

## Vorblatt

### Entwurf eines Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungs- maßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) (Gesetzentwurf der Bundesregierung)

#### A. Problem

Die Vorstellungen von den inneren Reformen unserer Gesellschaft erfordern eine Verbesserung aller Umweltbedingungen, insbesondere der gebauten Umwelt. Der immer schneller fortschreitende Wandel der Umwelt- und Lebensverhältnisse auf sozialem, wirtschaftlichem und technologischem Gebiet macht auch eine planvolle städtebauliche Sanierung und Entwicklung der Gemeinden notwendig. Im engen Zusammenhang mit Raumordnung, Strukturverbesserung, regionaler Wirtschaftsförderung und Verkehrsplanung müssen die Städte und Dörfer so erneuert, erweitert oder neu gestaltet werden, daß sie modernen Lebensverhältnissen entsprechen und den künftigen Aufgaben gewachsen sind.

#### B. Lösung

Die praktischen Erfahrungen haben zu der Erkenntnis geführt, daß die Vorschriften des geltenden Städtebaurechts nicht ausreichen, um Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Es ist daher unerlässlich, unter entsprechender Ergänzung und Fortentwicklung des Städtebaurechts ein auf die Besonderheiten der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung abgestelltes materiell und verfahrensrechtliches Instrumentarium zu schaffen. Hierbei soll das natürliche Spannungsverhältnis zwischen Freiheit und Bindung des Grundeigentums im Bereich städtebaulicher Maßnahmen durch einen wohl abgewogenen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und denen der betroffenen Eigentümer überbrückt werden. Dabei sind die Interessen der Eigentümer zu wahren und zugleich ist sicherzustellen, daß durch die von der Allgemeinheit veranlaß-

ten und weitgehend finanzierten Maßnahmen niemand einen ungerechtfertigten Vorteil erlangt. Es ist vorgesehen, daß sich der Bund im Rahmen des Artikels 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes durch Finanzhilfen an der Finanzierung der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen beteiligt.

### **C. Alternativen**

Es liegt ein Initiativgesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU vor, der ebenfalls das Ziel hat, durch entsprechende Vorschriften über die Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung zu fördern.

### **D. Kosten**

Der Bund wird durch die Ausführung des Gesetzes mit Kosten belastet. In der mittelfristigen Finanzplanung ist ein Bindungsrahmen in Höhe von 450 Millionen DM für die Zeit von 1971 bis 1973 vorgesehen. Die Beträge sollen als Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 GG den Ländern gewährt werden.

**Bundesrepublik Deutschland**  
**Der Bundeskanzler**  
III/6 — 84100 — Stä 1/70

Bonn, den 12. März 1970

An den Herrn  
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

**Entwurf eines Gesetzes über städtebauliche  
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in  
den Gemeinden  
(Städtebauförderungsgesetz)**

nebst Begründung (Anlage 1) mit der Bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen.

Der Bundesrat hat in seiner 348. Sitzung am 13. Februar 1970 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen. Im übrigen hat der Bundesrat gegen den Entwurf keine Einwendungen erhoben.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in Anlage 3 dargelegt.

**Brandt**

**Entwurf eines Gesetzes  
über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen  
in den Gemeinden  
(Städtebauförderungsgesetz)**

I n h a l t s ü b e r s i c h t

<p style="text-align: center;">ERSTER TEIL</p> <p style="text-align: center;">Allgemeine Vorschriften</p> <p>§ 1 Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen</p> <p>§ 2 Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger</p>	<p>§ 20 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen</p> <p>§ 21 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen</p> <p>§ 22 Veräußerungspflicht der Gemeinde</p>
<p style="text-align: center;">ZWEITER TEIL</p> <p style="text-align: center;">Sanierung</p> <p style="text-align: center;">Erster Abschnitt</p> <p style="text-align: center;">Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets</p> <p>§ 3 Voraussetzungen der förmlichen Festlegung</p> <p>§ 4 Träger öffentlicher Belange</p> <p>§ 5 Beschluß über die förmliche Festlegung</p> <p>§ 6 Wirkungen der förmlichen Festlegung</p> <p>§ 7 Förmliche Festlegung durch einen Planungsverband</p> <p style="text-align: center;">Zweiter Abschnitt</p> <p style="text-align: center;">Durchführung der Sanierung</p> <p>§ 8 Erörterung mit den Eigentümern</p> <p>§ 9 Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet</p> <p>§ 10 Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet</p> <p>§ 11 Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen</p> <p style="text-align: center;">Dritter Abschnitt</p> <p style="text-align: center;">Besondere bodenrechtliche Vorschriften</p> <p>§ 12 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge</p> <p>§ 13 Bodenordnung</p> <p>§ 14 Vorkaufsrecht</p> <p>§ 15 Gemeindliches Grunderwerbsrecht</p> <p>§ 16 Abbruchgebot</p> <p>§ 17 Baugebot</p> <p>§ 18 Modernisierungsgebot</p> <p>§ 19 Besondere Vorschriften über die Enteignung</p>	<p style="text-align: center;">Vierter Abschnitt</p> <p style="text-align: center;">Miet- und Pachtverhältnisse</p> <p>§ 23 Beendigung von Mietverhältnissen</p> <p>§ 24 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen</p> <p>§ 25 Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>§ 26 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke</p> <p>§ 27 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen</p> <p>§ 28 Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;">Fünfter Abschnitt</p> <p style="text-align: center;">Sanierungsträger und Sanierungsbetreuer</p> <p>§ 29 Beauftragung eines Sanierungsträgers</p> <p>§ 30 Bestätigung der Voraussetzungen</p> <p>§ 31 Treuhandvermögen</p> <p>§ 32 Sicherung des Treuhandvermögens</p> <p>§ 33 Sanierungsbetreuer</p> <p style="text-align: center;">Sechster Abschnitt</p> <p style="text-align: center;">Finanzierung der Sanierung</p> <p>§ 34 Kosten- und Finanzierungsübersicht</p> <p>§ 35 Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln</p> <p>§ 36 Kosten der Vorbereitung der Sanierung</p> <p>§ 37 Kosten der Ordnungsmaßnahmen</p> <p>§ 38 Kosten der Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>§ 39 Kosten der Neubebauung</p> <p>§ 40 Verteilung eines Überschusses</p>

§ 41 Gewährung und Verwendung von Entschädigungen

Siebenter Abschnitt

Abschluß der Sanierung

§ 42 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

§ 43 Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

DRITTER TEIL

Entwicklungsmaßnahmen

§ 44 Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich

§ 45 Zuständigkeit und Aufgaben

§ 46 Entwicklungsträger

§ 47 Übernahmeverlangen

§ 48 Besondere bodenrechtliche Vorschriften

§ 49 Veräußerungspflicht der Gemeinde

§ 50 Beteiligung des Entwicklungsträgers

§ 51 Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich

VIERTER TEIL

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 52 Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 53 Bauleitplanung und Flurbereinigung

§ 54 Aufstellung der Bauleitpläne

FUNFTER TEIL

Förderung durch den Bund

§ 55 Finanzhilfen des Bundes

§ 56 Einsatz der Finanzhilfen des Bundes

§ 57 Rückflüsse an den Bund

§ 58 Einsatz besonderer Bundesmittel

§ 59 Übernahme von Bürgschaften

SECHSTER TEIL

Ergänzende Vorschriften

§ 60 Anwendung des Bundesbaugesetzes

§ 61 Härteausgleich

§ 62 Abgabefreiheit

§ 63 Veräußerungsgewinne

§ 64 Auskunftspflicht

§ 65 Verletzung der Geheimhaltungspflicht

§ 66 Deutscher Rat für Stadtentwicklung

§ 67 Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

§ 68 Gemeinnützige Siedlungsunternehmen

§ 69 Sonderregelung für einzelne Länder

SIEBENTER TEIL

Schlußvorschriften

§ 70 Geltung in Berlin

§ 71 Inkrafttreten

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

## ERSTER TEIL

### Allgemeine Vorschriften

#### § 1

#### Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, können für förmlich festgelegte Gebiete nach den Vorschriften dieses Gesetzes vorbereitet, durchgeführt und gefördert werden.

(2) Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung, wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Sanierungsmaßnahmen umfassen auch erforderliche Ersatzbauten und Ersatzanlagen.

(3) Entwicklungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Die Schaffung neuer Ortschaften oder die Entwicklung vorhandener Ortschaften zu neuen Siedlungseinheiten muß zur Entlastung von Verdichtungsgebieten oder zur Entwicklung der hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleibenden Gebiete notwendig sein. Die Erweiterung vorhandener Ortschaften um neue Siedlungseinheiten muß für die Entwicklung der vorhandenen Ortschaften aus funktionellen Gründen von wesentlicher Bedeutung sein. Diese Voraussetzung ist insbesondere erfüllt, wenn diese Maßnahme für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in bebauten Gebieten notwendig oder für die Entwicklung der Gemeinde oder der Gemeinden oder des Verflechtungsbereiches bestimmend ist.

(4) Bei Sanierungsmaßnahmen soll das Eigentum der bisherigen Eigentümer an ihren Grundstücken erhalten bleiben oder für sie Eigentum an anderen Grundstücken in gleicher oder gleichwertiger Lage, Grundeigentum in anderer Rechtsform oder ein grundstücksgleiches Recht begründet werden. Zu diesem Zweck soll die Gemeinde ihr gehörende Grundstücke, soweit diese nicht für den Gemeinbedarf benötigt werden, zur Verfügung stellen. Bei Entwicklungsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit

Eigentum an Grund und Boden oder grundstücksgleiche Rechte für weite Kreise der Bevölkerung begründet werden. Das gleiche gilt bei Ersatzbauten im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen.

#### § 2

#### Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz unterstützen. Insbesondere sollen sie sich über den Einsatz der Mittel abstimmen, die sie zur Verwendung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen zur Verfügung stellen können.

## ZWEITER TEIL

### Sanierung

#### ERSTER ABSCHNITT

#### Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

#### § 3

#### Voraussetzungen der förmlichen Festlegung

(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, das städtebauliche Mißstände aufweist, die nur durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden können, durch Beschluß förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Sanierung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

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

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Mißstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere die Sicherheit der wohnenden und arbeitenden Menschen in bezug auf

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - b) die substantielle Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - d) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - e) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in bezug auf
- a) die Verkehrsverhältnisse hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehrs,
  - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
  - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Anlagen des Gemeinbedarfs insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

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

#### § 4

##### Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde soll den betroffenen Eigentümern und den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung 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 Sanierung bedeutsam sein können. Sie haben die Gemeinde über Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten. Sonstige Unterrichts- und Beteiligungspflichten oder Mitwirkungsrechte bleiben unberührt.

#### § 5

##### Beschluß für die förmliche Festlegung

(1) Der Beschluß der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ergeht als Satzung. In dem Beschluß ist das Sanierungsgebiet genau zu bezeichnen. Die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.

(2) Der Beschluß bedarf der Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Behörde. Dem Antrag auf Genehmigung ist ein Bericht über das Ergebnis vorbereitender Untersuchungen und über die Gründe, die eine förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen, beizufügen. Für die Genehmigung gelten die Vorschriften des § 6 Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes entsprechend. Bei der Entscheidung über die Genehmigung ist zu berücksichtigen, ob eine Bereitstellung der voraussichtlich erforderlichen öffentlichen Mittel in absehbarer Zeit erwartet werden kann.

(3) Der Beschluß ist zusammen mit der Genehmigung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Genehmigungspflicht nach § 12 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird der Beschluß rechtsverbindlich.

(4) Sobald der Beschluß rechtsverbindlich geworden ist, soll die Gemeinde die Eigentümer der in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, oder deren Beauftragte unverzüglich von dem Beschluß benachrichtigen. Die Eigentümer sollen auf die Rechtswirkungen der §§ 12, 14, 15 und 20 hingewiesen werden.

(5) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt den rechtsverbindlichen Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets mit. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher der in dem Beschluß aufgeführten Grundstücke einzutragen, daß eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). Wird in dem Sanierungsgebiet eine Umlegung eingeleitet, so entfällt die Eintragung eines Umlegungsvermerks.

#### § 6

##### Wirkungen der förmlichen Festlegung

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelten die Vorschriften der §§ 8 bis 43 dieses Gesetzes.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 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 Sanierungsgebiets als Flächen für die Landwirtschaft oder für die Forstwirtschaft ausgewiesen sind.

(3) Die §§ 14 bis 22 und § 51 des Bundesbaugesetzes sind bei Vorhaben und Rechtsvorgängen, die nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets vorgenommen werden, nicht anzuwenden. Entschädigungsansprüche nach §§ 18 und 21 des Bundesbaugesetzes, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind, bleiben unberührt.

(4) Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets 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 Sanierungsgebiets eine Baugenehmigung versagt, so ist eine Entschädigung nach den Vorschriften des § 21 Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes zu leisten.

(5) Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets tritt eine bestehende Veränderungssperre nach § 14 des Bundesbaugesetzes außer Kraft. Ein Bescheid über die Zurückstellung des Bauge-suches nach § 15 des Bundesbaugesetzes wird unwirk-sam.

(6) Werden im förmlich festgelegten Sanierungs-gebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes hergestellt, erweitert oder verbessert, so sind Vorschriften über die Er-hebung von Beiträgen für diese Maßnahmen nicht anzuwenden. Beitragspflichten, die vor der förm-lichen Festlegung entstanden sind, bleiben unbe-rührt.

(7) Ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet im Flächennutzungsplan noch nicht als Sanierungs-gebiet kenntlich gemacht, so gilt mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets der Flächennutzungsplan als ergänzt. Er ist zu berichtigen.

#### § 7

#### **Förmliche Festlegung durch einen Planungsverband**

(1) In der Satzung eines Planungsverbandes nach § 4 des Bundesbaugesetzes kann bestimmt werden, daß der Planungsverband auch Sanierungsgebiete förmlich festlegen kann. In diesem Fall tritt der Planungsverband nach Maßgabe seiner Satzung für die sich aus der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ergebende Anwendung der Vorschrif-ten des Zweiten Teiles dieses Gesetzes an die Stelle der Gemeinden.

(2) Ist einem Zusammenschluß nach dem Zweck-verbandsrecht die Befugnis übertragen worden, Sa-nierungsgebiete förmlich festzulegen, so gilt Ab-satz 1 Satz 2 entsprechend; das gleiche gilt für einen Zusammenschluß durch besonderes Landesgesetz.

### ZWEITER ABSCHNITT

#### Durchführung der Sanierung

#### § 8

#### **Erörterung mit den Eigentümern**

Die Gemeinde soll mit den Eigentümern der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke möglichst frühzeitig die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebiets erörtern. Hier-bei soll insbesondere festgestellt werden, ob die Eigentümer bereit und in der Lage sind, bei der

Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen ganz oder teilweise mitzuwirken. Den Eigentümern ist auf ihren Wunsch eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen.

#### § 9

#### **Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet**

(1) Für die Neugestaltung des förmlich festgeleg-ten Sanierungsgebiets sind 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. In dem Bebauungsplan sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich zu machen, die ent-sprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teil-weise beseitigt werden müssen oder die aus den in Satz 2 bezeichneten Gründen erhalten bleiben sol-len; § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes bleibt unbe-rührt. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist in dem Bebauungsplan kenntlich zu machen.

(2) Ist im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ein Bebauungsplan vorhanden, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 Sätze 1 und 2 erfüllt, so sind in ihm im Wege der Berichti-gung das Sanierungsgebiet und die in Absatz 1 Satz 3 bezeichneten Gebäude und sonstigen bau-lichen Anlagen kenntlich zu machen.

(3) Die Eigentümer der Grundstücke, auf denen Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen entspre-chend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ganz oder teilweise beseitigt werden müssen, sowie die Eigentümer solcher Gebäude oder sonstiger bau-licher Anlagen, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, oder deren Beauftragte sind hiervon zu benachrichtigen, sobald ein Bebauungsplan, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, rechtsverbindlich geworden ist. Ist im Zeit-punkt der förmlichen Festlegung des Sanierungs-gebiets ein Bebauungsplan vorhanden, der die Voraus-setzungen des Absatzes 1 Sätze 1 und 2 erfüllt, so ist die Benachrichtigung vorzunehmen, sobald der Beschluß über die förmliche Festlegung des Sa-nierungsgebiets rechtsverbindlich geworden ist. In der Benachrichtigung ist auf die Vorschriften der §§ 23 bis 28 hinzuweisen.

(4) Absatz 3 gilt nicht, soweit die Grundstücke in einem Umlegungsgebiet liegen.

#### § 10

#### **Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet**

(1) Die Durchführung der Sanierung umfaßt die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen inner-halb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die erforderlich sind, um den sanierungsbedürftigen Zustand zu beseitigen und das Sanierungsgebiet neu zu gestalten. Es gehören

## 1. zu den Ordnungsmaßnahmen:

die Bodenordnung, der Umzug der Bewohner und Betriebe, die Beseitigung baulicher Anlagen, die Erschließung 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 und Ersatzanlagen sowie die Verwirklichung der sonstigen nach dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzung.

Ersatzbauten und Ersatzanlagen können auch außerhalb des Sanierungsgebiets liegen; in diesem Falle sind die Vorschriften des Dritten und Vierten Abschnitts dieses Teiles des Gesetzes nicht anzuwenden.

(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 Sanierungsmaßnahmen 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 Sanierungsmaßnahmen besteht.

## § 11

**Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen**

(1) Wenn und soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung der Sanierung durch die Eigentümer gewährleistet ist, bleibt ihnen die Durchführung der Baumaßnahmen überlassen; ist die zügige und zweckmäßige Durchführung der Sanierung durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet, so übernimmt die Gemeinde insoweit die Durchführung der Baumaßnahmen. Sie kann damit einen Sanierungsträger beauftragen. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen kann den Eigentümern von der Gemeinde durch Vertrag übertragen werden.

(2) Hat sich ein Eigentümer in einem Vertrag mit der Gemeinde verpflichtet, Ordnungsmaßnahmen durchzuführen, so hat die Gemeinde ihm auf Verlangen eine angemessene Vorauszahlung zur Deckung der Kosten zu gewähren.

(3) Haben sich die Eigentümer der im Sanierungsgebiet oder einem Teil dieses Gebiets liegenden Grundstücke für die gemeinsame Durchführung der Sanierung oder bestimmter Sanierungsmaßnahmen zu einer juristischen Person zusammengeschlossen und ist das Eigentum an ihren Grundstücken auf die juristische Person übergegangen, so führt diese die

Sanierungsmaßnahmen als Eigentümer durch; ist das Eigentum nicht oder noch nicht übergegangen, so vertritt die juristische Person die Eigentümer bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen.

## DRITTER ABSCHNITT

## Besondere bodenrechtliche Vorschriften

## § 12

**Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge**

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 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 einer 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;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 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, sofern ihr nicht bereits andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liegt auch vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der

vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert liegt, der sich in Anwendung des § 20 ergibt. Beabsichtigt die Genehmigungsbehörde, die Genehmigung aus den in Satz 2 genannten Gründen zu versagen, so soll sie ein Gutachten des Gutachterausschusses einholen.

(4) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung 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 2 auch befristet oder bedingt erteilt werden.

(6) Die Entscheidung über die Genehmigung ist binnen 3 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 3 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 Sanierungsgebiets baulich genehmigt worden sind sowie für Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

(8) Absatz 1 gilt nicht für Rechtsgeschäfte, die Zwecken der Landesverteidigung dienen. Ist ein Grundstück in ein Planfeststellungsverfahren nach den im § 38 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogen, so ist die Genehmigung nach Absatz 1 für den rechtsgeschäftlichen Erwerb dieses Grundstücks durch den Bedarfsträger nicht erforderlich. Der Bedarfsträger darf keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei Anwendung des § 20 ergibt. Die Vorschrift des § 37 des Bundesbaugesetzes über bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder bleibt unberührt.

(9) Absatz 1 gilt nicht für eine Schenkung unter Lebenden an einen künftigen gesetzlichen Erben erster Ordnung.

(10) 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 Sanierung 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 Teiles des Bundesbaugesetzes entsprechend.

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

## § 13

### Bodenordnung

(1) Wird von einem Grundstückseigentümer, der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eigen genutzten Wohn- oder Geschäftsraum aufgeben muß und im Umlegungsverfahren kein Grundstück erhält, beantragt, daß für ihn als Abfindung im Umlegungsverfahren eines der in § 59 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechte vorgesehen wird, so soll dem entsprochen werden, sofern dies in der Umlegung möglich und mit dem Sanierungszweck vereinbar ist.

(2) Im Umlegungsplan sind die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen zu bezeichnen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen.

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

## § 14

### Vorkaufsrecht

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 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.

(2) Die Gemeinde kann das ihr nach Absatz 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungsträgers auch in anderen als den in § 27 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Fällen ausüben.

## § 15

### Gemeindliches Grunderwerbsrecht

(1) Wird für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks die Genehmigung nach § 12 versagt, so kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung über den Genehmigungsantrag dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Die Gemeinde hat nach der Mitteilung unverzüglich ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Wert des Grundstücks einzuholen, sofern nicht bereits nach § 12

Abs. 3 Satz 2 ein Gutachten eingeholt worden ist; die Vorschrift des § 20 Abs. 6 Satz 1 ist anzuwenden.

(2) Vor Ausübung des Grunderwerbsrechts hat die Gemeinde den Eigentümer zu einem Erörterungstermin zu laden. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat. Kommt in dem Erörterungstermin eine Einigung über den Erwerb nicht zustande, so kann die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Mitteilung gemäß Absatz 1 dem Eigentümer erklären, daß sie das Grundstück erwirbt; dabei ist als Entgelt mindestens der vom Gutachterausschuß ermittelte Wert des Grundstücks festzusetzen, abzüglich der nach Absatz 8 bestehenbleibenden Belastungen. Das Grunderwerbsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn der Erwerb des Grundstücks zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Nach Ausübung des Erwerbsrechts ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihrer Ansprüche eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

(3) Ist der Eigentümer in der Lage, die sein Grundstück betreffenden Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, so kann er die Ausübung des Grunderwerbsrechts dadurch abwenden, daß er der Gemeinde gegenüber schriftlich erklärt, daß er die Sanierung selbst durchführen will, und glaubhaft macht, daß er sie innerhalb angemessener Frist abschließen kann (Abwendung). Der Eigentümer ist auf diese Möglichkeit in der Ladung zum Erörterungstermin hinzuweisen.

(4) Wegen anderer durch den Erwerb des Grundstücks eintretender Vermögensnachteile ist auf Antrag des Betroffenen eine Entschädigung entsprechend der Regelung des § 96 des Bundesbaugesetzes von der Gemeinde zu gewähren. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

(5) Auf Antrag hat das Gericht durch Teilurteil vorab zu entscheiden, ob das Grunderwerbsrecht durch die Gemeinde ausgeübt werden durfte.

(6) Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück, jedoch nicht über die Höhe des Entgelts, so hat die Gemeinde eine Niederschrift über die Einigung aufzunehmen. Die Niederschrift ist von den Beteiligten zu unterschreiben. Ein Bevollmächtigter des Eigentümers bedarf einer öffentlich beglaubigten Vollmacht.

(7) Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn

1. der Bescheid nach Absatz 2 oder das Teilurteil nach Absatz 5 unanfechtbar geworden ist oder
2. sich die Beteiligten über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück nach Absatz 6 geeinigt haben,

und wenn der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde. Die Gemeinde hat un-

verzüglich nach der Unanfechtbarkeit des in Absatz 2 genannten Bescheides oder des Teilurteils nach Absatz 5 das in dem Bescheid festgesetzte Entgelt zu zahlen oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, wenn dies statthaft ist. Im Falle des Satzes 1 Nr. 2 hat die Zahlung des in dem Bescheid nach Absatz 2 festgesetzten Entgelts unverzüglich nach der Einigung zu erfolgen.

(8) Mit dem Übergang des Eigentums erlöschen an dem Grundstück bestehende Vorkaufsrechte und sonstige Rechte zum Erwerb des Grundstücks; § 28 des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung für ältere Erwerbsrechte gilt sinngemäß. Andere Rechte an dem Grundstück werden durch den Eigentumsübergang nicht berührt. Die Gemeinde tritt an die Stelle des Eigentümers für die an dem Grundstück bestehenden persönlichen Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder die den Eigentümer in der Benutzung beschränken. Haftet bei einem an dem Grundstück bestehenden Grundpfandrecht der bisherige Eigentümer zugleich persönlich, so übernimmt die Gemeinde an seiner Stelle die Schuld bis zur Höhe des Grundpfandrechts.

(9) Die Gemeinde kann das Grunderwerbsrecht auch zugunsten eines Sanierungsträgers ausüben. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus der Ausübung des Grunderwerbsrechts neben dem Sanierungsträger als Gesamtschuldnerin.

## § 16

### Abbruchgebot

(1) Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung notwendig, so kann die Gemeinde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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.

(2) Der Bescheid darf bei Wohnraum nur ergehen, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Bei Geschäftsraum hat die Gemeinde vor Erlass des Bescheides mit dem Inhaber die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern; strebt der Geschäftsrauminhaber eine anderweitige Unterbringung an, so soll der Bescheid nur ergehen, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Entstehen dem Eigentümer durch die Beseitigung Vermögensnachteile, so hat die Gemeinde ihm eine angemessene Entschädigung zu leisten. Die

Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes gelten im übrigen entsprechend. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(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 Teiles des Bundesbaugesetzes entsprechend.

### § 17

#### Baugebot

(1) Die Gemeinde kann verlangen, daß der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 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 Sanierung 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 Sanierung auch für mehrere Grundstücke als Gebot gleichzeitiger Bebauung ausgesprochen werden (gemeinsames Baugebot).

(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.

### § 18

#### Modernisierungsgebot

(1) Weist ein Gebäude, das bei der Durchführung der Sanierung nicht beseitigt werden muß, nach seiner inneren oder äußeren Beschaffenheit Baumängel oder Bauschäden auf, deren Behebung zur Erreichung des Sanierungszwecks erforderlich und durch Modernisierung des Gebäudes möglich 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 Sanierungszwecks erforderlich ist. Die Gemeinde darf keine höheren Anforderungen stellen, als sie bei entsprechenden Neubauten in den Vorschriften des Bauordnungsrechts und anderen gleichartigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere im Gewerberecht, allgemein gestellt werden.

(4) Kommt der Eigentümer der Anordnung der Gemeinde nicht nach, so kann diese die Modernisierungsmaßnahmen im Wege der Ersatzvornahme nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften selbst durchführen oder durch einen Dritten durchführen lassen. Der Eigentümer sowie 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.

### § 19

#### Besondere Vorschriften über die Enteignung

(1) Bei der Enteignung eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zugunsten der Gemeinde sind zwingende städtebauliche Gründe im Sinne des § 88 des Bundesbaugesetzes als gegeben anzusehen.

(2) Das Enteignungsverfahren zugunsten der Gemeinde kann bereits eingeleitet werden, wenn

1. der Entwurf des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes ausgelegt ist und
2. mit den Beteiligten die von ihnen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und die Möglichkeit eines freihändigen Erwerbs des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen erörtert worden sind. Die Erörterung der Bedenken und Anregungen sowie der Möglichkeit eines freihändigen Erwerbs kann in einem Termin erfolgen.

Der Enteignungsbeschluß 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 oder Immobilienanteilscheinen festgesetzt werden, wenn der Betroffene damit einverstanden ist.

(4) Enteignungsverfahren im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können miteinander verbunden werden.

(5) 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.

(6) Soweit die Enteignung zugunsten der Gemeinde zulässig ist, kann sie auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen.

(7) Die Zulässigkeit einer Enteignung wird durch die Vorschriften der §§ 15 bis 18 nicht berührt.

## § 20

### Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen

(1) Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, so werden die Vorschriften des Dritten bis Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes angewandt, soweit dieses Gesetz nichts Besonderes bestimmt; dies gilt insbesondere für Entschädigungen nach § 95 oder § 96 des Bundesbaugesetzes für einen eintretenden Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile.

(2) Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach Absatz 1 werden jedoch Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sind zu berücksichtigen.

(3) Bei der Ermittlung des Wertes von Gebäuden und Gebäudeteilen sind alle besonderen, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere auch Wertminderungen, zu berücksichtigen.

(4) Wird im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 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 gelten die Absätze 1 bis 3 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 Sanierungsgebiets eintreten.

(5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist in einem Enteignungsverfahren ein Angebot als angemessen anzusehen, wenn es, soweit es den Kaufpreis betrifft, dem nach den Absätzen 1 bis 3 bemessenen Wert des Grundstücks entspricht.

(6) Der Gutachterausschuß (§ 137 des Bundesbaugesetzes) hat auf Antrag ein Gutachten über die nach den Absätzen 1 bis 4 maßgebenden Grundstückswerte zu erstatten. Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen, um die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung dieser Grundstücks- und Gebäudewerte zu sichern.

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

## § 21

### Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen

(1) Stehen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme, Anlagen der Abwasserwirtschaft sowie Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost infolge der Durchführung der Sanierung nicht mehr zur Verfügung und sind besondere Aufwendungen erforderlich, die über das bei ordnungsgemäßer Wirtschaft erforderliche Maß hinausgehen, zum Beispiel der Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen, so hat die Gemeinde dem Träger der Aufgabe die ihm dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Vorteile und Nachteile, die dem Träger der Aufgabe im Zusammenhang damit entstehen, sind auszugleichen.

(2) Kommt eine Einigung über die Höhe des Erstattungsbetrages nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Die Entscheidung kann nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Neunten Teil des Bundesbaugesetzes angefochten werden.

## § 22

### Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zur Durchführung der Sanierung freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von Rechten der in § 59 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 zu veräußern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige bestimmte öffentliche

Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) Bei der Erfüllung der Verpflichtung nach Absatz 1 sind solche Personen zu berücksichtigen, die zur Durchführung der Sanierung Grundstücke überignet oder durch ein Umlegungs- oder Enteignungsverfahren verloren haben und die nicht bereits Grundstücke oder Rechte der in § 59 Abs. 4 Bundesbaugesetz bezeichneten Art oder Anteilsrechte als Ersatz erhalten haben. Die Verpflichtung beschränkt sich auf die Veräußerung eines Grundstücks mit dem Verkehrswert, den das hergegebene Grundstück in Anwendung des § 20 hatte. Die Gemeinde soll im Rahmen ihrer Möglichkeiten zur Veräußerung Rechte der in § 59 Abs. 4 Bundesbaugesetz bezeichneten Art begründen, wenn dadurch Eigentum für eine größere Zahl von Beteiligten erhalten oder begründet werden kann oder wenn eine Veräußerung in dieser Form die Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erleichtern würde. Die Gemeinde kann ihre Verpflichtung nach Absatz 1 auch in der Weise erfüllen, daß sie das Eigentum auf eine juristische Person überträgt, die den zu berücksichtigenden Personen Anteilsrechte anbietet. Sie soll die Veräußerung nach Möglichkeit vor einer Bebauung an Bauwillige vornehmen, die glaubhaft machen, daß sie das Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebauen werden.

(3) Zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind zunächst Landwirten oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Sanierung Grundstücke überignet haben oder abgeben mußten.

(4) Das Grundstück oder das Recht ist zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über diesen Verkehrswert zu erstatten. § 12 ist auf die Veräußerung nicht anzuwenden.

#### VIERTER ABSCHNITT

#### Miet- und Pachtverhältnisse

##### § 23

#### Beendigung von Mietverhältnissen

Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 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 Sanierung zu berücksichtigen, wenn angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung gestellt wird.

##### § 24

#### Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 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 6 Monaten aufheben. 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 § 27, 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 anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(4) Wird die Erwerbsgrundlage eines Mieters oder Pächters von Geschäftsraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet infolge der Durchführung der Sanierung 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. 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) Ist ein Miet- oder Pachtverhältnis durch Aufhebung beendet worden, so kann die Gemeinde die Räumung mit den Mitteln des Verwaltungszwanges vollziehen.

(6) 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.

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

## § 25

**Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungsmaßnahmen**

Die §§ 23 und 24 gelten entsprechend, soweit im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 18 die Fortsetzung eines Miet- oder Pachtverhältnisses nicht in Betracht kommt.

## § 26

**Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke**

(1) Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein unbebautes Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 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 § 24 Abs. 1 und Abs. 5 bis 7 sinngemäß anzuwenden.

## § 27

**Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen**

(1) Ist ein Rechtsverhältnis auf Grund des § 24, § 25 oder § 26 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 Teiles des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend.

(2) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(3) Wird ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land nach § 24 oder § 26 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 höhere Verwaltungsbehörde kann die Gemeinde von der Verpflichtung zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland befreien, wenn sie den Nachweis führt, daß sie zur Erfüllung außerstande ist.

## § 28

**Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen**

(1) Sind bei Wohngebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet auf Grund eines Modernisierungsgebots Modernisierungsmaßnahmen vorge-

nommen 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 um einen angemessenen Betrag erhöht werden soll.

(2) 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 zu kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## FÜNFTER ABSCHNITT

**Sanierungsträger und Sanierungsbetreuer**

## § 29

**Beauftragung eines Sanierungsträgers**

(1) Die Gemeinde kann einen Sanierungsträger durch schriftlichen Vertrag beauftragen, Aufgaben, die sie bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zu erfüllen hat, ganz oder teilweise wahrzunehmen. Hoheitliche Befugnisse der Gemeinde dürfen dem Sanierungsträger nicht übertragen werden.

(2) Die Gemeinde darf als Sanierungsträger nur ein Unternehmen beauftragen, dem die zuständige Behörde nach § 30 bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben erfüllt.

## § 30

**Bestätigung der Voraussetzungen**

(1) Eine Bestätigung für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger 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 Wohnungsunternehmen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,
3. ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (Reichsgesetzbl. I S. 1429), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1091), für Sanierungsmaßnahmen in ländlichen Bereichen,
4. ein anderes Unternehmen, sofern es entsprechend den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts von den Angehörigen des Baugewerbes unabhängig, nicht selbst als Bauunternehmen 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 Sanierungsträgers 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 von der Landesregierung bestimmte Behörde ausgesprochen, bei einem Organ der staatlichen Wohnungspolitik durch die für die Anerkennung zuständige Behörde.

### § 31

#### Treuhandvermögen

(1) Der Sanierungsträger wird als Treuhänder der Gemeinde im eigenen Namen tätig. Er soll seinem Namen einen das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz hinzufügen.

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

(3) Zum Treuhandvermögen gehören die Mittel, die die Gemeinde dem Sanierungsträger zur Ausführung des Auftrages zur Verfügung stellt. Zu dem Treuhandvermögen gehört auch, was der Sanierungsträger 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) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens entsprechend den Weisungen der Gemeinde zu veräußern; für

die Weisungen der Gemeinde und die Veräußerung gelten die Vorschriften des § 22 entsprechend.

(5) Der Sanierungsträger hat der Gemeinde nach Beendigung des Auftrags Rechenschaft abzulegen. Er hat nach Beendigung des Auftrags das Treuhandvermögen, insbesondere die Grundstücke, die er nicht nach Absatz 4 veräußert hat, auf die Gemeinde zu übertragen. Von der Übertragung ab haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die noch bestehenden Verbindlichkeiten, für welche dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat.

### § 32

#### Sicherung des Treuhandvermögens

(1) Der Sanierungsträger 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 Sanierungsträger nicht mit dem Treuhandvermögen haftet, die Zwangsvollstreckung betrieben, so kann die Gemeinde auf Grund des Treuhandverhältnisses gegen die Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des § 771 der Zivilprozeßordnung Widerspruch, der Sanierungsträger 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 Sanierungsträgers. Das Treuhandvermögen gehört nicht zur Konkursmasse. Der Konkursverwalter hat das Treuhandvermögen auf die Gemeinde zu übertragen und bis zur Übertragung zu verwalten. Von der Übertragung ab haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers 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.

### § 33

#### Sanierungsbetreuer

Führt ein Eigentümer die Sanierung selbst oder gemeinsam mit anderen Eigentümern durch, kann er mit der Durchführung einen Sanierungsbetreuer seiner Wahl beauftragen.

## SECHSTER ABSCHNITT

### Finanzierung der Sanierung

### § 34

#### Kosten- und Finanzierungsübersicht

(1) Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und nach der Aufstellung des Entwurfs der Bebauungspläne hat die Gemeinde der höheren

Verwaltungsbehörde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Durchführung der Sanierung vorzulegen.

(2) Die höhere Verwaltungsbehörde hat andere Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, zur Mitteilung ihrer eigenen Absichten im Sanierungsgebiet und ihrer Kosten- und Finanzierungsvorstellungen aufzufordern. Sie kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen. Sie hat für ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer Maßnahmen zu sorgen und die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln eines öffentlichen Haushalts zu unterstützen.

(3) § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt.

### § 35

#### Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln

(1) Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zur Förderung der Sanierung bestimmt sind (Sanierungsförderungsmittel), sollen von den für die Bewilligung zuständigen Stellen zur Deckung der Kosten der Vorbereitung der Sanierung, der Kosten der Ordnungsmaßnahmen und der Kosten der vom Eigentümer nicht nach § 38 selbst zu tragenden Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt werden. Soweit die Mittel zur Deckung von Kosten bestimmt sind, denen Einnahmen nicht gegenüberstehen, sind sie als Zuschüsse zuzuweisen und zu gewähren. Der Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln für Neubauvorhaben bestimmt sich nach § 39 Abs. 2.

(2) Sanierungsförderungsmittel anderer öffentlicher Haushalte werden der Gemeinde zugewiesen. Soweit die Gemeinde die Maßnahmen nicht selbst durchführt, kann sie zur Förderung der Sanierung öffentliche Mittel gewähren. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Mittel eines anderen öffentlichen Haushalts für Baumaßnahmen Dritter auch unmittelbar gewährt werden. Die Förderung von Maßnahmen anderer öffentlicher Aufgabenträger im Zusammenhang mit der Sanierung bleibt unberührt.

(3) Die Sanierungsförderungsmittel können als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der Kosten oder zur Verbilligung von anderen Darlehen, die der Deckung der Kosten dienen, gewährt werden. Sie können als Darlehen auch zur Vor- oder Zwischenfinanzierung, als Zuschüsse auch zur Verbilligung von anderen Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen, zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen auch als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der erhöhten laufenden, vom Eigentümer nicht nach § 38 selbst zu tragenden Aufwendungen gewährt werden.

(4) Bis zur Entscheidung, ob die Sanierungsförderungsmittel als Darlehen oder als Zuschuß gewährt werden, können sie auch als Vorauszahlung unter

Vorbehalt einer späteren Bestimmung gegeben werden; die vorausgezahlten Mittel sind in der Vorauszahlungszeit zins- und tilgungsfrei.

(5) Ein Zuschuß aus Sanierungsförderungsmitteln darf zur Deckung der Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder der Modernisierung nur insoweit gewährt werden, als diese Kosten nicht nach § 37 oder § 38 von dem Eigentümer zu tragen sind.

### § 36

#### Kosten der Vorbereitung der Sanierung

(1) Zur Deckung der Kosten der Vorbereitung der Sanierung können Sanierungsförderungsmittel auch bereits vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets eingesetzt werden.

(2) Zu den Kosten der Vorbereitung der Sanierung gehören insbesondere die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen, der Ausarbeitung von Bauleitplänen, der Vorverhandlung mit den Eigentümern und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets.

### § 37

#### Kosten der Ordnungsmaßnahmen

(1) Die der Gemeinde und den Eigentümern im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet entstehenden Kosten von Ordnungsmaßnahmen werden nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 von der Gemeinde und den Eigentümern anteilig getragen.

(2) Der Ermittlung der Kostenanteile sind alle Kosten, die bei der Durchführung der in § 10 Nr. 1 bezeichneten Ordnungsmaßnahmen entstehen, zugrunde zu legen mit Ausnahme

1. der Kosten der Gemeindeverwaltung, einschließlich der Kosten aus der Beauftragung Dritter bei Erfüllung gemeindlicher Aufgaben,
2. der Vergütung, die die Gemeinde an einen Sanierungsträger zu entrichten hat,
3. der Erschließungskosten, die nach § 128 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören.

(3) Zur Ermittlung der Kostenanteile sind die Kosten auf die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke rechnerisch nach dem Verhältnis zu verteilen, das sich aus der Erhöhung der Werte der Grundstücke ergibt. Der einzelne Eigentümer hat den auf sein Grundstück entfallenden Anteil der Kosten nur bis zu dem Betrage zu tragen, der der Erhöhung des Wertes seines Grundstücks entspricht. Im übrigen trägt die Gemeinde die Kosten.

(4) Die Erhöhung des Wertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Wert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre und dem Wert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt. Die Be-

bauung ist dabei nicht zu bewerten. Sind die Grundstücksgrenzen während der Grundstücksordnung verändert worden, oder ist dem Eigentümer in einem Umlegungsverfahren oder in sonstiger Weise ein anderes Grundstück zugeteilt 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) Soweit der Eigentümer die Kosten der Ordnungsmaßnahmen nach Absatz 3 zu tragen hat und ihm durch die Sanierung entstandene Vorteile oder Wertänderungen bei einer Entschädigungs- oder Ausgleichsleistung nicht angerechnet worden sind oder er zur Deckung der Kosten nicht eigene Mittel aufgewendet oder Verbindlichkeiten übernommen hat, hat er nach der Durchführung der Sanierung mit Beginn der Nutzung den entsprechenden Betrag an die Gemeinde zu entrichten. 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. Entsprechendes gilt, soweit der Eigentümer die Kosten der Ordnungsmaßnahmen nach Absatz 3 zu tragen und eine Vorauszahlung aus Sanierungsförderungsmitteln nach § 35 Abs. 4 erhalten hat. Die Landesregierungen treffen durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Bedingungen der als Darlehen belassenen Mittel, insbesondere über die Berechnung der zu vereinbarenden Zins- und Tilgungsleistungen; sie können diese Befugnis auf die zuständige oberste Landesbehörde übertragen.

(6) Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht nach den Absätzen 3 bis 5 zu tragen hat, so hat die Gemeinde sie zu erstatten, sofern sie nicht von einer anderen Stelle durch einen Zuschuß aus Sanierungsförderungsmitteln gedeckt worden sind.

(7) Die Gemeinde und der Sanierungsträger haben sicherzustellen, daß die Kosten, die nach den Absätzen 3 bis 5 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 entsprechend Absatz 5 erstattet werden.

### § 38

#### Kosten der Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat die Gemeinde nach § 18 Abs. 3 angeordnet, daß der Eigentümer bestimmte Maßnahmen zur Modernisierung seines Gebäudes durchzuführen hat, 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 nicht 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 § 28 ergeben.

(3) Soweit nichts anderes vereinbart ist, gelten die Vorschriften der Absätze 1 und 2 entsprechend, wenn der Eigentümer sich gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

### § 39

#### Kosten der Neubebauung

(1) Die Kosten der Neubebauung werden von dem Eigentümer als Bauherrn getragen. Die Gemeinde soll den Eigentümer im Rahmen des Möglichen bei der Beschaffung von Finanzierungsmitteln, insbesondere von Förderungsmitteln aus einem öffentlichen Haushalt, beraten und unterstützen.

(2) Soweit für den Neubau von Wohnungen im Sanierungsgebiet Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues nicht zur Verfügung stehen, können in besonderen Fällen, insbesondere wenn eine begonnene Sanierung sonst nicht abgeschlossen werden könnte, auch Sanierungsförderungsmittel eingesetzt werden. Die Sanierungsförderungsmittel 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 § 42 Abs. 1, 2 und 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sinngemäß. Als Baudarlehen sollen die Sanierungsförderungsmittel in diesem Falle nur bewilligt werden, wenn die Gesamtkosten des Neubaues auch bei angemessenem Einsatz von erstellbaren 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.

### § 40

#### Verteilung eines Überschusses

(1) Ergibt sich nach der Durchführung der Sanierung und der Übertragung eines Treuhandvermögens auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuß der bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuß auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu

verteilen. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einer Kostenaufteilung nach § 37 herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.

(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 eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Die Bebauung ist dabei nicht zu bewerten.

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

#### § 41

### Gewährung und Verwendung von Entschädigungen

(1) Eine Vereinbarung über den Grund oder die Höhe einer Entschädigung oder eines Härteausgleichs soll unter Beachtung der Vorschriften dieses Gesetzes und des Bundesbaugesetzes getroffen werden, die angewandt würden, wenn es nicht zu einer Einigung käme.

(2) Die Gewährung von Mitteln eines öffentlichen Haushalts zur Förderung der Neubebauung, von Modernisierungsmaßnahmen, Ersatzbauten oder Ersatzanlagen kann davon abhängig gemacht werden, daß der Bauherr eine Entschädigung für einen Rechtsverlust, die er im Hinblick auf die Sanierung erhält, oder eine entsprechende Ausgleichsleistung oder einen entsprechenden Zuschuß als Eigenleistung für die Finanzierung einsetzt.

## SIEBENTER ABSCHNITT

### Abschluß der Sanierung

#### § 42

### Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

(1) Ist ein Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bei der Durchführung der Sanierung 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 Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung 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 auch ohne Gefährdung des Sanierungszweckes zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Falle nicht.

(3) Mit der Erklärung entfällt für Rechtsvorgänge nach diesem Zeitpunkt die Anwendung der §§ 12 bis 28 für dieses Grundstück. Der Sanierungsvermerk ist im Grundbuch zu löschen.

#### § 43

### Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

(1) Ist die Sanierung durchgeführt, so ist der Beschluß der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets aufzuheben. Ist die Sanierung nur in einem Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durchgeführt, so kann der Beschluß für diesen Teil aufgehoben werden. Für Rechtsvorgänge vor dem Inkrafttreten des Aufhebungsbeschlusses bleiben die Rechtswirkungen der §§ 12 bis 28 unberührt, soweit sie sich auf die Grundstücke in dem Sanierungsgebiet oder den Teil des Sanierungsgebiets beziehen.

(2) Erweist sich die Sanierung als undurchführbar, insbesondere, weil die erforderlichen Finanzierungsmittel nicht beschafft werden können, oder wird die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben, so ist der Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets aufzuheben. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des Sanierungsgebiets gegeben, so ist der Beschluß für diesen Teil aufzuheben.

(3) Der Beschluß der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Er bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; die Vorschrift des § 6 Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend. Der Beschluß ist zusammen mit der Genehmigung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung wird der Beschluß rechtsverbindlich.

(4) Mit dem Inkrafttreten des Aufhebungsbeschlusses wird die Kenntlichmachung des Sanierungsgebiets oder des Teiles des Sanierungsgebiets im Bebauungsplan, im Falle des Absatzes 1 auch im Flächennutzungsplan, gegenstandslos; das gleiche gilt für die Kenntlichmachung der zu beseitigenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Bebauungsplan. Die Pläne sind entsprechend zu berichtigen.

(5) Die Sanierungsvermerke sind im Grundbuch zu löschen.

## DRITTER TEIL

### Entwicklungsmaßnahmen

#### § 44

### Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Die Landesregierung kann den für eine Entwicklungsmaßnahme im Sinne des § 1 Abs. 3 in Betracht

kommenden Bereich durch Rechtsverordnung förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn die einheitliche Vorbereitung, Planung und zügige Durchführung der Maßnahme nach der angestrebten Entwicklung des Landesgebietes und der Region dringend ist.

(2) Grundstücke der in § 10 Abs. 2 bezeichneten Art, Grundstücke mit Forschungsreaktoren oder Kernkraftwerken sowie Grundstücke, für die gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653) ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Landesregierung bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den Entwicklungsbereich einbezogen werden.

#### § 45

##### Zuständigkeit und Aufgaben

(1) Die Entwicklungsmaßnahme wird von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt, sofern nicht nach Abs. 3 eine abweichende Regelung getroffen wird. Die Gemeinde hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bauleitpläne aufzustellen und, soweit eine Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften einem anderen obliegt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen. Sie hat insbesondere die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu erwerben.

(2) Die Gemeinde hat die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen entsteht, das nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und seiner bevölkerungsmäßigen Zusammensetzung dem Zweck der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsmäßige und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist.

(3) Wenn es zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme geboten ist, kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmen, daß eine andere Gebietskörperschaft, ein Gemeindeverband oder ein Verband, an dessen Willensbildung die Gemeinde beteiligt ist, diese Aufgaben wahrnimmt. In diesem Falle tritt für den städtebaulichen Entwicklungsbereich die Gebietskörperschaft, der Gemeindeverband oder der Verband bei Anwendung des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes an die Stelle der Gemeinde. Nach Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich gelten die von der Gebietskörperschaft, dem Gemeindeverband oder dem Verband aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der Gemeinde.

(4) Soll ein Planungsverband zur Wahrnehmung der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bestimmt werden, so ist für den

Zusammenschluß nach § 4 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes der Antrag eines Planungsträgers nicht erforderlich.

#### § 46

##### Entwicklungsträger

Die Gemeinde kann für die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen einen Entwicklungsträger beauftragen. Die Vorschriften der §§ 29 und 30, § 31 Absätze 1 bis 3 und Abs. 5, § 32 über Sanierungsträger gelten entsprechend. Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens entsprechend den Weisungen der Gemeinde zu veräußern; für die Weisungen der Gemeinde und die Veräußerung gelten die Vorschriften des § 49 entsprechend.

#### § 47

##### Übernahmeverlangen

(1) Der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der 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 Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes entsprechend.

#### § 48

##### Besondere bodenrechtliche Vorschriften

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelten entsprechend die Vorschriften des

1. § 6 Abs. 2 bis 6 (Wirkung der förmlichen Festlegung),
2. § 20 Abs. 1 und 2 und Abs. 5 bis 7 (Bemessung von Entschädigungsleistungen),
3. § 12 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge),
4. § 14 (Vorkaufsrecht) und § 15 (Gemeindliches Grunderwerbsrecht); die Gemeinde hat das Vorkaufs- oder Grunderwerbsrecht zugunsten des Entwicklungsträgers auszuüben, wenn dieser es verlangt;
5. § 17 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 und 3 (Baugebot) und
6. § 19 Abs. 3 bis 5 (Besondere Vorschriften über die Enteignung).

(2) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich bedürfen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 12 keiner Genehmigung, wenn die Gemeinde oder der Entwicklungsträger als Vertragsteil oder Eigentümer

beteiligt ist. Sie dürfen beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 20 ergibt.

(3) Die Vorschriften des Vierten Teiles des Bundesbaugesetzes über die Umlegung und die Grenzregelung finden im städtebaulichen Entwicklungsbereich keine Anwendung.

(4) Die Enteignung ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig. Sie setzt voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. Die Vorschriften der §§ 85, 87 bis 89 des Bundesbaugesetzes finden im städtebaulichen Entwicklungsbereich keine Anwendung.

(5) Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen wird ermächtigt, in die nach § 20 Abs. 6 zu erlassende Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und des Bundesrates Vorschriften über die Mindesthöhe des Verkehrswertes landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich aufzunehmen. Dabei sind die besonderen Belange der Land- und Forstwirtschaft angemessen zu berücksichtigen.

#### § 49

##### **Veräußerungspflicht der Gemeinde**

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 zu veräußern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige bestimmte öffentliche Zwecke benötigt werden.

(2) Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung an Nutzungswillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb angemessener Frist nutzen werden. Unter ihnen sind, soweit dies mit dem Zweck der städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen; die Verpflichtung beschränkt sich hierbei auf die Veräußerung eines Grundstücks mit dem Verkehrswert, den das hergegebene Grundstück in Anwendung des § 20 hatte.

(3) Die Gemeinde kann ihre Verpflichtungen nach Abs. 1 auch in der Weise erfüllen, daß sie Rechte der in § 59 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art begründet oder das Eigentum auf eine juristische Person überträgt, die den Bewerbern Anteilsrechte anbietet.

(4) Das Grundstück oder das Recht ist zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die recht-

liche und tatsächliche Neuordnung des Entwicklungsbereichs ergibt. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über diesen Verkehrswert zu erstatten. § 12 ist auf die Veräußerung nicht anzuwenden.

#### § 50

##### **Beteiligung des Entwicklungsträgers**

Vor der Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 48 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 12 oder über einen Antrag auf Genehmigung eines Vorhabens nach dem Ersten Abschnitt des Dritten Teiles des Bundesbaugesetzes ist dem Entwicklungsträger Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

#### § 51

##### **Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich**

(1) Die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist von der Landesregierung durch Rechtsverordnung aufzuheben, wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist. Ist die Entwicklungsmaßnahme nur in einem Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs durchgeführt, so kann die Erklärung für diesen Teil aufgehoben werden.

(2) Für die Rechtsvorgänge vor dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach Abs. 1 bleiben die Rechtswirkungen der §§ 47 bis 49 unberührt, soweit sie sich auf die Grundstücke in dem städtebaulichen Entwicklungsbereich oder in dem Teil des Entwicklungsbereichs beziehen.

#### VIERTER TEIL

##### **Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur**

#### § 52

##### **Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur**

(1) 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 Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 1 in Betracht kommen.

(2) Kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, daß Sanierungsmaßnahmen 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 beabsichtigte Sanierung oder Entwicklung berührt werden.

(3) 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.

#### § 53

##### Bauleitplanung und Flurbereinigung

(1) Ist eine Flurbereinigung auf Grund des Flurbereinigungsgesetzes vom 14. Juli 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 Gemeindegebiets voraussichtlich nicht auswirkt.

(2) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne hat die Gemeinde auch darüber zu befinden, ob im Zusammenhang mit den durch die Flurbereinigung eintretenden Änderungen Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 1 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 von der Landesregierung bestimmte Behörde die Befugnisse der Gemeinde zur Umliegung auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen. In der Anordnung ist festzulegen, in welchem Umfang die Befugnisse übertragen werden.

#### § 54

##### Aufstellung der Bauleitpläne

Bei Aufstellung der Bauleitpläne nach § 52 oder § 53 ist bei der Berücksichtigung der Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft im Rahmen des § 1 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes der Entwicklung, die mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in dem Gemeindegebiet angestrebt wird, besonders Rechnung zu tragen.

### FUNFTER TEIL

#### Förderung durch den Bund

#### § 55

##### Finanzhilfen des Bundes

(1) Zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz gewährt der Bund den Ländern für Investitionen der Gemeinden Finanzhilfen, insbesondere für Maßnahmen, die die Strukturverbesserung in den Verdich-

tungsgebieten, die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten im Zuge von Entwicklungsachsen oder den Ausbau von Entwicklungsschwerpunkten außerhalb der Verdichtungsgebiete zum Gegenstand haben.

(2) In den Haushaltsjahren 1971 bis 1973 stellt der Bund für Maßnahmen nach diesem Gesetz einen Bindungsrahmen von ...\*) Millionen DM bereit. Das Nähere ergibt sich aus dem jeweiligen Bundeshaushaltsplan. Ab 1974 stellt der Bund aus allgemeinen Deckungsmitteln die sich aus der Fortschreibung der mehrjährigen Finanzplanung ergebenden Beträge zur Verfügung. Die Gewährung von Finanzhilfen zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts bleibt unberührt.

(3) Die Finanzhilfen sind nach Schwerpunkten gemäß der Bedeutung der Investitionen für die gesamtwirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung im Bundesgebiet zu gewähren.

(4) Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates das Förderungsverfahren zu regeln.

#### § 56

##### Einsatz der Finanzhilfen des Bundes

(1) Für den Einsatz der Finanzhilfen des Bundes ist für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung ein Programm nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 aufzustellen; es ist jährlich der Entwicklung anzupassen und fortzuführen.

(2) Die für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden schlagen dem Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, für die Finanzhilfen des Bundes nach § 55 Abs. 1 in Betracht kommen, zur Aufnahme in das Programm vor. Die Maßnahmen 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. Die obersten Landesbehörden schlagen rechtzeitig vor Beginn eines jeden weiteren Jahres nach denselben Gesichtspunkten Anpassungen oder Fortführungen für das Programm vor.

(3) Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen berät mit den zuständigen obersten Landesbehörden über die Aufstellung des Programms, insbesondere die vorgeschlagenen Maßnahmen, die Zeit für ihre Durchführung, die Höhe der Finanzhilfen des Bundes und die Beteiligung der Länder an der Förderung der Maßnahmen. Entsprechendes gilt für die Anpassung und Fortführung des Programms. Zu der Beratung können Vertreter der kommunalen Spitzenverbände zugezogen werden.

(4) Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen stellt unter Berücksichtigung des Ergeb-

\*) Summen werden nach Vorlage der mittelfristigen Finanzplanung eingetragen.

nisses der Beratungen und unter Abstimmung mit anderen im Zusammenhang stehenden Maßnahmen das Programm für den Einsatz der Finanzhilfen des Bundes auf. Er paßt es vor Beginn eines jeden weiteren Jahres nach denselben Gesichtspunkten der Entwicklung an und führt es fort.

(5) Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen teilt entsprechend dem Programm die als Finanzhilfen bestimmten Bundesmittel den Ländern zu. Er ist ermächtigt, den Ländern die Auszahlung der in § 55 Abs. 2 bezeichneten Beträge bereits vor Beginn der Rechnungsjahre, für die sie im Bundeshaushaltsplan zur Verfügung zu stellen sind, verbindlich zuzusagen.

(6) Die Bewilligung der Mittel für die einzelnen Maßnahmen erfolgt durch die Länder.

#### § 57

##### Rückflüsse an den Bund

(1) Rückflüsse (Rückzahlungen der Darlehenssumme im ganzen oder in Teilen, Zinsen und Tilgungsbeträgen) aus Finanzhilfen, die der Bund den Ländern als Darlehen gewährt, hat der Bund laufend wieder zur Förderung von Maßnahmen nach § 55 oder zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden.

(2) Abweichend von § 17 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) und von § 20 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 in der Fassung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617), beide zuletzt geändert durch das Gesetz zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaues (Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 — WoBauÄndG 1968) vom 17. Juli 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 821), können die nach diesen Vorschriften für Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwendenden Rückflüsse, Erträge, Rückzahlungen oder Erlöse auch zur Förderung von Maßnahmen nach § 55 verwendet werden, die mit Maßnahmen zur Fortführung des Wohnungsbaues oder zur Verbesserung der Wohnverhältnisse verbunden sind.

#### § 58

##### 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 §§ 55 und 56 keine Anwendung, auch wenn sie städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen zugute kommen. Sollen für die Forschung vorgesehene Bundesmittel für einzelne Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen verwendet werden, so sind sie dem Land zuzuteilen. Dieses erteilt bei der Bewilligung der Mittel für die Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme die vom Bun-

desminister für Städtebau und Wohnungswesen für erforderlich gehaltenen, der Forschung dienenden Auflagen.

#### § 59

##### Übernahme von Bürgschaften

(1) Der Bund kann im Rahmen des § 55 Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen übernehmen.

(2) Die Übernahme erfolgt nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes. Anträge auf Übernahme sind beim Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen zu stellen.

#### SECHSTER TEIL

##### Ergänzende Vorschriften

#### § 60

##### 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 den §§ 15, 16, § 24 Abs. 1 bis 4, §§ 25 bis 27, § 61 sowie nach § 48 hinsichtlich des gemeindlichen Grunderwerbsrechts 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.

#### § 61

##### Härteausgleich

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich kann zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die für den Betroffenen wegen seiner persönlichen Lebensumstände eine besondere Härte bedeuten und für die eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist, auf Antrag von der Gemeinde ein Geldausgleich gewährt werden, soweit es der Billigkeit entspricht (Härteausgleich),

1. einem Eigentümer, der ein Grundstück durch eine Maßnahme auf Grund dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes gegen Entschädigung in Geld verloren oder zur Vermeidung einer solchen Maßnahme gegen Entgelt an die Gemeinde übereignet hat;
2. einer gekündigten Vertragspartei, wenn ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt werden muß und ein Miet- oder Pachtverhältnis aus diesem Grunde durch Kündigung beendet worden ist. Entsprechendes gilt,

- a) wenn nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein unbebautes Grundstück eine andere Nutzung vorgesehen ist und aus diesem Grunde das Miet- oder Pachtverhältnis durch Kündigung beendet wird oder
- b) wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung durch Vereinbarung der Beteiligten vorzeitig beendet wird; vor der Vereinbarung soll eine Bestätigung der Gemeinde darüber eingeholt werden, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der Sanierung geboten ist.

(2) Ein Härteausgleich wird nicht gewährt, soweit der Antragsteller es unterlassen hat oder unterläßt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel, abzuwenden.

### § 62

#### Abgabefreiheit

(1) Frei von Gebühren, Auslagen und ähnlichen Abgaben sind Geschäfte und Verhandlungen

1. zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen sowie zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland im Zusammenhang mit derartigen Maßnahmen,
2. auf Grund einer gesetzlichen oder vertraglichen Veräußerungspflicht im Zusammenhang mit Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen,
3. zur Gründung von Zusammenschlüssen der Eigentümer nach § 11 Abs. 3 oder zur Beteiligung an derartigen Zusammenschlüssen.

Die Abgabefreiheit gilt auch für die Berichtigung öffentlicher Bücher, jedoch nicht für die Kosten eines Rechtsstreites. 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 Sanierungsträger oder einen Entwicklungsträger zur Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland. Der Erwerb unterliegt jedoch mit Ablauf von 10 Jahren der Steuer, soweit das Grundstück nicht innerhalb dieses Zeitraumes weiterveräußert oder der begünstigte Zweck vorher aufgegeben wird;
2. der Erwerb eines Grundstücks, das eine Gemeinde, ein Sanierungsträger oder ein Entwicklungsträger zu den in Nummer 1 bezeichneten Zwecken erworben hat, durch eine Person, die zur Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen ein Grundstück übereignet hat oder abgeben mußte.

(3) Zuwendungen aus Sanierungsförderungsmiteln im Sinne des § 35 unterliegen nicht den Steuern vom Einkommen und Ertrag.

(4) Unternehmen im Sinne des § 30 Abs. 1 Nr. 4, die als Sanierungs- oder Entwicklungsträger beauftragt worden sind, sind von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer nach dem Gewerbeertrag und dem Gewerbekapital befreit, soweit sie Aufgaben als Sanierungs- oder Entwicklungsträger erfüllen.

(5) Von der Gesellschaftsteuer befreit sind Rechtsvorgänge, die unter das Kapitalverkehrsteuergesetz fallen, bei Kapitalgesellschaften, die nach Satzung und tatsächlicher Geschäftsführung ausschließlich der Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen dienen. Fallen die Voraussetzungen für die Ausnahme von der Besteuerung fort, bevor die Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen abgeschlossen sind, so werden damit auch die Rechtsvorgänge steuerpflichtig, die sich innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Fortfall der Voraussetzungen ereignet haben und noch nicht versteuert sind.

(6) Die Freiheit von Gebühren, Auslagen und ähnlichen Abgaben nach Absatz 1 ist ohne Nachprüfung anzuerkennen, wenn die nach Landesrecht zuständige Stelle bestätigt, daß die Voraussetzungen vorliegen.

### § 63

#### Veräußerungsgewinne

Werden bei der Übertragung von Grundstücken auf einen Aufgabenträger im Sinne des § 62 Abs. 4 stille Reserven aufgedeckt, so sind die §§ 6 b und 6 c des Einkommensteuergesetzes in der Fassung vom 27. Februar 1968 (Bundesgesetzbl. S. 145) mit Ausnahme des § 6 b Abs. 4 Ziff. 2 des Einkommensteuergesetzes 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 b Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes bezeichneten Fristen tritt der Zeitraum bis zum Abschluß der Sanierungs- 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.

## § 64

**Auskunftspflicht**

Verweigert ein nach § 3 Abs. 4 Auskunftspflichtiger die Auskunft über Tatsachen, deren Kenntnis zur Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung 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.

## § 65

**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 Sanierungsbetreuer, dessen Beschäftigter oder Beauftragter, bei Wahrnehmung von Sanierungsaufgaben 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.

## § 66

**Deutscher Rat für Stadtentwicklung**

(1) Bei der Bundesregierung wird ein Deutscher Rat für Stadtentwicklung gebildet. Dem Rat gehören an

1. die Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der Finanzen, des Innern, für Verkehr, für Wirtschaft und für Jugend, Familie und Gesundheit,
2. je ein Vertreter eines jeden Landes,
3. vier Vertreter der Gemeinden und der Gemeindeverbände, die vom Bundesrat auf Vor-

schlag der kommunalen Spitzenverbände bestimmt werden,

4. neunzehn Wissenschaftler und andere anerkannte Persönlichkeiten. Diese Mitglieder beruft der Bundespräsident. Acht Mitglieder werden von der Bundesregierung, elf gemeinsam von den Landesregierungen benannt. Die Berufung erfolgt auf die Dauer von vier Jahren. Wiederberufung ist zulässig.

(2) Der Deutsche Rat für Stadtentwicklung hat die Aufgabe,

1. Empfehlungen für die Zusammenarbeit von Bund, Ländern und Gemeinden bei der Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer zu geben,
2. wissenschaftliche Erkenntnisse auf dem Gebiet der Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer zu vermitteln,
3. Orientierungsdaten für die Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer zur Verfügung zu stellen,
4. Stellungnahmen, wirtschaftliche, finanzielle, soziale und technische Leitlinien und Empfehlungen zur Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer zu erarbeiten.

(3) Den Vorsitz führt der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen. Das Verfahren regelt eine Geschäftsordnung, die der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen erläßt. Die Geschäftsstelle des Deutschen Rates für Stadtentwicklung wird beim Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen geführt.

## § 67

**Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes**

Das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437), zuletzt geändert durch § 117 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 523), wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. In § 6 Abs. 1 Satz 1 wird hinter dem Wort „betreuen“ ein Semikolon gesetzt und danach eingefügt:

„es kann auch als Sanierungsträger, Sanierungsbetreuer oder Entwicklungsträger nach dem Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom ... (Bundesgesetzbl. I S. ...) tätig sein“.

2. In § 28 Abs. 2 werden nach Satz 2 folgende Sätze eingefügt:

„Aufgabe des Unternehmens kann es nach seiner Satzung auch sein, städtebauliche Maßnahmen zu fördern, vorzubereiten, zu betreuen, durchzuführen oder die Durchführung der Maßnahmen zu leiten. §§ 29, 30 und 46 des Städtebauförderungsgesetzes bleiben unberührt“.

## § 68

**Gemeinnützige Siedlungsunternehmen**

Die Tätigkeit als Sanierungsträger, als Sanierungsbetreuer oder als Entwicklungsträger gilt bei einem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 des Reichssiedlungsgesetzes als gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 17 des Steueranpassungsgesetzes dienend. Das gleiche gilt bei einem durch Rechtsverordnung nach § 1 des Reichssiedlungsgesetzes bezeichneten gemeinnützigen Siedlungsunternehmen.

## § 69

**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 § 6 Abs. 7 Satz 2 und nach § 43 Abs. 4 Satz 2 tritt in der Freien und Hansestadt Hamburg ein Hinweis im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt.

## SIEBENTER TEIL

**Schlußvorschriften**

## § 70

**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.

## § 71

**Inkrafttreten**

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

## Begründung

### A. Allgemeines

#### I.

1. Die Vorstellungen von den inneren Reformen unserer Gesellschaft erfordern eine Verbesserung aller Umweltbedingungen, insbesondere der gebauten Umwelt. Die Umwelt wirkt in den Lebensbereich jedes einzelnen hinein und beeinflusst ihn fortlaufend und nachhaltig. Die planvolle Erneuerung und Entwicklung unserer Gemeinden ist daher eine Aufgabe von hohem gesellschaftspolitischem Rang. Städte und Dörfer von gestern sind nicht geeignet, das Leben von morgen zu gestalten. Der immer schneller fortschreitende Wandel der Umwelt- und Lebensverhältnisse auf sozialem, wirtschaftlichem und technologischem Gebiet läßt die städtebaulichen Aufgaben zudem täglich wachsen. Der Städtebau muß bemüht sein, mit diesen Veränderungen und den sich daraus ergebenden neuen Bedürfnissen Schritt zu halten und diese Bedürfnisse in den verschiedenen Sachbereichen vorausschauend zu berücksichtigen. Er muß sich durch innere und äußere Reformen den Gegebenheiten anpassen.

Überall in der Bundesrepublik geht es darum, den Bürgern ein Angebot an Wohn-, Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten sowie Versorgungseinrichtungen mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs und an Erholungsgelegenheiten zu sichern, das den Grundwerten unserer freiheitlichen und sozialen Gesellschaftsordnung entspricht.

Das bedeutet u. a. die Sicherung eines hohen Versorgungsniveaus. Das bedeutet Kommunikationsmöglichkeiten für jedermann und in jedem Lebensbereich. Daneben ist der Naturhaushalt zu sichern und bei Überbelastung wieder ins Gleichgewicht zu bringen sowie die Landschaft ebenso zu erhalten und zu entwickeln wie dafür zu sorgen, daß die gebaute Umwelt Qualität, Charakter und Individualität bekommt.

2. Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung, die aus dieser allgemeinen Aufgabenstellung resultieren, stehen in engem Zusammenhang mit anderen politischen Sachbereichen: Raumordnung, Strukturverbesserung, regionale Wirtschaftsförderung, Wirtschafts- und Finanzpolitik. Die Ordnung einzelner Gebietsteile mit der Ordnung und dem gewünschten Wachstum der Bundesrepublik in Einklang zu bringen, d. h. gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie ausgewogene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse überall herzustellen oder zu erhalten, ist jedoch weitgehend nur zu ver-

wirklichen, wenn auch städtebauliche Maßnahmen getroffen werden. Das gilt gleichermaßen für die Verdichtungsräume, deren Randzonen und die ländlichen Gebiete.

- a) In den überkommenen Kernen der Verdichtungsgebiete müssen oft die gesamten Strukturen verbessert werden. Daneben sind neue Ortsteile zu entwickeln, um den neugestalteten Ortskernen neue Arbeits- und Lebensbereiche funktionsgerecht zuzuordnen. In den Kernen der Verdichtungsgebiete kann es ferner auch notwendig sein, größere zusammenhängende Grünflächen anzulegen und einzurichten. Weiterhin muß vielerorts die städtebauliche Infrastruktur den zusätzlichen Funktionen angepaßt werden.
- b) In den Randzonen der Verdichtungsgebiete ist zur Zeit eine starke Bautätigkeit festzustellen. Es gilt, diese Bau- und Investitionstätigkeit in geordnete Bahnen zu lenken und die Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. In diesen Gebieten sind nicht nur Wohnungen mit ihren Folgeeinrichtungen vorzusehen; oft müssen hier neue Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt und solche aufgenommen werden, die aus den Kernen der Verdichtungsgebiete verlagert werden müssen. Darüber hinaus müssen entweder Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum oder — im Rahmen der Entwicklung ländlicher Gebiete — die Aufgaben eines zentralen Ortes für den umliegenden ländlichen Bereich übernommen werden.

Auch der Ausbau solcher Gebiete wird deswegen oft zugleich die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erfordern, insbesondere, wenn ältere Ortskerne vorhanden sind. Die zusätzlichen Aufgaben verlangen den Ausbau und die Verbesserung der städtebaulichen Infrastruktur. Damit wird deutlich, daß auch hier die städtebauliche Sanierung und die Schaffung neuer Bauflächen im Rahmen der Verbesserung der Gesamtstruktur in einem untrennbaren Sachzusammenhang stehen. Es ist nicht richtig, wenn gelegentlich geltend gemacht wird, die Gemeinden könnten sich auf Sanierungsmaßnahmen beschränken. Oft erfordern die Entwicklungsziele die Durchführung beider Maßnahmen.

- c) Für den ländlichen Bereich, aber auch für die bisher überwiegend ländlichen Gemeinden in den Verdichtungsrandzonen, stellen sich die Ausbauprobleme heute mit besonderer Schärfe. Hierfür sind vor allem zwei Gründe maßgebend:

Einmal haben die gegenwärtigen Wandlungen die überkommene Substanz, Struktur und

Funktion der ländlichen Gemeinde bis hin zur Kleinstadt, ja zur kleinen Mittelstadt noch mehr in Frage gestellt als in den größeren Städten.

Zum anderen galten diese Gemeinden lange als Orte mit „organischer Entwicklung“, die deshalb keiner Planung bedurften. Sie sind darum am wenigsten auf die Bewältigung der heutigen Probleme vorbereitet.

Nach vorliegenden Untersuchungen sind in fast allen Gemeinden des ländlichen Bereichs städtebauliche Mängel vorhanden. Es fehlen Schulen, Krankenhäuser, größere Sportanlagen, Einrichtungen der Altenhilfe, Anlagen der Wasserversorgung, der Abwasser- und der Müllbeseitigung und vieles mehr. Die Bausubstanz ist überdurchschnittlich erneuerungsbedürftig, der Wohnkomfort weit zurückgeblieben.

Die Lösung dieser Probleme erfordert neben Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung regionale Wirtschaftsförderung mit dem Ziel, für die aus der Landwirtschaft ausscheidenden Erwerbstätigen andere Arbeitsstätten zu schaffen. Dies bedingt auf städtebaulichem Gebiet u. a. die Entwicklung zentraler Orte und Versorgungsnahbereiche, die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und den Ausbau des Bildungswesens.

3. Von besonderer Bedeutung sind die Einwirkungen städtebaulicher Investitionen auf die Wirtschafts- und Finanzpolitik. Die öffentlichen und privaten Bauinvestitionen können aufgrund ihres beachtlichen Anteils an den Gesamtinvestitionen im zeitlichen Ablauf des wirtschaftlichen Geschehens einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor darstellen. Dabei können sich die Bauinvestitionen allerdings in ihrer Zusammensetzung ändern; sie sind steuerbar. Dennoch sind sowohl die Wohnungs- und Städtebaupolitik als auch die Wirtschafts- und Finanzpolitik primär an einer bedarfsgerechten, von kurzfristigen Schwankungen möglichst freien Entwicklung der Bauinvestitionen interessiert. Auch der Bauwirtschaft ist an einer möglichst stetigen Entwicklung gelegen.

Die Bundesregierung ist deswegen bemüht, die zu erwartende Abschwächung im Wohnungsbau durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Infrastrukturmaßnahmen aufzufangen.

4. Nicht nur in den Zuständigkeiten des Bundes ist eine Koordinierung der Maßnahmen der Struktur-, Wirtschafts- und Finanzpolitik mit städtebaulichen Maßnahmen nötig, da einzelne, isoliert durchgeführte Maßnahmen nicht zu einem optimalen Gesamtergebnis führen können. Auch im kommunalen Bereich bedarf es geeigneter Instrumente, um die erforderlichen Maßnahmen zusammenzufassen und die Umweltverhältnisse insgesamt verbessern zu können.

Das Städtebauförderungsgesetz bietet mit der Reform des Bodenrechts und der finanziellen

Unterstützung hierfür eine wesentliche Hilfe, die den Gemeinden eine sachgerechte Durchführung ihrer Planungen ermöglicht und die Bodenspekulation verhindert.

Dabei ist es tragender Grundsatz des Gesetzes, daß die breite Streuung privaten Eigentums gefördert wird und der bäuerliche Bodenbesitz weitgehend gewahrt bleibt (vgl. Regierungserklärung vom 28. 10. 1969 Abschnitt IX, Strukturpolitik).

## II.

Sowohl bei der Beseitigung städtebaulicher Mißstände als auch bei den Entwicklungsmaßnahmen handelt es sich um städtebauliche Sachverhalte, auf die prinzipiell die im BBauG kodifizierten städtebaurechtlichen Vorschriften Anwendung finden. In diesem Gesetz wird der Sachkomplex der städtebaulichen Sanierung indessen nur beiläufig in wenigen Vorschriften unmittelbar (§§ 5, 26, 59 BBauG) oder mittelbar (§§ 44 Abs. 1, 86 Abs. 1 Nr. 5 BBauG) erwähnt. Auf die mit der Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen verbundenen speziellen bodenrechtlichen Fragen geht das geltende Recht überhaupt nicht ein.

Alle inzwischen bei der Durchführung größerer Sanierungsmaßnahmen und Entwicklungsvorhaben gesammelten praktischen Erfahrungen haben zu der Erkenntnis geführt, daß die Vorschriften des BBauG nicht ausreichen. Sie genügen nicht den Anforderungen, die im Interesse einer sachgerechten Lösung der mit der Sanierung großflächiger Baugebiete und der Entwicklung selbständiger Siedlungseinheiten zusammenhängenden Probleme an das Bau- und Bodenrecht gestellt werden müssen. Die materiell- und verfahrensrechtlichen Vorschriften des BBauG sind auf Sachprobleme zugeschnitten, die sich aus dem Blickpunkt und den Bedürfnissen einer organischen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden ergeben. Sie beruhen auf statischen Grundvorstellungen und sind daher überwiegend auf die Ordnung statischer Verhältnisse ausgerichtet. Demgegenüber sind die von dem Entwurf erfaßten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen durch die Besonderheit gekennzeichnet, daß sie im öffentlichen Interesse von der öffentlichen Hand veranlaßt, von ihr umgehend geleitet und durch Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel gefördert werden. Dabei bezieht sich das öffentliche Interesse nicht nur auf die Vorbereitung, die Planung und die Bodenordnung, sondern vor allem auch darauf, daß tatsächlich eine alsbaldige Planverwirklichung gewährleistet ist. Eine Sanierung oder eine Entwicklungsmaßnahme ist mithin als ein einheitlicher, sich zwangsläufig über einen längeren Zeitraum erstreckender Vorgang zu verstehen, der erst mit der Plandurchführung seinen Abschluß findet. Es liegt im besonderen Interesse sowohl der Allgemeinheit als auch der Betroffenen, daß die Maßnahmen ohne vermeidbare Hemmnisse mit tunlichster Beschleunigung verwirklicht werden können. Es ist daher unerlässlich, unter entsprechender Ergänzung und Fortentwicklung des BBauG ein auf die aufgezeigten Besonderheiten dieser städte-

baulichen Maßnahmen abgestelltes materiell- und verfahrensrechtliches Instrumentarium zusätzlich zu schaffen.

In Erkenntnis dieser Notwendigkeit haben die früheren Bundesregierungen Entwürfe eines Städtebauförderungsgesetzes beschlossen und dem Deutschen Bundestag über den Bundesrat in der 4. Legislaturperiode als Drucksache IV/3491 und in der 5. Legislaturperiode als Drucksache V/3505 zugeleitet. Die Beratungen im Deutschen Bundestag sind jedoch nicht abgeschlossen worden. Die Notwendigkeit und Dringlichkeit eines Städtebauförderungsgesetzes wird im Grundsatz allgemein anerkannt. Mit zunehmendem Nachdruck fordert die breite Öffentlichkeit seine alsbaldige Verabschiedung. Die Bundesregierung legt daher den Entwurf eines Städtebauförderungsgesetzes erneut vor.

Der Entwurf berücksichtigt Anregungen, die in der Stellungnahme des Bundesrats zu den früheren Regierungsvorlagen sowie aus politischen und fachlich interessierten Kreisen gemacht worden sind. Er unterscheidet sich von früheren Entwürfen namentlich in folgender Hinsicht:

1. Der Begriff der Entwicklungsmaßnahmen ist eingengt und gegenüber solchen städtebaulichen Maßnahmen schärfer abgegrenzt worden, auf die der Entwurf keine Anwendung finden soll. Dabei ist stärker herausgestellt worden, daß Entwicklungsmaßnahmen der Verwirklichung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung dienen und damit zugleich Ziele der Strukturpolitik verwirklichen sollen.
2. Den Belangen der Eigentümer wird durch den Entwurf in besonderem Maße Rechnung getragen. Die Voraussetzungen für Eingriffe bodenrechtlichen Inhalts sind eingengt worden. Die Gemeinde und der Sanierungsträger werden zu einer strikten Reprivatisierung verpflichtet. Durch Ausformung neuer Gestaltungsmöglichkeiten des Eigentums soll eine Bindung der Eigentümer an das Sanierungsgebiet erhalten bleiben. Ein besonderer Härteausgleich soll dazu beitragen, Unbilligkeiten, die durch die Durchführung der Sanierung entstehen könnten, zu vermeiden.
3. Die Vorschriften über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen tragen in besonderem Maße dem Gebot des Art. 14 GG Rechnung, demzufolge der Gesetzgeber Art und Ausmaß der Entschädigung im Gesetz selbst zu regeln hat. Die Höhe von Entschädigungsleistungen bei Enteignungen und von Ausgleichsleistungen in der Umlegung richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften des BBauG. Es sollen jedoch Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung und Entwicklung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, unberücksichtigt bleiben.
4. Die materiellrechtlichen Vorschriften bodenrechtlicher Art sind durch das Bemühen gekennzeichnet, das natürliche Spannungsverhältnis zwischen Freiheit und Bindung des Grundeigentums im Bereich städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen durch einen wohlabgewogenen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und denen der betroffenen Eigentümer zu überbrücken. Dem Gesichtspunkt der verhältnismäßigen Praktikabilität sowie der Verfahrenserleichterung und -beschleunigung ist durch eine Straffung der geregelten Materie besondere Aufmerksamkeit gewidmet worden.
5. Für die Finanzierung der Sanierung enthält der Entwurf eingehende Vorschriften, insbesondere solche, die sich mit der Deckung der Kosten der Vorbereitung der Sanierung, der Ordnungsmaßnahmen, der Modernisierungsmaßnahmen und der Neubebauung befassen.
6. Der Entwurf zeichnet sich gegenüber früheren Entwürfen dadurch aus, daß er eine Verpflichtung für den Bund enthält, sich mit Finanzhilfen an der Förderung der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu beteiligen. Damit wird wiederholten und nachdrücklichen Forderungen der städtebaulichen Praxis entsprochen. Die Rückflüsse aus den Finanzhilfen sollen wieder für denselben Zweck oder zur Förderung des Wohnungsbaus eingesetzt werden. Dementsprechend ist vorgesehen, daß aus der Rückflußmasse des sozialen Wohnungsbaus Finanzhilfen auch für städtebauliche Maßnahmen im Sinne des Entwurfs gewährt werden können, die der Fortführung des Wohnungsbaus oder der Verbesserung der Wohnverhältnisse dienen.
7. Ein Deutscher Rat für Stadtentwicklung, in dem die Minister der von städtebaulichen Fragen betroffenen Bundesministerien, Vertreter der Länder und Gemeinden sowie Wissenschaftler und andere anerkannte Persönlichkeiten mitwirken, soll an der Zukunftsaufgabe des Städtebaus arbeiten und eine Koordinierung zwischen staatlichem Bereich, Wissenschaft, gesellschaftlichen Kräften und Praxis herbeiführen.

### III.

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Nr. 18 (Grundstücksverkehr, Bodenrecht, Wohnungswesen, Siedlungswesen), Nr. 14 (Recht der Enteignung), Nr. 1 (Bürgerliches Recht), Artikel 104 a Abs. 4 (Finanzhilfen), Artikel 105 Abs. 2 (Steuern) des Grundgesetzes. Die Voraussetzungen des Artikels 72 Abs. 2 Nr. 1 und 3 des Grundgesetzes sind gegeben.

In welchem Umfang städtebauliche Mißstände in den Städten und Dörfern des Bundesgebiets bestehen und in welchem Umfang städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen erforderlich werden, läßt sich gegenwärtig noch nicht feststellen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß für die in dem Entwurf geregelten städtebaulichen Maßnahmen kein Zwang besteht, sie innerhalb einer möglichst kurzen Zeit durchzuführen. Sie können vielmehr nach Finanzierungsmöglichkeit und wirtschaftlichen Gegebenheiten in zweckmäßig erscheinenden Zeiträumen verwirklicht werden.

Die Ausführung des Gesetzentwurfs wird den Bund mit Kosten belasten, da in § 55 vorgesehen ist, daß der Bund zur Förderung der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen den Ländern Finanzhilfen gewährt. Die hierfür vom Bund in seinen Haushaltsplänen zur Verfügung zu stellenden Mittel werden erst nach Vorlage der mittelfristigen Finanzplanung in den Entwurf aufgenommen. Hinsichtlich der Kosten, die durch den Deutschen Rat für Stadtentwicklung entstehen, wird auf die Einzelbegründung zu § 66 verwiesen.

## B. Zu den einzelnen Vorschriften

### ERSTER TEIL

#### Allgemeine Vorschriften

##### Zu § 1 — Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Die im Entwurf vorgesehenen Regelungen sind auf den Sondercharakter der Maßnahmen abgestellt. Im Interesse der Rechtsklarheit wird ihr Anwendungsbereich auf Maßnahmen in solchen Gebieten beschränkt, die förmlich als Sanierungs- und Entwicklungsgebiet festgelegt worden sind (Absatz 1).

In Absatz 2 und 3 werden die städtebaulichen Sachverhalte, die den Gegenstand der gesetzlichen Regelung bilden, konkret angesprochen, um ihre Unterscheidung gegenüber dem sonstigen Städtebau herauszustellen. Dazu gab in erster Linie die inzwischen eingetretene weitere Entwicklung im Bereich der Raumordnung und des Städtebaus Veranlassung, die zu wesentlich präzisieren Aufgabenstellungen und Zielsetzungen geführt hat.

Unter Sanierung (Absatz 2) wird einmal die Beseitigung abbruchreifer Bausubstanz mit anschließender Neubebauung der Grundstücke verstanden. Städtebauliche Mißstände liegen aber auch dann vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht. Darüber hinaus umfaßt der dem Entwurf zugrunde liegende Sanierungsbegriff auch Sachverhalte, in denen ein Struktur- oder Funktionswandel dazu geführt hat, daß Baugebiete ihre Aufgaben nicht mehr oder nur unzureichend erfüllen können.

Auch im ländlichen Raum wird die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in vielen Orten erforderlich sein. Hier kommt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung besondere Bedeutung zu. In diesem Sinne ist auch die Dorferneuerung eine dringliche Aufgabe.

Die praktischen Erfahrungen haben gezeigt, daß die Verbesserung der Lebensbedingungen im ländlichen Raum, die in Teilbereichen bereits mit Erfolg angestrebt wird, auch durch geeignete städtebauliche Maßnahmen ergänzt werden muß. Die Maßnahmen zur Förderung der land- und forstwirtschaft-

lichen Erzeugung, der allgemeinen Landeskultur und zur Verbesserung der Agrarstruktur berühren häufig die Ortslage der Dörfer. Sie wirken sich gegebenenfalls auf die bauliche Substanz der Gemeinde aus und lösen dadurch städtebauliche Maßnahmen aus.

Der Begriff Entwicklungsmaßnahme (Absatz 3), wie er dem Entwurf zugrunde liegt, stellt nicht allein auf quantitative, sondern verstärkt auf qualitative Kriterien ab. Unter Entwicklungsmaßnahmen sind solche Maßnahmen zu verstehen, durch die zur Verwirklichung strukturpolitischer Ziele der Raumordnung und Landesplanung neue Ortschaften geschaffen, vorhandene Ortschaften zu neuen Siedlungseinheiten entwickelt oder vorhandene Ortschaften um neue selbständige Siedlungseinheiten erweitert werden. Mit dieser Begriffsbestimmung der Entwicklungsmaßnahme, wird der Kreis der nach diesem Entwurf durchzuführenden Vorhaben zuverlässig gegenüber solchen städtebaulichen Maßnahmen abgegrenzt, die auch künftig nach den Vorschriften des BBauG durchzuführen sind.

Absatz 4 betont in Form eines Grundsatzes das dem Entwurf zugrundeliegende allgemeine Anliegen, im Rahmen des Möglichen Eigentum zu erhalten und bei Entwicklungsmaßnahmen Eigentum an Grund und Boden für weite Kreise der Bevölkerung zu begründen.

##### Zu § 2 — Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die Durchführung notwendiger öffentlicher Sanierungsmaßnahmen ist für die allgemeine wirtschaftliche, kulturelle und soziale Weiterentwicklung in Bund und Ländern von größter Bedeutung. Der Gesamtstaat in seiner bundesstaatlichen Gliederung soll daher nach § 2 soweit wie möglich die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen unterstützen und sich insbesondere über den Einsatz der für die städtebauliche Maßnahme zur Verfügung zu stellenden Mittel abstimmen.

### ZWEITER TEIL

#### Sanierung

##### ERSTER ABSCHNITT

##### Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

##### Zu § 3 — Voraussetzungen der förmlichen Festlegung

Nach Absatz 1 hat die Gemeinde, wenn sie eine Sanierung mit den Vorschriften des Entwurfs durchführen will, das erneuerungsbedürftige Gebiet durch Beschluß förmlich als Sanierungsgebiet festzusetzen. Die Regelungen über die Begrenzung des Sanierungsgebiets entsprechen im wesentlichen den umlegungsrechtlichen Vorschriften des BBauG und gehen auf die gleichen Erwägungen zurück.

Absatz 2 legt fest, wann ein Gebiet als sanierungsbedürftig anzusehen ist und konkretisiert zugleich den Begriff der städtebaulichen Mißstände. Die in dieser Vorschrift genannten allgemeinen Anforde-

rungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus den anerkannten städtebaulichen Grundsätzen. Insbesondere betreffen sie die städtebauliche Hygiene und den Schutz der Menschen vor seelischen und körperlichen Beeinträchtigungen, deren Ursachen in städtebaulichen Verhältnissen zu suchen sind.

Ein städtebaulicher Mißstand kann aber auch dann vorliegen, wenn zwar die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen noch nicht insgesamt beeinträchtigt werden, das Gebiet jedoch in erheblichem Maße an der Erfüllung der Aufgaben gehindert wird, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Vor allem in ländlichen Räumen, in denen die Lebens- und Arbeitsbedingungen aufgrund der Strukturveränderungen hinter der allgemeinen Entwicklung zurückgeblieben sind, können diese Voraussetzungen erfüllt sein.

Der Entwurf kann die Merkmale, aus denen zu entnehmen ist, ob ein Gebiet sanierungsbedürftig ist, nicht abschließend angeben. Er nennt deshalb in Absatz 3 beispielhaft typische Gesichtspunkte, aus deren Würdigung sich ergibt, ob Mißstände im Sinne des Entwurfs vorliegen. Die Gesichtspunkte können einzeln, zu mehreren oder insgesamt die Sanierungsbedürftigkeit ergeben; regelmäßig werden mehrere zusammentreffen müssen.

Die Gemeinde muß sich über die Umstände, die ein Gebiet sanierungsbedürftig machen, Kenntnis verschaffen und eine Vielzahl von Tatsachen ermitteln, um die Sanierung sachgerecht vorbereiten und durchführen zu können. Durch die Vorschrift des Absatzes 4 sollen zu diesem Zwecke Eigentümer, Mieter und sonstige Berechtigte zur Auskunft verpflichtet werden. Die Auskunftspflicht dient auch den Interessen der Betroffenen. Die Gemeinde wird dadurch in die Lage versetzt, Wünsche soweit wie möglich zu berücksichtigen. Die den Behörden nach § 150 BBauG obliegende Pflicht, den für die Entscheidung erheblichen Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln, und die den Beteiligten sowie anderen Personen und Stellen nach dieser Vorschrift obliegenden Pflichten bleiben unberührt.

#### Zu § 4 — Träger öffentlicher Belange

Es ist ein selbstverständlicher Bestandteil der gemeindlichen Sanierungsaufgabe, daß vor der förmlichen Festlegung eines Gebietes vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Sie werden in § 5 Abs. 2 vorausgesetzt. Die Art und der Umfang solcher Untersuchungen hängen von den jeweiligen Besonderheiten des einzelnen Unternehmens ab. § 4 schreibt aber ausdrücklich vor, daß die Gemeinde den Eigentümern im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben soll. Denn eine Sanierung erfordert, wie die Erfahrungen gezeigt haben, eine besonders enge Fühlungnahme und Zusammenarbeit zwischen den Eigentümern und der Gemeinde, zumal in erster Linie die Eigentümer zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen berufen sind (§ 11).

Eine sinnvolle Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erfordert weiterhin, daß sich die Gemeinde frühzeitig über Planungen und Interessen anderer Träger öffentlicher Belange unterrichtet, soweit sie sich auf die beabsichtigte Sanierung auswirken können. Andererseits ist es ebenso unerlässlich, daß die Träger öffentlicher Belange ihrerseits die Gemeinden über ihre eigenen Vorhaben unterrichten, weil die Durchführung der Sanierung oft entscheidend von dem Tätigwerden anderer Träger öffentlicher Belange, z. B. des Trägers der Baulast überörtlicher Straßen, abhängt. Durch ein solches koordiniertes Vorgehen kann erreicht werden, daß von den Trägern öffentlicher Belange keine der beabsichtigten Sanierung widersprechenden Planungen vorbereitet oder sogar durchgeführt werden.

#### Zu § 5 — Beschluß über die förmliche Festlegung

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgt nach § 3 Abs. 1 durch Beschluß der Gemeinde. Die gleichen Gründe, die dafür maßgebend waren, daß der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird (§ 10 BBauG), sprechen dafür, daß auch der Beschluß der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets in der Rechtsform der Satzung ergeht. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist in dem Beschluß sowohl das Sanierungsgebiet als Ganzes zu bezeichnen als auch jedes einzelne in dem Sanierungsgebiet gelegene Grundstück aufzuführen.

Die Regelung in Absatz 2 und in Absatz 3 über die Genehmigung durch die von der Landesregierung bestimmten Behörde, die Bekanntmachung und das Inkrafttreten der Satzung sind den für Bebauungspläne geltenden Vorschriften der §§ 11 und 12 BBauG nachgebildet. Mit der Einbeziehung der in Absatz 2 Satz 4 erwähnten Gesichtspunkte in das Genehmigungsverfahren soll vermieden werden, daß eine förmliche Festlegung erfolgt und damit die entsprechenden besonderen Rechtswirkungen eintreten, obwohl die Sanierung aus finanziellen Gründen nicht durchführbar ist. Das Ergebnis der vorbereiteten Untersuchungen, die die Gemeinde vorzunehmen (vergl. Begründung zu § 4) und über die sie der Genehmigungsbehörde zu berichten hat, ist in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung.

Die in den Absätzen 3 und 4 enthaltene Verpflichtung der Gemeinde, auf die Genehmigungspflichten nach § 12 und die Rechtswirkungen der §§ 14, 15 und 20 hinzuweisen, dient den Interessen der betroffenen Eigentümer.

Grundstücksverkehr und bestimmte Grundstücksbelastungen unterliegen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nach § 12 gewissen Beschränkungen. Damit interessierte Personen hiervon Kenntnis erhalten und ihre Maßnahmen darauf einstellen können, ist nach Absatz 5 entsprechend der Regelung des § 54 BBauG in der Umlegung in die Grundbücher der von der förmlichen Festlegung betroffenen Grundstücke ein Sanierungsvermerk einzutragen. Da die Beschränkungen des Grundstücksverkehrs und der Grundstücksbelastungen nach § 12 im wesentlichen die gleichen sind wie bei einer Umlegung, ist die Eintragung eines Umlegungsver-

merks nicht erforderlich, wenn eine Sanierung nach den Vorschriften dieses Entwurfs durchgeführt wird.

#### Zu § 6 — Wirkungen der förmlichen Festlegung

In dieser Vorschrift werden die Rechtsfolgen, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets auslöst, bestimmt. Die Regelungen ziehen die Folgerungen, die sich aus der Vorschrift des § 12 — genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge — ergeben. Die in dieser Vorschrift aufgenommenen genehmigungspflichtigen Tatbestände entsprechen inhaltlich im wesentlichen den im Bundesbaugesetz enthaltenen Genehmigungspflichten für Vorhaben und Rechtsvorgänge bei einer Veränderungssperre (§§ 14 ff. BBauG), bei einer Bodenverkehrsgenehmigung (§ 19 BBauG) und bei einer umlegungsrechtlichen Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 BBauG). Auf diese Rechtsinstitute des Bundesbaugesetzes konnte daher im Interesse einer beschleunigten Durchführung der erforderlichen Maßnahmen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet verzichtet werden. Unberührt bleiben jedoch Entschädigungsansprüche, die vor der förmlichen Festlegung nach § 18 BBauG entstanden sind, sowie Ansprüche, die sich aus § 21 Abs. 2 und 3 BBauG ergeben, wenn eine Baugenehmigung trotz vorher erteilter Bodenverkehrsgenehmigung versagt worden ist.

Absatz 4 bestimmt im Wege einer Gesetzesinterpretation, daß die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als eine Änderung der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen im Sinne des § 21 Abs. 2 BBauG gilt. Da hierin für den betroffenen Grundeigentümer ein enteignender Eingriff liegen kann, ist eine Entschädigung zu leisten, wenn die Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG vorliegen.

Wenn bereits vor der förmlichen Festlegung für das betroffene Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen oder ein Baugesuch nach § 15 BBauG zurückgestellt worden ist, entfallen nach Absatz 5 die daraus resultierenden Rechtswirkungen mit dem Beschluß nach § 3 Abs. 1 Satz 1.

Sanierungsmaßnahmen werden regelmäßig in solchen Gebieten durchgeführt, die bereits erschlossen sind und in denen die Eigentümer bereits Beiträge für Erschließungsanlagen bezahlt haben. Nach dem geltenden Recht müßten die Eigentümer u. U. nochmals Beiträge bezahlen, wenn im Zuge der Sanierung neue Erschließungsanlagen hergestellt oder bestehende erweitert oder verbessert werden, obwohl die einzelnen Grundstücke hierdurch nicht immer einen Wertzuwachs erfahren. Um dieses Ergebnis zu vermeiden, sind nach Absatz 6 in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nicht anzuwenden. Der Eigentümer hat jedoch nach § 37 die Kosten der Ordnungsmaßnahmen — zu denen auch eine Erschließung gehört (§ 10) — zu tragen, soweit sie durch die Erhöhung des Wertes seines Grundstücks gedeckt werden.

Nach § 5 Abs. 4 BBauG sind Sanierungsgebiete im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen. Dies ist noch nicht überall geschehen. Außerdem gelten in manchen Gemeinden vorbereitende Bauleitpläne und

Wirtschaftspläne früheren Rechts als Flächennutzungspläne gemäß § 173 Abs. 1 und 2 BBauG fort, in denen Sanierungsgebiete noch nicht kenntlich gemacht sind. Um § 5 Abs. 4 BBauG Rechnung zu tragen, bedarf es daher spätestens mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets auch einer Berichtigung des Flächennutzungsplans.

#### Zu § 7 — Förmliche Festlegung durch einen Planungsverband

Durch Absatz 1 wird § 4 BBauG ergänzt. Im Falle eines Zusammenschlusses nach § 4 BBauG wird die Möglichkeit eröffnet, daß der Planungsverband auch hinsichtlich der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und der Durchführung der Sanierung an die Stelle der Gemeinde treten kann. Es bedarf dazu entsprechender Bestimmungen in der Satzung des Planungsverbandes. Absatz 2 entspricht dem § 4 Abs. 8 BBauG.

### ZWEITER ABSCHNITT

#### Durchführung der Sanierung

#### Zu § 8 — Erörterung mit den Eigentümern

Die zügige Durchführung der Sanierung hängt weitgehend von der Bereitschaft der Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ab, bei der Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen mitzuwirken. Es ist deshalb unerlässlich, daß die Gemeinde möglichst bald nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und vor Aufstellung der Bebauungspläne mit den Eigentümern darüber spricht, wie sie sich die Neuordnung vorstellt. Gegenstand der gemeinsamen Erörterungen wird vor allem sein, wie sich am ehesten eine Mitwirkung der Betroffenen bei der Durchführung erreichen läßt und inwieweit die Eigentümer hierzu nicht nur bereit, sondern auch in der Lage sind. Den Eigentümern ist auf ihren Wunsch für ihre Stellungnahme eine angemessene Frist einzuräumen, bis zu deren Ablauf sie unter anderem Gelegenheit erhalten, sich mit anderen betroffenen Eigentümern wegen einer eventuellen gemeinsamen Beteiligung abzusprechen, Möglichkeiten der Finanzierung zu erkunden und abweichende Vorstellungen hinsichtlich der Neugestaltung des Sanierungsgebiets geltend zu machen.

#### Zu § 9 — Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet

Für die Durchführung der Sanierung sind Bebauungspläne im Sinne des § 30 BBauG mit den erforderlichen Festsetzungen für die Neugestaltung des Sanierungsgebiets aufzustellen. Dabei sind auch die Belange des Denkmalschutzes in angemessener Weise zu berücksichtigen. Es sollen keine Gebäude beseitigt werden, die einzeln oder im Gesamtbild eines Straßenzuges aus denkmalpflegerischen Gründen erhaltungswürdig sind. Die zu beseitigenden baulichen Anlagen, die sich aus einem Vergleich zwischen dem vorhandenen baulichen Bestand und den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes ergeben, müssen nach Absatz 1 Satz 3 im Bebauungsplan ebenso kenntlich gemacht werden, wie die Baulichkeiten, die erhalten bleiben sollen. Ferner ist auch das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet

kenntlich zu machen, da der Bebauungsplan diese wichtige städtebauliche Maßnahme erkennen lassen soll (Abs. 1 Satz 4). Diese Kenntlichmachungen in Satz 3 und Satz 4 sind keine Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BBauG.

Für den Fall, daß ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG für die Neugestaltung des Sanierungsgebiets bei der förmlichen Festlegung bereits vorhanden ist, ist zur Verfahrensvereinfachung in Absatz 2 bestimmt, daß die Kenntlichmachung nach Absatz 1 Sätze 3 und 4 im Wege der Berichtigung zu erfolgen hat. Es ist aber auch möglich, falls bei der Aufstellung eines Bebauungsplans vorhersehbar ist, daß eine spätere Sanierung in Betracht kommt, die Kenntlichmachung nach Absatz 1 Sätze 3 und 4 schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen.

Bevor der Bebauungsplan im Sinn des § 9 rechtsverbindlich geworden ist, gelten auch im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet für die Zulässigkeit von Vorhaben die Vorschriften der §§ 33, 34 und 35 BBauG.

Die nach Absatz 3 vorgeschriebene Benachrichtigung ergänzt die Vorschrift des § 5 Abs. 3.

Wenn die Grundstücke in einem Umlegungsgebiet liegen, erübrigt sich die in Absatz 3 vorgeschriebene Benachrichtigung, weil bereits im Umlegungsverfahren eine ausreichende Unterrichtung der Eigentümer gewährleistet ist. Die Grundeigentümer sind nach § 48 Abs. 1 Nr. 1 BBauG an dem Umlegungsverfahren beteiligt.

#### Zu § 10 — Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet

In dieser Vorschrift wird der im Entwurf mehrfach gebrauchte Begriff „Durchführung der Sanierung“ in die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets unterteilt. Baumaßnahmen außerhalb des Sanierungsgebiets können ausnahmsweise zu den Baumaßnahmen im Sinne des Entwurfs gehören, wenn und soweit es sich um Ersatzbauten und Ersatzanlagen handelt. Im letzteren Falle finden allerdings die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften und die Vorschriften über Miet- und Pachtverhältnisse (§§ 12 bis 28) keine Anwendung.

Die Unterteilung in Ordnungs- und Baumaßnahmen ist vor allem im Hinblick auf die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen von Bedeutung (vgl. u. a. § 37).

Die wichtigsten zu den beiden Gruppen gehörenden Maßnahmen sind besonders aufgezählt. Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören alle Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können. Zu den Baumaßnahmen zählt das, was der Verwirklichung der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzung dient. Eine erschöpfende Aufzählung der in Betracht kommenden Maßnahmen ist bei der Verschiedenheit der Sanierungsfälle und der Vielzahl der in Betracht kommenden Aufgaben nicht möglich.

Die Erschließung wird in die Ordnungsmaßnahmen eingereiht, weil nach § 6 Abs. 6 im Sanierungsgebiet Erschließungsbeiträge nicht zu erheben sind. Die Anlage von Grünflächen ist, soweit sie nicht zu den Erschließungsanlagen gehören, zu den Baumaßnahmen zu rechnen.

Nach Absatz 2 dürfen in Anlehnung an die Grundsätze in § 37 Abs. 2 und § 38 BBauG Grundstücke, die den dort genannten Zwecken dienen oder die den dort bezeichneten Vorschriften unterliegen, nur mit Zustimmung des jeweiligen Bedarfsträgers Sanierungsmaßnahmen unterworfen werden. Damit wird klargestellt, daß die Bedürfnisse dieser Bedarfsträger auch bei der Sanierung zu berücksichtigen sind. Für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost enthält Absatz 2 eine Ergänzung, da das in § 38 BBauG angesprochene Telegraphenwegegesetz im wesentlichen nur Regelungen für die Telegraphen- und Fernsprechnlinien enthält, die auf Verkehrswegen geführt werden.

#### Zu § 11 — Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde, während die Durchführung der Baumaßnahmen vorrangig den Eigentümern von Grundstücken im Sanierungsgebiet überlassen bleibt.

Bei der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen kann die Gemeinde im Interesse eines einheitlichen Vorgehens einen oder auch mehrere Sanierungsträger einschalten (vgl. §§ 29 bis 32). Sie kann die Durchführung auch einzelnen Eigentümern oder Eigentümerzusammenschlüssen (Absatz 3) durch Vertrag überlassen.

Die Baumaßnahmen bleiben den Eigentümern nur überlassen, wenn und soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung der Sanierung durch sie gewährleistet ist. Ist das bei einzelnen Eigentümern nicht der Fall, so übernimmt die Gemeinde insoweit die Durchführung der Baumaßnahmen und kann auch hiermit einen Sanierungsträger beauftragen.

Bei vertraglicher Übernahme von Ordnungsmaßnahmen haben die Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Zahlung einer angemessenen Vorauszahlung zur Deckung der ihnen entstehenden Kosten (Absatz 2). Die Vorauszahlung ist nach Durchführung der Sanierung, also nach Abschluß der Baumaßnahmen, mit Beginn der Nutzung zurückzuzahlen, soweit die Eigentümer die Kosten nach § 37 zu tragen haben. Der Rückzahlungsbetrag kann als Tilgungsdarlehen belassen werden (vgl. § 37 Absatz 5).

Für den Fall des freiwilligen Eigentümerzusammenschlusses zu einer juristischen Person zum Zweck der Sanierung ist die juristische Person Partner der Gemeinde. Die juristische Person handelt als Eigentümer, wenn und soweit das Grundstückseigentum auf sie übergegangen ist, oder als Vertreter der Eigentümer, wenn das Eigentum nicht oder noch nicht übergegangen ist. Ihr können daher beispielsweise Förderungsmittel gewährt werden und es können ihr gegenüber alle Maßnahmen getroffen wer-

den, die nach dem Entwurf gegenüber einzelnen Grundeigentümern zulässig sind. Die juristische Person kann ihrerseits alle Ansprüche geltend machen, die von den einzelnen Eigentümern erhoben werden können.

### DRITTER ABSCHNITT

#### Besondere bodenrechtliche Vorschriften

##### Zu § 12 — Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

Eine Sanierung kann nur dann mit der vom öffentlichen und privaten Interesse her gebotenen Intensität innerhalb einer angemessenen Frist durchgeführt werden, wenn Rechtsvorgänge unterbunden und tatsächliche Veränderungen der Grundstücke verhindert werden, die sich erschwerend auf den Ablauf der Sanierung auswirken können. Die Gemeinde muß daher in die Lage versetzt werden, bereits vom Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets an von derartigen Vorhaben Kenntnis zu erhalten. Sie muß befugt sein, solche Vorgänge dann zu untersagen, wenn ihre Realisierung zu einer Erschwerung der Sanierung führen würde.

Die einzelnen Vorschriften des Bundesbaugesetzes über Veränderungsverbote und Genehmigungspflichten (§§ 14 ff., § 19 und § 51) sind auf die Bauleitplanung und Umlegung bezogen und dienen der Sicherung dieser Institute. Die Besonderheiten der Sanierung, insbesondere die ihr eigentümliche Konzentration des Planungs-, Bodenordnungs- und Bauungsvorgangs gebieten indessen im Interesse der Bürger, wie auch unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungspraktikabilität, diese Veränderungsverbote und Genehmigungspflichten in ihrer rechtlichen Ausformung auf die spezifischen Bedürfnisse der Sanierung auszurichten, sie andererseits aber nur insoweit zu übernehmen, wie es der Sanierungszweck unbedingt erfordert.

In Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 wird wie in § 51 des BBauG entsprechend der Vorschrift des § 2 Abs. 1 des Grundstückverkehrsgesetzes vom 28. Juli 1961 (BGBl. I S. 1091) die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten genehmigungspflichtig gemacht. Die Genehmigung darf, wie schon bisher, versagt werden, wenn der Rechtsvorgang die Umlegung bzw. Sanierung wesentlich erschweren würde. Dabei wird gesetzlich festgelegt, daß eine derartige Erschwerung auch dann vorliegt, wenn die Preisvereinbarung über den nach § 20 zu ermittelnden Werten liegt. Dies ist die logische Konsequenz aus der Regelung des § 20. Der Grundsatz, daß niemand aus der Sanierung ungerechtfertigte Gewinne erzielen soll, würde andernfalls durchbrochen. Denn würde im rechtsgeschäftlichen Grundstückverkehr die Preisbildung für Grundstücke den am Markt wirkenden Kräften selbst überlassen, so würden, wie die gesamte bisherige Sanierungspraxis zeigt, Wertsteigerungen, die aus der Durchführung der Sanierung erwartet werden, die Preisvorstellungen der Eigentümer maßgebend be-

einflussen. Die daraus resultierende Überhöhung der Bodenpreise würde die Sanierung erschweren. Die Gemeinden würden gezwungen, Mittel zum Erwerb von Grundstücken, die sie zur Erfüllung der Sanierungsaufgaben benötigen, vor Reaktion des Marktes auf die Sanierungsabsicht, also bereits zu einem Zeitpunkt bereitzustellen, in dem ein Grunderwerb nach dem Stand der Sanierung noch nicht erforderlich ist. Dazu sind aber die Gemeinden meist nicht in der Lage. Ihre Ankaufstätigkeit würde zudem erfahrungsgemäß sofort zu Preissteigerungen führen. Spätere Erwerbsverhandlungen scheitern an den infolge der Sanierungserwartung gestiegenen Grundstückspreisen. Nach Absatz 3 soll daher die Genehmigung versagt werden, wenn die Preisvereinbarung der Vertragsparteien bei einer Grundstücksveräußerung über dem Wert liegt, der sich unter Beachtung des § 20 ergeben würde. Auf diese Weise kann die notwendige Preisstabilität des Bodens in Sanierungsgebieten erreicht werden. Die Prüfung des Kaufpreises schützt auch den Käufer; denn würde er beim Erwerb eines Grundstücks einen Preis vereinbaren, der die durch die Aussicht auf und Durchführung der Sanierung eingetretenen Werterhöhungen berücksichtigt, so würde die Gemeinde ein Vorkaufrecht nicht ausüben können, sondern das Grundstück unter Umständen enteignen müssen. Bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung würde aber nach § 20 ein geringerer Wert zugrunde gelegt. Nicht zuletzt aus diesem Grunde ist eine Preiskontrolle unbedingt erforderlich.

Eine entsprechende Regelung enthält auch § 9 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Durch die in Absatz 1 aufgezählten genehmigungspflichtigen Rechtsvorgänge sind zugleich die in § 19 und teilweise die in § 51 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BBauG genannten Tatbestände erfaßt. Es hat sich nämlich gezeigt, daß nicht bei allen in § 51 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BBauG genannten Tatbeständen eine Genehmigungspflicht erforderlich ist, um ggf. eine Erschwerung der Sanierung abwenden zu können. Dies gilt beispielsweise für die Bestellung einer Hypothek oder den Abschluß einer Vereinbarung, die nur für kurze Zeit zur Nutzung eines Grundstücks berechtigt. In Absatz 1 Nr. 1 bis 4 sind daher in Abweichung von § 51 BBauG nur diejenigen Rechtsgeschäfte einer Genehmigung unterworfen worden, durch die eine Sanierung echt erschwert werden könnte.

Absatz 2 entspricht der Vorschrift des § 51 Abs. 1 Nr. 5 bis 7 BBauG — Verfügungs- und Veränderungssperre in der Umlegung — und stimmt inhaltlich überein mit den Regelungen des § 14 BBauG über eine Veränderungssperre zur Sicherung eines Bebauungsplans für den künftigen Planbereich. §§ 14 ff., § 19 und § 51 BBauG sind in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten deshalb nach § 6 nicht mehr anzuwenden.

Durch die Zusammenfassung der Rechtsinstitute der §§ 14, 19 und 51 BBauG in einem Verfahren wird eine Verkürzung des Sanierungsablaufs erreicht. Zur Sicherung der Planung ist eine gemeindliche Satzung nach § 16 BBauG nicht mehr erforderlich. Der dadurch erzielte beachtliche Zeitgewinn beschleunigt das Sanierungsverfahren. Laufen Pla-

nungs- und Umlegungsverfahren nebeneinander, so wird künftig die der Veränderungssperre nach § 14 BBauG zugewiesene Sicherungsfunktion bei der Entscheidung über den Antrag auf Genehmigung des Vorgangs mit gewahrt.

Aus dem Fortfall der Veränderungssperre ergibt sich, daß auch kein Raum für die Entschädigungsregelung des § 18 BBauG verbleibt. Bei der Versagung einer notwendigen Genehmigung für grundstücksbezogene tatsächliche Veränderungen wird — wie schon nach geltendem Recht bei der umlegungsrechtlichen Sperre — eine Entschädigung nicht gewährt. Dies ist verfassungsrechtlich unbedenklich, denn eine den betroffenen Eigentümer beeinträchtigende Genehmigungsversagung ist ihrem inneren Gehalt nach eine Konkretisierung der sozialen Bindung des Eigentums. Bei einer Kollision der Interessen des Eigentums mit den zwingenden Erfordernissen einer dem Wohle der Allgemeinheit dienenden Sanierung ergibt sich aus der Situationsgebundenheit aller in dem betreffenden Gebiet gelegenen Grundstücke die Pflicht des einzelnen Eigentümers, von einer Verwendungsart seines Grundstücks abzu- sehen, die mit dem Sanierungszweck nicht vereinbar ist. Dies gilt um so mehr, als der Erfolg der Maßnahmen letztlich erst durch den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel und behördlicher Initiative gewährleistet wird. Das Eigentum wird in seiner Entfaltung nicht stärker belastet, als der zu dieser Belastung führende Grund es unabweisbar erfordert.

Durch verzögerliche Behandlung eines Sanierungsvorgangs darf eine Eigentumsbildung aber nicht zeitlich über Gebühr ausgedehnt werden. Sie ist entschädigungslos nur zulässig, wenn die Verwaltung sich bemüht, die Sanierung mit der notwendigen Umsicht unter Einsatz der gesamten verfügbaren Verwaltungskraft voranzutreiben. Die Entschädigungsregelungen in den §§ 40 ff. BBauG bleiben unberührt.

Für die in Absatz 1 und Absatz 2 bezeichneten Rechtsvorgänge und Tatbestände darf die Genehmigung nach Absatz 3 nur versagt werden, wenn das Vorhaben oder die Vereinbarung die Durchführung der Sanierung voraussichtlich wesentlich erschweren oder gar unmöglich machen würde. Wenn die Beteiligten aber auf Entschädigung für die durch ihr Vorhaben oder die Vereinbarung herbeigeführten Wertsteigerungen verzichten, so haben sie nach Absatz 4 einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn sich durch den Verzicht die Erschwerung beseitigen läßt.

Absatz 5 Satz 1 regelt die Zuständigkeiten für die Erteilung von Genehmigungen. Zuständig ist danach in jedem Fall die Gemeinde. Dies ist gerechtfertigt, weil durch die Genehmigung nach § 12 lediglich festgestellt wird, daß dem Rechtsvorgang oder dem damit bezweckten Vorhaben im Zeitpunkt der Entscheidung, vom Sanierungszweck her gesehen, keine Hindernisse entgegenstehen. Mit der Genehmigung nach § 12 wird daher nichts über die Zulässigkeit des Rechtsvorganges oder des beabsichtigten Vorhabens nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften gesagt. Für eine solche Entscheidung bleibt es bei der bisherigen Zuständigkeitsverteilung. Das heißt z. B.,

daß die Genehmigung eines Bauvorhabens in der Zuständigkeit der Baugenehmigungsbehörde verbleibt.

Absatz 5 Satz 2 gibt die Möglichkeit, die Genehmigung unter Auflagen, in den Fällen des Absatzes 2 auch bedingt oder befristet zu erteilen. Hierdurch können Hindernisse, die der Genehmigung entgegenstehen, behoben werden.

Mit der Vorschrift des Absatzes 6 wird für die Entscheidung der Behörde über einen Genehmigungsantrag eine Frist festgesetzt. Die Normierung einer solchen Frist dient dem Interesse des Bürgers und führt zu einer zeitlichen Abkürzung des Genehmigungsverfahrens. Die Fassung der Vorschrift ist dem § 6 Grundstücksverkehrsgesetz nachgebildet.

Eine Bindungswirkung der Genehmigung entsprechend der Regelung des § 21 BBauG über die Bodenverkehrsgenehmigung ist in das Gesetz nicht aufgenommen worden. Sie wäre auch von der Sache her gesehen nicht gerechtfertigt. Der der Bodenverkehrsgenehmigung nach § 19 BBauG u. a. zugrunde liegende Gedanke, einen Bauwilligen vor dem Erwerb eines Grundstücks zu schützen, dessen Bebauung später nicht gestattet werden kann, greift bei der hier normierten Genehmigungspflicht nicht ein. Denn die Sanierungsmaßnahmen sind für das Gemeinwohl erforderlich. Sie werden erst durch den Einsatz von Mitteln der öffentlichen Hand ermöglicht. Die Genehmigungspflicht des § 12 dient daher vor allem dem öffentlichen Interesse und soll verhindern, daß einzelne Grundeigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte Maßnahmen treffen, die die vom Allgemeinwohl her erforderliche Durchführung der Sanierung erschweren würden.

Nach Absatz 7 sind entsprechend den § 14 Abs. 3 und § 51 Abs. 2 BBauG die Ausführung von Vorhaben, die bereits vor der förmlichen Festlegung rechtlich genehmigt wurden, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

Für die in Absatz 1 bezeichneten Rechtsvorgänge ist eine Genehmigung nicht erforderlich, soweit sie Zwecken der Landesverteidigung dienen. Auch wenn ein Bedarfsträger zur Erfüllung seiner Aufgaben ein Grundstück erwirbt, das in ein förmliches Verfahren nach den in § 38 BBauG bezeichneten Vorschriften einbezogen ist, bedarf es keiner Genehmigung für den Grundstückserwerb. Denn die Sanierung kann nicht erschwert werden, da der Bedarfsträger das Grundstück ohnehin erwerben müßte und es nur für die in dem förmlichen Verfahren bezeichneten Zwecke verwenden darf. Daß der Bedarfsträger, also auch die Stelle, die Grundstücke zum Zwecke der Landesverteidigung erwirbt, keine höheren Preise vereinbaren darf als jeder andere beim Kauf von Grundstücken in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, wird in Absatz 8 Satz 3 ausdrücklich klar- gestellt.

Für die in Absatz 1 bezeichneten Vorgänge ist eine Genehmigung nach der Regelung des Absatzes 9 auch dann nicht erforderlich, wenn es sich um eine Schenkung an einen künftigen gesetzlichen Erben erster

Ordnung handelt. Diese Ausnahme von der Genehmigungspflicht ist deshalb gerechtfertigt, weil es sich hierbei regelmäßig um Rechtsgeschäfte handelt, die die spätere Erbfolge vorwegnehmen und bei denen daher eine Erschwerung der Sanierung nicht zu erwarten ist.

Absatz 10 gewährt dem Eigentümer, dem eine Genehmigung versagt worden ist, einen Übernahmeanspruch. Denn durch die Nichtgenehmigung eines Rechtsvorgangs wird die Nutzung des Grundeigentums beschränkt. Dies ist ohne Entschädigungsregelung nur zulässig, wenn sich die Beschränkung im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums hält. Darüber hinausgehende Beschränkungen sind entschädigungspflichtig. Der Entwurf geht davon aus, daß der Eigentümer die durch die beabsichtigte Sanierung hervorgerufenen Beschränkungen grundsätzlich hinzunehmen hat. Erst dann, wenn es ihm wegen der Sanierung nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten, oder wenn er durch die Nutzungsbeschränkungen an einer wirtschaftlichen Grundstücksentsprechenden Bewirtschaftung seines Grundstücks gehindert ist, können sich die im Rahmen der Sozialbildung hinzunehmenden Beschränkungen zu einer entschädigungspflichtigen Enteignung verdichten. Als Entschädigung sieht Absatz 10 einen Anspruch des betroffenen Grundeigentümers auf Übernahme seines Grundstücks durch die Gemeinde vor. Eine solche Entschädigungsregelung ist verfassungsrechtlich zulässig. Sie ist in mehreren Vorschriften des Bundesbaugesetzes enthalten. Wenn über die Übernahme des Grundstücks eine gütliche Einigung nicht zustande kommt, hat der Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Entziehung seines Grundstücks.

Nach Absatz 11 ist § 23 BBauG auf die in Absatz 1 genannten genehmigungspflichtigen Tatbestände entsprechend anzuwenden. Das Grundbuchamt darf daher eine Eintragung erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Ist eine Genehmigung für das Vorhaben nicht erforderlich, so hat die Behörde hierüber auf Antrag ein Zeugnis auszustellen, das der Genehmigung gleichsteht.

#### Zu § 13 — Bodenordnung

Die Vorschrift ergänzt für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete das im Bundesbaugesetz geregelte Recht der Umlegung. Nach § 59 Abs. 4 BBauG kann im Umlegungsverfahren mit Einverständnis des zu entschädigenden Eigentümers als Abfindung die Begründung von Miteigentum, Erbbaurecht oder Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen werden. Durch Absatz 1 des Entwurfs soll bei einer Umlegung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Rechtsstellung des zu entschädigenden Eigentümers verstärkt werden. Danach soll dem Antrag des Eigentümers auf Abfindung mit einem dieser Rechte entsprochen werden, sofern dies in der Umlegung möglich und mit dem Sanierungszweck vereinbar ist. Voraussetzung ist, daß der Eigentümer selbst im Sanierungsgebiet eigengenutzten Wohn- oder Geschäftsraum aufgibt und kein Ersatzland erhält.

Nach § 66 Abs. 2 BBauG muß aus dem Umlegungsplan der in Aussicht genommene Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen. Da bei einer Sanierung häufig Gebäude oder sonstige Anlagen beseitigt werden müssen, müßten diese tatsächlichen Änderungen schon nach § 66 Abs. 2 BBauG aus dem Umlegungsplan zu entnehmen sein. Um Zweifel zu vermeiden und die Umlegungsstelle zugleich zu verpflichten, diese Änderungen auszuweisen, bestimmt Absatz 2, daß im Umlegungsplan die zu beseitigenden Gebäude oder Anlagen zu bezeichnen sind.

Der Vollzug des Umlegungsplanes ist nach § 72 Abs. 2 BBauG Aufgabe der Gemeinde, sobald der Plan unanfechtbar geworden ist. Die Gemeinde hat nach dieser Vorschrift namentlich den Beteiligten die neuen Besitz- und Nutzungsrechte, erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwangs, zu beschaffen. Wenn auf Grund des Umlegungsplans bauliche Anlagen zu beseitigen sind, gehört es zur Aufgabe der Gemeinde, zur Vollziehung des Umlegungsplans auch für den Abbruch dieser Anlagen zu sorgen.

Absatz 3 des Entwurfs stellt klar, daß die Eigentümer nach der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans verpflichtet sind, diesen von der Gemeinde angeordneten Abbruch zu dulden. Damit ist gewährleistet, daß nach Abschluß der Umlegung die Eigentümer zweckmäßig gestaltete, baureife Grundstücke erhalten, die sie entsprechend der für das Sanierungsgebiet vorgesehenen Neugestaltung tatsächlich bebauen können.

#### Zu § 14 — Vorkaufsrecht

Das Bundesbaugesetz unterscheidet drei Fälle des gemeindlichen Vorkaufsrechts:

- a) das gesetzliche allgemeine Vorkaufsrecht an bebauten oder unbebauten Grundstücken, die in einem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke ausgewiesen oder in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind (§ 24 BBauG);
- b) das durch Satzung der Gemeinde begründete besondere Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie in Gebieten, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat (§ 25 BBauG);
- c) das ebenfalls durch Satzung der Gemeinde begründete besondere Vorkaufsrecht für bebaute Grundstücke in Sanierungsgebieten (§ 26 BBauG).

Die vorliegende Vorschrift ergänzt das Bundesbaugesetz für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete. Sie sieht vor, daß die Gemeinde im förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ein Vorkaufsrecht für bebaute und unbebaute Grundstücke erhält. Da die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 5 durch Satzung der Gemeinde erfolgt und durch die vorliegende Vorschrift das Entstehen des Vorkaufsrechts an diese Satzung geknüpft wird, bedarf es für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete keiner besonderen Satzung nach §§ 25 und 26 BBauG, um dort Vorkaufsrechte zu begründen. Die Vorschrift dient

also in erster Linie der Vereinfachung. Zugleich wird das Vorkaufsrecht an bebauten Grundstücken gleichgestellt, um insoweit eine einheitliche Rechtslage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet für alle Vorkaufsfälle zu erreichen. Das Vorkaufsrecht in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten entspricht damit dem allgemeinen Vorkaufsrecht im Umlegungsgebiet nach § 24 Abs. 1 BBauG. Diese Gleichstellung ist aus den durchaus ähnlichen Zielsetzungen gerechtfertigt.

Das Vorkaufsrecht darf ebenso wie die Vorkaufsrechte nach dem Bundesbaugesetz nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 2 BBauG, der nach Satz 2 anzuwenden ist). Auch wegen der übrigen Einzelheiten des Vorkaufsrechts kann in Absatz 1 auf die Vorschriften des Bundesbaugesetzes verwiesen werden. Absatz 2 läßt abweichend von § 27 Abs. 1 BBauG allgemein zu, daß die Gemeinde das Vorkaufsrecht unmittelbar zugunsten eines Sanierungsträgers ausüben kann. Da der Sanierungsträger nach § 29 von der Gemeinde mit der Durchführung der Sanierung beauftragt werden kann, wird hierdurch eine überflüssige zweite Eigentumsübertragung von der Gemeinde auf den Sanierungsträger vermieden.

#### Zu § 15 — Gemeindliches Grunderwerbsrecht

Wird die nach § 12 für eine Grundstücksveräußerung erforderliche Genehmigung erteilt, so kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben, wenn sie das Grundstück für die Durchführung der Sanierung benötigt und die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegen. Die Gemeinde kann aber von dem Vorkaufsrecht dann keinen Gebrauch machen, wenn der Rechtsvorgang nicht genehmigt wird, weil die Durchführung der Sanierung dadurch erschwert würde und deswegen unwirksam ist. Dies gilt auch dann, wenn der Erwerb des Grundstücks im Interesse der Durchführung der Sanierung dringend notwendig wäre.

Absatz 1 Satz 1 gibt daher der Gemeinde ein Recht auf Erwerb des Grundstücks gegen Entgelt, wenn die für die rechtsgeschäftliche Veräußerung des Grundstücks erforderliche Genehmigung versagt werden mußte und wenn der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Die Besonderheit des Grunderwerbsrechts besteht darin, daß es sich gegen einen Eigentümer richtet, der sein Grundstück abgeben will. Dabei muß sich die Abgabebereitschaft in einem den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Veräußerungsvertrag konkretisiert haben. Durch seine Abgabebereitschaft hat der Eigentümer im übrigen auch zu erkennen gegeben, daß er sich an der Sanierung selbst nicht beteiligen will. Sein Grundstück müßte daher u. U. später aus diesem Grund enteignet werden. Die Sanierung würde dadurch aber verzögert. Es ist deshalb gerechtfertigt, wenn die Gemeinde durch Ausübung des — verfahrensmäßig einfacheren — Grunderwerbsrechts das Grundstück bereits zu einem frühen Zeitpunkt erwirbt.

Nach Absatz 2 Satz 1 hat die Gemeinde die Eigentümer vor Ausübung des Grunderwerbsrechts zu einem Erörterungstermin zu laden. Falls in diesem Termin keine Einigung über den Erwerb des Grundstücks zustande kommt, kann die Gemeinde unter Angabe des zu zahlenden Entgelts erklären, daß sie das Grundstück erwerben will. Für die Ermittlung des Entgelts benötigt die Gemeinde, da sie — falls dies noch nicht nach § 12 Abs. 3 Satz 2 geschehen sein sollte — über den Wert des Grundstücks erst ein Gutachten einholen muß, geraume Zeit. Auf der anderen Seite muß der betroffene Eigentümer im Interesse der Klarheit des Rechtsverkehrs sobald wie möglich wissen, ob die Gemeinde das Grunderwerbsrecht ausübt. Absatz 2 Satz 3 schreibt daher vor, daß die Gemeinde spätestens nach 6 Monaten zu erklären hat, ob sie das Grundstück ankauft. In dem Bescheid ist zugleich das zu zahlende Entgelt festzusetzen, das den vom Gutachterausschuß ermittelten Wert des Grundstücks nicht unterschreiten darf.

Die Ausübung des Grunderwerbsrechts ist an die gleichen materiellrechtlichen Voraussetzungen gebunden, die auch bei einer Enteignung vorliegen müssen, d. h. der Erwerb eines Grundstücks muß zur Durchführung der im öffentlichen Interesse liegenden Sanierung erforderlich sein. Wann diese Voraussetzungen vorliegen, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab, insbesondere davon, ob der Eigentümer des betroffenen Grundstücks bereit und in der Lage ist, die erforderlichen Maßnahmen selbst durchzuführen. Das wird häufig aber erst dann erkennbar und zu entscheiden sein, wenn ein Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 1 vorliegt oder wenn wenigstens nach dem Stand der Planungsarbeiten mit Sicherheit vorauszusehen ist, welche Maßnahmen auf dem Grundstück getroffen werden müssen. Es ist auch immer zu prüfen, ob nicht durch weniger einschneidende rechtliche Handhaben, wie beispielsweise Bestellung einer Dienstbarkeit, Abbruchgebot, Baugebot u. ä. der Sanierungszweck erreicht werden kann. Der Erwerb des Grundstücks wäre dann nicht „erforderlich“. Wenn jedoch die Voraussetzungen für eine Enteignung vorliegen, ist auch die Ausübung des Grunderwerbsrechts zulässig.

Absatz 3 stellt ausdrücklich klar, daß der Eigentümer die Ausübung des Grunderwerbsrechts abwenden kann, wenn er bereit und in der Lage ist, die Sanierung selbst durchzuführen. In einem solchen Fall ist die Ausübung des Grunderwerbsrechts nicht „erforderlich“.

In dem aufgrund des Gutachtens des Gutachterausschusses festgesetzten Entgelt sind die sonstigen Vermögensnachteile nicht berücksichtigt, die dem betroffenen Grundstückseigentümer durch die Ausübung des Grunderwerbsrechts entstehen können, die aber in einem Enteignungsverfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes zu entschädigen wären. Um denjenigen, der sein Grundstück durch die Ausübung des gemeindlichen Grunderwerbsrechts verliert, nicht schlechter zu stellen als denjenigen, der enteignet wird, ist nach Absatz 4

eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile entsprechend den Vorschriften des § 96 BBauG zu gewähren.

Absatz 7 bestimmt den Zeitpunkt, in dem das Eigentum an dem Grundstück auf den Begünstigten übergeht. Ein Streit lediglich über die Höhe des von der Gemeinde zu leistenden Entgelts berührt den Eigentumsübergang nicht, wenn sich die Beteiligten nach Absatz 6 über den Übergang des Eigentums geeinigt haben oder wenn das Gericht durch Teilurteil vorab rechtskräftig entschieden hat, daß eine Ausübung des Grunderwerbsrechts zulässig war (Absatz 5). Mit dieser Regelung wird zwar das Prinzip der vorgängigen Entschädigung eingeschränkt, dies ist aber wegen der besonderen Situation und der verfahrensmäßigen Ausgestaltung des Grunderwerbsrechts vertretbar. Denn durch die Einschaltung des unabhängigen Gutachterausschusses ist weitgehend die Gewähr für eine angemessene Preisermittlung gegeben. Umstrittene Teilbeträge müßten verzinst werden. Der Eigentumsübergang trotz eines etwaigen Streits über einen Restbetrag erscheint auch unter Berücksichtigung der Situation des betroffenen Eigentümers unbedenklich, da diesem in der Gemeinde eine zahlungsfähige Schuldnerin gegenübersteht.

Absatz 8 enthält Regelungen für die beim Eigentumsübergang an dem Grundstück bestehenden dinglichen und persönlichen Rechte. Während Vorkaufsrechte und sonstige zum Erwerb des Grundstücks bestehenden Rechte erlöschen, bleiben andere dingliche und persönliche Rechte bestehen und müssen ggf. durch eine Enteignung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes abgelöst werden.

Nach Absatz 9 kann die Gemeinde das Grunderwerbsrecht mit der Maßgabe ausüben, daß Begünstigter der mit der Durchführung der Sanierung beauftragte Sanierungsträger ist. Die Gemeinde haftet dann aber als Gesamtschuldnerin für die sich aus der Ausübung des Grunderwerbsrechts ergebenden Verbindlichkeiten.

#### Zu § 16 — Abbruchgebot

Die Neuordnung des Sanierungsgebiets wird es häufig mit sich bringen, daß bestehende bauliche Anlagen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr vereinbar sind. Diese Anlagen, die nach § 9 im Bebauungsplan kenntlich zu machen sind, müssen daher abgebrochen werden.

Die Möglichkeit, die Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans anzuordnen, enthält zwar bereits § 86 Abs. 1 Nr. 5 BBauG (Gegenstand der Enteignung). Die Anwendung dieser Vorschrift des Bundesbaugesetzes bei Sanierungsvorhaben würde jedoch wegen ihrer verfahrensmäßig umständlichen Ausgestaltung die Durchführung einer solchen Maßnahme unangemessen lange verzögern. Hinzu kommt noch, daß es nach dieser Vorschrift nicht ausgeschlossen ist, daß ein Eigentümer verpflichtet wird, den Abbruch selber vorzunehmen. Die Möglichkeit der Durchsetzung einer solchen Verpflichtung

im Wege des Verwaltungszwangs ist aber mit rechtlichen Zweifeln behaftet. Der Entwurf sieht daher einmal eine Vereinfachung des Verfahrens vor, um die erforderlichen Maßnahmen so schnell wie möglich durchführen zu können, zum anderen wird der Eigentümer nur verpflichtet, die Beseitigung der baulichen Anlage zu dulden. Er kann zwar die Beseitigung auch selber vornehmen. Die Gemeinde kann ihn hierzu aber nicht verpflichten.

Ein Abbruchgebot kann nur dann ausgesprochen werden, wenn für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Interesse des Eigentümers erforderlich. Denn erst in diesem Zeitpunkt läßt sich sicher feststellen, ob ein Gebäude im Zuge der Durchführung der Sanierung erhalten bleiben kann oder beseitigt werden muß. Dies gilt auch für die Fälle, in denen Gebäude abgebrochen werden müssen, die zwar nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, die jedoch wegen der schlechten Beschaffenheit der Bausubstanz nicht mehr modernisiert werden können.

Absatz 2 Satz 1 stellt sicher, daß ein Abbruchgebot nur dann erfolgen darf, wenn für die Betroffenen Ersatzwohnungen im Zeitpunkt der tatsächlichen Beseitigung zur Verfügung stehen. Absatz 2 Satz 2 trägt den Bedürfnissen derjenigen Rechnung, die ihren Geschäftsraum (Läden, Lagerräume, landwirtschaftliche Betriebe, Praxisräume usw.) aufgeben müssen.

Die Beseitigung einer baulichen Anlage kann ein enteignender Eingriff sein. Sie ist daher nur gegen Erstattung der dadurch für die Betroffenen entstehenden Vermögensnachteile zulässig (Absatz 3). Wenn es dem Eigentümer auf Grund des Abbruchgebots wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten, kann er nach Absatz 4 anstelle einer Abbruchsentschädigung die Übernahme des Grundstücks von der Gemeinde verlangen. Eine entsprechende Vorschrift enthält auch § 12 Abs. 10. Auf die dort gegebene Begründung wird verwiesen.

#### Zu § 17 — Baugebot

Durch das Bundesbaugesetz ist das Rechtsinstitut des Baugebots für den Fall einer Umlegung in Sanierungsgebieten bereits bundesrechtlich eingeführt worden. Nach § 59 Abs. 5 BBauG kann die Umlegungsstelle die Grundstücke mit der Maßgabe zuteilen, daß sie innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist zu bebauen sind, wenn die alsbaldige Bebauung zur geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebiets erforderlich und eine tragbare Finanzierung des Bauvorhabens gewährleistet ist. In Fortbildung dieser Regelung sieht Absatz 1 Nr. 1 vor, daß ein Baugebot in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten auch unabhängig von einer Umlegung ausgesprochen werden kann. Dadurch wird sichergestellt, daß ein Grundstück entsprechend den Zielen der Sanierung alsbald wieder genutzt werden kann. Dieses Baugebot wird in Absatz 1 Nr. 2 durch ein Anpassungsgebot für vor-

handene Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen erweitert. Ein solches Baugebot, das aufzuheben ist, wenn der Eigentümer nachweist, daß eine tragbare Finanzierung nicht ermöglicht werden kann, ist verfassungsrechtlich unbedenklich. Die Baulpflicht als solche ist eine Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Artikels 14 Abs. 1 Satz 2 GG und muß als gesetzliche Eigentumsbindung stets von dem Sachbereich her geboten sein, in dessen Regelung sie hineingestellt ist. Eigentumsbindungen dürfen nicht weitergehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Diese Grenzen werden hier nicht überschritten. Die Sanierung ist ihrem Wesen nach ein in sich geschlossener, einheitlicher städtebaulicher Vorgang, bei dem durch gleichzeitige Beseitigung von Mißständen ein Gebiet erneuert, d. h. zu einem Lebensraum von besserer Qualität umgestaltet werden soll. Die Sanierung findet daher regelmäßig erst mit der planmäßigen Bebauung ihren Abschluß. Unter diesem Gesichtspunkt dient ein Baugebot dem berechtigten Anliegen der Gemeinschaft, da ein von ihr eingeleitetes und von ihr finanziell gefördertes Sanierungsvorhaben auch tatsächlich verwirklicht wird. In dem Bescheid, mit dem das Baugebot ausgesprochen wird, ist dem Eigentümer eine Frist einzuräumen, innerhalb deren das Vorhaben errichtet werden muß.

Nach Absatz 2 kann ein Baugebot gleichzeitig auch gegenüber einer Mehrzahl von Eigentümern ausgesprochen werden, wenn ein zusammenhängendes Bauvorhaben errichtet werden soll. Bei dem zersplitterten Grundbesitz in Sanierungsgebieten ist die Möglichkeit eines solchen gleichzeitigen Baugebots aus wirtschaftlichen Gründen unausweichlich, da andernfalls stärkere Belastungen bis hin zur Eigentumsentziehung erforderlich werden könnten.

Falls einem Baugebot nicht entsprochen wird, kann die Gemeinde nach Absatz 3 die Enteignung des Grundstücks verlangen.

#### Zu § 18 — Modernisierung

Die Sanierung erschöpft sich nicht in der Beseitigung schlechter Bausubstanz. In einem Sanierungsgebiet werden häufig Gebäude vorhanden sein, deren Beschaffenheit zwar nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht, die aber durchaus erhaltenswert sind und auch aus planerischen Gründen nicht beseitigt zu werden brauchen. Vielfach wird die Beseitigung nur von Teilgebäuden, insbesondere der Hinterhausbebauung (Entkernung) genügen. Der Sanierungszweck läßt sich in derartigen Fällen nur unvollkommen erreichen, wenn nicht zugleich auf eine Modernisierung der Restsubstanz hingewirkt werden kann. Der Entwurf gibt deshalb der Gemeinde die Möglichkeit zu verlangen, daß der Eigentümer ein Gebäude, das bestehen bleiben kann, in Übereinstimmung mit der Erneuerung des Sanierungsgebiets innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist modernisiert. Das Verlangen setzt voraus, daß die Anpassung zur Erreichung des Sanierungszweckes erforderlich ist.

Mit dem Modernisierungsgebot soll die Behebung solcher Baumängel oder Bauschäden erreicht werden, die die innere oder äußere Beschaffenheit des Gebäudes beeinträchtigen und vielfach bewirken, daß das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen entspricht. Die Begriffe „Baumängel“ und „Bauschäden“ sind bereits in § 16 Abs. 3 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken vom 7. August 1961 (Bundesgesetzblatt I S. 1183) enthalten und daher der Praxis geläufig. Bauliche Änderungen aus ästhetisch-gestalterischen Gründen können grundsätzlich mit dem Modernisierungsgebot nicht verlangt werden.

Kommt ein Eigentümer dem Gebot nicht nach, so kann die Gemeinde nach Absatz 4 die erforderlichen Maßnahmen an Stelle des Eigentümers durchführen oder durchführen lassen. Das hierbei einzuschlagende Verfahren regelt sich nach den einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften.

Durch die Möglichkeit, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ein Modernisierungsgebot auszusprechen, bleiben die Handhaben, nach anderen Rechtsvorschriften eine Änderung und Anpassung baulicher Anlagen zu verlangen, etwa nach den Wohnungspflegegesetzen der Länder oder nach polizeilichen Vorschriften, unberührt (Absatz 5).

Die Kostentragung bei Modernisierungsmaßnahmen regelt § 38.

#### Zu § 19 — Besondere Vorschriften über die Enteignung

Eine spezielle, zweckentsprechende Ausgestaltung des Enteignungsverfahrens ist bei Sanierungsvorhaben besonders bedeutungsvoll. Denn die bei Sanierungsmaßnahmen gewonnenen Erfahrungen haben gezeigt, daß die im Bundesbaugesetz normierten Voraussetzungen für eine Enteignung und das bei der Durchführung einer Enteignung einzuschlagende Verfahren zu langwierig sind. Sie werden dem Sanierungszweck, insbesondere dem Ziel, diese Maßnahmen im Interesse der Allgemeinheit und der betroffenen Bürger so schnell wie möglich abzuschließen, nicht gerecht. Im Entwurf ist daher im Interesse gleichmäßiger Behandlung aller Betroffenen und zur Verwirklichung des Sanierungsvorhabens innerhalb angemessener Frist das Enteignungsverfahren des Bundesbaugesetzes auf die speziellen Bedürfnisse bei Sanierungsmaßnahmen ausgerichtet worden. Es wurde zeitlich abgekürzt, ohne dabei jedoch den Rechtsschutz der Betroffenen zu beeinträchtigen.

Nach § 88 BBauG ist die Enteignung unter erleichterten Bedingungen zugelassen, wenn sie aus zwingenden städtebaulichen Gründen von der Gemeinde beantragt wird. In Absatz 1 wird im Wege einer Gesetzesinterpretation festgelegt, daß „zwingende städtebauliche Gründe“ im Sinne des § 88 BBauG in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet immer vorliegen. Im übrigen müssen selbstverständlich die Voraussetzungen einer Enteignung gegeben sein.

Absatz 2 enthält Verfahrensregelungen, die zu einem beschleunigten Abschluß von Sanierungsvorhaben führen können. Die Einleitung eines Enteignungsverfahrens in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten setzt keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan voraus. Es reicht aus, wenn ein Bebauungsplan mit Begründung öffentlich ausgelegt ist und die dagegen fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen mit den von der Enteignung betroffenen Personen erörtert wurden. In dem Erörterungstermin kann auch zugleich die notwendige Verhandlung über einen gütlichen freihändigen Ankauf der Grundstücke geführt werden. Der Enteignungsbeschluß darf jedoch stets erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ergehen.

Als Enteignungsentschädigung können nach Absatz 3 über die Regelung des Bundesbaugesetzes hinausgehend bei einer Enteignung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleiche Rechte (§ 145 Abs. 2 BBauG), sonstige dingliche Rechte, wie beispielsweise Hypotheken sowie Immobilienanteilscheine, gewährt werden. Unter Immobilienanteilscheinen sind Kapitalanteilscheine mit Zinsanspruch zu verstehen, die frei veräußerlich sind. Voraussetzung für die Gewährung dieser Entschädigung ist das Einverständnis der Betroffenen. Durch die zusätzlichen Entschädigungsmöglichkeiten wird erreicht, daß die von einer Enteignung Betroffenen soweit wie möglich an der Neugestaltung des Sanierungsgebiets teilhaben.

Nach Absatz 4 können Enteignungsverfahren miteinander verbunden werden.

Absatz 5 schränkt das Prinzip der vorgängigen Entschädigung bei einer Enteignung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein (vgl. Begründung zu § 15). Haben sich die Beteiligten über den Übergang an dem zu enteignenden Grundstück geeinigt, nicht aber über die Höhe der Entschädigung, kann die Gemeinde auf Antrag die Ausführung des Enteignungsbeschlusses verlangen. Sie hat jedoch den zwischen den Beteiligten nicht streitigen Betrag vorher zu bezahlen bzw. zu hinterlegen.

Nach § 87 Abs. 3 BBauG ist die Enteignung zur Vorbereitung der baulichen Nutzung nur zugunsten der Gemeinde zulässig. Das gleiche gilt nach § 88 BBauG für die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen. Da die Gemeinde die Sanierung durch einen Sanierungsträger durchführen lassen kann, ist in Absatz 6 vorgesehen, daß auch der Sanierungsträger die genannten Möglichkeiten der Gemeinde wahrnehmen kann.

Durch Absatz 7 wird sichergestellt, daß die Möglichkeit, Maßnahmen nach den §§ 15 bis 18 zu treffen, eine Enteignung des Grundstücks nicht hindert, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert.

#### **Zu § 20 — Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen**

Die Nichtberücksichtigung von Werterhöhungen des Grund und Bodens bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, die infolge der Erwartung, der Vorbereitung und der Durchführung der Sanierung entstehen, ist für das Gelingen der Sanierung von

entscheidender Bedeutung. Ohne sie wird jede Sanierung wesentlich erschwert oder sogar unmöglich gemacht. Denn die Erfahrung zeigt, daß dann, wenn Sanierungsabsichten in der Öffentlichkeit bekannt werden, im Hinblick auf die Sanierung oft Grundstücksgeschäfte vorgenommen werden, die die Grundstückspreise in dem betreffenden Gebiet in die Höhe treiben. Sie nehmen damit den durch die Sanierung erstrebten Erfolg, der gerade erst durch Einsatz öffentlicher Mittel und behördliche Initiative herbeigeführt werden soll, vorweg. Würde das zugelassen, so könnten aus der Beseitigung unwürdiger Zustände unberechtigte Gewinne erzielt werden und damit eine doppelte Belastung der Allgemeinheit eintreten. Unter diesen Umständen könnte die Sanierung vielfach überhaupt nicht durchgeführt werden.

Hinzu kommt noch, daß es sich bei der Sanierung um einen Vorgang handelt, der zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände von der Gemeinschaft der Bürger veranlaßt, von ihr geleitet und regelmäßig erst durch den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel ermöglicht wird. Beruht aber der Erfolg der Sanierung maßgeblich auf Maßnahmen und Leistungen der Allgemeinheit, so ist es vom Prinzip der gerechten Interessenabwägung geboten, dies bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen zu berücksichtigen.

Von diesen Grundsätzen ausgehend bestimmt Absatz 1 zunächst, daß sich die Höhe von Entschädigungsleistungen bei Enteignungen und von Ausgleichsleistungen in der Umlegung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes richtet. Nach Absatz 2 bleiben dabei jedoch solche Werterhöhungen unberücksichtigt, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind; eine Ausnahme besteht nur insoweit, als diese Werterhöhung durch eigene Aufwendungen des Betroffenen zulässigerweise bewirkt sind oder wenn es sich um Werterhöhungen handelt, die durch Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse bedingt sind. Die Entschädigungspflicht der Gemeinde aufgrund der §§ 40 bis 44 BBauG wird durch die Regelungen des § 20 nicht berührt.

Die Regelung des § 20 Abs. 2 hat eine Parallele in den Umlegungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (§ 57). Entsprechende Regelungen enthält auch § 46 des Flurbereinigungsgesetzes.

Absatz 3 enthält eine Klarstellung für die Berechnung des bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken zu bestimmenden Wertes von Gebäuden und Gebäudeteilen. Durch diese Vorschrift soll sichergestellt werden, daß eine an sich vorhandene Wertminderung baulicher Anlagen, die sich jedoch in den Forderungen der Verkäufer nicht immer widerspiegelt, bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen zu berücksichtigen ist. Solche Wertminderungen können sich namentlich dadurch ergeben, daß Instandhaltungen oder Instandsetzungen unterblieben sind oder daß Gebäude oder Gebäudeteile hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-

oder Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem Grundstück oder den umliegenden Grundstücken wohnenden oder arbeitenden Menschen zurückbleiben. Gerade in Sanierungsgebieten sind häufig Gebäude vorhanden, die wegen ihrer vermeintlich noch hohen Rendite unangemessen hoch von den Verkäufern eingeschätzt werden, obwohl dies von der Beschaffenheit der Bausubstanz her nicht gerechtfertigt ist.

In Absatz 4 werden für die Umlegung die Folgerungen aus den in Absatz 2 niedergelegten Wertermittlungsgrundsätzen gezogen. Der außerdem in Absatz 4 vorgesehene Ausschluß des § 58 BBauG bei der Umlegung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist notwendig, weil in überwiegend bebauten Gebieten nur eine Umlegung nach dem Verhältnis der Werte sinnvoll ist. Die Verteilung nach Flächen gemäß § 58 BBauG ist hier praktisch nicht durchführbar.

Absatz 5 bestimmt für das Enteignungsverfahren im Hinblick auf § 87 Abs. 2, §§ 88 und 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG, daß bei Angeboten ein Kaufpreis als angemessen anzusehen ist, der den zu erwartenden oder eingetretenen Sanierungsvorteil unberücksichtigt läßt.

Nach Absatz 6 hat der für die Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Siebenten Teil des Bundesbaugesetzes zuständige Gutachterausschuß auf Antrag auch die Grundstückswerte zu ermitteln, die nach Absatz 2 maßgebend sind. Der Gutachterausschuß ist bei seiner Tätigkeit grundsätzlich an die Wertermittlungsverordnung gebunden. Um jedoch zu erreichen, daß bei der Erstellung eines Gutachtens über den Wert von Grundstücken und Gebäuden nach der Regelung des § 20 in allen Fällen die gleichen Grundsätze zur Anwendung kommen, ermächtigt Absatz 6 Satz 2 zum Erlaß einer diesbezüglichen Rechtsverordnung.

In Gebieten, für die Sanierungsabsichten in der Öffentlichkeit bekanntwerden, ist, wie die Erfahrungen zeigen, mit Vereinbarungen zu rechnen, die das Ziel haben, im Falle der Sanierung höhere Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu erlangen. Dies kann z. B. dadurch geschehen, daß Pachtverträge mit einer Laufzeit abgeschlossen werden, die in anderen vergleichbaren Gebieten nicht üblich ist. Derartigen Absichten muß vorgebeugt werden. Absatz 7 sieht daher vor, daß bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen Vereinbarungen insoweit unberücksichtigt bleiben, als sie von üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegte Sanierungsgebiete sind, auffällig abweichen und anzunehmen ist, daß sie abgeschlossen worden sind, um höhere Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu erlangen.

**Zu § 21** — Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen

Bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wird es häufig erforderlich sein, Anlagen für die

Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie Anlagen der Abwasserwirtschaft oder der Deutschen Bundespost zu verlegen und gegebenenfalls neu zu errichten. Hierdurch entstehen regelmäßig hohe Aufwendungen. Es kann den Bedarfsträgern aber nicht zugemutet werden, diese Kosten, die letztlich durch Veranlassung der öffentlichen Hand entstehen, zusätzlich zu tragen. Die Vorschrift des § 21 trägt dieser Situation Rechnung.

Die Regelung entspricht dem § 5 des Landesbeschaffungsgesetzes. Dem Grundsatz der Kostentragung, wie in § 21 normiert, wird im übrigen in der Praxis bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bereits heute Rechnung getragen.

**Zu § 22** — Veräußerungspflicht der Gemeinde

Es ist ein tragendes, bereits in § 1 Abs. 4 angesprochenes Anliegen des Entwurfs, daß das private Eigentum im Rahmen des Möglichen erhalten bleiben oder an anderer Stelle, ggf. in anderer Rechtsform, neu begründet werden soll. Die Regelung des § 22 dient der Konkretisierung und Verwirklichung dieses Grundsatzes. Danach ist die Gemeinde verpflichtet, solche Grundstücke, die sie im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zur Durchführung der Maßnahmen erworben hat und die nicht für öffentliche Zwecke als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden, entweder zu bebauen oder zum Zwecke der plangemäßen Bebauung zu reprivatisieren. Um möglichst vielen der früheren Eigentümer neues Eigentum verschaffen zu können, wird die Verpflichtung der Gemeinde auf die Veräußerung eines Grundstücks beschränkt, das im Wert dem Grundstück entspricht, das der einzelne Eigentümer hergegeben hat. Infolge einer notwendigen Um- und Neugestaltung des Sanierungsgebiets und der damit verbundenen Neuordnung der Baugrundstücke wird es allerdings nicht immer möglich sein, allen früheren Eigentümern wieder entsprechende Grundstücke zu verschaffen. Um auch in derartigen Fällen den Gedanken der Eigentumserhaltung verwirklichen zu können, sieht Absatz 2 vor, daß anstelle von Einzeleigentum auch Miteigentum, Wohnungseigentum und sonstige in § 59 Abs. 4 BBauG bezeichnete Rechte gewährt werden können. Auf diese Weise kann erreicht werden, daß ein möglichst großer Teil der Eigentümer, die Grundstücke im Sanierungsgebiet abgegeben haben, wieder Eigentum, wenn auch in anderer Rechtsform, erhalten können. Die gleichen Erwägungen liegen der Regelung des Absatzes 2 Satz 4 zugrunde. Die Ausgabe verzinslicher Anteilscheine wird darüber hinaus in vielen Fällen auch ein geeignetes Mittel darstellen, um Schwierigkeiten zu überwinden, die sich bei der Erfüllung der Reprivatisierungspflicht aus der Festsetzung unterschiedlicher, in der örtlichen Struktur des Gebietes begründeter Nutzbarkeiten ergeben können. Eine allgemeine rechtliche Verpflichtung der Gemeinde, ihre nach Abfindung der früheren Eigentümer etwa noch verbleibenden Grundstücke im Sanierungsgebiet an sonstige Außenstehende zu veräußern, die in keiner Beziehung zur Sanierung gestanden haben oder stehen, ist nicht vorgesehen. Es muß im Interesse einer sinnvollen

gemeindlichen Strukturpolitik dem pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde überlassen bleiben, ob sie diese Grundstücke z. B. zur Förderung des Sanierungszwecks in geeigneter Eigentumsform an Außenstehende veräußert oder, ob sie die Grundstücke für künftige, noch nicht eindeutig feststehende Maßnahmen der gemeindlichen Strukturverbesserung bereithält.

Zur Wahrung des bäuerlichen Bodenbesitzes bestimmt Absatz 3, daß im Bebauungsplan zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke vorrangig Landwirten oder Forstwirten anzubieten sind.

Die Veräußerung der Grundstücke hat nach Absatz 4 zu dem Wert zu erfolgen, der sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. Die durch die Ordnungsmaßnahmen eingetretene Erhöhung des Wertes des Grundstücks wird also mit dem Kaufpreis bezahlt. Der Kaufpreisanteil, der der Werterhöhung entspricht, soll dazu beitragen, einen Teil der Kosten der Ordnungsmaßnahmen zu decken. Für den Fall, daß der Eigentümer die Sanierung selbst durchführt, ohne daß es zu dem Erwerb durch die Gemeinde kommt, enthält § 37 eine entsprechende Regelung.

#### VIERTER ABSCHNITT

#### Miet- und Pachtverhältnisse

Bei der Durchführung der Sanierung müssen Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, die dem Bebauungsplan für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet widersprechen, ganz oder teilweise beseitigt werden; sie sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 1). Ein Abbruch kommt weiter für Gebäude oder bauliche Anlagen in Betracht, die sich in einem so schlechten baulichen Zustand befinden, daß sie nicht mehr modernisiert werden können; vgl. § 16 Abs. 1 Nr. 2.

Die Beseitigung der Bauten setzt voraus, daß sie geräumt sind. Um die Räumung zu erreichen, müssen Rechtsverhältnisse, die zum Besitz oder zur Nutzung der Bauten berechtigen, insbesondere Miet- und Pachtverhältnisse, vor Beginn der Abbrucharbeiten beendet werden können. Dabei ist zwischen der vertragsmäßigen Beendigung der Rechtsverhältnisse durch Kündigung und der — vorzeitigen — Aufhebung der Rechtsverhältnisse zu unterscheiden. Hierüber werden im Vierten Abschnitt nähere Regelungen getroffen. Die Vorschriften gelten nur im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

#### Zu § 23 — Beendigung von Mietverhältnissen

Da die Grundeigentümer selbst ein Interesse daran haben, ihre Grundstücke im Rahmen der vorgesehenen Planung zum frühestmöglichen Zeitpunkt der neuen Nutzung zuzuführen, wird davon ausgegangen, daß sie die einer Beseitigung des Gebäudes oder der baulichen Anlage entgegenstehenden Rechtsverhältnisse, soweit wie möglich, vertragsgemäß kündigen. Bei Mietverhältnissen über Wohnraum haben sie die Vorschriften des sozialen Miet-

rechts, insbesondere die neuen längeren Kündigungsfristen, zu beachten. Demgemäß kann ein Mieter auch von seinen Möglichkeiten nach §§ 556 a, 556 b oder 556 c des Bürgerlichen Gesetzbuches Gebrauch machen. Damit der alsbaldigen Verwirklichung der Sanierung in diesen Fällen hinreichend Rechnung getragen werden kann, sind die genannten Vorschriften des BGB mit der Maßgabe anzuwenden, daß auch das öffentliche Interesse an der Durchführung der Sanierung zu berücksichtigen ist. Voraussetzung ist, daß angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung gestellt wird.

#### Zu § 24 — Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

Die Vorschrift eröffnet die Möglichkeit, länger laufende unkündbare Verträge vorzeitig zu beenden, wenn das Gebäude oder die sonstige bauliche Anlage beseitigt werden muß und die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt ist. Die Aufhebung erfolgt durch die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers oder von Amts wegen zur Durchführung eines Abbruchsgebots mit einer Frist von mindestens sechs Monaten, nach deren Ablauf das Rechtsverhältnis endet. Die Gemeinde darf von dieser Eingriffsmöglichkeit nur Gebrauch machen, wenn das Rechtsverhältnis nicht bis zum Ablauf dieser Frist durch die vertragsmäßige Kündigung beendet werden kann. Da durch den Eingriff Rechtspositionen beeinträchtigt werden, ist in § 27 eine Entschädigungsregelung vorgesehen.

Die Gemeinde darf ein Mietverhältnis über Wohnraum nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Bei der vorzeitigen Beendigung von Vertragsverhältnissen über Geschäftsraum hat die Gemeinde, auch schon wegen ihrer Entschädigungspflicht nach § 27 mit dem Mieter oder Pächter die Möglichkeiten einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern; falls der Mieter oder Pächter eine anderweitige Unterbringung anstrebt, soll sie das Vertragsverhältnis nur aufheben, wenn geeigneter Geschäftsraum zur Verfügung steht.

Die Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses kann auch auf Antrag eines Mieters oder Pächters eines Geschäftsraums ausgesprochen werden, wenn seine Erwerbsgrundlage infolge der Durchführung der Sanierung wesentlich beeinträchtigt ist. Auch hier kann die Gemeinde die Aufhebung mit einer Frist von 6 Monaten, nach deren Ablauf das Miet- oder Pachtverhältnis endigt, vornehmen. Voraussetzung ist, daß das Miet- oder Pachtverhältnis nicht innerhalb einer für den Mieter oder Pächter zumutbaren Frist vertragsmäßig endigt oder durch Kündigung des Mieters oder Pächters beendet werden kann. Durch die Vorschrift sollen Unbilligkeiten, die sich aus der Aufhebung langfristiger Miet- oder Pachtverhältnisse über Geschäftsräume ergeben können, vermieden werden. Bei der Bemessung einer Entschädigung nach § 27 ist § 20 Abs. 7 zu beachten. Mit der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnis-

sen allein ist der angestrebte Zweck nicht immer zu erreichen. Vielmehr muß die Gemeinde auch die Räumung nach Beendigung des Vertragsverhältnisses durchsetzen können. Deshalb wird ihr in Absatz 5 die Befugnis eingeräumt, die Räumung erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwanges zu vollziehen.

Durch die Regelung in § 24 wird die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen im Rahmen der Umlegung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes und die Enteignung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach dem Fünften Teil des Bundesbaugesetzes nicht gehindert (Absatz 6).

Die Vorschriften über die Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen gelten auch für vergleichbare schuldrechtliche Vertragsverhältnisse.

**Zu § 25** — Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungsmaßnahmen

Zur Durchführung einer Modernisierung nach § 18 wird es häufig notwendig sein, Wohn- oder Geschäftsräume zu räumen, da andernfalls die baulichen Mängel nicht durch entsprechende Baumaßnahmen beseitigt werden können. Wenn nur eine vorübergehende Räumung in Betracht kommt, bedarf es keiner Aufhebung des Miet- oder Pachtverhältnisses, da der Mieter nach § 541 a des Bürgerlichen Gesetzbuches verpflichtet ist, die Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, unter Umständen also auch vorübergehend die Räume frei zu machen; Aufwendungen, die der Mieter oder Pächter dafür machen muß, hat der Vermieter ihm nach der vorgenannten Vorschrift in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen. Führt die Modernisierung jedoch dazu, daß eine Fortsetzung eines Miet- oder Pachtverhältnisses nicht mehr in Betracht kommt, etwa deshalb, weil die Zahl der Wohnungen verringert wird, so bedarf es einer Auflösung des Vertragsverhältnisses. § 25 sieht deshalb vor, daß in derartigen Fällen Miet- oder Pachtverhältnisse durch vertragsmäßige Kündigung gemäß § 23 oder vorzeitige Aufhebung gemäß § 24 beendet werden können.

**Zu § 26** — Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke

Da für das Sanierungsgebiet neue Bebauungspläne aufzustellen sind (vgl. § 9), muß möglicherweise ein bisher unbebautes Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden. Deshalb muß die Gemeinde in derselben Weise wie bei bebauten Grundstücken bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse vorzeitig aufheben können, wenn die alsbaldige Änderung der Nutzung beabsichtigt ist und das Vertragsverhältnis bis zu diesem Zeitpunkt nicht vertragsmäßig beendet werden kann. Auch in diesen Fällen trifft die Gemeinde die Entschädigungspflicht nach § 27.

**Zu § 27** — Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

Bei der vorzeitigen Beendigung von Rechtsverhältnissen nach den §§ 24 bis 26 wird in bestehende vertragliche Abmachungen eingegriffen. Soweit hier-

durch den Betroffenen Vermögensnachteile entstehen, muß ihnen eine angemessene Entschädigung in Geld gewährt werden. Für die Bemessung der Entschädigung gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes. Zur Leistung der Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Für den Fall, daß eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande kommt, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Ihre Entscheidung kann durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung vor dem zuständigen Landgericht, Kammer für Baulandsachen, angefochten werden (§ 60 Abs. 2).

In Anlehnung an die geltenden Schutzbestimmungen bei der Kündigung von Pachtverhältnissen über kleingärtnerisch genutztes Land (§ 3 der VO über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23. Mai 1942 in der Fassung vom 15. Dezember 1944 — RGBl. I S. 347 ff.; §§ 21 und 22 des Schleswig-Holsteinischen Kleingartengesetzes vom 3. Februar 1948 in der Fassung des Gesetzes vom 5. Mai 1948 — GVBl. S. 148 — u. a.) ist die Gemeinde im Falle einer für die Durchführung der Sanierung erforderlichen vorzeitigen Vertragsaufhebung im Interesse des Kleingartenwesens zur Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland verpflichtet. Sie kann durch die höhere Verwaltungsbehörde nur dann von der Verpflichtung befreit werden, wenn sie nachweislich zu ihrer Erfüllung außerstande ist. Andererseits muß die Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland bei einer Entschädigungsleistung in Geld angemessen berücksichtigt werden.

**Zu § 28** — Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen

Wird durch Modernisierungsmaßnahmen der Gebrauchswert vermieteter Wohnräume erhöht, so hat der Mieter die Maßnahmen selbst zwar im Rahmen des § 541 a des Bürgerlichen Gesetzbuches zu dulden. Die vertraglichen Vereinbarungen über die Höhe des von ihm zu zahlenden Mietzinses bleiben hiervon jedoch unberührt, solange das Vertragsverhältnis fortbesteht. Führt der Vermieter aufgrund eines ihm erteilten Modernisierungsgebotes nach § 18 Modernisierungsmaßnahmen durch und kommen diese Maßnahmen dem Mieter zugute, ist es gerechtfertigt, dem Vermieter das Recht zuzubilligen, den Mietzins durch einseitige Erklärung gegenüber dem Mieter angemessen zu erhöhen, ohne daß es einer Kündigung des Mietverhältnisses bedarf oder der Ablauf der Zeit, für den das Mietverhältnis ohne Kündigungsmöglichkeit eingegangen worden ist, abgewartet werden muß. Die Möglichkeit für den Vermieter, den Mietzins angemessen erhöhen zu können, ist gerechtfertigt, weil der Vermieter für die im Interesse der Sanierung angeordneten Maßnahmen Kapital aufzuwenden und die Kosten im Umfang der möglichen Mieterhöhung selbst zu tragen hat (vgl. § 38 Abs. 2).

Das in Absatz 2 enthaltene besondere Kündigungsrecht des Mieters für den Fall der einseitigen Mieterhöhung entspricht den Regelungen in § 20 des Ersten Bundesmietengesetzes und § 11 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965.

## FÜNFTER ABSCHNITT

## Sanierungsträger und Sanierungsbetreuer

Die Durchführung der Sanierung verlangt bei dem Umfang, der Schwierigkeit und Vielseitigkeit der rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Probleme, der Langfristigkeit und den mit ihr verbundenen Risiken regelmäßig eine leistungsfähige und zuverlässige Trägerschaft. Deshalb ist es notwendig, daß die Unternehmen, welche von der Gemeinde als Sanierungsträger beauftragt werden, die entsprechende Eignung besitzen. In diesem Abschnitt sind daher die Voraussetzungen für die Auswahl von Sanierungsträgern festgelegt.

Die sachlichen Voraussetzungen, die für die Beauftragung eines Sanierungsträgers mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen vorliegen müssen, ergeben sich aus § 11. Die Beauftragung kommt danach für die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen in Betracht, wenn deren Durchführung den Eigentümern von der Gemeinde nicht übertragen wird, für die Durchführung der Baumaßnahmen dann, wenn die zügige und zweckmäßige Durchführung der Sanierung durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet ist.

In diesem Abschnitt werden außerdem für den Fall, daß die Gemeinde den Sanierungsträger beauftragt, Sanierungsmaßnahmen als ihr Treuhänder durchzuführen, Regelungen über das Treuhandvermögen und dessen Sicherung getroffen. Derartige Vorschriften sind notwendig, da Bestimmungen über ein rechtsgeschäftliches Treuhandvermögen im bürgerlichen Recht fehlen. Schließlich wird der Fall, daß der Eigentümer einen Sanierungsbetreuer zu seiner Unterstützung beauftragen will, angesprochen.

**Zu § 29** — Beauftragung eines Sanierungsträgers

Die Aufgaben, mit denen die Gemeinde einen Sanierungsträger betrauen kann, können verschiedenartig sein.

Die Gemeinde kann einmal den Sanierungsträger beauftragen, Aufgaben, die sie selbst bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zu erfüllen hat, wahrzunehmen. Der Sanierungsträger wird hier also für die Gemeinde als deren „verlängerter Arm“ tätig, d. h. im Wege der Geschäftsbesorgung im Sinne des bürgerlichen Rechts.

Zum anderen kann die Gemeinde den Sanierungsträger bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen entsprechend § 11 einsetzen. Dabei soll die Gemeinde wählen können, ob sie den Sanierungsträger als ihren Treuhänder oder in anderer Weise, etwa für eigene Rechnung des Trägers tätig werden lassen will. Die Einzelheiten über Umfang und Inhalt der Beauftragung sollen daher weitgehend den zwischen der Gemeinde und dem Träger schriftlich abzuschließenden Vertrag (§ 29 Abs. 1) überlassen bleiben. Für den Fall, daß die Gemeinde den Sanierungsträger als ihren Treuhänder einsetzen will, gelten die näheren Regelungen in §§ 31 und 32 über die Rechtsstellung als Treuhänder, seine Verpflichtungen und die Sicherung des Treuhandvermögens.

Bei allen Auftragsarten darf die Gemeinde hoheitliche Befugnisse nicht auf den Sanierungsträger übertragen.

Welche Unternehmen als Sanierungsträger in Betracht kommen, ist in § 30 im einzelnen bestimmt.

**Zu § 30** — Bestätigung der Voraussetzungen

Als Sanierungsträger kommen nur Unternehmen in Betracht, denen von der zuständigen Behörde bestätigt worden ist, daß sie die in der vorliegenden Vorschrift geforderten Voraussetzungen erfüllen. Die in Frage kommenden Unternehmen sind in Absatz 1 aufgeführt. Es handelt sich hier in erster Linie um Unternehmen, die wohnungswirtschaftlich tätig oder den wohnungswirtschaftlichen Unternehmen verwandt sind. Für Unternehmen, die nicht wie die Organe der staatlichen Wohnungspolitik, die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen oder die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen besonderen Vorschriften unterworfen sind, müssen entsprechende Erfordernisse hinsichtlich der Unabhängigkeit vom Baugewerbe und der Zuverlässigkeit der zur Vertretung berufenen Personen oder leitenden Angestellten gefordert werden; die Unternehmen dürfen zur Vermeidung von Interessenkollisionen und aus Gründen des Wettbewerbs auch nicht selbst als Bauunternehmer tätig sein.

Für die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen ist ihrem üblichen Geschäftskreis entsprechend eine Beschränkung der Tätigkeit als Sanierungsträger auf ländliche Bereiche vorgesehen. Mit dieser Gebietsbezeichnung soll keine Gebietskategorie der Raumordnung und Landesplanung angesprochen sein, sondern zum Ausdruck kommen, daß in Bereichen, die ländlichen Charakter haben, die unter Umständen aber auch in den Randzonen eines Verdichtungsraums liegen können, die Betätigung in Frage kommt. Durch die Regelung soll die Möglichkeit für die anderen als Sanierungsträger in Betracht kommenden Unternehmen, sofern sie die Voraussetzungen dafür erfüllen, auch in ländlichen Bereichen tätig zu sein, nicht beschränkt werden.

Bei allen Unternehmen müssen für die Bestätigung die in Absatz 2 bestimmten Voraussetzungen gegeben sein. Die Bestätigung der Voraussetzungen wird dem Unternehmen erteilt (§ 29 Abs. 2) und kann für den Einzelfall oder generell ausgesprochen werden. Erforderlichenfalls ist der Gegenstand der Prüfung, der sich das Unternehmen unterwerfen soll, bei der Bestätigung zu bestimmen. Die Bestätigung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen hierfür nicht mehr vorliegen.

Für die Bestätigung zuständig ist nach Absatz 5 die von der Landesregierung bestimmte Behörde, bei Organen der staatlichen Wohnungspolitik die für die Anerkennung zuständige Behörde, da diese den besten Einblick in die Geschäftstätigkeit und wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens hat.

Eine der vorliegenden Vorschrift Rechnung tragende Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist in § 67 des Entwurfs vorgesehen.

**Zu § 31 - Treuhandvermögen**

Die Vorschrift setzt voraus, daß die Gemeinde einen Sanierungsträger beauftragt hat, Sanierungsmaßnahmen entsprechend § 11 durchzuführen, und zwar in der Rechtsstellung als Treuhänder der Gemeinde. Der Sanierungsträger ist als Treuhänder nicht Bevollmächtigter der Gemeinde, sondern er wird im eigenen Namen tätig und ist Eigentümer des Treuhandvermögens. Er hat das Treuhandvermögen getrennt von seinem übrigen Vermögen zu verwalten. Bei dem Sanierungsträger entstehen also zwei Vermögensmassen, die in seinem Eigentum stehen, nämlich das Treuhandvermögen und sein sonstiges Vermögen.

Das Treuhandverhältnis wird durch den Auftrag der Gemeinde begründet. Die Mittel, die die Gemeinde dem Sanierungsträger auf Grund dieses Auftrags zur Verfügung stellt, werden Teil des Treuhandvermögens. Zu dem Treuhandvermögen gehören nach Absatz 3 Satz 2 auch die Surrogate. Der Grundsatz der dinglichen Surrogation, der in verschiedenen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs enthalten ist, wird damit auch für das Treuhandverhältnis nach vorliegendem Gesetz verbindlich. Ohne eine gesetzliche Regelung würde der Grundsatz der dinglichen Surrogation nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 153 S. 370) nicht durch vertragliche Vereinbarung für ein Treuhandverhältnis wirksam gemacht werden können. Der Grundsatz der dinglichen Surrogation ist jedoch für ein Treuhandvermögen, in das wesentliche Mittel der öffentlichen Hand fließen können, notwendig. Das Treuhandvermögen erstreckt sich auch auf Mittel, die der Sanierungsträger darlehnsweise von Dritten für Treuhandzwecke erhält oder die er selbst hierfür einbringt.

Die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 sind weitgehend an § 17 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 (mehrfach geändert) angelehnt.

Der Sanierungsträger soll nach Absatz 4 in gleicher Weise wie die Gemeinde verpflichtet sein, Grundstücke des Treuhandvermögens, also namentlich die Grundstücke, die er zur Durchführung der Sanierung im Sanierungsgebiet in Erfüllung eines ihm nach § 11 erteilten Auftrags erworben hat, zu veräußern. Bei der Veräußerung soll er an Weisungen der Gemeinde gebunden sein. Die Gemeinde hat sich bei ihren Weisungen, zu deren Erteilung sie verpflichtet ist, nach den Vorschriften des § 22 zu richten, also Personen zu berücksichtigen, die zur Durchführung der Sanierung Grundstücke übereignet oder sonst verloren haben und nicht bereits Grundstücke, Rechte oder Anteilsrechte als Ersatz erhalten haben. Für die Durchführung der Veräußerung durch den Sanierungsträger sind ebenfalls die Vorschriften des § 22 anzuwenden, insbesondere diejenigen des Absatzes 4 über den Verkaufswert. Soweit nach Beendigung des Auftrags als Sanierungsträger noch ein Treuhandvermögen vorhanden sein sollte, insbesondere noch Grundstücke nicht entsprechend den Regelungen in Absatz 4 veräußert werden konnten, hat der Sanierungsträger dieses Vermögen nach Absatz 5 auf die Gemeinde zu übertragen. Von der

Übertragung ab tritt die Gemeinde in alle Rechte und Pflichten des Sanierungsvermögens ein. In welcher Weise ein Verlust, der bei dem Sanierungsträger nach Erfüllung seines Auftrags eingetreten ist, ausgeglichen wird, kann im einzelnen im Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Sanierungsträger geregelt werden.

**Zu § 32 - Sicherung des Treuhandvermögens**

Die im § 32 enthaltenen Regelungen sind an die in § 18 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau enthaltenen Vorschriften über die Treuhandstellen für den Bergarbeiterwohnungsbaue angelehnt. Durch sie soll eine Sicherung des Treuhandvermögens gegenüber Eingriffen Dritter erreicht werden.

Absatz 1 bringt daher den allgemeinen Grundsatz zum Ausdruck, daß die Treuhandstelle mit dem Treuhandvermögen nur für Verbindlichkeiten haftet, die sich auf dieses Vermögen beziehen. Eine Haftung mit ihrem sonstigen Vermögen für derartige Verbindlichkeiten wird dadurch nicht ausgeschlossen.

Nach Absatz 2 sollen für den Fall der Zwangsvollstreckung in das Treuhandvermögen wegen einer Forderung, für welche dieses nicht haftet, der Gemeinde die Drittwiderspruchsklage und dem Sanierungsträger die Vollstreckungsgegenklage gegeben sein. Dabei kann für die Vollstreckungsgegenklage nur § 767 Abs. 1 der ZPO Anwendung finden, da Absatz 2 für den vorliegenden Fall nicht paßt.

Nach Absatz 3 soll das Treuhandvermögen für den Fall der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers abgesichert werden. Die Vorschrift sieht vor, daß das Treuhandvermögen nicht zur Konkursmasse gehört und vom Konkursverwalter von Amts wegen auf die Gemeinde zu übertragen ist.

**Zu § 33 - Sanierungsbetreuer**

Die Einrichtung des Sanierungsbetreuers ist ein wesentliches Hilfsmittel, um Eigentümern, die zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bereit sind, eine fachkundige Unterstützung zuteil werden zu lassen. Der vom Eigentümer beauftragte Sanierungsträger wird im Namen und für Rechnung des Eigentümers auf dessen Grundstück tätig. Der Eigentümer behält also sein Grundstück, und der Sanierungsbetreuer führt je nach dem Inhalt des Auftrags die Ordnungsmaßnahmen oder die Baumaßnahmen oder beide für den Eigentümer durch oder bereitet sie wirtschaftlich oder technisch vor.

Die Auswahl des Sanierungsbetreuers bleibt dem Eigentümer überlassen. Regelungen darüber, welche Unternehmen oder freiberuflich Tätige mit dieser Aufgabe betraut werden dürfen, enthält der Entwurf nicht. Durch § 67 soll jedoch das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen derart geändert werden, daß den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Organen der staatlichen Wohnungspolitik auch die Möglichkeit eröffnet wird, als Sanierungsbetreuer tätig zu sein. Ebenso sollen gemeinnützige Siedlungsunternehmen diese Aufgabe im Rahmen ihres gemeinnützigen Zwecks durchführen können (§ 68).

## SECHSTER ABSCHNITT

## Finanzierung der Sanierung

Die Finanzierung der Sanierung wirft dadurch besondere Probleme auf, daß in nennenswertem Umfang Kosten entstehen, die aus Finanzierungsmitteln gedeckt werden müssen, deren Zinsen und Tilgungen aus den Erträgen der Neubebauung nicht aufzubringen sind. Es handelt sich also hier um Kosten, die einen Verlust verursachen und regelmäßig nur mit Zuschüssen finanziert werden können. Kosten dieser Art werden in der Wohnungswirtschaft als „unrentierliche Kosten“ bezeichnet. Zu ihnen gehören namentlich die Kosten der Vorbereitung der Sanierung, wesentliche Teile der Kosten der Ordnungsmaßnahmen einschließlich der Kosten einer Änderung der Erschließung oder einer Neuerschließung, für die nach § 6 Abs. 6 Beiträge nicht erhoben werden dürfen, sowie vielfach auch Kosten, die bei einer Modernisierung anfallen.

Für diese Kosten muß letzten Endes die Gemeinde, die die Sanierungsmaßnahmen veranlaßt, aufkommen und hierzu eigene Haushaltsmittel bereitstellen oder andere Haushaltsmittel der öffentlichen Hand beantragen. Die Gemeinden müssen sich daher rechtzeitig über den Umfang ihrer Finanzverantwortung Klarheit verschaffen und bereits durch vorbereitende Untersuchungen Beurteilungsunterlagen gewinnen (vgl. § 5 Abs. 2). Darüber hinaus haben sie nach dem in diesem Abschnitt enthaltenen § 34 eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Sollte sich aus dieser Übersicht ergeben, daß die Sanierung nicht oder nur für einen Teil des Gebiets finanziert werden kann, so ist die Erklärung zum förmlichen Sanierungsgebiet nach § 43 Abs. 2 ganz oder teilweise wieder aufzuheben.

In diesem Abschnitt werden außerdem Regelungen über den Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln, die Tragung der verschiedenen bei einer Sanierung anfallenden Kosten und die Behandlung eines Überschusses und von Entschädigungen getroffen.

**Zu § 34 — Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Absatz 1 verpflichtet die Gemeinde, nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und der Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplans eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen und der höheren Verwaltungsbehörde, also der Stelle, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 5 Abs. 2 genehmigt hat, vorzulegen. Aufgabe der höheren Verwaltungsbehörde ist es, die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gemeinde zu prüfen und andere Kostenträger, etwa die Träger der Kosten von Straßen, nichtkommunalen öffentlichen Einrichtungen, Eisenbahn- und Fernmeldeanlagen, zur Mitteilung ihrer eigenen Absichten im Sanierungsgebiet und ihrer Kosten- und Finanzierungsvorstellungen aufzufordern. Die höhere Verwaltungsbehörde erhält damit die Möglichkeit, eine Abstimmung verschiedener an der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen beteiligter öffentlicher Kostenträger herbeizuführen. Sie soll auch die Möglichkeit haben, von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen ihrer Kosten- und Finanzierungsüber-

sicht zu verlangen. Darüber hinaus soll sie verpflichtet sein, auch für ein sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange zu sorgen, also eine alle Kostenträger umfassende Koordinierungsaufgabe bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme wahrzunehmen. Dem entspricht es, daß die höhere Verwaltungsbehörde die Gemeinde auch bei der Beschaffung von öffentlichen Förderungsmitteln, die in die Sanierung fließen können, unterstützt.

**Zu § 35 — Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln**

Die Vorschrift spricht die Stellen an, die Sanierungsförderungsmittel für die einzelnen Sanierungsvorhaben bewilligen. Sie wird hinsichtlich der Kosten der Vorbereitung der Sanierung durch § 36, der Kosten der Ordnungsmaßnahmen durch § 37, der Kosten der Modernisierungsmaßnahmen durch § 38 und der Kosten der Neubebauung durch § 39 ergänzt.

Sanierungsförderungsmittel anderer öffentlicher Haushalte sollen der Gemeinde zugewiesen oder nur mit deren Einvernehmen für Baumaßnahmen Dritter diesen gewährt werden.

Die Einsatzmöglichkeiten für die Sanierungsförderungsmittel sind im einzelnen in Absatz 3 bezeichnet, eine Vorschrift, die sich inhaltlich an § 42 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der sich in der Praxis bewährt hat, anlehnt.

Da nicht von vornherein übersehen werden kann, in welcher Höhe zur Finanzierung der Sanierung Zuschüsse oder Darlehen erforderlich sein werden, soll durch Absatz 4 die Möglichkeit eröffnet werden, die Mittel als Vorauszahlung zu geben und erst später zu bestimmen, in welchem Umfang sie als Zuschuß oder Darlehen zu gewähren oder zurückzahlen oder durch andere Förderungsmittel zu ersetzen sind. Durch diese Regelung wird für die Praxis die Finanzierung der Sanierung wesentlich erleichtert.

Zur Deckung der Kosten der Ordnungsmaßnahmen soll ein Zuschuß aus Sanierungsförderungsmitteln nur insoweit in Betracht kommen, als die Kosten nicht durch Erhöhung des Wertes des geordneten und hergerichteten Grundstücks gedeckt werden. Ein Zuschuß zu den Kosten von Modernisierungsmaßnahmen soll nur insoweit gegeben werden, als die Kosten der Modernisierung nicht mit Finanzierungsmitteln zu decken sind, die sich aus den Erträgen des modernisierten Gebäudes aufbringen lassen (Absatz 5).

**Zu § 36 — Kosten der Vorbereitung der Sanierung**

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde. Sie hat daher auch die hierbei entstehenden Kosten zu tragen. In § 35 Abs. 1 ist jedoch vorgesehen, daß die Gemeinde zur Deckung dieser Kosten Darlehen oder Zuschüsse aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts erhalten kann, gegebenenfalls auch Zuschüsse zur Verbilligung von aufgenommenen Krediten. Da die Vorbereitung der

Sanierung vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets vorgenommen wird, muß es möglich sein, der Gemeinde auch bereits vor einer förmlichen Festlegung Sanierungsförderungsmittel zur Deckung der Vorbereitungskosten zu gewähren. Im Hinblick auf § 6 Abs. 1 bedarf es einer Vorschrift, die dies zuläßt.

#### Zu § 37 — Kosten der Ordnungsmaßnahmen

Die Vorschrift enthält eine Regelung darüber, wie die Kosten der Ordnungsmaßnahmen zwischen der Gemeinde und den Eigentümern aufgeteilt werden. Die Gemeinde soll verpflichtet werden, die Kosten der Ordnungsmaßnahmen insoweit zu tragen, als sie nicht durch die Erhöhung des Wertes der Grundstücke gedeckt werden, die Eigentümer insoweit, als diese Werterhöhung reicht. Wie die Werterhöhung der Grundstücke zu berechnen ist, ist in Absatz 4 näher bestimmt. Soweit dem Eigentümer Kosten von Ordnungsmaßnahmen entstanden sind, die die Gemeinde zu tragen hat, soll er nach Absatz 6 einen Ausgleichsanspruch gegen die Gemeinde haben. Welche Kosten zu den aufteilungsfähigen Kosten gehören, ist in Absatz 2 näher bestimmt.

Die von der Gemeinde veranlaßten oder durchgeführten Ordnungsmaßnahmen führen erfahrungsgemäß zu einer Erhöhung des Wertes des geordneten und hergerichteten Grundstücks, wenn dabei die Bebauung außer Betracht gelassen wird. Im Betrage dieser Werterhöhung erlangt also der Eigentümer einen Vermögensvorteil. Dieser Vorteil soll zur Finanzierung der Kosten der Ordnungsmaßnahmen ausgenutzt werden. Dies ist möglich, da der höhere Wert des geordneten und hergerichteten Grundstücks in die Gesamtkosten der Neubebauung eingeht und somit zu den Kosten gehört, die bei der Berechnung einer die Kosten deckenden Miete oder in einer Lastenberechnung berücksichtigt werden. Die Erhöhung des Wertes des Grundstücks ist also rentabel und kann der Deckung eines Teils der Kosten der Ordnungsmaßnahmen dienen. Durch Absatz 5 wird daher vorgeschrieben, daß der Eigentümer, soweit er für die Erhöhung des Wertes des Grundstücks keine eigenen Mittel aufwendet, keine Verbindlichkeiten übernommen hat oder ihm keine Vorteile angerechnet worden sind, den entsprechenden Betrag an die Gemeinde zu entrichten hat. Es handelt sich hier um einen durch Gesetz begründeten Anspruch, der dadurch gerechtfertigt ist, daß die Gemeinde die Kosten der Ordnungsmaßnahmen insgesamt verausgabt hat und nunmehr, soweit dem Eigentümer ein Vorteil zugewachsen ist, einen Ausgleichsanspruch erhält. Die Gemeinde hat den geschuldeten Betrag als langfristiges Darlehen zu belassen, wenn es dem Eigentümer nicht möglich ist, ihn mit eigenen oder fremden Mitteln an die Gemeinde zu entrichten.

Die in den Absätzen 3 bis 5 enthaltenen Grundsätze sollen auch dann zur Anwendung gelangen, wenn die Gemeinde oder ein Sanierungsträger Grundstücke nach § 22 oder § 31 Abs. 4 veräußert. Absatz 7 stellt also eine Ergänzung zu diesen Vorschriften dar.

#### Zu § 38 — Kosten der Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen erfordern häufig hohe Kosten, die zu einem Teil nicht mit Finanzierungsmitteln gedeckt werden können, deren Verzinsung und Tilgung aus den Erträgen des modernisierten Gebäudes möglich ist. Die Modernisierungskosten können zu einem Teil „unrentierlich“ sein. Die Vorschrift sieht daher vor, daß der Eigentümer nur die rentierlichen Kosten der Modernisierung zu tragen hat, im übrigen jedoch einen Anspruch gegen die Gemeinde erhält, ihm die unrentierlichen Kosten zu erstatten, soweit sie nicht von anderer Stelle durch einen Zuschuß gedeckt werden. Die Kostenanteile, die auf den Eigentümer und auf die Gemeinde entfallen, sollen nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen ermittelt werden, also dann, wenn die entstandenen Kosten feststehen und die zu erwartenden Erträge überschaubar sind.

Die Regelung über die Tragung der Kosten der Modernisierungsmaßnahmen soll gelten, wenn die Gemeinde ein Modernisierungsgebot nach § 18 erlassen hat oder wenn der Eigentümer sich vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen (Absatz 3).

#### Zu § 39 — Kosten der Neubebauung

Die Wiederbebauung nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebiets wirft keine anderen Probleme auf als der Neubau von bislang unbebauten Flächen. Die Vorschrift (Absatz 1) geht deshalb davon aus, daß die Neubebauung unter der Finanzverantwortung der Eigentümer als Bauherren durchgeführt wird. Die Bauherren sollen ebenso wie andere Bauherren öffentliche Förderungsmittel erhalten können, insbesondere solche des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus; dabei soll die Gemeinde sie bei der Beschaffung beraten und unterstützen.

Sanierungsförderungsmittel sollen gemäß Absatz 2 nur ausnahmsweise für die Finanzierung von Neubauvorhaben eingesetzt werden, nämlich dann, wenn Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht zur Verfügung stehen und besondere Voraussetzungen vorliegen, insbesondere eine begonnene Sanierung sonst nicht abgeschlossen werden könnte. Die Bewilligungsstelle für die Sanierungsförderungsmittel soll für den Einsatz die Befugnis haben zu wählen, ob die Mittel als öffentliche Mittel im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt werden oder als nichtöffentliche Mittel. Bei einem Einsatz als öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel kommen unmittelbar die Förderungsvorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zur Anwendung. Für den Fall, daß die Mittel als nichtöffentliche Mittel eingesetzt werden, wird durch Absatz 2 die sinngemäße Anwendung verschiedener Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vorgeschrieben; ebenso sind für diesen Fall die weiteren Vorschriften in Absatz 2 Satz 4 den Regelungen in § 44 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes nachgebildet.

**Zu § 40** — Verteilung eines Überschusses

Wenn die Gemeinde die Verrechnung der Kosten der Ordnungsmaßnahmen mit den Eigentümern nach § 37 durchgeführt, mit einem Sanierungsträger nach § 31 Abs. 5 abgerechnet und ein etwaiges Restvermögen übernommen hat, ist es denkbar, daß sich bei ihr in einer Schlußabrechnung über die Durchführung der Sanierung ein Überschuß der erzielten Einnahmen über die getätigten Ausgaben ergibt. Derartige Fälle werden allerdings bei den hohen Kosten der Ordnungsmaßnahmen nur selten vorkommen. Sie sind jedoch ausnahmsweise dann möglich, wenn die Kosten der Ordnungsmaßnahmen und der sonstige Sanierungsverlust niedrig sind und die durch die Neuordnung des Sanierungsgebiets sich ergebende Erhöhung der Grundstückswerte über diese Kosten hinausgeht. Es würde sich dann nach Beendigung der Sanierung bei der Gemeinde ein Überschuß ergeben. Da jedoch die Gemeinde aus der Durchführung der Sanierung keinen Gewinn erzielen soll, ist in der vorliegenden Vorschrift vorgesehen, daß der Überschuß auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist. Dabei sind die Eigentümer zu berücksichtigen, denen die Grundstücke im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets gehörten. Hat nach diesem Zeitpunkt ein Eigentümerwechsel gegen Entgelt stattgefunden, so soll der auf das Grundstück entfallende Teil des Überschusses zwischen dem früheren und dem neuen Eigentümer je zur Hälfte aufgeteilt werden.

Ein Überschuß, der verrechnet werden könnte, kann nur dann vorhanden sein, wenn Zuschüsse, die zur Deckung der Sanierung gewährt worden sind, unberücksichtigt bleiben.

**Zu § 41** — Gewährung und Verwendung von Entschädigungen

Schuldner einer Entschädigung im Rahmen der städtebaulichen Sanierung ist auf Grund des Bundesbaugesetzes oder des vorliegenden Gesetzes regelmäßig die Gemeinde. Die Gemeinde wird hierzu eigene Haushaltsmittel bereitstellen und vielfach Mittel eines anderen öffentlichen Haushalts erhalten. Die Gewährung dieser Mittel an einen Entschädigungsberechtigten soll, wenn es zu einer Einigung zwischen der Gemeinde und ihm kommt, nach denselben Vorschriften vorgenommen werden, die zur Anwendung kommen würden, wenn es nicht zu einer Einigung käme. Es wird auf diese Weise sichergestellt, daß der Entschädigungsberechtigte im Falle der Einigung mit derselben Entschädigung rechnen kann, wie im Falle eines durchgeführten Verfahrens. Entschädigungen werden häufig auch an Eigentümer zu entrichten sein, etwa für den Abbruch von baulichen Anlagen, die ihrerseits bereit sind, auf ihren Grundstücken die Neubebauung selbst durchzuführen. Dabei ist es gerechtfertigt, die Entschädigung, die der Eigentümer für einen Rechtsverlust erhalten hat, als Eigenleistung für die Finanzierung der Neubebauung einzusetzen. Absatz 2 gibt daher den Bewilligungsstellen von Mitteln öffentlicher Haushalte die Befugnis, die Mittelgewährung davon abhängig zu machen, daß der Eigentümer eine Entschädigung als Eigenleistung verwendet.

## SIEBENTER ABSCHNITT

## Abschluß der Sanierung

**Zu § 42** — Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

Die durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets eingetretenen Rechtswirkungen und die Beschränkungen haben für die einzelnen Grundstücke nur solange ihre Berechtigung, als die Grundstücke noch nicht entsprechend den Feststellungen des neuen Bebauungsplans genutzt werden, insbesondere noch nicht neu bebaut sind. Aus diesem Grunde schreibt Absatz 1 vor, daß die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären hat, wenn die zu treffenden Maßnahmen durchgeführt worden sind.

Nicht immer wird die Beibehaltung der in den §§ 12 bis 28 geregelten Rechtswirkungen bis zur bestimmungsmäßigen Bebauung der einzelnen Grundstücke erforderlich sein. Es ist denkbar, daß die Verwirklichung des für das Sanierungsgebiet aufgestellten Bebauungsplanes gewährleistet ist, ohne daß die Sondervorschriften der §§ 12 bis 28 dazu weiterhin erforderlich sind. In Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 3 ist daher vorgesehen, daß die Gemeinde bereits vor Abschluß der Sanierung durch Verwaltungsakt einzelne Grundstücke aus den Rechtswirkungen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ausnehmen kann. Die Entscheidung darüber liegt im pflichtmäßigen Ermessen der Gemeinde.

**Zu § 43** — Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, die durch Satzung der Gemeinde erfolgt, hat die in § 6 bezeichneten Rechtswirkungen zur Folge. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist es notwendig, daß nach Durchführung der Sanierung im gesamten Sanierungsgebiet die Satzung der Gemeinde aufgehoben wird (Absatz 1 Satz 1). Ist die Sanierung in einem Teil des Sanierungsgebiets durchgeführt, so kann die Satzung für diesen Teil aufgehoben werden. Absatz 1 Satz 3 dient der Klarstellung, daß die Aufhebung nur für künftige Vorgänge gilt. Das bedeutet, daß z. B. die Wirkung eines vor Aufhebung der förmlichen Festlegung ausgesprochenen Baugesetzes nach § 17 fortbesteht, wenn die förmliche Festlegung für das Sanierungsgebiet oder für den in Betracht kommenden Teil des Sanierungsgebiets rechtsverbindlich aufgehoben ist.

Eine Aufhebung der Satzung ist auch dann notwendig, wenn sich herausstellt, daß die Sanierung — beispielsweise aus finanziellen Gründen — nicht durchgeführt werden kann. Denn auch in diesem Fall läßt es sich nicht vertreten, die durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets hervorgerufenen Rechtswirkungen weiter aufrechtzuerhalten. Absatz 2 macht es daher der Gemeinde zur Pflicht, in derartigen Fällen die Erklärung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet aufzuheben. Entsprechendes gilt, wenn die Durchführung der Sanierung sich für Teile des Sanierungsgebiets als nicht möglich erweist.

Für die Form, die Genehmigung, die Bekanntmachung und das Inkrafttreten des Aufhebungsbeschlusses soll Entsprechendes gelten, wie für den Beschluß, durch den das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird (vgl. § 5).

Ist die Sanierung durchgeführt und die Satzung nach Absatz 1 aufgehoben, so wird die Kenntlichmachung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets bzw. des Teils des Sanierungsgebiets in den Bauleitplänen gegenstandslos. In den Fällen, in denen sich die Sanierung als undurchführbar erweist (Absatz 2), wird dagegen die Kenntlichmachung im Flächennutzungsplan nicht gegenstandslos, weil das Sanierungsgebiet sanierungsbedürftig bleibt (§ 5 Abs. 4 BBauG). In diesen Fällen ist nur die Kenntlichmachung im Bebauungsplan zu berichtigen, weil die förmliche Festlegung nicht mehr rechtsverbindlich ist. Gegenstandslos wird auch die Kenntlichmachung der zu beseitigenden baulichen Anlagen im Bebauungsplan, und zwar sowohl im Falle des Absatzes 1 als auch im Falle des Absatzes 2. Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung können die Pläne formlos berichtet werden.

### DRITTER TEIL

#### Entwicklungsmaßnahmen

Zu dem Begriff der Entwicklungsmaßnahmen wird auf die Begründung zu § 1 verwiesen.

In seinem Dritten Teil enthält der Entwurf nähere rechtliche Regelungen für die Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen. Den Vorschriften liegen folgende wesentliche Überlegungen zugrunde:

1. Entwicklungsmaßnahmen sind dadurch gekennzeichnet, daß ihre Vorbereitung, Planung und Durchführung durch ein gesteigertes öffentliches Interesse legitimiert werden. Ihre Durchführung würde unmöglich gemacht, wenn man der Bodenpreisentwicklung in den förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen freien Raum ließe. Öffentliche Mittel müßten ggf. nicht nur eingesetzt werden, um die Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, sondern weitere öffentliche Mittel wären erforderlich, um diejenigen Bodenwerterhöhungen, die lediglich auf Grund der Entwicklungsmaßnahmen durch den Einsatz öffentlicher Mittel herbeigeführt werden, beim Erwerb von Grundstücken mitzubezahlen. Der Entwurf trifft daher wie bei den Sanierungsmaßnahmen Vorsorge, daß diese Folge vermieden wird.
2. Die Entwicklungsmaßnahme muß innerhalb einer bestimmten Zeit verwirklicht werden, wenn der mit ihr verfolgte Zweck erreicht werden soll. Denn eine neue Siedlungseinheit i. S. des § 1 Abs. 3 des Entwurfs kann nur lebensfähig sein, wenn ihre wesentlichen Funktionen zu gleicher Zeit in Gang gesetzt werden können. Das bedeutet, daß die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht von Anfang an ausschließlich der privaten Initiative überlassen bleiben kann.

Jede Entwicklungsmaßnahme muß grundsätzlich in einem Zuge sowie in Abstimmung der Einzelmaßnahmen aufeinander und der Gesamtmaßnahme auf die überörtlichen Erfordernisse durchgeführt werden. Daraus ergibt sich zwangsläufig, daß diese Durchführung in einer Hand liegen muß und daß die erforderlichen Maßnahmen ohne vermeidbare Hemmnisse mit der von der Sache her gebotenen Beschleunigung verwirklicht werden müssen.

3. Zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme muß die Gemeinde oder der von ihr beauftragte Entwicklungsträger grundsätzlich das Eigentum an dem im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücken erwerben. Das ergibt sich aus dem Wesen der Entwicklungsmaßnahme. Das Gebiet muß ohne Rücksicht auf bestehende Grundstücksgrenzen entsprechend der Planung neu gestaltet und aufgeschlossen werden. Eine Umlegung nach den Vorschriften des BBauG ist für diesen Zweck nicht geeignet. Es geht nicht nur um einen dem Bebauungsplan entsprechenden Zuschnitt der Grundstücke und um die Aussonderung der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen. Vielmehr muß darüber hinaus die Aufschließung in einem Zuge durchgeführt werden. Da die Entwicklungsmaßnahmen allein durch den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel ermöglicht werden, ist es gerechtfertigt, daß die Grundstücke nach Abschluß der Maßnahmen zu dem Preis veräußert werden, der sich aus der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des Entwicklungsbereichs ergibt.

Vor allem aber ist es unerläßlich, daß eine wirtschaftliche und soziale Struktur geschaffen werden kann und geschaffen wird, durch die die Lebensfähigkeit der neuen Siedlungseinheit auf die Dauer gewährleistet wird. Dies ist nur zu erreichen, wenn die Gemeinde oder der Entwicklungsträger zunächst das Eigentum an den Flächen erwirbt und so bei der Wiederveräußerung geeignete Nutzungswillige berücksichtigen und eine dem Entwicklungsziel entsprechende Grundstücksverwendung sicherstellen kann.

4. Städtebauliche Maßnahmen knüpfen im allgemeinen an bestehende Gegebenheiten an. Sie führen eine Entwicklung fort, gestalten ein bebautes Gebiet um, erweitern einen Stadtteil, eine Ortschaft. Bei derartigen Maßnahmen kann auf kommunalen Einrichtungen und Anlagen aufgebaut werden, die zumindest im Kern vorhanden sind; sie bedürfen allenfalls einer Erweiterung oder Ergänzung. Die meisten dieser vorhandenen Einrichtungen sind im Laufe von Generationen geschaffen worden.

Entwicklungsmaßnahmen i. S. des Entwurfs können dagegen ihrem Wesen nach nicht oder nur in recht geringem Umfang auf bereits bestehende Einrichtungen zurückgreifen. Die neue Siedlungseinheit wird mit den erforderlichen kommunalen Einrichtungen und Anlagen im wesentlichen insgesamt neu geschaffen. Den Erwerb der neu gebildeten baureifen Grundstücke kommt der

Nutzen dieser Einrichtungen und Anlagen mittelbar und unmittelbar in vollem Umfang zugute. Auch aus diesem Grunde ist es gerechtfertigt, bei der Veräußerung der erschlossenen Grundstücke den Wert in Rechnung zu stellen, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Gebiets ergibt.

5. Die Gemeinde und der Entwicklungsträger sind verpflichtet, die von ihnen erworbenen Grundstücke — mit Ausnahme der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen — wieder in Privateigentum zu überführen. Dabei sind in erster Linie die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Durch ein Baugesuch der Gemeinde kann die alsbaldige Bebauung, soweit sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist, sichergestellt werden.

#### Zu § 44 — Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich

Unter Berücksichtigung der funktionellen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahmen wird der die Raumordnungs- und Strukturpolitik konkretisierende Planungsakt (Rechtsverordnung) der Landesregierung gesetzestechisch mit dem Investitionsbereich verzahnt. Die Landesregierung entscheidet nicht nur über den Standort der Maßnahme, sondern auch über ihre Dringlichkeit aus der Sicht des Landes und der Region.

Absatz 2 stellt eine Parallele zu der Regelung in § 10 Abs. 2 dar.

#### Zu § 45 — Zuständigkeit und Aufgaben

Entwicklungsmaßnahmen sind grundsätzlich von der Gemeinde vorzubereiten und durchzuführen. In den Absätzen 1 und 2 werden die Aufgaben der Gemeinde allgemein umgrenzt. Auch im städtebaulichen Entwicklungsbereich muß die städtebauliche Ordnung dem Prinzip der Planmäßigkeit folgen. Daher sind für den Entwicklungsbereich ohne Verzug Bauleitpläne nach den Vorschriften des BBauG aufzustellen. Die Gemeinde hat, soweit sie keinen Entwicklungsträger nach § 46 beauftragt hat oder soweit nicht nach gesetzlichen Vorschriften eine andere Stelle für einzelne Aufgaben zuständig ist, für eine zügige Durchführung der Maßnahmen zu sorgen. Sie hat die Aufgabe, ein örtliches Gemeinwesen zu schaffen, das strukturmäßig, soziologisch und wirtschaftlich lebensfähig ist. Um dieses Ziel zu verwirklichen, wird ihr die Verpflichtung auferlegt, die im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke zu erwerben.

Die Verwaltungskraft kleinerer Gemeinden ist vielfach so unzureichend, daß der Gemeinde die Verantwortung für die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme nicht überlassen werden kann. Absatz 3 eröffnet daher die Möglichkeit, durch Rechtsverordnung der Landesregierung hoheitliche Zuständigkeiten auf übergeordnete Gebietskörperschaften oder Verbände zu verlagern. Die Übertragung ist verfassungsrechtlich unbedenklich, da Entwicklungsmaßnahmen nicht im Interesse der örtlichen Gemeinschaft, sondern im übergeordneten

Interesse durchgeführt werden. Sie gehören nicht zu dem Bereich der gemeindlichen Selbstverwaltung, der durch das GG geschützt wird.

Durch die Regelung in Absatz 4 soll die zwangsweise Bildung eines Planungsverbandes erleichtert werden.

#### Zu § 46 — Entwicklungsträger

Häufig werden die Gemeinden, etwa wegen unzureichender Personalausstattung, nicht in der Lage sein, Entwicklungsmaßnahmen selbst durchzuführen. Die Vorschrift bestimmt daher, daß die Gemeinde einen Entwicklungsträger beauftragen kann. Funktion und rechtliche Stellung des Entwicklungsträgers sind ähnlicher Art wie diejenigen des Sanierungsträgers. Es sind daher für den Sanierungsträger geltende Vorschriften für entsprechend anwendbar erklärt worden.

Der Entwicklungsträger soll nach Satz 3 in derselben Weise wie die Gemeinde verpflichtet sein, Grundstücke, die er zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erworben hat, wieder zu veräußern, und zwar entsprechend den Weisungen der Gemeinde. Die Gemeinde hat bei Erfüllung ihrer Weisungspflicht sich nach den für sie geltenden Vorschriften des § 49 zu richten. Bei Anwendung des § 49 und somit auch im Rahmen der vorliegenden Vorschrift ist der allgemeine Grundsatz des § 1 Abs. 4 Satz 3 zu beachten.

#### Zu § 47 — Übernahmeverlangen

Durch die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können Eigentümern im Einzelfall wirtschaftliche Nachteile erwachsen. Um diese Nachteile auszugleichen, ist vorgesehen, daß Eigentümer unter den besonderen Voraussetzungen dieser Vorschrift die Übernahme ihres Grundstücks verlangen können. Kommt eine Einigung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde nicht zustande, so kann der Eigentümer seinen Anspruch unter entsprechender Anwendung der Vorschriften des Teiles Enteignung des BBauG durchsetzen. Mit dieser Regelung wird — auch hinsichtlich der Art der Entschädigung — dem verfassungsrechtlichen Schutz des Eigentums in Artikel 14 GG Rechnung getragen. Es gehört zum Wesen der Entwicklungsmaßnahme, daß der Träger zum Erwerb des Eigentums an den in dem Bereich liegenden Flächen u. U. im Wege der Enteignung verpflichtet ist. Die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist folglich als endgültige Vorwirkung einer späteren völligen Entziehung des Grundeigentums zu würdigen. Unter diesem Gesichtspunkt muß bei der im Enteignungsrecht gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise dem betroffenen Eigentümer eine Entschädigung gewährt werden, sobald er die in der hoheitlichen Maßnahme (Erklärung zum Entwicklungsbereich) liegende Beeinträchtigung wirtschaftlich zu spüren bekommt. Die Voraussetzungen im einzelnen sind unter Anlehnung an den in § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG normierten Rechtsgedanken tatbestandlich sachgerecht erfaßt und unter Abwägung der in Rede stehenden Interessen mit der Entschädigungsfolge in Form eines Übernahmeverlangens verbunden worden.

**Zu § 48 — Besondere bodenrechtliche Vorschriften**

Bei aller Verschiedenheit der Aufgabenstellung weisen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Gemeinsamkeiten auf, die namentlich in ihrer bodenpolitischen Zielsetzung, ihrer Legitimation durch ein gesteigertes öffentliches Interesse, dem Einsatz öffentlicher Mittel und dem Bemühen nach einer tunlichsten Vereinfachung und Beschleunigung des verfahrensmäßigen Ablaufs zum Ausdruck gelangen. In beiden Sachbereichen müssen für die Durchführung der Aufgabe im Grundsatz rechtliche Handhaben gleichen Inhalts bereitgestellt werden, die in teils verbesserter Form dem bisherigen Städtebaurecht entnommen oder für diesen Zweck neu geschaffen werden. Im Interesse der Rechtseinheit und der Rechtsklarheit sind die für Entwicklungsmaßnahmen notwendigen Handhaben in ihrer rechtlichen Ausgestaltung den bei Sanierungsmaßnahmen geltenden angepaßt worden (Absatz 1).

Nach Absatz 2 unterliegen die Gemeinde und der Entwicklungsträger nicht der Genehmigungspflicht nach § 12. Eine solche Befreiung ist deswegen gerechtfertigt, weil die Gemeinde oder ein beauftragter Entwicklungsträger dafür zu sorgen haben, daß der mit der Entwicklungsmaßnahme verfolgte Zweck erreicht wird. Die Gemeinde und der Entwicklungsträger sind daher verpflichtet, keine Rechtsgeschäfte vorzunehmen oder Vorhaben durchzuführen, die mit dem Ziel der Entwicklungsmaßnahme nicht vereinbar wären oder seine Verwirklichung erschweren würden. Die Durchführung einer Umlegung oder Grenzregelung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes ist in Entwicklungsbereichen nicht erforderlich. Denn nach dem Entwurf müssen grundsätzlich die Grundstücke innerhalb dieses Bereichs von der Gemeinde oder dem Entwicklungsträger erworben werden. Wenn jedoch die Grundstücke in einer Hand vereinigt sind, bedarf es für die Neuordnung des Gebietes in der Hinsicht, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, keiner besonderen hoheitlichen Maßnahmen. Nach Absatz 3 kommen daher die Vorschriften des Bundesbaugesetzes über die Umlegung und Grenzregelung im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht zur Anwendung.

Da die Grundstücke des Entwicklungsbereichs, soweit dies zur Erfüllung der Entwicklungsaufgabe notwendig ist, in einer Hand vereinigt werden müssen, ist in Absatz 4 festgelegt, daß grundsätzlich zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers die Enteignung zur Erfüllung der erforderlichen Aufgaben zulässig ist, wenn der freihändige Erwerb nicht gelingt. Die Begrenzung der Enteignungsbefugnis ergibt sich sachlich aus Art und Zweck der Maßnahme, räumlich aus der Begrenzung des Entwicklungsbereichs in der Rechtsverordnung nach § 44. Einer Bindung an den Bebauungsplan bedarf es daher nicht. Die Abweichungen im Enteignungszweck erfordern den Ausschluß der §§ 85, 87 bis 89 BBauG.

Um der besonderen Lage der Landwirtschaft Rechnung tragen zu können, enthält Absatz 5 eine Ermächtigung zur Bestimmung der Mindesthöhe des

Wertes landwirtschaftlicher Grundstücke, die bei der entsprechenden Anwendung des § 20 im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu berücksichtigen ist. Damit soll klargestellt werden, daß der Verkehrswert und nicht der landwirtschaftliche Nutzungswert maßgebend sein soll.

**Zu § 49 — Veräußerungspflicht der Gemeinde**

Anders als bei der Sanierung gehört es zum Wesen der Entwicklungsmaßnahmen, daß die Gemeinde das Eigentum an den im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich liegenden Grundstücken erwerben muß (vgl. die Vorbemerkung zum Dritten Teil). Die Gemeinde benötigt indessen das Eigentum nur vorübergehend zur Durchführung der Maßnahme. Die Inanspruchnahme stellt daher grundsätzlich lediglich eine Durchgangsstufe auf dem Wege dar, wiederum privates Eigentum, und zwar entsprechend dem Grundsatz des § 1 Abs. 4 für weite Kreise der Bevölkerung zu begründen.

Absatz 1 legt daher eine allgemeine Privatisierungspflicht der Gemeinde für alle Grundstücke fest, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erworben hat, gleichgültig auf welchem Wege der Erwerb erfolgt ist. Von der Veräußerungspflicht sind nur Grundstücke ausgenommen, die für öffentliche Zwecke benötigt werden. Als Erwerber kommt jeder Nutzungswillige in Betracht, der glaubhaft macht, daß er das Grundstück innerhalb angemessener Frist bebauungsplangemäß verwenden wird. Vorrangig sind dabei die früheren Eigentümer zu berücksichtigen.

Durch Ausnutzung der in Absatz 3 bezeichneten Eigentumsformen kann gleichfalls eine breite Streuung privaten Eigentums gefördert werden. Die Ausgabe von Immobilienanteilscheinen, die eine laufende Rendite erbringen, bietet darüber hinaus den Vorteil, daß der Erwerber an einer künftigen Steigerung der Wirtschaftskraft des Gebietes nach Abschluß der Entwicklungsmaßnahmen teilnimmt.

Wie in der allgemeinen Vorbemerkung zum Dritten Teil dargelegt worden ist, verfolgt der Entwurf auch bei den Entwicklungsmaßnahmen das Prinzip, die durch die Entwicklung des Gebietes bewirkte Werterhöhung der Grundstücke zur teilweisen Deckung der entstandenen Kosten in Anspruch zu nehmen. Daher ist bei der Veräußerung der Wert des Grundstücks in Rechnung zu stellen, der sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Entwicklungsbereichs ergibt.

**Zu § 50 — Beteiligung des Entwicklungsträgers**

Der Entwicklungsträger hat nach Maßgabe des ihm erteilten Auftrages die erforderlichen Maßnahmen vorzubereiten und durchzuführen. Er hat dafür zu sorgen, daß die einzelnen Grundstücke in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge baulich oder in sonstiger Weise genutzt werden. Es ist daher gerechtfertigt, wenn dem Entwicklungsträger vor der Entscheidung über eine Genehmigung oder ein Baugesuch Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Die Baugenehmigungsbehörde ist an die Stellungnahme nicht gebunden.

**Zu § 51 — Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich**

Wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist, ist die Rechtsverordnung nach § 44 aufzuheben. Die Rechtsverordnung kann für Teile des Entwicklungsbereichs aufgehoben werden, wenn die Maßnahme in einzelnen Abschnitten durchgeführt ist.

Absatz 2 stellt sicher, daß z. B. ein Baugebot, das vor Aufhebung der Rechtsverordnung ausgesprochen worden ist, seine Geltung behält.

**VIERTER TEIL****Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur**

Sanierungsmaßnahmen beziehen sich nach § 1 nicht nur auf städtische Bereiche; sie umfassen in gleicher Weise auch ländliche Ortschaften. Besonderes Gewicht wird der Dorfsanierung zukommen.

Der ländliche Bereich wird heute schon in großem Umfang durch Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur gefördert und geordnet. Diese Maßnahmen beschränken sich jedoch im wesentlichen auf die Förderung der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugung und der allgemeinen Landeskultur. Vielfach wird unter diesen Gesichtspunkten auch die Ortslage der Dörfer berührt, z. B. durch Ansiedlungen und Schaffung neuer Wege. Die Maßnahmen wirken sich häufig auch auf die bauliche Substanz der Dörfer aus oder lösen sonstige Folgen städtebaulicher Art aus. Infolgedessen bedarf es in allen Fällen, in denen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur durchgeführt werden sollen, einer Prüfung wie sie sich auf das bebauten Gebiet auswirken und ob im Zusammenhang damit auch Sanierungsmaßnahmen notwendig werden. Im Interesse des gezielten Einsatzes der öffentlichen Mittel und zur Vermeidung von Fehlinvestitionen ist es erforderlich, daß nach Möglichkeit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig aufeinander abgestimmt werden.

**Zu § 52 — Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur**

Wirken sich geplante Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aus, so ist es sinnvoll, wenn die Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltung prüfen, ob Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 1 in Betracht kommen können (Absatz 1). Bejaht die Gemeinde die Frage, so ist die Aufstellung von Bauleitplänen im Sinne von § 2 Abs. 1 BBauG erforderlich und die Gemeinde hierzu verpflichtet (Absatz 2).

Nach Absatz 3 hat die Gemeinde diejenigen Stellen, die für die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zuständig sind, namentlich die Flurbereinigungsbehörde, im Interesse einer möglichst guten und schnellen Abstimmung von dem Ergebnis ihrer

Prüfung unverzüglich zu unterrichten und bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne in einem möglichst frühen Zeitpunkt zu beteiligen.

**Zu § 53 — Bauleitplanung und Flurbereinigung**

Während § 52 allgemein die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen mit den Maßnahmen der Agrarstruktur in Einklang bringt, regelt § 53 den Sonderfall der Flurbereinigung. Für eine Abstimmung zwischen den Sanierungsmaßnahmen und der Flurbereinigung besteht um so mehr Veranlassung, als die Flurbereinigungsbehörde nach Maßgabe der Zielsetzungen der Flurbereinigung auch die Ortslage zur Flurbereinigung zuziehen kann (§ 37 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz).

Absatz 1 bestimmt, daß die Gemeinde rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen hat. Vielfach sind die Bauleitpläne bereits für eine zweckmäßige Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes erforderlich. Zudem haben die Erfahrungen gezeigt, daß vor allem in den industrienahen Gemeinden die Bauleitplanung vor Durchführung der Flurbereinigung abgeschlossen sein sollte. Andererseits kann es in industriefernen Gemeinden zweckmäßiger sein, die Bauleitpläne gleichzeitig mit den Planungen der Flurbereinigungsverwaltung zu entwickeln, und zwar den Flächennutzungsplan zusammen mit dem Wege- und Gewässerplan und ggf. den Bebauungsplan zusammen mit dem Flurbereinigungsplan.

Auch hier ist zu prüfen, ob die Auswirkungen der Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zweckmäßig erscheinen lassen (Absatz 2).

Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde haben ihre beiderseitigen Absichten — die Verbesserung der Agrarstruktur einerseits sowie die Bauleitplanung und die Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 1 andererseits — im Interesse größtmöglicher Wirksamkeit und zur Vermeidung unnötiger Planungsarbeiten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen (Absatz 3 Satz 1). Änderungen der Planungen nach Abstimmung führen häufig dazu, daß Vorarbeiten und Planentwürfe wertlos werden oder sogar in Angriff genommen oder bereits durchgeführte Einzelmaßnahmen rückgängig gemacht werden müssen. Daher schreibt Absatz 3 Satz 2 für Änderungen der Planungen vor Abschluß der Flurbereinigung grundsätzlich das Einvernehmen zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde vor.

Nach den bisherigen Erfahrungen sind kleine Gemeinden häufig nicht in der Lage, Bauleitpläne auszuarbeiten oder schwierige Verfahren wie die Umlegung selbst durchzuführen. Aus diesem Grunde haben verschiedene Länder bereits bestimmt, daß die Flurbereinigungsbehörden verpflichtet sind, im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Gemeinden Bauleitpläne auszuarbeiten. In Ergänzung dieser Verbindung der beiden Aufgabenbereiche sieht Absatz 4 vor, daß unter bestimmten Voraussetzungen auch die Befugnisse der Gemeinden zur Umlegung ganz oder teilweise auf die Flurbereinigungsbe-

hörde übertragen werden können. Voraussetzung ist ein Antrag der Gemeinde.

Die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes bleiben im übrigen unberührt.

#### Zu § 54 — Aufstellung der Bauleitpläne

Nach § 1 Abs. 5 BBauG sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. § 54 schreibt in diesem Zusammenhang vor, daß die Entwicklung, die mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur angestrebt wird, bei Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu beachten ist.

### FUNFTER TEIL

#### Förderung durch den Bund

Die Durchführung der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen erfordert erhebliche öffentliche Mittel. Zu ihrer Aufbringung sind die Gemeinden allein nicht in der Lage. Die Bewältigung der sich über längere Zeiträume erstreckenden Aufgaben wird vielmehr nur dann möglich sein, wenn neben den Ländern sich auch der Bund an der Förderung der Maßnahmen beteiligt.

Die verfassungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mitfinanzierung durch den Bund sind im Rahmen der Finanzreform durch Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes geschaffen worden. Nach dieser Bestimmung kann der Bund den Ländern u. a. Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden gewähren, die zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet oder zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums erforderlich sind. Eine den Anforderungen der fortschreitenden Entwicklung unserer Umwelt angepaßte städtebauliche Struktur ist unerläßliche Voraussetzung für das wirtschaftliche Wachstum im Bundesgebiet. Dem Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft dienende Maßnahmen rufen vielfach städtebauliche Investitionen hervor oder setzen sie voraus. Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen in den Gemeinden werden daher von der Vorschrift erfaßt. Das zeigt auch die Entstehungsgeschichte. Der Deutsche Bundestag hatte zunächst eine Fassung des Artikels 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes beschlossen, die den Bund ermächtigte, den Ländern Finanzhilfen für Investitionen der Länder und Gemeinden zur Wahrung der Einheitlichkeit der Lebensverhältnisse im Bundesgebiet zu gewähren (s. BT-Drucksache V/3605 in Verbindung mit der Niederschrift über die 204. Sitzung des Deutschen Bundestags, Tagesordnungspunkt 4). Gegen diese weitgehende Fassung hatte der Bundesrat den Vermittlungsausschuß angerufen mit dem Ziel, die Bestimmung enumerativ auf die Verbesserung der gemeindlichen Verkehrsverhältnisse und die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung zu beschränken (s. BR-Drucksache 14/69 — Beschluß —). Im Vermittlungsausschuß wurde daraufhin ein Kompromiß erzielt, der der jetzigen Fassung des Artikels 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes zugrunde liegt. Da-

bei bestand im Vermittlungsausschuß Einigkeit, daß die städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden von der Vorschrift erfaßt sind (s. Mündliche Berichte der Berichterstatter des Vermittlungsausschusses in der 222. Sitzung des Deutschen Bundestags und in der 338. Sitzung des Bundesrats). Es ist daher nunmehr möglich, im Rahmen des vorliegenden Gesetzentwurfs genauere Regelungen über die Finanzhilfen des Bundes und ihren Einsatz vorzusehen.

#### Zu § 55 — Finanzhilfen des Bundes

Die vorliegende Vorschrift enthält eine Verpflichtung für den Bund zur Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Bei der Größe und Langfristigkeit der Aufgaben ist ein langfristiger Mittelbedarf erforderlich. Die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen können daher nur dann ordnungsgemäß geplant und durchgeführt werden, wenn übersehbar ist, in welchem Umfang Finanzhilfen des Bundes zur Verfügung stehen werden. Nur auf Grund kontinuierlich fließender Mittel können die städtebaulichen Maßnahmen kontinuierlich geplant und durchgeführt werden.

In Absatz 2 ist daher vorgesehen, daß der Bund in den Haushaltsjahren 1971 bis 1973 einen Bindungsrahmen zur Verfügung stellt, dessen Einzelaufschlüsselung auf die Haushaltsjahre dem Bundeshaushaltsplan vorbehalten bleiben soll. Ab 1974 soll der Bund verpflichtet sein, aus allgemeinen Deckungsmitteln die aus der Fortschreibung der mehrjährigen Finanzplanung sich ergebenden Beträge zur Verfügung zu stellen.

Der Konzeption des Artikels 104 a des Grundgesetzes entspricht es, daß die Finanzierungshilfen des Bundes nur für besondere Maßnahmen und nach Schwerpunkten gemäß der Bedeutung der Investitionen gewährt werden. Dies kommt in den Absätzen 1 und 3 zum Ausdruck.

#### Zu § 56 — Einsatz der Finanzhilfen des Bundes

Die Finanzhilfen des Bundes sind den Ländern zu gewähren, die sie ihrerseits für die in Betracht kommenden Einzelmaßnahmen bewilligen. Für den Einsatz der Finanzhilfen des Bundes sieht die vorliegende Vorschrift die Entwicklung, Anpassung und Fortführung eines Programms in Zusammenarbeit zwischen den zuständigen obersten Landesbehörden und dem Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen vor. Die für das Programm in Frage kommenden Maßnahmen sind nach Absatz 2 von den obersten Landesbehörden auszuwählen und vorzuschlagen. Eine Abstimmung mit anderen vom Bund und den Ländern geförderten oder durchgeführten Maßnahmen ist vorgesehen. Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen hat auf Grund der Vorschläge mit den obersten Landesbehörden über die Aufstellung des Programms zu beraten und unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Beratungen und unter Abstimmung mit anderen im Zusammenhang stehenden Maßnahmen das Pro-

gramm für die Finanzhilfen des Bundes aufzustellen. Entsprechend dem aufgestellten Programm sind die Bundesmittel den Ländern als Finanzhilfen zuzuteilen.

#### Zu § 57 — Rückflüsse an den Bund

Die Rückflüsse aus Mitteln, die der Bund den Ländern darlehnsweise zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gewährt hat, sollen durch Absatz 1 für denselben Zweck sowie für Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues gesetzlich gebunden werden. Es handelt sich hier um eine Parallelvorschrift zu § 17 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und § 20 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Die Rückflüsse aus den Finanzhilfen sollen danach in dieselbe Rückflußmasse fließen.

Dementsprechend ist in Absatz 2 vorgesehen, daß aus der Rückflußmasse des sozialen Wohnungsbaues Finanzhilfen auch für städtebauliche Maßnahmen gewährt werden können, die der Fortführung des Wohnungsbaues oder der Verbesserung der Wohnverhältnisse dienen.

#### Zu § 58 — Einsatz besonderer Bundesmittel

Die Vorschrift stellt klar, daß der Bund neben den Finanzhilfen nach §§ 55 und 56 auch Haushaltsmittel zur Erfüllung eigener Aufgaben, und zwar für ressortzugehörige Aufgaben oder zur Förderung nichtstaatlicher Einrichtungen zur Verfügung stellen kann. Für den Einsatz dieser Mittel können die für die Finanzhilfen geltenden Vorschriften der §§ 55 und 56 nicht zur Anwendung gelangen. Sollen jedoch Forschungsmittel des Bundes für einzelne Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen verwendet werden, so müssen sie über das Land geleitet werden, das dafür Sorge zu tragen hat, daß die der Forschung dienenden Auflagen bei der Bewilligung der Bundesmittel für das einzelne Vorhaben erteilt werden.

#### Zu § 59 — Übernahme von Bürgschaften

Die Ermächtigung zur Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie die Bürgschaftsrahmen für die einzelnen Sachbereiche werden nach der seit Jahren bestehenden Übung nicht mehr in den Fachgesetzen festgelegt, sondern in den jährlichen Haushaltsgesetzen des Bundes zusammengefaßt. Die Vorschrift knüpft an diese Übung an und legt außerdem fest, daß die Anträge auf Übernahme beim Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen zu stellen sind.

### SECHSTER TEIL

#### Ergänzende Vorschriften

#### Zu § 60 — Anwendung des Bundesbaugesetzes

Nach Absatz 1 sind bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, soweit der Entwurf nichts Abweichendes bestimmt, die Vorschriften des

Bundesbaugesetzes maßgebend. Die grundsätzliche Anwendung des Bundesbaugesetzes wird also in allen Teilen des Gesetzentwurfs vorausgesetzt. Insbesondere sind auch die Allgemeinen Vorschriften im Achten Teil des Bundesbaugesetzes sowie das dort geregelte Verwaltungsverfahren bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz anzuwenden.

Nach Absatz 2 sind Verwaltungsakte, die eine Entschädigungspflicht auslösen können, nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung vor den Baulandkammern anfechtbar. Für diese Regelung waren die gleichen Überlegungen maßgebend, die § 157 BBauG zugrunde liegen. Hinzu kommt, daß der Entwurf in bestimmten Bereichen nur eine Ergänzung des Bundesbaugesetzes darstellt. Durch Absatz 2 soll vermieden werden, daß Verwaltungsakte nach diesem Gesetz, die den in § 157 BBauG bezeichneten Verwaltungsakten vergleichbar sind, vor verschiedenen Gerichten angefochten werden. Ein Beispiel für die in Absatz 2 Satz 2 genannten Verwaltungsakte, die in einem Verfahren nach dem Vierten oder Fünften Teil des Bundesbaugesetzes erlassen werden, ist § 12 Abs. 10. Denn für die Entziehung des Eigentums nach dieser Vorschrift sind die verfahrensrechtlichen Regelungen des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend anwendbar.

#### Zu § 61 — Härteausgleich

Verliert ein Eigentümer im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich ein Grundstück gegen Entschädigung in Geld oder übereignet er es zur Vermeidung einer Enteignung gegen Entgelt an die Gemeinde oder wird ein Miet- oder Pachtverhältnis im Zusammenhang mit der Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen vorzeitig oder wegen geänderter Nutzungsmöglichkeit beendet, kann den Betroffenen zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile von der Gemeinde ein Härteausgleich in Geld gewährt werden, soweit es der Billigkeit entspricht. Durch den Härteausgleich sollen wirtschaftliche Nachteile ausgeglichen werden, die in Ausnahmefällen dadurch entstehen, daß die nach den gesetzlichen Bestimmungen zu zahlende Geldentschädigung für den Betroffenen wegen seiner persönlichen Lebensumstände nicht ausreicht, einen in etwa vergleichbaren, angemessenen Lebensstandard aufrecht zu erhalten.

Voraussetzung für die Gewährung eines Härteausgleichs ist, daß der Betroffene den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare eigene Maßnahmen abzuwenden versucht hat, soweit dies möglich war.

#### Zu § 62 — Abgabefreiheit

Die Abgabefreiheit ist gerechtfertigt, weil die Sanierung oder Entwicklung im öffentlichen Interesse liegt und nicht vom Willen der Beteiligten abhängt.

Die Regelung in Absatz 1 erfaßt Gebühren, Auflagen und ähnliche Abgaben. Die Abgabebefreiung soll im wesentlichen für Geschäfte und Verhandlungen gelten, die mit der Übereignung oder Belastung von Grundstücken zusammenhängen.

Mit dem Vorbehalt in Absatz 1 Satz 2 zugunsten der auf landesrechtlichen Vorschriften beruhenden Abgaben wird dem Umstand ausdrücklich Rechnung getragen, daß durch den Bund hierüber keine Regelung getroffen werden kann.

Die Befreiung gilt auch für die Geschäfte und Verhandlungen, die der Erfüllung einer im Zusammenhang mit der Sanierung entstandenen Veräußerungspflicht dienen, sowie für Geschäfte und Verhandlungen im Zusammenhang mit der Gründung von Zusammenschlüssen der Eigentümer zur gemeinsamen Durchführung der Sanierung nach § 11 Abs. 3 oder mit der Beteiligung an solchen Zusammenschlüssen.

Durch eine Befreiung von der Verpflichtung zur Zahlung verschiedener Steuern nach den Absätzen 2 bis 5 soll einerseits die Privatinitiative der Betroffenen gefördert und andererseits eine Entlastung der für die Sanierung von Bund, Ländern und Gemeinden einzusetzenden öffentlichen Fördermittel erreicht werden.

Die Befreiung von der Grunderwerbsteuer (Absatz 2) gilt sowohl für den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Träger zur Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen als auch für die spätere Veräußerung der erworbenen Grundstücke im Rahmen der Veräußerungspflicht der Gemeinde und des Trägers (vgl. §§ 22, 31, 46, 49). Befreit ist auch der Erwerb solcher Grundstücke, die zur Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen als Austausch- oder Ersatzland erworben werden. Wird der begünstigte Zweck vorher aufgegeben, beispielsweise weil sich die Sanierung als undurchführbar erweist (§ 43 Abs. 2) oder ist das Grundstück nicht spätestens 10 Jahre nach dem Erwerb weiterveräußert, wird die Grunderwerbsteuer nacherhoben.

Durch eine Befreiung der Zuwendungen aus Sanierungsfördermitteln nach § 35 von den Steuern vom Einkommen und Ertrag soll vermieden werden, daß um die Steuern erhöhte Zuwendungen zu zahlen sind, zumal Zahlender und Empfänger letztlich jeweils die öffentliche Hand wäre.

Da der Träger von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen außer einer angemessenen Vergütung für seine Tätigkeit keinen Gewinn aus der Durchführung der Maßnahmen erzielt, ist es aus Wettbewerbsgründen und im Interesse der Gleichbehandlung erforderlich und gerechtfertigt, den nicht gemeinnützigen Unternehmen nach § 30 Abs. 1 Nr. 4, die als Sanierungs- oder Entwicklungsträger ausdrücklich anerkannt sind, dieselben steuerlichen Vorteile einzuräumen, wie sie den gemeinnützigen Trägern zugestanden sind (Absatz 4).

Wird eine Kapitalgesellschaft im Sinn von § 5 des I. Teils des Kapitalverkehrsteuergesetzes ausschließlich zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen gegründet und beschränkt sie sich in ihrer tatsächlichen Geschäftsführung auf diesen durch Satzung festgelegten Gesellschaftszweck, ist es notwendig und gerechtfertigt, den Gründungsvorgang von einer Belastung mit Gesellschaftsteuer zu befreien. Denn die Durchführung der Sanierung, die von der gegrün-

deten Gesellschaft übernommen wird, liegt vor allem auch im öffentlichen Interesse. Um einen Mißbrauch der Befreiungsvorschrift zu verhindern, ist es erforderlich, einen nachträglichen Wegfall der Befreiung für den Fall vorzusehen, daß die Gesellschaft vor Beendigung der Sanierungsmaßnahmen über diese hinaus ihre Geschäftstätigkeit erweitert.

Zur Bestätigung der Voraussetzungen der Abgabenfreiheit nach Absatz 1 ist nach Absatz 6 die nach Landesrecht zuständige Stelle befugt. Bei Vorlage der Bestätigung ist die Abgabenfreiheit ohne weitere Nachprüfung anzuerkennen. Eine Erweiterung dieser Vorschrift auch auf die Steuerbefreiungstatbestände wäre zu weitgehend. Insoweit muß der Finanzverwaltung ein Recht zur Nachprüfung der Voraussetzungen für die Steuerfreiheit erhalten bleiben.

#### Zu § 63 — Veräußerungsgewinne

Bei der freiwilligen oder erzwungenen Übertragung von Grundstücken — und zwar von bebauten und unbebauten — im Zusammenhang mit Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wird es nicht selten vorkommen, daß niedrigen Buchwerten höhere Veräußerungserlöse gegenüberstehen. Die Entstehung steuerpflichtiger Veräußerungsgewinne ist eine Folge der Einleitung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen. Deshalb und im Interesse einer zügigen Durchführung der Maßnahmen ist es gerechtfertigt, für derartige Veräußerungsvorgänge eine erweiterte Anwendung der §§ 6 b und 6 c des Einkommensteuergesetzes vorzusehen. Durch diese Vorschriften wird eine Verschiebung der Pflicht zur Versteuerung zugestanden; eine generelle Befreiung von der Versteuerungspflicht der Veräußerungsgewinne bei Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen wäre zu weitgehend und den übrigen Steuerpflichtigen gegenüber ungerecht, da die Gewinne als solche keine Folge der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen sind; lediglich der Zeitpunkt der Gewinnerzielung ist gewissermaßen erzwungen, so daß eine Verlagerung der Gewinne in spätere Zeit ausreicht. Eine Erweiterung der §§ 6 b und 6 c des Einkommensteuergesetzes erscheint notwendig, indem die Übertragung der steuerfreien Rücklagen auf andere Wirtschaftsgüter bis zum Abschluß der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen ermöglicht wird; sie muß spätestens im Jahr des Rückerwerbs oder der Aufgabe der Rückerwerbsabsicht erfolgen. Auf andere Wirtschaftsgüter als auf Grundstücke dürfen die Rücklagen jedoch letztmals in dem Wirtschaftsjahr übertragen werden, in dem endgültig feststeht, daß kein Rückwerb von Grundstücken mehr erfolgen wird. Es ist weiter erforderlich, darauf zu verzichten, daß die veräußerten Grundstücke im Zeitpunkt der Veräußerung mindestens sechs Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehört haben müssen (§ 6 b Abs. 4 Nr. 2 EStG).

#### Zu § 64 — Auskunftspflicht

Nach § 3 Abs. 4 sind Eigentümer, Mieter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, Auskunft über

die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Für die zwangsweise Durchsetzung des Auskunftsrechts ist auf die Regelung in § 150 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 BBauG verwiesen. Um zu vermeiden, daß den Auskunftspflichtigen Nachteile entstehen, ist in Satz 2 ein Auskunftsverweigerungsrecht für den Fall vorgesehen, daß der Auskunftspflichtige durch die Erteilung der Auskunft sich oder einen Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

#### Zu § 65 — Verletzung der Geheimhaltungspflicht

Die Auskunftspflichtigen müssen gegen eine unbefugte Weitergabe der nach § 3 Abs. 4 gegebenen Auskünfte geschützt werden. § 65 begründet eine Schweigepflicht für die dort bezeichneten Personen und stellt die Verletzung der Pflicht unter Strafe. Wann die Offenbarung eines Geheimnisses unbefugt ist, richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen des Strafrechts. Durch den in Absatz 1 vorgesehenen Strafraum wird die Möglichkeit geschaffen, dem Ausmaß der Pflichtverletzung Rechnung zu tragen, das sehr unterschiedlich sein kann.

Nach § 179 der Reichsabgabenordnung sind Behörden und Beamte gegenüber den Finanzämtern nicht zur Verschwiegenheit verpflichtet. Sie müssen also u. U. den Finanzämtern Auskunft über Tatsachen erteilen, die sie bei Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung, namentlich bei den vorbereitenden Untersuchungen erfahren haben. Dies könnte die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen erheblich beeinträchtigen. § 179 der Reichsabgabenordnung soll daher im Rahmen des vorliegenden Gesetzes keine Anwendung finden.

Die Fälle, in denen die Verletzung der Schweigepflicht besonders strafwürdig ist, sind in Absatz 3 erfaßt. Die Vorschrift ist ähnlichen Vorschriften nachgebildet, die in anderen Gesetzen enthalten sind, z. B. in § 13 des Gesetzes über die Statistik für Bundeszwecke vom 3. September 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1314), § 17 des Gesetzes über die Kontrolle von Kriegswaffen vom 20. April 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 444) und § 44 Abs. 4 und § 45 des Außenwirtschaftsgesetzes vom 18. April 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 481). Für die Strafverfolgung nach dieser Vorschrift ist Voraussetzung, daß der Verletzte Strafantrag stellt.

#### Zu § 66 — Deutscher Rat für Stadtentwicklung

Im Zusammenhang mit den Bemühungen um eine verstärkte städtebauliche Forschung sowie der wachsenden Bedeutung, die in der Öffentlichkeit den Fragen des Städtebaues beigemessen wird, ist es notwendig, einen „Deutschen Rat für Stadtentwicklung“ zu schaffen, in dem die Minister der von städtebaulichen Fragen berührten Bundesministerien, Vertreter der Länder und Gemeinden sowie Wissenschaftler und andere anerkannte Personen gemeinsam an der Zukunftsaufgabe Städtebau mitwirken.

An der Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer sind Bund, Länder und Gemeinden je nach ihrer Zuständigkeit beteiligt. Es fehlt bisher an einer koordinierenden Institution, wie sie sich in anderen Sachbereichen bewährt hat. Eine Koordination ist darüber hinaus erforderlich zwischen dem staatlichen Bereich, der Wissenschaft, den gesellschaftlichen Kräften und den Praktikern außerhalb der staatlichen Verwaltung.

Der vorgesehene Deutsche Rat für Stadtentwicklung soll den parlamentarischen Vertretungen und der Verwaltung in Bund, Ländern und Gemeinden helfen, ihrer Verantwortung auf dem Gebiet der Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer besser gerecht zu werden. Er hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung in ihren planerischen, technischen, rechtlichen, wirtschaftlichen, finanziellen und gesellschaftlichen Auswirkungen zu verfolgen und zu helfen, daß Fehlentwicklungen vermieden werden. Er soll vor allem auch dazu beitragen, daß die Ergebnisse der Forschung für politische Überlegungen und für die Verwaltungspraxis nutzbar gemacht werden.

Es gibt bereits eine Reihe von Gremien mit vergleichbarer Aufgabenstellung auf anderen Gebieten. Diese Institutionen (z. B. der Wissenschaftsrat, der Konjunkturrat und der Finanzplanungsrat) haben sich als wirksame Instrumente des kooperativen Föderalismus unter den Bedingungen des modernen Industriestaats erwiesen. Der Deutsche Rat für Stadtentwicklung soll eine Lücke schließen, die bisher noch im System der vergleichbaren Institutionen besteht.

Da die Geschäftsführung für den Deutschen Rat für Stadtentwicklung beim Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen liegen soll und somit nicht die Einrichtung einer besonderen Geschäftsstelle vorgesehen ist, entstehen durch diese Einrichtung keine wesentlichen Mehraufwendungen. Die Mehrausgaben werden auf 200 000 DM jährlich geschätzt.

#### Zu § 67 — Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Damit die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und die Organe der staatlichen Wohnungspolitik die Aufgaben eines Sanierungsträgers, Sanierungsbetreibers oder Entwicklungsträgers erfüllen können, ist eine Anpassung des für sie geltenden Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen erforderlich. In § 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes muß zum Ausdruck kommen, daß die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ihren Geschäftskreis auch auf die vorgenannten Tätigkeiten ausdehnen können.

Für die Aufgaben der Sanierungsträger und Entwicklungsträger sind jedoch nicht alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nach ihrer Geschäftstätigkeit und ihren wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet. Es ist daher vorgesehen, daß ein Unternehmen nur dann als Sanierungsträger oder Entwicklungsträger tätig werden darf, wenn die zuständige Landesbehörde geprüft hat, daß das Unternehmen die für die Übernahme dieser Aufgaben erforder-

lichen Voraussetzungen erfüllt. Die Voraussetzungen sind in §§ 30 und 46 geregelt.

Bei den Organen der staatlichen Wohnungspolitik ergibt sich nach § 28 Absatz 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes der Betätigungsrahmen des Unternehmens aus seiner Satzung, vorausgesetzt, daß das Unternehmen nicht nur als Bauherr tätig ist. Die Übernahme städtebaulicher Aufgaben durch ein Organ der staatlichen Wohnungspolitik kann danach nur dann in Betracht kommen, wenn das Unternehmen diese Aufgabe in seine Satzung aufgenommen hat und diese Satzungsänderung von der Anerkennungsbehörde gebilligt worden ist. Die entsprechende Möglichkeit soll durch Ergänzung des § 28 Absatz 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes geschaffen werden.

Die Billigung der Satzungsänderung bedeutet noch nicht, daß die nach § 30 oder § 46 notwendige Bestätigung erteilt ist.

#### **Zu § 68 — Gemeinnützige Siedlungsunternehmen**

Bei gemeinnützigen Siedlungsunternehmen, die auch noch als Sanierungsträger, Sanierungsbetreuer oder Entwicklungsträger tätig sind, könnte es zweifelhaft sein, ob sie auch mit dieser Tätigkeit gemeinnützigen Zwecken dienen. Um diese Zweifel zu beseitigen und eine Gleichbehandlung mit den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Organen der staatlichen Wohnungspolitik sicherzustellen, wird in der Vorschrift bestimmt, daß bei gemeinnützigen

Siedlungsunternehmen die Tätigkeit als Sanierungsträger usw. als gemeinnützigen Zwecken dienend gilt.

#### **Zu § 69 — Sonderregelung für einzelne Länder**

Für die Vorschriften des Entwurfs, die das Bundesbaugesetz ergänzen, ist dieselbe Regelung getroffen, die in der Sonderregelung des Bundesbaugesetzes für einzelne Länder enthalten ist. Sie hat insbesondere Bedeutung für den Erlaß der Satzung über die Erklärung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und für die Genehmigung dieser Satzung durch die zuständige Stelle.

### **SIEBENTER TEIL**

#### **Schlußvorschriften**

#### **Zu § 70 — Geltung in Berlin**

Durch diese Vorschrift ist sichergestellt, daß das Gesetz und die Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, auch für das Land Berlin in Kraft gesetzt werden.

#### **Zu § 71 — Inkrafttreten**

Als Zeitpunkt für das Inkrafttreten ist der erste Tag des auf die Verkündung folgenden Monats vorgesehen.

## Anlage 2

**Stellungnahme des Bundesrates****1. Zum Gesetz****Entschließung**

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens den Entwurf eines Städtebauförderungsgesetzes in wesentlichen Punkten zu ergänzen und weiter zu entwickeln. Nach Auffassung des Bundesrates darf sich das Gesetz nicht auf die Sanierung städtebaulicher Mißstände und Entwicklungsmaßnahmen beschränken, die sich in der Praxis vorwiegend auf Ballungszentren auswirken. Vielmehr muß das Gesetz einmal die Verbesserung der gesamten Siedlungsstruktur, zum anderen bei allen Maßnahmen eine stärkere Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zum Ziele haben. Das Gesetz darf nicht darauf verzichten, durch geeignete Institutionen sicherzustellen, daß das Eigentum an Immobilien für jedermann, insbesondere auch für kapitalschwache Bevölkerungskreise, gefördert wird. Das Gesetz muß daher eine Reform des gemeinnützigen Wohnungsbauwesens und moderne Formen der Beteiligung am Grundeigentum einbeziehen.

**2. Zu §§ 1 ff.****Entschließung**

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, sich im weiteren Gesetzgebungsverfahren dafür einzusetzen, daß die Belange der Landespflege einschließlich der Grünordnung stärker berücksichtigt und die Vorschriften der §§ 1, 3, 9, 10, 12, 16, 44, 45 und 66 des Gesetzentwurfs entsprechend ergänzt werden.

**Begründung**

Die Belange der Landespflege sind in dem Gesetzentwurf unzureichend berücksichtigt. Die angestrebten Änderungen des Gesetzentwurfs dienen daher einer notwendigen Ergänzung. Sie folgen den Ergebnissen der Minister-Konferenz des Europarates in Brüssel (25. bis 27. November 1969), wonach aktive Maßnahmen der Landespflege ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind. Auch entsprechen sie dem Vorbild moderner Gesetze in anderen europäischen Staaten.

**3. Zu § 1 Abs. 3**

Absatz 3 ist wie folgt zu fassen:

„(3) Entwicklungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

1. neue Orte geschaffen oder vorhandene Orte zu neuen Siedlungseinheiten entwickelt werden oder

2. vorhandene Orte um neue Ortsteile erweitert werden.

Maßnahmen nach Nummer 1 müssen zur Entlastung von Verdichtungsräumen oder zur Entwicklung der hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleibenden Gebiete (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 des Raumordnungsgesetzes) notwendig sein. Maßnahmen nach Nummer 2 müssen für die Entwicklung des vorhandenen Ortes oder der Orte des Verflechtungsbereiches aus funktionellen Gründen von wesentlicher Bedeutung sein. Diese Voraussetzung ist auch erfüllt, wenn die Maßnahme für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in bebauten Gebieten notwendig ist.“

**Begründung**

Die vorgeschlagene Neufassung bezweckt eine Klärstellung des Gewollten und eine Anpassung an die Terminologie des Raumordnungsgesetzes und des Bundesbaugesetzes (§ 34). Sie will ferner vermeiden, daß der Begriff Siedlungseinheit in Nr. 1 und 2 in unterschiedlichem Sinne gebraucht wird, wie es im Gesetzentwurf der Fall ist. Die Verwendung des Begriffs der Gemeinde würde weitere Unklarheiten mit sich bringen.

**4. Zu § 1 nach Absatz 3**

Es ist ein Absatz 3 a einzufügen mit folgender Fassung:

„(3 a) Grundstückseigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte sollen im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beitragen, daß die städtebaulichen Maßnahmen unter gerechtem Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange verwirklicht werden können.“

**Begründung**

Diese Vorschrift soll in Ausführung des Artikels 14 GG die Sozialbindung des Eigentums gegenüber den in Absatz 4 herausgestellten Individualinteressen der Eigentümer deutlich machen und damit eine Überbetonung der Individualinteressen bei der Auslegung des Gesetzes vermeiden.

**5. Zu § 1 Abs. 4**

Absatz 4 ist wie folgt zu fassen:

„(4) Bei Sanierungsmaßnahmen soll das Eigentum der bisherigen Eigentümer an ihren Grundstücken erhalten bleiben oder für sie Eigentum an anderen Grundstücken im Sanierungsgebiet begründet werden. Ist dies nicht möglich, so soll den bisherigen Eigentümern im Rahmen des Möglichen die Gelegenheit verschafft werden, Grundstückseigentum außerhalb des Sanierungsgebietes oder in anderer Rechtsform, grundstücksgleiche Rechte oder Anteilsrechte zu erwerben. Zu diesem Zweck sollen

die Gemeinden ihr gehörende Grundstücke, soweit diese nicht für den Gemeinbedarf benötigt werden, zur Verfügung stellen. Bei Entwicklungsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit Eigentum an Grund und Boden, grundstücksgleiche Rechte oder Anteilsrechte für weite Kreise der Bevölkerung begründet werden.“

#### Begründung

Die Fassung des Absatzes 4 geht zum Teil zu weit und ist zum anderen Teil unklar; das gilt insbesondere für Satz 4. Dem Gesichtspunkt, daß zwischen der Wiederbeschaffung von Volleigentum im Sanierungsgebiet selbst und der Beschaffung von Eigentum außerhalb des Sanierungsgebietes bzw. in anderen Formen zu unterscheiden ist, sollte Rechnung getragen werden.

#### 6. Zu § 3 Abs. 1

Absatz 1 ist eingangs wie folgt zu fassen:

„(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, das städtebauliche Mißstände aufweist, deren Beseitigung durch Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist, . . .“.

#### Begründung

Die jetzige Fassung, nach der Voraussetzung ist, daß die Mißstände „nur durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden können“, geht zu weit. Es sollte wie bei vergleichbaren Vorschriften im Bundesbaugesetz auf die Erforderlichkeitsvoraussetzung abgestellt werden. Dadurch wird der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit besser zum Ausdruck gebracht.

#### 7. Zu § 3 Abs. 3

In Absatz 3 Nr. 1 ist nach dem Buchstaben c ein neuer Buchstabe c 1 einzufügen mit folgendem Wortlaut:

„c 1) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,“.

#### Begründung

Die störende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten ist ein so wesentliches Sanierungsmerkmal, daß sie ausdrücklich erwähnt werden muß.

#### 8. Zu den §§ 4, 5, 20 und 44

##### I.

#### Zu § 4

1. Die Überschrift wird geändert in:

„Vorbereitende Untersuchungen  
und Stellungnahmen“

2. Es wird folgender Absatz 1 eingefügt:

„(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich be-

kanntzumachen. Die Untersuchungen sollen sich insbesondere erstrecken auf

1. die zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebietes, die in dem Gebiet bestehenden städtebaulichen Mißstände und die zu ihrer Beseitigung erforderlichen Maßnahmen;
  2. die Planungen oder Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, die durch die beabsichtigte Sanierung berührt werden können;
  3. die für die Durchführung der Maßnahmen voraussichtlich erforderliche Zeit;
  4. die Einstellung der Betroffenen zu der beabsichtigten Sanierung;
  5. die Möglichkeiten einer anderweitigen Unterbringung von Wohnungs- und Geschäftsinhabern;
  6. die voraussichtlichen Kosten der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung und voraussichtliche Möglichkeiten der Finanzierung.“
3. Der bisherige § 4 wird Absatz 2.

##### II.

#### Zu § 5

1. Absatz 2 wird durch folgende Absätze 2 und 3 ersetzt:

„(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) Der Beschluß 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 sanierungsbedürftigen 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 werden kann. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn keine Aussicht besteht, die Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraumes durchzuführen.“

2. Absatz 3 wird Absatz 4.
3. Absatz 4 wird Absatz 5 und erhält folgende Fassung:

„(5) Sobald der Beschluß rechtsverbindlich geworden ist, soll die Gemeinde unverzüglich von dem Beschluß benachrichtigen

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

Die Eigentümer sollen auf die Rechtswirkungen der §§ 12, 14 und 20 hingewiesen werden. Gleichzeitig soll die Gemeinde denjenigen, deren Bedenken und Anregungen von ihr nicht berücksichtigt worden waren, mitteilen, zu welchem Ergebnis die Überprüfung durch die nach Landesrecht zuständige Behörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geführt hat.“

4. Absatz 5 wird Absatz 6.

### III.

#### Zu § 20

Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach Absatz 1 werden jedoch Werterhöhungen, die seit der Bekanntmachung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (§ 4 Abs. 1), jedoch nicht früher als fünf Jahre vor dem Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ausschließlich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in der allgemeinen Bewertung der Grundstücke sind zu berücksichtigen.“

### IV.

1. § 44 erhält folgende Fassung:

#### „§ 44

##### **Voraussetzungen der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich**

(1) Der für eine Entwicklungsmaßnahme im Sinne des § 1 Abs. 3 in Betracht kommende Bereich kann förmlich als städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt werden, wenn

1. die einheitliche Vorbereitung, Planung und Durchführung der Maßnahme der angestrebten Entwicklung des Landesgebietes und der Region entspricht;
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nach diesem Gesetz erfordert;
3. eine zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraumes gewährleistet und

4. die Finanzierung gesichert ist.

(2) Der Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, daß sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen läßt. Grundstücke der in § 10 Abs. 2 bezeichneten Art, Grundstücke mit Forschungsreaktoren oder Kernkraftwerken sowie Grundstücke, für die gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653), ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Landesregierung bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den Entwicklungsbereich einbezogen werden.“

2. Nach § 44 werden folgende §§ 44 a und 44 b eingefügt:

#### „§ 44 a

##### **Vorbereitende Untersuchungen und Stellungnahmen**

(1) Vor der Erklärung eines Gebietes zum städtebaulichen Entwicklungsbereich sind vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Über ihre Einleitung beschließt die Landesregierung. Der Beschluß ist öffentlich bekanntzumachen. Mit der Durchführung ist die Gemeinde, in deren Gebiet die Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, oder ein Verband zu beauftragen, an dessen Willensbildung die Gemeinde beteiligt ist. Für den Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen und für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gilt § 4 entsprechend.

(2) Die mit der Durchführung beauftragte Stelle hat das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen der von der Landesregierung bestimmten Behörde vorzulegen. 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 von der Landesregierung bestimmten Behörde vor.

#### § 44 b

##### **Erlaß der Rechtsverordnung**

(1) Die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergeht durch Rechtsverordnung der Landesregierung. Der Entwicklungsbereich ist in der Rechtsverordnung genau zu bezeichnen; die im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.

(2) In den Gemeinden, in deren Gebiet die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden

soll, ist nach Erlaß der Rechtsverordnung auf diese und auf die Genehmigungspflicht nach § 12 durch ortsübliche Bekanntmachung hinzuweisen.

(3) § 5 Abs. 5 und Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden.“

Begründung der Änderung der §§ 4, 5, 20 und 44

Die vorgeschlagenen Änderungen sollen die Rechtstellung der Eigentümer stärken.

#### 1. Zu den §§ 4, 5, 44 a und 44 b

Der Änderungsvorschlag sieht vor, daß ein vorbereitendes Verfahren durchzuführen ist und bestimmt Inhalt und Umfang dieses Verfahrens. Dadurch wird gewährleistet, daß die Eigentümer frühzeitig von dem Vorhaben Kenntnis erhalten und sich dazu äußern können. Dem gleichen Zweck dient der Vorschlag, die Eigentümer bei der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes oder Entwicklungsbereiches dadurch stärker zu beteiligen, daß sie durch Anregung oder Bedenken mitwirken können. Das wird dazu beitragen, daß Vorbehalte gegen die Maßnahmen frühzeitig ausgeräumt werden und das Interesse der Eigentümer an der Mitarbeit geweckt wird.

#### 2. Zu § 20

Nach § 20 Abs. 2 des Regierungsentwurfs sind bei der Entschädigungsberechnung Werterhöhungen, die durch die „Aussicht auf die Sanierung“ eingetreten sind, grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Dieser Zeitpunkt ist in der Praxis nur schwer bestimmbar und wird Anlaß zu vielen Rechtsstreitigkeiten geben. Durch die vorgeschlagene Änderung soll er konkretisiert werden. Es wird daher auf den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, der ortsüblich bekanntzumachen ist, abgestellt. Die Eigentümer dürfen allerdings nicht dadurch Schaden leiden, daß eine Gemeinde vorbereitende Untersuchungen zwar beschließt, dann aber verzögert. Deshalb dürfen zwischen dem für die Wertermittlung maßgeblichen Stichtag und dem Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes niemals mehr als fünf Jahre liegen.

#### 9. Zu § 5

Es ist folgender neuer Absatz anzufügen:

„(. .) Eine Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, die nur eine unwesentliche Änderung der Grenzen betrifft, bedarf keiner Genehmigung, wenn die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zustimmen.“

Begründung

Bei unwesentlichen Änderungen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer kann auf die Genehmigungserfordernis im Interesse einer Verfahrensvereinfachung verzichtet werden.

#### 10. Zu § 8

In § 8 sind nach den Worten „im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke“ einzufügen die Worte „, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, oder mit deren Beauftragten“.

Begründung

Die Vorschrift muß in gleicher Weise formuliert werden wie gleichartige Vorschriften (§ 9 Abs. 3), die sich auf das Verhältnis zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern beziehen.

#### 11. Zu § 9 Abs. 1 Satz 2

Satz 2 ist mit einem Semikolon zu beenden und nach dem Semikolon ist anzufügen:

„landesrechtliche Vorschriften über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern bleiben unberührt.“

Begründung

Es bedarf der ausdrücklichen Klarstellung, daß Absatz 1 Satz 2 die landesrechtlichen Vorschriften über Bau- und Naturdenkmäler nicht einengt.

#### 12. Zu § 9 Abs. 3

In Absatz 3 Satz 1 sind die Worte „sind hiervon zu benachrichtigen“ zu ersetzen durch die Worte „sollen hiervon benachrichtigt werden“ und in Satz 2 die Worte „so ist die Benachrichtigung vorzunehmen“ durch die Worte „so soll die Benachrichtigung vorgenommen werden“.

Begründung

Zwingende Vorschriften sind insofern bedenklich, als ein versehentliches Unterlassen einer Benachrichtigung die Folge haben könnte, daß das weitere Verfahren an einem wesentlichen Rechtsmangel leidet.

#### 13. Zu § 10 Abs. 1

Satz 2 Nr. 2 ist wie folgt zu fassen:

„2. zu den Baumaßnahmen:

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

Satz 3 erster Halbsatz ist wie folgt zu fassen:

„Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des Sanierungsgebiets liegen;“.

Begründung

Es ist sachlich notwendig, den Ersatzbauten und Ersatzanlagen auch solche Bauten und Anlagen

gleichzustellen, die durch die Verhältnisse im Sanierungsgebiet erforderlich sind, aber innerhalb des Sanierungsgebietes nicht untergebracht werden können.

#### 14. Zu § 11 Abs. 1

§ 11 Abs. 1 ist wie folgt zu fassen:

„(1) Die Gemeinde führt die Ordnungsmaßnahmen durch; sie kann die Durchführung dieser Maßnahmen auf Grund eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Die Durchführung der Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist. Ist die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen oder der Baumaßnahmen durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet, so übernimmt die Gemeinde auch insoweit die Durchführung.“

#### Begründung

Da die Ordnungsmaßnahmen grundsätzlich von der Gemeinde und die Baumaßnahmen von den Eigentümern durchgeführt werden sollen, ist eine entsprechende Regelung des Sanierungsablaufs festzulegen. Daß die Gemeinde mit der Durchführung der Baumaßnahmen einen Sanierungsträger beauftragen kann, ergibt sich aus § 29.

#### 15. Zu § 11 Abs. 2

§ 11 Abs. 2 ist wie folgt zu fassen:

„(2) In dem Vertrag über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen durch die Eigentümer ist auch zu regeln, ob und wieweit die Gemeinde Vorauszahlungen zur Deckung der Kosten vorbehaltlich der Verrechnung nach § 37 gewährt.“

#### Begründung

Es liegt im Interesse sowohl der Eigentümer als auch der die Mittel bewirtschaftenden Gemeinde, daß die Fragen der Vorauszahlungen bereits im Vertrag geregelt werden.

#### 16. Zu § 11 Abs. 3

§ 11 Abs. 3 ist zu streichen.

#### Begründung

Der erste Halbsatz ist rechtlich selbstverständlich; einer Normierung bedarf es nicht. Die im zweiten Halbsatz vorgesehene gesetzliche Vertretung stößt auf Bedenken. Eine Vertretung der Eigentümer durch einen Zusammenschluß sollte stets von dem Willen der Eigentümer getragen sein.

#### 17. Zu § 12 Abs. 3

In § 12 Abs. 3 Satz 1 sind die Worte „, sofern ihr nicht bereits andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen,“ zu streichen.

#### Begründung

Durch den (zur Streichung vorgeschlagenen) Satzteil wird die Prüfung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften in das Genehmigungsverfahren nach § 12 verlagert, was offensichtlich nicht beabsichtigt ist.

#### 18. Zu § 12 Abs. 4

Absatz 4 ist zu streichen.

#### Begründung

Aus Absatz 3 ergibt sich bereits, daß auf die Genehmigung unter bestimmten Voraussetzungen ein Rechtsanspruch besteht; zudem würde die Einfügung des Absatzes 4 mit der entsprechenden Regelung des Bundesbaugesetzes (§ 51) nicht übereinstimmen. Investitionen unter Verzicht auf den Anspruch auf Werterhöhungen dürften auch nicht im Interesse der betroffenen Eigentümer liegen.

#### 19. Zu § 13

In § 13 ist Absatz 1 durch folgende Absätze 1 und 1 a zu ersetzen:

„(1) Wird im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 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 Abs. 2, § 59 Abs. 3 und § 60 Satz 1 des Bundesbaugesetzes gelten die Absätze 1 bis 3 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 Sanierungsgebietes eintreten.“

(1 a) § 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 diesen Rechtsformen Eigentum für eine größere Zahl von Beteiligungen erhalten werden kann und es mit dem Sanierungszweck vereinbar ist. Wer Eigentum in diesen Rechtsformen ablehnt, ist mit Geld abzufinden.“

Als Folge ist § 20 Abs. 4 zu streichen.

#### Begründung

Absatz 1 stellt die Übertragung der im § 20 Abs. 4 des Gesetzentwurfs enthaltenen Vorschrift in den § 13 dar. Die Vorschrift gehört nach dem systematischen Zusammenhang hierher. In Sanierungsgebieten mit sehr kleinen Grundstücken können nicht alle Grundstückseigentümer wieder mit Grundstückseigentum abgefunden werden. Um auch in diesen Fällen eine eigentumsmäßige Beteiligung der früheren Eigentümer zu ermöglichen, sollte die Vorschrift des § 59 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes im Sinne des vorgeschlagenen Absatzes 2 erweitert werden.

**20. Zu § 15****Entschießung**

Bei dem gemeindlichen Grunderwerbsrecht handelt es sich der Sache nach um ein vereinfachtes Enteignungsverfahren. Die Bedenken gegen diese Verfahren können nur zurückgestellt werden, wenn die Rechtsstellung und die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers nicht mehr, als zur Sicherung des Sanierungsverfahrens unbedingt erforderlich ist, eingeschränkt werden.

Der Bundesrat hält es aus diesem Grunde für erforderlich, daß dem Eigentümer ein Rückerwerbsrecht seines ehemaligen Grundstücks durch das Gesetz für den Fall eingeräumt wird, daß der Sanierungsbeschluß aufgehoben wird, ohne daß die Sanierungsmaßnahme selbst durchgeführt worden ist. Macht der Eigentümer von seinem Recht auf Rückerwerb Gebrauch, so soll das Entgelt nicht den Betrag überschreiten, den die Gemeinde bei Ausübung ihrer Rechte nach § 15 für das Grundstück an den Eigentümer als Entschädigung hat zahlen müssen.

**21. Zu § 15 Abs. 1**

Am Ende des Absatzes 1 ist der Halbsatz nach dem Semikolon zu streichen und nach einem Punkt fortzufahren:

„Die Vorschriften des § 20 sind anzuwenden.“

**Begründung**

Es ist kein Grund ersichtlich, warum die Anwendung des § 20 durch die Verweisung auf dessen Absatz 6 Satz 1 auf die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 des § 20 beschränkt wird. Insbesondere § 20 Abs. 7 muß auch im Zusammenhang des § 15 angewendet werden.

**22. Zu § 15 Abs. 3**

In Absatz 3 Satz 1 ist nach den Worten „der Gemeinde gegenüber“ einzufügen die Worte „innerhalb von zwei Monaten nach dem Erörterungstermin“.

**Begründung**

Die Erklärung des Eigentümers nach Absatz 3 sollte fristgebunden sein, um rechtzeitig Klarheit zu schaffen. Ohne eine Fristbindung macht Absatz 3 das Grunderwerbsrecht praktisch unwirksam.

**23. Zu § 15 Abs. 5 und 7**

In § 15 Abs. 5 und Abs. 7 Satz 1 und 3 ist jeweils das Wort „Teilurteil“ durch das Wort „Urteil“ zu ersetzen.

**Begründung**

Es handelt sich in den fraglichen Fällen nicht um ein Teilurteil.

**24. Zu § 15 Abs. 6**

Absatz 6 ist wie folgt zu fassen:

„(6) Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück, jedoch nicht über die Höhe des Entgelts, so ist über die Einigung eine notarielle Urkunde aufzunehmen (Auflassung).“

**Begründung**

Nach der im Entwurf vorgesehenen Fassung des Absatzes 5 ist anstelle eines notariellen Grundstückskaufvertrags und der Auflassung eine Niederschrift vorgesehen, die von der Gemeinde, also der Begünstigten, aufzunehmen ist. Hiergegen bestehen die gleichen Bedenken, die zur Schaffung des Artikels 7 Abs. 3 des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiet des Notarrechts vom 16. Februar 1961 (BGBl. I S. 77) geführt haben, durch den Behörden oder Beamte von der Beurkundung ausgeschlossen worden sind, wenn sie der beteiligten Körperschaft oder Anstalt angehören. Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall auch noch die Beurkundungsform aufgegeben worden. Im übrigen ist nicht einzusehen, weshalb die Beteiligten die Übereignung im Falle einer vollständigen Einigung, also sowohl über den Eigentumsübergang als auch über die Höhe des Preises, nach den allgemeinen Vorschriften vornehmen müssen, bei einer Einigung nur über den Eigentumsübergang sich jedoch einer einfacheren Form bedienen können.

Ein Vergleich mit den Fällen, in denen im Zusammenhang mit einem Enteignungsverfahren, etwa nach dem Landbeschaffungsgesetz, bei einer Einigung ebenfalls auf die Beurkundungsform verzichtet wird, erscheint nicht berechtigt. In jenen Verfahren erfolgt die Vereinbarung nicht ausschließlich zwischen dem Grundstückseigentümer und der unmittelbar begünstigten Körperschaft.

**25. Zu § 15 Abs. 8**

Absatz 8 letzter Satz ist durch folgenden Halbsatz zu ergänzen:

„jedoch nicht über den Verkehrswert des Grundstücks hinaus“.

**Begründung**

Durch die Ergänzung soll verhindert werden, daß die Gemeinde durch Schuldübernahmen in einer Höhe belastet wird, die über den Grundstückswert hinausgeht, wodurch die Belastung der Gemeinde höher wäre als bei einer Enteignung; dies könnte insbesondere bei Gesamthypotheken und bei einer Überbelastung des Grundstücks der Fall sein.

**26. Zu § 16 Abs. 1**

Am Anfang des Absatzes 1 sind nach dem Wort „Muß“ einzufügen die Worte „außerhalb eines Umlegungsverfahrens“.

**Begründung**

Die Einfügung soll das Verhältnis der Vorschriften des § 16 zu § 13 Abs. 3 des Entwurfs klarstellen.

**27. Zu § 17 Abs. 1**

Im Eingangssatz sind hinter den Worten „Die Gemeinde“ einzufügen die Worte: „, im Umlegungsverfahren die Umlegungsstelle“.

**Begründung**

Die Einfügung soll ermöglichen, daß das Baugebot im Rahmen eines Umlegungsverfahrens ausgesprochen werden kann; das führt zu einer wesentlichen Vereinfachung des Verfahrens, die auch vor allem im Interesse der Umlegungsbeteiligten liegt.

**28. Zu § 17 Abs. 1 und 3**

Absatz 1 Satz 3 ist durch folgende Sätze zu ersetzen:

„Der Eigentümer kann die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, daß eine tragbare Finanzierung nicht zu ermöglichen ist. § 16 Abs. 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.“

In Absatz 3 werden die Worte „oder wird das Baugebot aus den in Absatz 1 Satz 3 genannten Gründen aufgehoben“ gestrichen.

**Begründung**

Die Umstellung des Aufhebungsanspruchs in einen Übernahmeanspruch des Eigentümers dient der Vereinfachung des Verfahrens und liegt im Interesse des Eigentümers. Die Streichung in Absatz 3 ist die Folge der Änderung des Absatzes 1 Satz 3.

**29. Zu § 17 Abs. 2**

Am Ende des Absatzes 2 wird der Klammerzusatz „(gemeinsames Baugebot)“ gestrichen.

**Begründung**

Im Hinblick auf den Inhalt der Vorschrift kann die Bezeichnung „gemeinsames Baugebot“ zu Mißverständnissen Anlaß geben.

**30. Zu § 19 Abs. 1**

In Absatz 1 ist als Satz 2 anzufügen:

„Ein Angebot ist als angemessen anzusehen, wenn es, soweit es den Kaufpreis betrifft, dem nach § 20 bemessenen Wert des Grundstücks entspricht.“

Als Folge ist § 20 Abs. 5 zu streichen.

**Begründung**

Der Zusatz bedeutet die Übertragung der Vorschrift des § 20 Abs. 5 in den § 19, wo sie nach dem Sachzusammenhang ihren richtigen Standort hat.

**31. Zu § 19 Abs. 2**

In Absatz 2 ist der letzte Satz zu streichen; folgende Sätze sind anzufügen:

„Das Verfahren ist so zu fördern, daß der Enteignungsbeschuß ergehen kann, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Gemeinde auf Antrag ohne erneute Verhandlung in den Besitz des Grundstücks einzuweisen.“

**Begründung**

Infolge zahlreicher Schwierigkeiten erfordert die Planfeststellung über die künftige Bebauung eines Sanierungsgebietes regelmäßig viel Zeit. Wenn der Bebauungsplan dann endlich rechtsverbindlich geworden ist, muß er alsbald verwirklicht werden. Angesichts der praktischen Fruchtlosigkeit von § 108 BBauG erscheint es geboten, für diesen speziellen Fall durch ausdrückliche Kennzeichnung des anzustrebenden Zeitpunktes einen besonderen Impuls zu geben. Andererseits wird mit dem Wort „kann“ sichergestellt, daß selbstverständlich die nötige Verfahrenreife für den Enteignungsbeschuß vorhanden sein muß. Außerdem ist zumindest nach der Planfeststellung eine baldige Besitzeinweisung ohne die Erschwernisse der Sätze 1 und 2 des § 116 Abs. 1 BBauG sicherzustellen.

**32. Zu § 19 Abs. 3**

Dem Absatz 3 sind folgende Sätze anzufügen:

„§ 100 des Bundesbaugesetzes ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Entschädigung statt in Ersatzland in grundstücksgleichen Rechten festgesetzt werden kann, soweit diese Rechte der Art nach ebenso zur Sicherung der Berufs- oder Erwerbstätigkeit des Berechtigten oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben geeignet sind. Wer die Entschädigung in solchen Rechten ablehnt, ist mit Geld abzufinden. § 100 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes ist nicht anzuwenden.“

**Begründung**

Die Erneuerung eines sanierungsbedürftigen Baugebietes bringt es mit sich, daß die vorhandene, häufig kleinparzellierte Eigentumsstruktur nicht aufrechterhalten werden kann. Kleine Grundstücke sind gerade in Sanierungsgebieten häufig. Die wirtschaftliche, technische und gesellschaftliche Entwicklung zwingt indessen zu größeren baulichen Einheiten und zu integrierten Baukörpern, die verschiedene Nutzungsarten in sich vereinigen. Die Sanierung kann daher zwangsläufig zu einer Aufgabe des Einzeleigentums einer Vielzahl von Eigentümern an Grund und Boden führen. Andererseits ist eine breite Streuung der Vermögenswerte und der rechtlichen und wirtschaftlichen Verfügungsmacht in der Gemeinde nicht nur gesellschaftspolitisch, sondern auch zur Aufrechterhaltung und Ermunterung bürgerlicher Eigeninitiative und im Interesse der Gemeindeentwicklung erwünscht.

Eine Eigentumsideologie, die weiterhin nur das Voll-eigentum an Einzelgrundstücken als vollwertig anerkennen will, muß unter den gegebenen städtebaulichen und technologischen Bedingungen der Konzentration und Integration zwangsläufig dazu

führen, daß die Grundstücke in der Gemeinde nur noch wenigen Großeingetümern gehören.

### 33. Zu § 19 Abs. 4

Dem Absatz 4 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Sie sind zu verbinden, wenn die Gemeinde es beantragt.“

#### Begründung

Die Vorschrift ermöglicht es der Gemeinde, Sanierungsmaßnahmen in einem einheitlichen Verfahren zu betreiben. Das ist sowohl für deren zügige Durchführung als auch im Interesse einer gleichmäßigen Entschädigung aller durch das einheitliche Unternehmen Betroffenen wünschenswert.

### 34. Zu § 19 nach Absatz 4

In § 19 ist ein Absatz 4 a einzufügen mit folgendem Wortlaut:

„(4 a) 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 die Enteignungsbehörde anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der voraussichtlich zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist.“

#### Begründung

Der vorgeschlagene Absatz 4 a soll es ermöglichen, das Verfahren über die Zulässigkeit der Enteignung und das Verfahren über die Höhe der Enteignungsentuschädigung voneinander zu trennen. Verfassungsrechtliche Gründe stehen dem nicht entgegen. Durch die Trennung der Verfahren kann eine erhebliche Beschleunigung für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erreicht werden.

### 35. Zu § 20 Abs. 6

Satz 2 ist zu streichen.

#### Begründung

Diese Ermächtigung ist im Hinblick auf die Ermächtigung in § 141 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nicht erforderlich. Sie ist überdies auf den Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen abgestellt, während die des § 141 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes auf die Bundesregierung lautet. Schließlich ist nicht erkennbar, welche materiellen Regelungen auf Grund der Ermächtigung getroffen werden sollten.

### 36. Zu § 21

§ 21 ist zu streichen.

#### Begründung

Auch bei sonstigen durch die öffentliche Hand veranlaßten Maßnahmen, z. B. im Straßenbau, werden häufig Änderungen bei Anlagen der öffentlichen

Versorgung notwendig. Über die Tragung der Folgekosten gibt es neben den allgemeinen Vorschriften besondere vertragliche Vereinbarungen. § 21 würde in bestehende Verträge eingreifen. Ein sachlich gebotener Grund dafür besteht nicht.

### 37. Zu § 22 Abs. 2 Satz 1

In Satz 1 wird vor den Worten „solche Personen“ das Wort „nur“ eingefügt.

#### Begründung

Aus der Begründung ergibt sich, daß hier eine Reprivatisierung stattfinden soll. Dies bringt der Wortlaut der Vorschrift nicht hinreichend zum Ausdruck.

### 38. Zu § 22 Abs. 2 Satz 2

In Satz 2 wird das Wort „Verkehrswert“ durch das Wort „Bodenwert“ ersetzt.

#### Begründung

Es muß klargestellt werden, daß im Zusammenhang des Satzes 2 nur die früheren Bodenwerte (ohne den Wert früherer Baulichkeiten) maßgebend sein können.

### 39. Zu § 22 Abs. 2 Satz 4

Satz 4 ist wie folgt zu fassen:

„Die Gemeinde kann ihre Verpflichtung nach Absatz 1 auch in der Weise erfüllen, daß sie das Eigentum auf ein Unternehmen überträgt, das den zu berücksichtigenden Personen Anteilsrechte an einem Fonds aus inländischen Grundstücken anbietet.“

#### Begründung

Es sollte sich nur um Anteilsrechte handeln, die einen grundstücksmäßigen Bezug haben, nicht aber um Anteile an Kapitalgesellschaften.

### 40. Nach § 22

Folgender neuer § 22 a ist einzufügen:

#### „§ 22 a

#### **Sanierungsverband, Sanierungsgesellschaft**

Die Länder können durch Gesetz Vorschriften über den Zusammenschluß von Eigentümern und anderen Beteiligten zu einem Sanierungsverband oder einer Sanierungsgesellschaft in der Form von Körperschaften des öffentlichen Rechts erlassen.“

#### Begründung

Der Gesetzentwurf verzichtet auf die Regelung derartiger Zusammenschlüsse öffentlich-rechtlicher Art, obwohl sie mitunter wünschenswert sein mögen. Die bundesrechtliche Sperrwirkung für solche Regelungen sollte durch einen Vorbehalt zugunsten der Landesgesetzgebung beseitigt werden.

**41. Zu § 24 Abs. 4****Entschließung**

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob es nicht geboten ist, die Kann-Vorschrift des § 24 Abs. 4 Satz 1 in eine Soll-Bestimmung umzuwandeln, um die Rechte der betreffenden Mieter und Pächter zu verstärken, ohne daß das Mitgestaltungsrecht der Gemeinden geschmälert wird.

**42. Zu § 28**

In § 28 sind folgende Absätze 1 a und 1 b einzufügen:

„(1 a) Angemessen ist der Betrag im Jahr, der 10 vom Hundert der für die Modernisierung vom Eigentümer aufgewendeten, anteilig auf die Wohnung entfallenden Kosten nicht überschreitet. Dabei sind Kosten nicht zu berücksichtigen, die das Dreifache der Jahresmieten der modernisierten Wohnungen des Gebäudes überschreiten; maßgebend sind die Jahresmieten, die bei Beendigung der Modernisierung zu entrichten sind. Abweichende Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter sind zulässig.

(1 b) 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.“

**Begründung**

Im Interesse des Rechtsfriedens und zur Vermeidung unnötiger Rechtsstreitigkeiten erscheint es geboten, näher zu regeln, welcher Erhöhungsbetrag als angemessen angesehen und zu welchem Zeitpunkt die Erhöhung wirksam wird.

**43. Zu § 29****Entschließung**

1. Der Bundesrat ist der Auffassung, daß im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens sichergestellt werden muß, daß bei der Auswahl des Sanierungsträgers die Eigentümer mitwirken können. § 29 ist insoweit zu ergänzen.
2. Die in der Begründung zu § 29 vorgesehene Unterscheidung zwischen einem Sanierungsträger, der als Treuhänder für Rechnung der Gemeinde tätig wird, und einem Sanierungsträger, der für eigene Rechnung tätig wird, findet im Gesetzentwurf keinen Ausdruck. Nach dem Gesetzentwurf würden Sanierungsträger für eigene Rechnung nicht tätig werden dürfen. Um dies zu ermöglichen, muß der Gesetzentwurf durch entsprechende Vorschriften ergänzt und muß klar gestellt werden, welche Vorschriften nur für Sanierungsträger als Treuhänder gelten. Für sol-

che Sanierungsträger sind ferner zusätzliche Vorschriften erforderlich, die inhaltlich etwa den § 42 Abs. 3 bis 5, § 43 Abs. 4 und 5 sowie § 46 Abs. 3 des Entwurfs eines Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetzes — BR-Drucksache 530/68 — entsprechen.

**44. Zu § 29 nach Abs. 1**

- a) Folgender Absatz 2 wird eingefügt:

„(2) Der Sanierungsträger kann eine angemessene Vergütung für seine in Erfüllung des Vertrages geleistete Tätigkeit verlangen; das Nähere ist im Vertrag zu regeln. Der Vertrag bedarf der Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Behörde.“

- b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

**Begründung zu a) und b)**

Der erhebliche Einsatz öffentlicher Mittel bei Sanierungsmaßnahmen macht eine gesetzliche Vorsorge nötig, daß die Kosten nicht durch Vereinbarung einer unangemessen hohen Vergütung anwachsen; § 42 Abs. 4 der BR-Drucksache 530/68 ist daher wieder einzufügen. Darüber hinaus ist aus denselben Erwägungen zur Prüfung der Frage, ob der Vertrag eine zügige und wirtschaftliche Durchführung gewährleistet, eine Genehmigungspflicht einzuführen.

**45. Zu § 30 Abs. 1 Nr. 3**

In Absatz 1 Nr. 3 ist der letzte Satzteil „für Sanierungsmaßnahmen in ländlichen Bereichen,“ zu streichen.

**Begründung**

Der Begriff „in ländlichen Bereichen“ läßt sich bei den häufigen Verflechtungsfällen zwischen Stadt und Land nicht eindeutig auslegen. Um Abgrenzungsschwierigkeiten zu vermeiden, sollte deshalb an dieser Stelle auf die Festlegung verzichtet werden; sie kann im Einzelfall auf Grund der Bestimmungen des Absatzes 4 getroffen werden.

**46. Zu § 30 Abs. 1 Nr. 4**

In Absatz 1 Nr. 4 werden hinter dem Wort „Unternehmen“ die Worte „in der Rechtsform einer juristischen Person“ eingefügt.

**Begründung**

Im Hinblick auf die Unklarheit des Unternehmensbegriffs für Tätigkeiten von Privatpersonen und ihre Haftung für nicht unternehmensbezogene Rechtsgeschäfte ist es erforderlich, nur Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person zuzulassen.

**47. Zu § 30 Abs. 5 und § 53 Abs. 4**

In § 30 Abs. 5 und § 53 Abs. 4 sind jeweils die Worte „von der Landesregierung bestimmte(n) Be-

hörde“ durch die Worte „nach Landesrecht zuständige(n) Behörde“ zu ersetzen.

#### Begründung

Die Bestimmung der zuständigen Landesbehörden ist nach den einzelnen Landesverfassungen unterschiedlich geregelt. Ein Eingriff des Bundes in dieses Verfassungsrecht der Länder ist verfassungspolitisch unerwünscht.

#### 48. Zu § 33

§ 33 ist zu streichen.

#### Begründung

Die Vorschrift ist überflüssig, weil ohnehin jeder Eigentümer Personen seiner Wahl mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragen kann. Sie ist auch deshalb bedenklich, weil ein Begriff eingeführt wird, aus dem auf eine besondere Qualifikation geschlossen werden könnte, ohne daß die Voraussetzungen dafür normiert sind.

#### 49. Zu § 34 Abs. 2

In Absatz 2 ist Satz 1 eingangs wie folgt zu fassen:  
„Die Gemeinde hat andere Träger . . .“;

Absatz 2 Satz 2 ist eingangs wie folgt zu fassen:  
„Die höhere Verwaltungsbehörde kann von der Gemeinde und anderen Trägern öffentlicher Belange Ergänzungen oder Änderungen . . .“.

#### Begründung

Die Gemeinde ist verantwortlich für die Durchführung der Sanierung und damit auch für die Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht und deren Fortschreibung. Dem entspricht es, daß die Gemeinde die Träger öffentlicher Belange zur Mitteilung ihrer eigenen Absichten im Sanierungsgebiet und ihrer Kosten- und Finanzierungsvorstellungen auffordert und daß die Träger öffentlicher Belange diese Mitteilung an die Gemeinde richten. Die in Satz 3 geregelte Koordinierungsfunktion der höheren Verwaltungsbehörde wird durch die vorgeschlagene Änderung nicht berührt.

#### 50. Zu § 34 Abs. 2 Satz 3

Im Absatz 2 Satz 3 ist der Halbsatz „und die Gemeinde . . . . . zu unterstützen“ zu streichen.

#### Begründung

Es ist nicht Sache der höheren Verwaltungsbehörde, sich um die Beschaffung von Förderungsmitteln zu kümmern.

#### 51. Zu § 35 Abs. 1 und 3

In Absatz 1 Satz 1 und in Absatz 3 Satz 2 sind jeweils die Worte „vom Eigentümer nicht nach § 38 selbst zu tragenden“ zu streichen.

#### Begründung

Durch die zur Streichung vorgeschlagenen Satzteile würde auch die Darlehnsgewährung aus Sanierungsförderungsmitteln ausgeschlossen. Das erscheint nicht notwendig und zweckmäßig.

Für die Gewährung von Zuschüssen gilt Absatz 5.

#### 52. Zu § 35 Abs. 1

In Absatz 1 Satz 1 sind nach dem Wort „Modernisierungsmaßnahmen“ einzufügen die Worte „, der Kosten der Ersatzbauten und Ersatzanlagen und der Kosten der durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen“.

#### Begründung

Es ist nicht gerechtfertigt, den Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln bei der Errichtung von Ersatzbauten und Ersatzanlagen auszuschließen. Das gleiche gilt für den Einsatz dieser Mittel bei der durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (vgl. Empfehlung zur Änderung des § 10 Abs. 1 Satz 2 und 3).

#### 53. Zu § 35 Abs. 1 und 2

a) In Absatz 1 Satz 1 sind die Eingangsworte wie folgt zu fassen:

„Mittel des Bundes, die zur Förderung der Sanierung bestimmt sind (Sanierungsförderungsmittel), sollen von den . . .“.

b) Absatz 2 wird gestrichen.

#### Begründung zu a) und b)

Die Beschränkung der Vorschrift auf Mittel des Bundes ist im Hinblick auf Artikel 109 Abs. 1 GG, wonach Bund und Länder in ihrer Haushaltswirtschaft selbständig und voneinander unabhängig sind, geboten.

#### 54. Zu § 36 nach Absatz 2

Folgender Absatz 3 ist anzufügen:

„(3) Sanierungsförderungsmittel können einer Gemeinde auch für Kosten gewährt werden, die ihr aus dem Erwerb von Grundstücken erwachsen, wenn der Erwerb der Sanierung dient.“

#### Begründung

Diese Vorschrift soll den Gemeinden den Grundstückserwerb erleichtern, damit sie in Sanierungsgebieten im Interesse der Durchführung der Sanierung möglichst viele Baugrundstücke erwerben können.

#### 55. Zu § 37 Abs. 2

In Absatz 2 ist Nummer 2 zu streichen.

#### Begründung

Die Vergütung eines Sanierungsträgers gehört zu den zwangsläufigen Kosten des Sanierungsverfahrens.

**56. Zu § 37 Abs. 3**

Dem Absatz 3 ist folgender Satz anzufügen:

„Eine hiervon abweichende Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer ist zulässig, wenn dem Eigentümer, insbesondere im Hinblick auf den Ertrag nach der Neubebauung, eine höhere Kostenübernahme zugemutet werden kann.“

**Begründung**

Die Vorschrift entspricht dem früheren Regierungsentwurf (Drucksache 530/68). Wie aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zum Erschließungsrecht vom 23. April 1969 (NJW 1969 S. 2162 — DVBl. 1969 S. 699) zu folgern ist, ist die Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen nicht selbstverständlich.

**57. Zu § 37 Abs. 3****Entschließung**

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, wie die Frage der Übernahme der Kosten nach § 37 in den Fällen zu regeln ist, in denen die Werterhöhung nicht durch Mietberechnung oder durch sonstige Lastenberechnung realisiert werden kann.

**58. Zu § 45 Abs. 3**

Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Wenn es zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen 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 den städtebaulichen Entwicklungsbereich der Verband bei Anwendung des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes an die Stelle der Gemeinde. Nach Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich gelten die von dem Verband aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der Gemeinde.“

**Begründung**

Durch die vorgeschlagene Änderung des Absatzes 3 sollen verfassungsrechtliche Bedenken (Artikel 28 GG) dagegen, daß die Gemeinde von der Mitwirkung an einer Entwicklungsmaßnahme völlig ausgeschlossen werden könnte, ausgeräumt werden.

Die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen beinhalten auch Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinden (z. B. Bauleitplanung, Erschließung). Soll die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme auf eine andere Körperschaft übertragen werden, so muß die Gemeinde deshalb an der Willensbildung dieser Körperschaft beteiligt sein.

**59. Zu § 45 nach Absatz 4**

In § 45 ist folgender Absatz 5 anzufügen:

„(5) § 22 a gilt sinngemäß.“

**Begründung**

Es erscheint zweckmäßig, körperschaftliche Zusammenschlüsse auch für die Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen vorzusehen.

**60. Zu § 46**

Die Fassung des § 46 wird Absatz 1; es ist folgender Absatz 2 anzufügen:

„(2) Auf Verlangen der zuständigen obersten Landesbehörde ist die Gemeinde verpflichtet, einen Entwicklungsträger zu beauftragen.“

**Begründung**

Die pauschale Angleichung der Vorschriften über den Entwicklungsträger an die Vorschriften über den Sanierungsträger nimmt auf die strukturelle Auswirkung und regionale Bedeutung einer Entwicklungsmaßnahme nicht genügend Rücksicht und kann zu Fehlentwicklungen beitragen.

**61. Zu § 47 Abs. 1**

An Absatz 1 ist folgender Satz anzufügen:

„Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sowohl innerhalb als auch außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches, so gilt Satz 1 für sämtliche Grundstücke des Betriebes, soweit die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet.“

**Begründung**

Bei den in der Regel großflächigen Entwicklungsmaßnahmen werden häufig die Nutzflächen ganzer Betriebe oder wesentliche Teile davon in Anspruch genommen werden. Die wirtschaftliche Weiterführung dieser Betriebe wird in vielen Fällen unmöglich oder zumindest wirtschaftlich unzumutbar sein. In diesen Fällen erscheint es berechtigt, neben den Entschädigungsmöglichkeiten des Bundesbaugesetzes und dem Härteausgleich nach § 61 den Übernahmeanspruch der Betriebsinhaber so weit auszuweiten, wie die wirtschaftliche Unzumutbarkeit reicht, d. h., ihn auf alle betriebszugehörigen Grundstücke zu erstrecken.

Die Übernahmeverpflichtung der Gemeinden wird in vielen Fällen mit der notwendigen Landbevorratung korrespondieren und außerdem die in dieser Beziehung häufig als hemmend empfundenen Beschränkungen durch das Grundstücksverkehrsgesetz beseitigen. Andererseits muß die Gemeinde von unzumutbaren Belastungen geschützt werden, weshalb der Übernahmeanspruch entsprechend zu beschränken ist.

**62. Zu § 48 Abs. 1 und 2**

§ 48 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Nr. 2 erhält folgenden Zusatz:

„mit der Maßgabe, daß beim Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke von dem Preis

für vergleichbares Bauerwartungsland auszugehen ist“,

- b) in Absatz 2 Satz 2 wird hinter den Worten „des § 20“ eingefügt „in Verbindung mit Absatz 1 Nr. 2“.

#### Begründung

Die Grundstückseigentümer im Entwicklungsgebiet, die ihren gesamten Landbesitz aus Gründen aufgeben müssen, die anders als im Sanierungsgebiet mit dem bisherigen Zustand des Gebietes nichts zu tun haben, bringen ein größeres Opfer als die Eigentümer im Sanierungsgebiet. Es erscheint deshalb angebracht, die Entschädigung insoweit zu differenzieren. Da nur der Preis für vergleichbares Bauerwartungsland vorgesehen ist, können spekulativ überhöhte Preise bei dieser Regelung auch nicht gefordert werden.

#### 63. Zu § 48 Abs. 5

Absatz 5 ist zu streichen.

#### Begründung

Die Ermächtigung ermangelt der hinreichenden Konkretisierung i. S. von Artikel 80 Abs. 1 Satz 2 GG. Dies gilt sowohl dem Inhalt als auch dem Zweck und dem Ausmaß der Ermächtigung nach. Hinsichtlich des Inhalts ist festzustellen, daß der Verkehrswert ein Marktwert ist, der sich naturgemäß einer Festsetzung durch Rechtsverordnung entzieht. Hinsichtlich des Zweckes ist offenbar daran gedacht, einen höheren als den normalen Verkehrswert festsetzen zu können; dies findet jedoch in der Ermächtigung keinen hinreichenden Ausdruck. Über das Ausmaß der Ermächtigung ist lediglich gesagt, daß die Mindesthöhe des Verkehrswerts festgesetzt werden soll, ohne daß Anhaltspunkte dafür gegeben werden.

Im übrigen Folge des Vorschlages zur Streichung des § 20 Abs. 6 Satz 2.

#### 64. Zu § 49 Abs. 2 nach Satz 2

In Absatz 2 ist folgender Satz anzufügen:

„§ 22 Abs. 3 findet entsprechende Anwendung.“

#### Begründung

Notwendige Anpassung an die für Sanierungsmaßnahmen geltenden Vorschriften.

#### 65. Zu § 49 Abs. 3

Absatz 3 ist nach dem Wort „begründet“ wie folgt zu fassen:

„oder das Eigentum auf ein Unternehmen überträgt, das den Bewerbern Anteilsrechte an einem Fonds aus inländischen Grundstücken anbietet.“

#### Begründung

Anpassung an die Änderung des § 22 Abs. 2 Satz 4.

#### 66. Zu § 52 Abs. 2

Absatz 2 Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

„Die vorbereitenden Untersuchungen sollen dabei auch die Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur berücksichtigen, die durch die beabsichtigte Sanierung oder Entwicklung berührt werden.“

#### Begründung

Klarstellung des Gewollten.

#### 67. Zu § 55

##### Entschließung

Nach der Aufgabenverteilung des Grundgesetzes ist die Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen — und damit gemäß Artikel 104 a Abs. 1 GG auch ihre Finanzierung — Aufgabe der Länder. Ihnen müssen daher grundsätzlich bei der Verteilung des Steueraufkommens (Artikel 106 GG) die zur Erfüllung dieser Aufgaben notwendigen Mittel zur Verfügung gestellt werden. Der Bund kann im Rahmen des Artikels 104 a Abs. 4 GG für die Erfüllung dieser Länderaufgabe lediglich insoweit und nur solange Finanzhilfen leisten, als die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zugleich den in Artikel 104 a Abs. 4 GG genannten Zwecken dient. Sollte sich langfristig ergeben, daß die eigenen Mittel der Länder für die notwendige städtebauliche Sanierung und Entwicklung nicht ausreichen, so wird die Aufteilung des Steueraufkommens auf Bund und Länder insoweit gemäß Artikel 106 GG überprüft werden müssen.

#### 68. Zu § 55 Abs. 3

Absatz 3 ist zu streichen.

#### Begründung

Absatz 3 enthält entbehrliche Wiederholungen der in Absatz 1 genannten Grundsätze.

#### 69. Zu § 55 Abs. 4

Absatz 4 ist zu streichen.

#### Begründung

Das Förderungsverfahren braucht nicht durch eine Rechtsverordnung geregelt zu werden. Allenfalls genügen Verwaltungsvorschriften.

#### 70. Zu § 56

§ 56 ist wie folgt zu fassen:

„§ 56

##### Einsatz der Finanzhilfen des Bundes

(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. Er ist ermächtigt, den Ländern die Auszahlung der in § 55 Abs. 2 bezeichneten Beträge bereits vor Beginn der Rechnungsjahre, für die sie im Bundeshaushaltsplan zur Verfügung zu stellen sind, verbindlich zuzusagen.

(3) Die Bewilligung der Mittel für die einzelnen Maßnahmen erfolgt durch die Länder."

#### Begründung

Nach der Fassung des Entwurfs entscheidet der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen letztlich allein über das Programm der zu fördernden Maßnahmen. Die Aufstellung des Programms muß jedoch nach der Kompetenzverteilung des Grundgesetzes Sache der Länder bleiben. Anders als Artikel 91 a Abs. 3 Satz 1 enthält Artikel 104 a Abs. 4 GG keine Grundlage für eine gemeinsame Rahmenplanung. Erst recht kann dann der Bund nicht allein über das Programm der zu fördernden Maßnahmen entscheiden.

Die Befugnis, das Programm aufzustellen, ermöglicht zudem dem Bund, seine Finanzmittel für einzelne Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen zu geben. Artikel 104 a Abs. 4 GG deckt jedoch nur eine Gewährung von Finanzhilfen an die Länder.

#### 71. Zum Sechsten Teil

##### Entschliebung

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob nicht in § 169 BBauG folgender Absatz 2 angefügt werden sollte:

„(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die Verhandlung und Entscheidung über die Berufungen und Beschwerden gegen die Entscheidungen der Kammern für Baulandsachen einem Oberlandesgericht für die Bezirke mehrerer Oberlandesgerichte zuweisen, wenn die Zusammenfassung für eine Förderung oder schnellere Erledigung der Verfahren sachdienlich ist. Die Landesregierungen können diese Ermächtigungen auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.“

#### 72. Zu § 62 Abs. 1

a) In Absatz 1 Satz 2 sind nach den Worten „öffentliche Bücher“ die Worte „sowie für Beurkundungen nach § 15 Abs. 6“ einzufügen und nach Ersetzung des Punktes durch ein Semikolon ist folgender Halbsatz anzufügen:

„§ 144 Abs. 3 Satz 1 der Kostenordnung bleibt unberührt.“

#### Begründung

Im Hinblick auf den Änderungsvorschlag zu § 15 Abs. 6 erscheint es geboten, die Gebühren für die Beurkundung der Einigung entsprechend § 144 Abs. 3 Satz 1 KostO zu ermäßigen.

#### b) Entschliebung

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob über die vorgeschlagene Ergänzung des § 62 Abs. 1 Satz 2 hinaus für Beurkundungen und Beglaubigungen eine Gebührenermäßigung vorgesehen werden kann.

#### 73. Zu § 62 Abs. 1

In Absatz 1 erhält Nummer 3 folgende Fassung:

„3. zur Gründung eines ausschließlich als Sanierungs- oder Entwicklungsträger tätigen Unternehmens oder von Zusammenschlüssen der Eigentümer zur gemeinsamen Durchführung von Sanierungsmaßnahmen oder zur Beteiligung an derartigen Zusammenschlüssen.“

#### Begründung

Im Hinblick auf die von jedem Sanierungsträger zu fordernde Rechtsform einer juristischen Person soll insbesondere interessierten natürlichen Personen die Gründung einer juristischen Person ebenso erleichtert werden wie Zusammenschlüssen der Eigentümer. Die Verweisung auf § 11 Abs. 3 ist wegen der vorgeschlagenen Streichung dieser Vorschrift durch ihre inhaltliche Wiedergabe zu ersetzen.

#### 74. Zu § 65 Abs. 1 und 3

Absatz 1 ist wie folgt zu fassen:

„(1) Wer ein fremdes Geheimnis, namentlich ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis, das ihm in seiner Eigenschaft als Angehöriger oder Beauftragter einer Behörde oder als Beschäftigter oder Beauftragter eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers bei Wahrnehmung von Sanierungsaufgaben bekanntgeworden ist, unbefugt offenbart, wird mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr und mit Geldstrafe oder mit einer dieser Strafen bestraft.“

In Absatz 3 Satz 1 wird das Wort „Gefängnis“ durch das Wort „Freiheitsstrafe“ ersetzt.

#### Begründung

Klarstellung, daß die Vorschrift des Absatzes 1 auch auf Beschäftigte oder Beauftragte von Sanierungs- oder Entwicklungsträgern anwendbar ist. Außerdem ist die Vorschrift der Terminologie des 1. StrRG anzupassen.

#### 75. Zu § 65 Abs. 2

Absatz 2 ist zu streichen.

#### Begründung

Gegen die hier vorgesehene Regelung, daß die in Erfüllung von Auskunftspflichten erlangten Kennt-

nisse und Unterlagen nicht für ein Besteuerungsverfahren usw. verwendet werden dürfen, bestehen nicht unerhebliche Bedenken. Die Vorschrift durchbricht den Grundsatz des Artikels 35 GG, wonach alle Behörden verpflichtet sind, sich gegenseitig Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Diese Pflichten dürfen nur ausnahmsweise für solche Fälle gesetzlich eingeschränkt werden, in denen ein besonders schutzwürdiges Interesse an der Geheimhaltung zur Abwendung von Schäden für die Allgemeinheit besteht. Auch die Zielsetzung der Vorlage vermag ein solches Interesse nicht zu begründen.

Es ist nicht einzusehen, daß diese Auskünfte, die mit der Gewährung von staatlichen Ausgaben (Sanierungsförderungsmitteln) im Zusammenhang stehen, bei der Erhebung von staatlichen Einnahmen (Steuern) nicht berücksichtigt werden sollen.

#### 76. Zu § 66 Abs. 1

Nummer 4 ist eingangs wie folgt zu fassen:

„4. neunzehn Wissenschaftler und andere anerkannte Persönlichkeiten, davon mindestens je ein Sachverständiger aus dem Bereich der Baudenkmal-, Bodendenkmal- und Landschaftspflege. Diese Mitglieder...“.

#### Begründung

Die Belange der Denkmalspflege und des Naturschutzes laufen immer wieder Gefahr, gegenüber den sogenannten Vitalinteressen zurücktreten zu müssen. Das Jahr 1970 als europäisches Naturschutzjahr hat unter anderem den Sinn, die Allgemeinheit auf diesem Sektor fachgerecht aufzuklären und gerade dieses Gebiet schwerpunktmäßig richtig einzuordnen. Damit insoweit bereits entwickelte Vorstellungen im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes die gebührende Beachtung finden, erscheint es dringend geboten, daß sie im Deutschen Rat für Stadtentwicklung durch Fachleute vertreten werden.

#### 77. Nach § 66

Es ist folgender § 66 a einzufügen:

„§ 66 a

#### **Änderung des § 24 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 Kaufvertrags ausgeübt werden. Es ist nicht übertragbar. Bei einem Eigentumserwerb aufgrund 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 Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewie-

sen 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.

#### Begründung

Der Vorschlag, der aus dem vorangegangenen Entwurf des Städtebauförderungsgesetzes (§ 71) übernommen worden ist, sieht eine Entdinglichung des Vorkaufsrechts nach dem Bundesbaugesetz vor und hätte damit auch für das Städtebauförderungsgesetz wegen der Verweisung in § 60 Abs. 1 des Entwurfs die Begründung eines nur schuldrechtlichen Vorkaufsrechts zur Folge.

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 daß 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.

**78. Zu §§ 67 und 68**

An die Stelle der §§ 67 und 68 tritt folgender neuer § 67:

## „§ 67

**Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-  
unternehmen und Organe der staatlichen  
Wohnungspolitik**

(1) Die Tätigkeit als Sanierungsträger oder als Entwicklungsträger sowie die Betreuung von Eigentümern bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen 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, § 6 Abs. 1 und § 28 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dienend;
2. bei einem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 des Reichssiedlungsgesetzes als gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 17 des Steueranpassungsgesetzes dienend.

(2) Aufgabe eines Organs der staatlichen Wohnungspolitik kann es nach einer Satzung auch sein, strukturverbessernde oder städtebauliche Maßnahmen zu fördern, vorzubereiten, zu betreuen, durchzuführen oder die Durchführung der Maßnahmen zu leiten.“

**Begründung**

Von einer formellen Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sollte abgesehen werden. Es reicht aus, zum Ausdruck zu bringen, daß die Tätigkeiten nach dem Gesetzentwurf als gemeinnützige Aufgaben gelten. Das ermöglicht zugleich eine Zusammenfassung der §§ 67 und 68 des Entwurfs; dabei kann Satz 2 des § 68 entfallen.

**79. Zu § 69**

§ 69 ist wie folgt zu fassen:

## „§ 69

**Sonderregelung für einzelne Länder**

(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 5 Abs. 3 Satz 1 und § 43 Abs. 3 Satz 2 vorgesehenen Genehmigungen; das Land Bremen kann bestimmen, daß diese Genehmigungen entfallen.

(2) Die Länder Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtssetzung an die Stelle der in diesem Gesetz vorgesehenen Satzungen tritt. Das Land Bremen kann eine solche Bestimmung treffen. Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können eine von § 5 Abs. 4 und § 43 Abs. 3 Sätze 3 und 4 abweichende Regelung treffen.

(3) Das Land Hamburg kann bestimmen, daß eine Berichtigung nach § 6 Abs. 7 Satz 2, § 9 Abs. 2 und § 43 Abs. 4 Satz 2 sowie eine Kenntlichmachung

nach § 9 Abs. 1 Sätze 3 und 4 entfällt oder daß eine andere Maßnahme an ihre Stelle tritt.

(4) Die Senate der Länder Berlin, Bremen und Hamburg werden ermächtigt, die Vorschriften dieses Gesetzes über die Zuständigkeit von Behörden dem besonderen Verwaltungsaufbau ihrer Länder anzupassen.

(5) Im Land Nordrhein-Westfalen bleiben für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk die bestehenden Zuständigkeiten anderer als der in diesem Gesetz genannten Stellen bis zu einer anderen landesrechtlichen Regelung unberührt.

(6) Das Land Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzes auch als Gemeinde.

(7) Sind für ein Land oder Teile eines Landes Ziele der Raumordnung und Landesplanung noch nicht aufgestellt, ist bei der Anwendung der § 1 Abs. 3 und § 44 Abs. 1 auf künftige Ziele der Raumordnung und Landesplanung abzustellen, wenn diese in einem Entwurf eines Programmes oder Planes enthalten sind, für dessen Aufstellung ein förmliches Verfahren eingeleitet ist.“

**Begründung**

## I.

Es dürfte zweckmäßig sein, für das Städtebauförderungsgesetz eine eigenständige Stadtstaatenklausel vorzusehen und nicht auf eine entsprechende Anwendbarkeit des § 188 des Bundesbaugesetzes zu verweisen.

**Im einzelnen:**1. **Absatz 1**

Entsprechend der Fassung von § 188 Abs. 1 BBauG sind anstelle der für entsprechend anwendbar erklärten Bestimmungen des BBauG die entsprechenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes eingefügt worden.

2. **Absatz 2**

Die Sätze 1 und 2 entsprechen wörtlich den Sätzen 1 und 2 von § 188 Abs. 2 BBauG. In Satz 3, der mit der Fassung von § 188 Abs. 2 Satz 3 korrespondiert, sind die entsprechenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes eingefügt worden.

3. **Absatz 3**

Als Absatz 3 ist die Sondervorschrift für Hamburg vorgesehen, die in § 69 Abs. 2 des Entwurfs enthalten ist. Die Fassung ist wegen der stadtstaatlichen Verhältnisse geändert worden. Es wird dazu auf § 1 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung vom 3. Juli 1961 (Hamb. Ges. und VOBl. S. 232) verwiesen.

Es bedarf der Erweiterung der Stadtstaatenklausel auch in bezug auf Bebauungspläne (§ 9 Abs. 2 und § 9 Abs. 1 Sätze 3 und 4).

**4. Absatz 4**

entspricht dem Absatz 4 von § 188 BBauG. Die Regelung über den Sitz der Gutachterausschüsse ist nicht erforderlich.

**5. Absatz 5**

In Absatz 5 ist die in § 188 Abs. 5 Satz 1 BBauG vorgesehene Regelung übernommen worden.

**6. Absatz 6**

entspricht dem § 188 Abs. 6 BBauG.

## II.

**Zu Absatz 7**

Eine Übergangsregelung ist für die Länder notwendig, in denen Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 5 ROG noch nicht oder noch nicht für alle Landesteile aufgestellt sind.

**80. Zu § 70**

In § 70 erhält der erste Satzteil folgende Fassung:

„Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 sowie des § 13 Abs. 1 ...“.

**B e g r ü n d u n g**

Mit Rücksicht auf die steuerrechtlichen Vorschriften des Gesetzentwurfs muß die Berlin-Klausel auch auf § 12 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes bezogen werden.

## Anlage 3

## Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

## A.

Die Bundesregierung erhebt keine Einwendungen gegen folgende Änderungsvorschläge:

## Lfd. Nr.

- 4. zu § 1 nach Abs. 3
- 5. zu § 1 Abs. 4
- 6. zu § 3 Abs. 1
- 7. zu § 3 Abs. 3
- 10. zu § 8
- 11. zu § 9 Abs. 1 Satz 2
- 12. zu § 9 Abs. 3
- 13. zu § 10 Abs. 1
- 14. zu § 11 Abs. 1
- 15. zu § 11 Abs. 2
- 16. zu § 11 Abs. 3
- 17. zu § 12 Abs. 3
- 21. zu § 15 Abs. 1
- 23. zu § 15 Abs. 5 und 7
- 24. zu § 15 Abs. 6
- 25. zu § 15 Abs. 8
- 28. zu § 17 Abs. 1 und 3
- 29. zu § 17 Abs. 2
- 30. zu § 19 Abs. 1
- 33. zu § 19 Abs. 4
- 34. zu § 19 nach Abs. 4
- 37. zu § 22 Abs. 2 Satz 1
- 38. zu § 22 Abs. 2 Satz 2
- 39. zu § 22 Abs. 2 Satz 4
- 40. nach § 22
- 42. zu § 28
- 45. zu § 30 Abs. 1 Nr. 3
- 47. zu § 30 Abs. 5 und § 53 Abs. 4
- 51. zu § 35 Abs. 1 und 3
- 53. b) zu § 35 Abs. 2; § 35 Abs. 1 Satz 2 steht mit Absatz 2 in Zusammenhang und ist deshalb ebenfalls zu streichen
- 54. zu § 36 nach Abs. 2
- 55. zu § 37 Abs. 2
- 56. zu § 37 Abs. 3
- 60. zu § 46
- 61. zu § 47 Abs. 1
- 64. zu § 49 Abs. 2 nach Satz 2
- 65. zu § 49 Abs. 3
- 66. zu § 52 Abs. 2
- 72. a) zu § 62 Abs. 1
- 73. zu § 62 Abs. 1
- 74. zu § 65 Abs. 1 und 3

## Lfd. Nr.

- 75. zu § 65 Abs. 2
- 76. zu § 66 Abs. 1 Nr. 4
- 78. zu §§ 67 und 68
- 79. zu § 69
- 80. zu § 70

## B.

Folgenden Änderungsvorschlägen wird mit Neuformulierungen oder mit Maßgaben oder nur teilweise zugestimmt:

**Zu 8. (§§ 4, 5, 20 und 44)**

## I. zu § 4

Dem Änderungsvorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß die vorgeschlagenen Sätze 2 und 3 entfallen und der bisherige Text von § 4 wie folgt angefügt wird:

„Sie soll hierbei den betroffenen Eigentümern . . .“.

Die vorgeschlagene Einzelaufzählung der Sachverhalte, auf die sich die vorbereitenden Untersuchungen erstrecken sollen, erscheint nicht zweckmäßig, da die Verhältnisse in den einzelnen Sanierungsgebieten von Fall zu Fall verschieden sind.

## II. zu § 5

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt. In § 4 ist nach der vorstehend unter I. gebilligten Fassung vorgesehen, daß bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen den betroffenen Eigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden soll. Eine Auslegung des Entwurfs der Satzung mit der Möglichkeit, Bedenken und Anregungen vorzubringen, ist daher aus der Sicht des Eigentümerschutzes nicht erforderlich, zumal der Satzungsentwurf nur die Begrenzung des Sanierungsgebiets ausweist und nichts über die künftige Gestaltung und Möglichkeiten der Durchführung aussagt.

## III. zu § 20

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt. Der Entwurf verfolgt das Ziel, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eintretenden Werterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen unberücksichtigt zu lassen und sie zur Deckung eines Teils der Kosten der Ordnungsmaßnahmen als Finanzierungsgrundlage heranzuziehen (§ 37). Von welchem Zeitpunkt ab Werterhöhungen unberücksichtigt bleiben sollen, läßt sich nicht gesetzlich festlegen, ohne die Möglichkeit zu eröffnen, daß Aussichtsgewinne vor diesem Zeitpunkt realisiert

werden. Bereits bei den Überlegungen, ob vorbereitende Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet aufgenommen werden sollen, können die Sanierungsabsichten in der Gemeinde bekanntwerden und zu Werterhöhungen führen. Damit würde aber ein Anreiz gegeben, bei Bekanntwerden der Absicht, vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, aus spekulativen Gründen in dem künftigen Sanierungsgebiet Grundstücke im Hinblick auf die Sanierung zu verkaufen oder zu kaufen. Es erscheint daher verfehlt, nur die Werterhöhungen zu berücksichtigen, die seit einer Bekanntmachung über den Beschluß der vorbereitenden Untersuchungen eingetreten sind.

#### IV. zu § 44

Den Vorschlägen zu §§ 44 und 44 b wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß beide Vorschriften zu nachstehendem § 44 zusammengefaßt werden:

#### „§ 44

#### Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Die Landesregierung kann den für eine Entwicklungsmaßnahme im Sinne des § 1 Abs. 3 in Betracht kommenden Bereich durch Rechtsverordnung förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die einheitliche Vorbereitung, Planung und Durchführung der Maßnahme der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets und der Region entspricht;
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nach diesem Gesetz erfordert;
3. eine zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraumes gewährleistet und
4. die Bereitstellung der voraussichtlich erforderlichen Mittel aus öffentlichen Haushalten erwartet werden kann.

(2) Der Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, daß sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen läßt. Grundstücke der in § 10 Abs. 2 bezeichneten Art, Grundstücke mit Forschungsreaktoren oder Kernkraftwerken sowie Grundstücke, für die gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653), ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Landesregierung bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den Entwicklungsbereich einbezogen werden.

(3) Der Entwicklungsbereich ist in der Rechtsverordnung genau zu bezeichnen.

(4) In den Gemeinden, in deren Gebiet die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, ist

nach Erlaß der Rechtsverordnung auf diese und auf die Genehmigungspflicht nach § 48 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 12 durch ortsübliche Bekanntmachung hinzuweisen.

(5) Die Vorschriften des § 5 Abs. 4 und 5 sind sinngemäß anzuwenden.“

Dem Vorschlag, § 44 a einzufügen, wird nicht zugestimmt. Die Erklärung eines Gebiets zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist eine Maßnahme, die nach § 44 der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets und der Region entsprechen muß. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, wird von den für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen des Landes bereits geprüft, bevor ein Antrag an die Landesregierung gelangt, ein bestimmtes Gebiet zum städtebaulichen Entwicklungsbereich zu erklären. Die Rechtsverordnung der Landesregierung stellt sonach den Abschluß eines eingehenden Prüfungsverfahrens innerhalb des Landes dar. Es ist daher nicht sachgerecht, die Landesregierung zu verpflichten, vor Erlaß der Rechtsverordnung nochmal vorbereitende Untersuchungen anzuordnen.

#### Zu 9. (§ 5)

Dem Änderungsvorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß der neuanzufügende Absatz folgenden Wortlaut erhält:

„(6) Eine Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, die nur eine geringfügige Änderung der Grenzen betrifft und der nur eine unwesentliche Bedeutung zukommt, bedarf keiner Genehmigung, wenn die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zustimmen.“

Es sollte klargestellt werden, daß eine vereinfachte Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nur dann möglich ist, wenn die Änderung der Grenzen keine wesentlichen sachlichen Auswirkungen auf die Durchführung der Sanierung hat.

#### Zu 19. (§ 13)

Der in Absatz 1 der Regierungsvorlage enthaltene Rechtsgedanke, der den Belangen der Eigentümer dienen soll, sollte erhalten bleiben.

Dem Änderungsvorschlag wird daher mit der Maßgabe zugestimmt, daß die vorgeschlagenen neuen Vorschriften als Absätze 1 a und 1 b nach Absatz 1 der Regierungsvorlage eingefügt werden. In dem neuen Absatz 1 a muß Satz 2 wie folgt lauten:

„Für die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2, § 59 Abs. 3 und § 60 Satz 1 des Bundesbaugesetzes gilt § 20 entsprechend.“

#### Zu 22. (§ 15 Abs. 3)

Der vorgeschlagenen Änderung zu § 15 Abs. 3 wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß die einzufügenden Worte wie folgt lauten:

„spätestens innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheides“.

Bis zur Zustellung des Bescheides weiß der Eigentümer noch nicht, ob die Gemeinde überhaupt ihre Absicht, das Grunderwerbsrecht auszuüben, verwirklichen wird. Es erscheint im übrigen auch aus rechtspolitischen Gründen geboten, dem Eigentümer ein Abwendungsrecht solange zuzubilligen, wie die Rechtsmittelfrist gegen die Ausübung des Grunderwerbsrechts durch die Gemeinde läuft.

#### Zu 31. (§ 19 Abs. 2)

Der vorgeschlagenen Änderung wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß Satz 2 wie folgt lautet:

„Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans ist für eine vorzeitige Besitzeinweisung eine erneute mündliche Verhandlung nicht erforderlich.“

Es sollte klar zum Ausdruck gebracht werden, daß lediglich das Erfordernis einer erneuten mündlichen Verhandlung ausgeschlossen werden soll.

#### Zu 32. (§ 19 Abs. 3)

Der vorgeschlagenen Änderung wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß Satz 2 wie folgt lautet:

„Wer die Entschädigung in solchen Rechten ablehnt, ist mit Geld oder, wenn er damit einverstanden ist, in Form von Miteigentum an einem Grundstück, sonstigen dinglichen Rechten oder Immobilienanteilscheinen abzufinden.“

Es sollte die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden, daß die Entschädigungsberechtigten auch die übrigen in Absatz 3 Satz 1 genannten Rechte erhalten können, wenn sie es beantragen.

#### Zu 48. (§ 33)

Es trifft nicht zu, daß die besondere Erwähnung der dem Eigentümer gegebenen Möglichkeit, sich eines Betreuers zu bedienen, überflüssig ist. Das ergibt sich schon aus dem Sachzusammenhang mit § 11 Abs. 1, wonach die Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen den Eigentümern dann nicht überlassen bleiben kann, wenn andernfalls die zügige und zweckmäßige Durchführung der Maßnahmen nicht gewährleistet wäre. Eine Gewährleistung kann aber auch durch die Einschaltung eines Betreuers oder sonstigen Beauftragten erreicht werden.

Um diesen Sachzusammenhang deutlich zu machen, wird deshalb vorgeschlagen, die Vorschrift an dieser Stelle sowie die entsprechende Abschnittsüberschrift zu streichen und in § 11 als Absatz 1 a mit folgender geänderter Formulierung einzufügen:

„(1 a) Bei der Prüfung, ob die zügige und zweckmäßige Durchführung von Ordnungs- oder Baumaßnahmen durch einen Eigentümer gewährleistet ist, ist für den Fall, daß der Eigentümer sich bei Vorbereitung oder Durchführung der Maßnahmen eines Betreuers oder Beauftragten seiner Wahl bedient, auch dies zu berücksichtigen.“

#### Zu 49. und 50. (§ 34 Abs. 2)

Den Änderungsvorschlägen wird mit folgender Maßgabe entsprochen:

§ 34 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und nach der Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplans hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Durchführung der Sanierung aufzustellen, sie mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.“

Absatz 2 Satz 1 erhält dann folgende Fassung:

„Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen.“

Absatz 2 Satz 2 muß dann wie folgt beginnen:

„Die höhere Verwaltungsbehörde kann . . .“

Dem Vorschlag, in Absatz 2 Satz 3 die Regelung zu streichen, daß die höhere Verwaltungsbehörde die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln zu unterstützen hat, wird nicht zugestimmt. Die höhere Verwaltungsbehörde soll als staatliche Stelle die Aufgabe haben, die Durchführung der Sanierung durch die Gemeinde und andere öffentliche Stellen zu koordinieren. Diese Koordinierungsaufgabe kann sie nur dann ordnungsgemäß erfüllen, wenn sie auch bei der Beschaffung von Förderungsmitteln der öffentlichen Hand, die im Rahmen der Sanierung eingesetzt werden sollen, eingeschaltet ist.

#### Zu 52. (§ 35 Abs. 1)

Dem Änderungsvorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß in § 35 Abs. 1 anstelle der Sätze 2 und 3 die folgenden Sätze treten:

„Sie können auch zur Deckung sonstiger Kosten der Sanierung, die auf andere Weise nicht gedeckt werden können, eingesetzt werden, insbesondere der Kosten der durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Der Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln für Neubauvorhaben und Ersatzbauten bestimmt sich nach § 39 Abs. 2 und 3.“

§ 39 muß dementsprechend wie folgt geändert werden:

Die Überschrift muß lauten:

„Kosten der Neubebauung und der Ersatzbauten“.

Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Für die Kosten der Ersatzbauten gilt Absatz 1 entsprechend. Soweit für den Bau von Ersatzwohnungen Mittel zur Förderung des sozia-

len Wohnungsbaues nicht zur Verfügung stehen, können Sanierungsförderungsmittel eingesetzt werden, wenn die Beseitigung städtebaulicher Mißstände im Sanierungsgebiet, insbesondere ungesunder Wohnverhältnisse, dringend erforderlich ist. Die Vorschriften des Absatzes 2 Sätze 2 bis 4 gelten entsprechend.“

### C.

Den übrigen Änderungsvorschlägen wird nicht zugestimmt, und zwar im einzelnen:

#### Zu 3. (§ 1 Abs. 3)

##### Begründung

Die vorgeschlagene Änderung, die als Klarstellung des Gewollten gedacht ist, könnte auch als Ausweitung des Begriffs der Entwicklungsmaßnahme verstanden werden. Nicht jede Erweiterung vorhandener Orte um neue Ortsteile, beispielsweise durch eine kleinere Wohnsiedlung, sondern lediglich die Erweiterung um neue selbständige Siedlungseinheiten soll unter die besonderen Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes fallen. Auch die Ausweitung der Entwicklungsmaßnahme durch Hinzunahme der Erweiterung um solche Ortsteile, die für die Orte des Verflechtungsbereiches bedeutungsvoll sind, erscheint zu weitgehend.

Sollte der Wortlaut der Regierungsvorlage Anlaß zu Zweifeln geben, so muß versucht werden, im weiteren Gesetzgebungsgang eine klarere Fassung zu finden.

#### Zu 18. (§ 12 Abs. 4)

##### Begründung

Aus der Fassung des § 12 Abs. 3 ergibt sich nicht eindeutig, ob ein Antragsteller Hinderungsgründe gegen die Erteilung der Genehmigung dadurch ausräumen kann, daß er auf die Entschädigung für entstehende Wertsteigerungen verzichtet. Aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit und im Interesse der Betroffenen ist daher eine Klarstellung erforderlich.

#### Zu 26. (§ 16 Abs. 1)

##### Begründung

Die vorgeschlagene Änderung würde bedeuten, daß während eines Umlegungsverfahrens die Gemeinde ein Abbruchgebot nach § 16 nicht aussprechen kann. Dies erscheint nicht sachgerecht. Denn es kann erforderlich sein, im Zuge der Sanierung ein Abbruchgebot bereits in einem Zeitpunkt zu erlassen, in dem der Umlegungsplan noch nicht in Kraft getreten ist. Sind jedoch im Umlegungsplan die Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen bezeichnet, deren Beseitigung die Eigentümer zu dulden haben, ist für die Anwendung des § 16 kein Raum mehr.

#### Zu 27. (§ 17 Abs. 1)

##### Begründung

Die vorgeschlagene Einfügung ist nicht erforderlich; denn § 17 ist Lex specialis gegenüber § 59 Abs. 5 BBauG. Ein Baugebot nach § 17 kann daher auch während eines Umlegungsverfahrens von der Gemeinde ausgesprochen werden.

#### Zu 35. (§ 20 Abs. 6)

##### Begründung

Dem Vorschlag, § 20 Abs. 6 Satz 2 zu streichen, kann nicht zugestimmt werden. Die Ermächtigung des § 141 Abs. 4 BBauG bezieht sich nur auf den Erlaß von Vorschriften zur Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Bundesbaugesetz und nicht auf die Ermittlung des nach § 20 bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen maßgebenden Wertes. Dem Hinweis des Bundesrates, in Angleichung an § 141 Abs. 4 BBauG die Bundesregierung zum Erlaß der RVO zu ermächtigen, kann im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens Rechnung getragen werden.

#### Zu 36. (§ 21)

##### Begründung

Bei Sanierungsmaßnahmen wird die Verlegung oder Neuerrichtung von Versorgungsanlagen in weit größerem Umfang erforderlich sein, als bei sonstigen städtebaulichen Maßnahmen. Es kann den Versorgungsunternehmen daher nicht zugemutet werden, die durch Sanierungsmaßnahmen verursachten zusätzlichen hohen Kosten in voller Höhe selbst zu tragen. Es erscheint aus diesem Grunde sachgerecht, den Grundsatz des Kostenausgleichs, dem im übrigen in der Praxis bereits Rechnung getragen wird, auch gesetzlich festzulegen.

#### Zu 46. (§ 30 Abs. 1 Nr. 4)

##### Begründung

Es ist die Absicht der Bundesregierung, auch natürlichen Personen die Tätigkeit als Sanierungsträger zu ermöglichen. Da diese nach §§ 30 Abs. 1 Nr. 4 einer Bestätigung bedürfen und die Voraussetzungen hierfür an die Vorschriften des Gemeinnützigkeitsrechts angelehnt sind, entfallen die Einwände gegen eine mögliche Unzuverlässigkeit derartiger Unternehmen. Hinzu kommt, daß die Gemeinde, die ein solches Unternehmen als Träger beauftragen will, in den abzuschließenden Vertrag Sicherheitsbestimmungen aufnehmen kann.

#### Zu 53. a) (§ 35 Abs. 1 Satz 1)

##### Begründung

Der Vorschlag des Bundesrates bedeutet, daß die Vorschrift sich nicht auf Mittel der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände erstrecken soll. Eine derartige Einschränkung ist verfassungsrechtlich nicht geboten. Die Vorschrift verstößt nicht gegen

Artikel 109 Abs. 1 GG, wonach Bund und Länder in ihrer Haushaltswirtschaft selbständig und voneinander unabhängig sind. Denn sie verpflichtet die Länder nicht dazu, bestimmte Förderungsmittel bereitzustellen, noch bindet sie den Landeshaushaltsgesetzgeber in anderer Weise. Die Vorschrift greift nicht in die Haushaltswirtschaft der Länder ein, sondern setzt sie voraus und bestimmt für den Fall, daß das Land Sanierungsförderungsmittel bereitstellt, im Zusammenhang mit den übrigen materiellen Regelungen des Entwurfs den Rahmen für die Förderungsentscheidungen der Bewilligungsstellen. Eine derartige Regelung ist zulässig, da das Recht des Bundesgesetzgebers zum Erlaß des vorliegenden Gesetzes auch die Befugnis umfaßt, Förderungsvorschriften zu treffen, und zwar auch für die Mittel der Länder und Gemeinden.

Absatz 1 Satz 1 hat Parallelen in § 26 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und § 42 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, die sich in der Praxis als notwendig und zweckmäßig erwiesen haben und gegen die zu keiner Zeit verfassungsrechtliche Bedenken erhoben worden sind. Das Bundesverfassungsgericht hat vielmehr im Zusammenhang mit einer Prüfung des § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes hinsichtlich seiner Geltung für kommunale Baudarlehen zum Ausdruck gebracht, daß das Wohnungswesen „und mithin auch Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues“ zur konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes gehören (Entscheidung vom 17. Januar 1967 — 2 BvL 28/63; Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts, 21. Band, S. 117). Für die städtebaulichen Maßnahmen des vorliegenden Entwurfs muß dasselbe gelten.

#### Zu 58. (§ 45 Abs. 3)

##### Begründung

Von wem Entwicklungsmaßnahmen am besten durchzuführen sind, ist für jeden Fall verschieden zu beurteilen. Es sollte daher auch die Möglichkeit erhalten bleiben, daß ein Gemeindeverband (z. B. Kreis, Amt) diese Maßnahmen übernehmen kann. Im Einzelfall kann es sich auch als zweckmäßig erweisen, daß eine andere Gebietskörperschaft (z. B. eine andere Gemeinde) die Entwicklungsmaßnahme durchführt und zwar in den Fällen, in denen das Gebiet der Gemeinde nur in geringfügigem Umfang berührt wird. Da im übrigen nur durch eine Rechtsverordnung der Landesregierung die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme auf eine andere Körperschaft übertragen werden kann, ist gewährleistet, daß die Belange der betroffenen Gemeinden gewahrt werden. Verfassungsrechtliche Bedenken aus Artikel 28 Abs. 2 GG bestehen nicht, da die Entwicklungsmaßnahmen aus überörtlichen Gründen geplant und durchgeführt werden.

#### Zu 59. (§ 45 nach Abs. 4)

##### Begründung

Entwicklungsmaßnahmen können nur durch die öffentliche Hand durchgeführt werden. Denn bei die-

sen städtebaulichen Maßnahmen geht es nicht nur darum, die Grundstücke dem Bebauungsplan entsprechend zu gestalten und zu bebauen. Für die Lebensfähigkeit einer neuen Siedlungseinheit ist es vielmehr unerlässlich, daß unabhängig von privatwirtschaftlichen Überlegungen auch die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen geschaffen und die wesentlichen Funktionen des neuen Gemeinwesens zur gleichen Zeit in Gang gesetzt werden. Zu der dabei erforderlichen Abstimmung der Einzelmaßnahmen aufeinander und der Gesamtmaßnahmen auf die überörtlichen Gegebenheiten ist aber allein die insoweit ohne Gewinnstreben tätigerwerbende öffentliche Hand in der Lage.

#### Zu 62. (§ 48 Abs. 1 und 2)

##### Begründung

Der Änderungsvorschlag bedeutet, daß den Eigentümern land- oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke, die noch nicht Bauerwartungsland sind, eine höhere Entschädigung als der Wert, wie er sonst im Rahmen des Gesetzentwurfs bei Enteignungen maßgebend ist, zuerkannt werden soll. Es erscheint nicht möglich, zugunsten einer bestimmten Gruppe von Betroffenen eine höhere Enteignungsentuschädigung vorzusehen. Das würde dem Gleichheitssatz des Grundgesetzes nicht entsprechen. Zudem wäre auch Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 GG verletzt, der vorschreibt, daß die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen ist. Dieser Verfassungsgrundsatz gestattet es nicht, als Entschädigung für den Rechtsverlust einem Entschädigungspflichtigen über den Wert des Grundstückes wesentlich hinausgehende Leistungen aufzuerlegen. Im übrigen entspricht es nicht der Ausgleichsfunktion der Enteignungsentuschädigung bei der Bemessung der Entschädigung eine Grundstücksqualität zugrunde zu legen, die nicht vorhanden ist.

Schließlich erscheint die Verwendung des unbestimmten Gesetzesbegriffes: „vergleichbares Bauerwartungsland“ nicht praktikabel.

#### Zu 63. (§ 48 Abs. 5)

##### Begründung

In der auf Grund des § 48 Abs. 5 zu erlassenden Rechtsverordnung soll sichergestellt werden, daß der weichende Landwirt einen sachgerechten Gegenwert für das abgegebene Grundstück erhält. Soweit der Bundesrat Bedenken gegen die ausreichende Konkretisierung der Ermächtigungsnorm geäußert hat, wird Gelegenheit sein, dies im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens auszuräumen.

#### Zu 68. (§ 55 Abs. 3)

##### Begründung

Die Vorschrift enthält keine entbehrlichen Wiederholungen der in Absatz 1 genannten Grundsätze. In Absatz 1 werden aus den nach dem Städtebauförde-

rungsgesetz möglichen Maßnahmen diejenigen hervorgehoben, für die Finanzhilfen des Bundes in erster Linie eingesetzt werden sollen. Absatz 3 bestimmt, daß die Förderung der in Absatz 1 genannten Maßnahmen nach Schwerpunkten im Bundesgebiet erfolgen soll.

Dadurch wird der Forderung des Artikels 104 a Abs. 4 GG Rechnung getragen, daß sich die Mitfinanzierungskompetenz des Bundes auf besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden beschränkt. Eine Zuteilung der Bundesmittel ohne diese Einschränkung, beispielsweise nach einem Verteilungsschlüssel ohne Rücksicht auf die hiermit finanzierten Maßnahmen, würde dem Artikel 104 a Abs. 4 GG nicht gerecht.

#### Zu 69. (§ 55 Abs. 4)

##### Begründung

Die Bundesregierung ist der Ansicht, daß die Regelung des Förderungsverfahrens durch Rechtsverordnung einer solchen durch Verwaltungsvorschriften vorzuziehen ist. Der Bundesrat hat seine gegen- teilige Ansicht nicht näher begründet.

#### Zu 70. (§ 56)

##### Begründung

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Fassung des § 56 steht nach Auffassung der Bundesregierung mit Artikel 104 a Abs. 4 GG nicht in Einklang.

Der Bund kann nach dieser Grundgesetzbestimmung außer zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts Finanzhilfen für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gewähren, die zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet oder zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums erforderlich sind. Die Finanzhilfen dürfen nur für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden gegeben werden. Der Bund muß also bei der Gewährung seiner Finanzhilfen prüfen, ob diese Voraussetzungen vorliegen. Aus diesem Grunde können die Finanzhilfen nicht global an die Länder nach von diesen aufgestellten Programmen vergeben werden. Die Entscheidung, ob die Voraussetzungen des Artikels 104 a Abs. 4 GG erfüllt sind, muß letztlich der für die Bewirtschaftung der Bundesmittel verantwortliche Bundesminister treffen.

Die Zuständigkeit der Länder für die Auswahl der aus Landesmitteln zu fördernden Maßnahmen wird durch die Fassung der Regierungsvorlage nicht berührt. Lediglich für die zusätzliche Förderung aus Bundesmitteln in den Fällen, in denen die Voraussetzungen des Artikels 104 a Abs. 4 GG vorliegen, sollen aus den Maßnahmen der Länderprogramme die vom Bund zusätzlich zu fördernden Maßnahmen in ein Bundesförderungsprogramm aufgenommen werden. Bei der Entscheidung hierüber sollen die Länder nach der Fassung des Entwurfs (Absätze 2 und 3) hinreichend beteiligt werden mit dem Ziel, zu einem Einvernehmen zu kommen.

Das vom Bundesrat als zwingend geforderte Einvernehmen bei der Verteilung der Bundesmittel zwischen dem Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen und den zuständigen obersten Landesbehörden ist nach der Kompetenzverteilung des Grundgesetzes nicht notwendig. Die Bundesregierung stimmt mit dem Bundesrat zwar darin überein, daß Artikel 104 a Abs. 4 GG keine Grundlage für einen gemeinsamen Rahmenplan im Sinne von Artikel 91 a GG bietet. Das für die Gemeinschaftsaufgaben vorgesehene Planungsverfahren, bei dem Regierungsvertreter des Bundes und der Länder mit einer Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  der Stimmen über die gemeinsam zu fördernden Maßnahmen beschließen (s. die Ausführungsgesetze zu Artikel 91 a GG, BGBl. 1969 I S. 1556, 1573, 1861), ist daher im Rahmen des Artikels 104 a Abs. 4 GG nicht möglich. Das bedeutet aber nicht, daß der Bund hier die Mittel nur im Einvernehmen mit den Ländern verteilen kann. Artikel 104 a Abs. 4 GG ist vielmehr flexibel gestaltet, so daß ein Verfahren gewählt werden konnte, daß eine sachgerechte Verteilung und einen möglichst wirkungsvollen Einsatz der Bundesmittel gewährleistet.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Fassung würde bewirken, daß ein sachgerechtes Verteilungsverfahren erschwert und unter Umständen überhaupt verhindert würde. Nach der Auslegung des Begriffs „Einvernehmen“ durch das Bundesverfassungsgericht würde bereits der Widerstand eines einzigen Bundeslandes dazu führen, daß ein Einvernehmen nicht zu erzielen ist. Auch in der ursprünglichen Fassung der Verteilungsvorschrift des Ersten Wohnungsbaugesetzes war ein Einvernehmen des Bundesministers und der obersten Landesbehörden vorgeschrieben. Diese Regelung hatte sich nicht bewährt und zu einem Rechtsstreit vor dem Bundesverfassungsgericht geführt. Sie wurde durch den Gesetzgeber dann dahin gehend abgeändert, daß der Bundesminister dann, wenn ein Einvernehmen mit allen Ländern nicht zu erreichen ist, nach pflichtgemäßem Ermessen entscheidet.

Es sollte deshalb sowohl wegen der die Gesetzgebung bindenden Bestimmung des Artikels 104 a Abs. 4 GG als auch aus Gründen der Praktikabilität bei der Fassung der Regierungsvorlage bleiben.

#### Zu 77. (nach § 66)

##### Begründung

Durch den Entwurf wird von den Regelungen des Bundesbaugesetzes nur insoweit abgewichen, als dies zur Verwirklichung der Gesetzesziele unbedingt erforderlich ist. Darüber hinaus sollte der Entwurf nicht zum Anlaß genommen werden, weitere Vorschriften des Bundesbaugesetzes zu ändern. Über die Entdinglichung des Vorkaufsrechts wird vielmehr bei einer Novellierung des Bundesbaugesetzes zu entscheiden sein. Im übrigen sind hinsichtlich des Vorkaufsrechts in Sanierungsgebieten keine Schwierigkeiten zu erwarten, da durch die Eintragung des Sanierungsvermerks für jeden Interessierten das Bestehen eines Vorkaufsrechts an den Grundstücken erkennbar ist.

## D.

Soweit der Bundesrat über die Änderungsvorschläge hinaus Empfehlungen oder Prüfungersuchen zu einzelnen Vorschriften als EntschlieÙung gegeben hat, wird die Bundesregierung dem im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten Rechnung tragen, soweit es mit der Zielsetzung des Gesetzentwurfs und dem Sachzusammenhang mit den übrigen Vorschriften zu vereinbaren ist.

Im einzelnen gilt dies für die

lfd. Nr.

- 1. zum Gesetz
- 2. zu §§ 1, 3, 9, 10, 12, 16, 44, 45 und 66
- 20. zu § 15
- 41. zu § 24 Abs. 4
- 57. zu § 37 Abs. 3
- 71. zum Sechsten Teil
- 72 b) zu § 62 Abs. 1 Satz 2.

Der EntschlieÙung des Bundesrates unter lfd. Nr. 43/2. (zu §§ 29 ff.) stimmt die Bundesregierung grundsätzlich zu. Sie wird im Laufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens Formulierungshilfen erarbeiten, mit denen den Wünschen des Bundesrates entsprochen werden soll. In diesem Zusammenhang wird auch der Vorschlag des Bundesrates unter lfd. Nr. 44 (zu § 29 nach Abs. 1) zu prüfen sein.

Der EntschlieÙung des Bundesrates unter lfd. Nr. 43/1. (zu § 29) wird widersprochen. Eine Mitwirkung der Eigentümer bei der Auswahl des Sanierungs-

trägers ist dann nicht möglich, wenn, wie es der Regelfall ist, der Sanierungsträger von der Gemeinde bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eingeschaltet wird. Eine Erörterung mit den Eigentümern, welches Unternehmen hier beauftragt werden soll, kann zu diesem Zeitpunkt, da das Sanierungsgebiet noch nicht festliegt, nicht vorgenommen werden.

Der EntschlieÙung des Bundesrates unter lfd. Nr. 67 (zu § 55) wird ebenfalls widersprochen.

§ 55 des Gesetzentwurfs betrifft nur solche Maßnahmen, die gemäß Artikel 104 a Abs. 4 GG in die Mitfinanzierungskompetenz des Bundes fallen. Bei den Beratungen der Finanzreform bestand die übereinstimmende Auffassung von Bundestag, Bundesrat und Bundesregierung, daß durch diese Grundgesetzbestimmung Finanzhilfen des Bundes für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung gedeckt sein sollen. Diese damals auch vom Bundesrat gewollte Finanzierungskompetenz des Bundes für Städtebauförderungsabkommen (s. BR-Drucksache 14/69 — Beschluß —) wird durch die EntschlieÙung in Frage gestellt.

Aus Artikel 104 a Abs. 4 folgt keineswegs, daß auf Grund dieser Vorschrift Bundesmittel nur vorübergehend oder für einen kürzeren Zeitraum gewährt werden dürften und daß längerfristige Maßnahmen nur durch eine Änderung der Steuerverteilung finanziert werden könnten. Die Vorschrift gestattet vielmehr, sofern ihre Voraussetzungen vorliegen, auch einen längerfristigen Einsatz der Bundesfinanzhilfen für bestimmte Arten von Investitionen der Länder, wie sie bei den in dem Entwurf behandelten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nötig sind.