siedlungsstruktur, die den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung entspricht,
- c) die Eigentumserhaltung im Rahmen des Möglichen,
- d) die Schaffung von Einzeleigentum an Grund und Boden für weite Kreise der Bevölkerung.

Die im Gesetz vorgesehenen Regelungen sind auf den Sondercharakter der Maßnahmen abgestellt. Die Voraussetzungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind konkret angeführt. Der Begriff städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind eingegrenzt auf strukturelle im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung durchzuführende Entwicklung neuer Orte und Ortsteile.

Die Durchführung der notwendigen Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist für die allgemeine wirtschaftliche, kulturelle und soziale Weiterentwicklung in Bund, Ländern und Gemeinden von großer Bedeutung. Deshalb soll der Gesamtstaat in seiner bundesstaatlichen Gliederung soweit wie möglich die Durchführung fördern.

Maßnahmeträger — §§ 6 bis 8 und 23 bis 33

Die vorrangige Durchführung der Erneuerung und Entwicklung durch die Eigentümer wird durch verschiedene, den Eigentümern zur Wahl stehenden Möglichkeiten sichergestellt:

1. Soweit die Eigentümer zur Durchführung der Maßnahmen bereit und in der Lage sind, können sie nach ihrer Wahl handeln
 - a) als Einzelpersonen oder in einer geeigneten Rechtsform des bürgerlichen Rechts;

- b) in Form eines freiwillig gebildeten öffentlich-rechtlichen Erneuerungs- oder Entwicklungsverbandes (Eigentümerverband), der gekennzeichnet ist durch

dingliche Mitgliedschaft der Eigentümer

Übergang des Grundeigentums auf den Verband und Begründung von Anteilschaften der Mitglieder am Verbandsvermögen Neubebauung durch den Verband

anschließend Wiederbegründung von Einzeleigentum nach Maßgabe der Anteilschaften und Auflösung des Verbandes;

- c) in Form einer freiwillig gebildeten Erneuerungs- oder Entwicklungsgesellschaft (Eigentümergeinschaft), die gekennzeichnet ist durch

dingliche Mitgliedschaft der Eigentümer

und daneben Mitgliedschaft der Gemeinden anderer an der Förderung beteiligter öffentlicher Körperschaften (Bund, Land) öffentlicher oder privater Kreditinstitute und Wohnungsunternehmen, Eigentumsübergang, Anteilschaften und Neubebauung wie beim Eigentümerverband.

Der Beteiligte hat ein Wahlrecht, ob er die Zuteilung eines Grundstücks oder die Ertragsbeteiligung wünscht.

Fortbestand der Gesellschaft auch nach Abschluß der Maßnahme im Interesse einer langfristigen Gewinnverteilung bis zu einer Gesamtdauer von 30 Jahren.

2. Soweit unter den Eigentümern Einigung über die Durchführung in einer der in Nr. 1 genannten Form nicht erzielt werden kann, können die Eigentümer zu einem Eigentümerverband zusammengeschlossen werden. Ein solcher Zusammenschluß ist zulässig, wenn mehr als 60 vom Hundert der Eigentümer, denen mehr als 60 vom Hundert der Grundstücksflächen gehören, das beantragen. Das gleiche gilt für Eigentümergeinschaften, wenn mindestens 75 vom Hundert der Eigentümer, denen mindestens 75 vom Hundert der Grundstücksflächen gehören, dies beantragen.
3. Ist auf keinem unter Nr. 1 und 2 genannten Wege eine Durchführung durch die Eigentümer möglich, dann ist die Gemeinde Maßnahmeträger.

Erneuerungsgebiete — §§ 9 bis 14

1. Die förmliche Festlegung eines Erneuerungsbereichs ist nur zulässig, wenn dieses Gebiet städtebauliche Mißstände aufweist, die nur durch Erneuerungsmaßnahmen beseitigt werden können und wenn es die Erneuerung erfordert. Solche Mißstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Was städtebauliche Mißstände sind.

ist im Gesetz enumerativ festgelegt. Der Erneuerungsbereich ist auf den Umfang zu begrenzen, der zur zweckmäßigen Durchführung der Erneuerung notwendig ist und erwarten läßt, daß die Erneuerung notwendig ist und erwarten läßt, daß die Erneuerung innerhalb angemessener Frist abgeschlossen werden kann.

2. Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Erneuerungsbereichs die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekanntzumachen.

3. Der Beschluß der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Erneuerungsbereichs ergeht als Satzung. Die Gemeinde hat den Entwurf der Satzung mit einer Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Gemeinde prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und teilt das Ergebnis mit. Der Beschluß bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem Antrag auf Genehmigung sind beizufügen:

- a) Ein Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und über die Gründe, die eine förmliche Festlegung des erneuerungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen;
- b) die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde;
- c) eine Finanzierungsübersicht und eine vollständige Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Die Genehmigung darf erst erteilt werden, wenn die in der Finanzierungsübersicht vorgesehenen öffentlichen Mittel in Aussicht gestellt sind. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn keine Aussicht besteht, die Erneuerungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraumes durchzuführen. Der Beschluß der Gemeinde ist zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen.

4. Nach der Festlegung des Erneuerungsgebiets muß die Gemeinde mit den Eigentümern die beabsichtigte Neugestaltung des Gebiets erörtern. Dabei hat die Gemeinde festzustellen, ob die Eigentümer die Erneuerung selbst durchführen wollen und welcher Rechtsform sie den Vorzug geben. Den Eigentümern ist zur Stellungnahme eine angemessene Frist zu belassen.

Entwicklungsgebiete — §§ 15 bis 18

Der Begriff „Entwicklungsmaßnahme“ ist in § 4 definiert. Er bedarf einer genauen Abgrenzung, um zu verhindern, daß jede Neubaumaßnahme den eingreifenden Vorschriften dieses Gesetzes unterworfen werden kann. Die Erklärung zum Entwicklungsbereich erfolgt durch Rechtsverordnung der Landes-

regierung (RVO). Voraussetzung für den Erlass der RVO ist, daß

- a) die einheitliche Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen nach den Zielen der Bundesraumordnung und Landesplanung im öffentlichen Interesse liegt,
- b) aufgrund des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen eine zügige Durchführung der Maßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraumes gewährleistet ist und
- c) die Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen gesichert ist. Soweit zur Durchführung der Finanzierung der Einsatz öffentlicher Förderungsmittel erforderlich ist, müssen diese bei Erlass der RVO in Aussicht gestellt sein. Soweit es sich um Folgemaßnahmen (Infrastruktur) handelt, muß gesichert sein, daß ihre Finanzierung in absehbarer Zeit aus anderen als den für Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen bestimmten öffentlichen Förderungsmitteln erfolgen kann. Eine klare Begrenzung des Entwicklungsgebiets ist vorzunehmen.

Vor Erlass der RVO der Landesregierung über die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich sind vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Der Beschluß der Landesregierung über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen ist öffentlich bekanntzumachen. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist die Gemeinde, in deren Gebiet die Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, eine andere Gebietskörperschaft oder ein Verband zu beauftragen, an dessen Willensbildung die Gemeinde beteiligt ist.

Die mit der Durchführung beauftragte Stelle hat das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen der Landesregierung vorzulegen. Der Entwurf der RVO mit Begründung ist auf die Dauer eines Monats in den Gemeinden, in deren Gebiet die Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

In der RVO ist der Entwicklungsbereich genau zu bezeichnen.

Unterstützung der Eigentümer — § 19

Das Gesetz sieht vor, daß die Eigentümer, die die Erneuerung selbst durchführen, hierbei von der Gemeinde vor allem im finanziellen und hoheitlichen Bereich unterstützt werden.

Einzelmaßnahmen und Bebauungspläne im förmlich festgelegten Erneuerungs- und Entwicklungsgebiet — §§ 20 und 21

Das Zustandekommen des Bebauungsplanes muß auf eine starke demokratische Grundlage gestellt werden. Das Mitwirkungsrecht der betroffenen Eigentümer soll verbessert werden. Im übrigen muß der Bebauungsplan nicht nur die Gebäude kenn-

zeichnen, die abgerissen werden sollen, sondern auch die Bauten, Straßen und Plätze und Ortsteile, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Entwicklung erhalten bleiben sollen.

Veräußerungspflicht der Gemeinde — § 22

Grundstücke, die die Gemeinde oder der Erneuerungs- bzw. Entwicklungsträger erworben hat, sind in der Regel vor der Bebauung zu reprivatisieren, soweit sie nicht zu Landentschädigung benötigt werden. Sind die Eigentümer zu einem Eigentümerverband oder einer Eigentümergesellschaft zusammengeschlossen, so entscheidet dieser mit satzungsmäßiger Mehrheit, ob eine gemeinsame Bebauung oder eine Teilbebauung stattfindet.

Von der Reprivatisierung sind nur auszuschließen Grundstücke für den Gemeinbedarf, für Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen und Grundstücke, die zur Landentschädigung in diesem Erneuerungs- oder Entwicklungsbereich benötigt werden.

Die der Reprivatisierung unterliegenden Grundstücke sind den früheren Eigentümern zum Erwerb anzubieten. Der Kaufpreis muß so bemessen werden, daß Gewinne der Gemeinde ausgeschlossen sind, insbesondere müssen Zuschüsse des Bundes und Landes, die auf das Grundstück entfallen, weitergegeben werden.

Die Reprivatisierung kann im Einverständnis mit dem früheren Eigentümer auch durch Bestellung von dinglichen Rechten (z. B. Wohnungseigentum), ggf. auch durch Immobilienanteilscheine erfolgen. Jedoch muß der Anspruch auf Individualeigentum Vorrang behalten.

Erneuerungsbetreuer, Entwicklungsbetreuer, Erneuerungsträger, Entwicklungsträger — §§ 34 bis 38

Führen die einzelnen Eigentümer die Erneuerung oder Entwicklung selbst durch, so können sie sich dabei eines Erneuerungs- oder Entwicklungsbetreibers ihrer Wahl bedienen. Führt der Eigentümerverband oder die Gemeinde die Erneuerung oder Entwicklung durch, so können sie sich dabei eines Erneuerungs- oder Entwicklungsträgers bedienen.

Als Erneuerungs- oder Entwicklungsträger sind von der höheren Verwaltungsbehörde Unternehmen ohne Rücksicht auf ihre Rechtsform zuzulassen, wenn sie die erforderliche Leistungsfähigkeit für die vorgesehene Aufgabe besitzen und sich einer laufenden wirtschaftlichen Prüfung unterwerfen.

Finanzierung und Förderung von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen — §§ 39 bis 45

1. Öffentliche Finanzierungshilfen sind so zu gewähren, daß die Bereitschaft der Eigentümer zur freiwilligen Durchführung von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen geweckt und unterstützt wird:

- a) Bevorzugte Bereitstellung öffentlicher Mittel und erhöhte Förderungssätze für Eigentümermaßnahmen zur Vermeidung einer unzumut-

baren Belastung der Eigentümer mit Kosten oder — bei Erneuerungsverbänden — Beiträgen. Um die erforderlichen öffentlichen Mittel zu beschaffen, ist die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Wohnungsbaukreditdarlehen durch zusätzliche gesetzliche Maßnahmen zu fördern.

- b) Vergabe öffentlicher Mittel auch zur Vor- und Zwischenfinanzierung in Form von Darlehen, Zinszuschüssen und Zuschüssen; mitwirkende Eigentümer dürfen mit Kosten nicht unzumutbar belastet werden, ehe die Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen Ertrag abwerfen.
- c) Bei der Durchführung der Erneuerung und Entwicklung durch einen Eigentümerverband oder eine Eigentümergesellschaft müssen die öffentlichen Förderungsmittel ratenweise während der einzelnen Phasen der Ordnungsmaßnahmen ausgezahlt werden.

2. Beiträge der Eigentümer zu den Ordnungskosten

Die Gemeinde legt zunächst die Kosten der Ordnungsmaßnahmen aus. Zu diesem Zweck haben Bund und Länder den Gemeinden Zuschüsse aus Erneuerungsförderungsmitteln in angemessener Höhe zu gewähren. Die Zuschüsse können den Gemeinden auch als Zinszuschüsse für einen Zwischenkredit (z. B. Kommunalanleihen) gewährt werden. Soweit die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen durch Vertrag dem Eigentümer (dem Eigentümerverband oder der Eigentümergesellschaft) übertragen ist, hat die Gemeinde ihnen angemessene Vorausleistungen zu gewähren.

3. Soweit die Gemeinde die Kosten der Ordnungsmaßnahmen nicht zu tragen hat, sind sie von den Eigentümern anteilig zu tragen. In Höhe ihres Kostenanteils sind die Eigentümer zu einem Erneuerungs- oder Entwicklungsbeitrag heranzuziehen. Der Erneuerungs- oder Entwicklungsbeitrag und die Beiträge, die der Eigentümer im Rahmen des Bundesbaugesetzes und nach den Kommunalabgabengesetzen zu entrichten hat, dürfen den Betrag nicht übersteigen, welcher der Erhöhung des Grundstückswertes entspricht. Der Eigentümer kann unter bestimmten Voraussetzungen verlangen, daß der Beitrag in ein langfristiges und nachrangiges Tilgungsdarlehen umgewandelt wird; dessen Annuitäten aus dem Grundstücksertrag gedeckt werden können.

4. § 40 sieht vor, daß den Gemeinden und Gemeindeverbänden zur Vorbereitung von Maßnahmen nach diesem Gesetz verstärkte öffentliche Finanzierungshilfen nicht nur zur Erschließung, sondern auch zum Erwerb von Grundstücken zu gewähren sind.

5. Die Kosten der Modernisierung aufgrund eines Modernisierungsgebots hat der Eigentümer nur soweit zu tragen, als er die entstehenden Kapitalkosten aus Erträgen des modernisierten Gebäudes aufbringen kann.

6. Die Neubebauung wird unter der Finanzverantwortung der Eigentümer als Bauherren durchgeführt. Soweit für den Neubau von Wohnungen im Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues nicht zur Verfügung stehen, können in besonderen Fällen, insbesondere, wenn eine begonnene Maßnahme sonst nicht abgeschlossen werden kann, auch Förderungsmittel nach diesem Gesetz eingesetzt werden.
7. Ergibt sich bei der Schlußabrechnung nach der Durchführung von Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen ein Überschuß, ist dieser auf die Eigentümer der im Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der förmlichen Festlegung des Erneuerungs- oder Entwicklungsgebietes.

Finanzielle Förderung des Bundes — §§ 46 bis 49

1. Die vom Bund auf der Grundlage des Artikels 104 a Abs. 4 GG für Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen bereitzustellenden Mittel sind in Anlehnung an die Regelungen des sozialen Wohnungsbaues im Gesetz selbst für einen längeren Zeitraum konkret festgelegt. Nur eine langfristig gesicherte Finanzierung ermöglicht die in diesem Bereich erforderliche langfristige Planung.
2. In Anbetracht der finanziellen Größenordnung stellt der Bund an allgemeinen Deckungsmitteln bereit:

1971 bis 1973: insgesamt	500 Mio DM
ab 1974 jährlich	300 Mio DM

mit einer jährlichen Steigerungsrate von jeweils 10 vom Hundert.

Außerdem ist es erforderlich, die freiwillige Umschuldung der öffentlichen Wohnungsbaudarlehen zu fördern, damit die allgemeinen Deckungsmittel aus dem Bundeshaushalt über die vorgenannten Beträge hinaus aufgestockt werden können.

3. Förderungsprogramme

Die Länder stellen für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung Programme auf, die jährlich der Entwicklung anzupassen und fortzuführen sind. Der Bundesminister für Städtebau teilt die Mittel auf der Grundlage der vorgelegten Programme im Einvernehmen mit den zuständigen obersten Landesbehörden den Ländern zu.

4. Rückflüsse

Die Zweckbindung der Rückflüsse aus dem sozialen Wohnungsbau ist auf die Städtebauförderung auszudehnen und eine gleiche Zweckbindung für die Rückflüsse aus Bundesdarlehen, die als Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 GG gegeben würden, einzuführen.

5. Mobilisierung öffentlicher Baudarlehen

Um das Aufkommen aus den Rückflüssen zu erhöhen, sind verstärkte Anreize für die vorzeitige Rückzahlung der Wohnungsbaudarlehen, die der Förderung des sozialen Wohnungsbaues bisher gewährt worden sind, zu schaffen.

Steuer- und abgabenrechtliche Vorschriften — §§ 53 bis 56

Für alle Rechtsvorgänge im Zusammenhang mit der Vorbereitung oder Durchführung von Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist Abgabefreiheit vorgesehen. Ferner sind steuerliche Vergünstigungen zu gewähren, die im Gesetz festgelegt sind.

Investitionszulagen — § 57

Der Erfolg einer Erneuerung oder Entwicklung hängt wesentlich davon ab, in welchem Maße es gelingt, Wirtschaftskraft in die Erneuerungs- oder Entwicklungsgebiete zu lenken. Hier soll ein Anreiz durch Investitionszulagen gegeben werden.

Bodenrechtliche Vorschriften — §§ 58 bis 64

Um städtebauliche Erneuerung und Entwicklung nicht zu erschweren ist es notwendig, daß die Gemeinde vom Zeitpunkt der förmlichen Festlegung von Erneuerungs- und Entwicklungsgebieten an von Rechtsvorgängen und Änderungsabsichten erfährt, die auf die Durchführung der späteren Maßnahmen Einfluß haben. Die einzelnen Vorschriften sind auf die Besonderheiten der Erneuerung oder Entwicklung abgestellt und liegen im Interesse des Bürgers wie auch der Verwaltungspraktikabilität (§ 58).

Besondere Vorschriften für das Vorkaufsrecht ergänzen das Bundesbaugesetz. Sie sehen vor, daß die Gemeinde unter den sonstigen Voraussetzungen des Bundesbaugesetzes das Vorkaufsrecht für bebaute und unbebaute Grundstücke erhält (§ 60).

Die Neuordnung eines Erneuerungs- oder Entwicklungsgebietes kann es notwendig machen, daß bauliche Anlagen abgebrochen werden müssen. Abbruchgebote sind erst nach Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig (§ 61).

Soweit die alsbaldige Bebauung oder Anpassung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Durchführung der Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen erforderlich ist, kann ein Baugebot ausgesprochen werden (§ 62).

Mit dem Modernisierungsgebot soll die Behebung von Baumängeln und Bauschäden erreicht werden, die die innere oder äußere Beschaffenheit von Gebäuden beeinträchtigen. Die materiellen Voraussetzungen dafür sind konkret abzugrenzen (§ 63).

Es bleibt bei dem Grundsatz des Bundesbaugesetzes, daß die Enteignung nur zum Wohl der Allgemeinheit zulässig ist und nur das äußerste Mittel sein darf. Die Enteignung darf nur stattfinden, wenn der Eigentümer die Mitwirkung endgültig verweigert

und auch ernsthafte Bemühungen um freihändigen Erwerb fehlschlagen. Der Enteignungsbeschluß darf erst ergehen, wenn der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist. Auf der anderen Seite soll das Enteignungsverfahren nicht zu untragbaren Verzögerungen der Erneuerung und Entwicklung zum Schaden der übrigen Eigentümer führen. Deshalb muß das Verfahren über die Zulässigkeit der Enteignung von dem Streit über die Höhe der Entschädigung getrennt werden. Wird über die Enteignung vorab entschieden, so hat die Enteignungsbehörde anzuordnen, daß der von der Enteignung Begünstigte eine angemessene Vorauszahlung zu leisten hat (§ 64).

Wertermittlung bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen — § 65

In den Fällen, in denen Eigentümer endgültig ausscheiden, können sie entweder in Geld oder mit ihrem Einverständnis mit Ersatzland, Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten, sonstigen dinglichen Rechten oder Anteilsrechten an Erneuerungs- oder Eigentümergesellschaften oder Immobilienanteilscheinen entschädigt werden. Die Entschädigungsfrage wird um so mehr an Bedeutung verlieren, je stärker es gelingt, die Erneuerung und Entwicklung durch die Eigentümer bzw. den Eigentümerverband oder die Eigentümergesellschaft selbst durchführen zu lassen. Die Entschädigung wird grundsätzlich nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes errechnet (Verkehrswertprinzip).

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die seit der Bekanntmachung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen jedoch nicht früher als vier Jahre vor dem Beschluß über die förmliche Festlegung des Erneuerungsgebietes ausschließlich durch die Aussicht auf Erneuerung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind. Änderungen in der allgemeinen Bewertung der Grundstücke, die seit diesem Zeitpunkt eingetreten sind, sind zu berücksichtigen.

Vorübergehende Eigentumsbeschränkungen, die bereits vor Erklärung zum Erneuerungs- oder Entwicklungsbereich, insbesondere in Problemgebieten eingetreten sind (z. B. Bausperren), dürfen bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht als wertmindernde Umstände berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung wirtschaftlicher Nachteile, die für einen Eigentümer eine besondere Härte bedeuten würden, soll ein zusätzlicher Härteausgleich in Geld gezahlt werden, soweit es der Billigkeit entspricht. Nach durchgeführter Erneuerung oder Entwicklung hat der Entschädigungsberechtigte einen Anspruch

auf Zusatzentschädigung, wenn die Gemeinde nach Durchführung der Erneuerung oder Entwicklung einen Überschuß erzielt hat (vgl. § 45).

Miet- und Pachtverhältnisse — §§ 68 bis 72

Analog der Entschädigungsregelung (§ 65) gelten bei der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen die gleichen Grundsätze.

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur — §§ 74 und 75

Das Gesetz soll der gesamten Siedlungsstruktur dienen, deshalb ist vor allem bei städtebaulichen Entwicklungen auf die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur Rücksicht zu nehmen und für eine Koordinierung der Planungen zu sorgen.

Änderung des Bundesbaugesetzes — § 77

Das dingliche Vorkaufsrecht nach dem Bundesbaugesetz hat dazu geführt, daß sich nicht nur der Erwerber eines Grundstücks hinsichtlich des Bestehens eines Vorkaufsrechts informieren muß, sondern auch Personen, die beschränkte dingliche Rechte an einem Grundstück erwerben wollen, mit dem Bestehen von aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Vorkaufsrechten aus früheren Verkaufsfällen rechnen und deshalb gegebenenfalls erst ein Negativattest der Gemeinde anfordern müssen. Insbesondere von Kreditinstituten werden solche Atteste häufig beantragt. Zum Teil werden auch die Grundbuchämter wegen entsprechender Bescheinigungen angegangen.

Die Nachforschungen werden bei der vorgeschlagenen Entdinglichung entbehrlich. Den Interessen der Gemeinden ist dadurch Rechnung getragen, daß die Eintragung der Veräußerung in das Grundbuch, sofern ein Vorkaufsrecht in Betracht kommt, nur erfolgen darf, wenn nachgewiesen ist, daß ein solches Recht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird.

Absatz 2 enthält Übergangsvorschriften, wobei die Bestimmung davon ausgeht, daß die neuen Vorschriften grundsätzlich auch auf bereits entstandene Vorkaufsrechte anzuwenden sind. Nur für die Fälle, in denen die Gemeinde das Vorkaufsrecht vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits ausgeübt hat, soll es bei den bisherigen Bestimmungen verbleiben, weil es nicht angezeigt erscheint, in die durch die Ausübung entstandenen Rechtsverhältnisse einzugreifen. Durch Satz 2 wird der Rechtsverkehr jedoch auch für diese Fälle vor Vorkaufsrechten aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Gesetzes geschützt, sofern sie dem Erwerber nicht bekannt sind.