

Schriftlicher Bericht

**des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen
(14. Ausschuß)**

**über den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines
Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungs-
maßnahmen in den Gemeinden
(Städtebauförderungsgesetz)**

— Drucksache VI/510 —

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

— Drucksache VI/434 —

Bericht der Abgeordneten Dr. Ahrens und Erpenbeck

I. Allgemeines

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 39. Sitzung am 18. März 1970 im Anschluß an die erste Beratung des Regierungsentwurfs (Drucksache VI/510) und des Antrags der Fraktion der CDU/CSU (Drucksache VI/434) beide Entwürfe an den Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen (federführend), an den Rechtsausschuß, den Innenausschuß, den Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (mitberatend) sowie an den Haushaltsausschuß (nach § 96 der Geschäftsordnung) überwiesen. In der 76. Sitzung des Deutschen Bundestages am 5. November 1970 wurden beide Vorlagen zusätzlich dem Finanzausschuß zur Mitberatung überwiesen. Im Verlauf der Beratungen wurde auch dem Ausschuß für Wirtschaft auf dessen ausdrücklichen Wunsch Gelegenheit gegeben, zu den Entwürfen gutachtlich Stellung zu nehmen.

Der 14. Ausschuß hat sich in 28 Sitzungen mit den Entwürfen befaßt und die in der Zusammenstellung unter B wiedergegebene Fassung beschlossen. Der Beschluß erging mit Mehrheit; die CDU/CSU-Mitglieder enthielten sich der Stimme. Die beratungstechnischen Schwierigkeiten, die sich aus dem unterschiedlichen Aufbau der beiden Vorlagen ergaben, wurden in der Weise überwunden, daß der Ausschuß — unter Verwendung einer bereitgestellten Synopsis — bei der Erörterung der Einzelvorschriften des Regierungsentwurfs die jeweils korrespondierenden Bestimmungen des Antrags der Fraktion der CDU/CSU in die Aussprache einbezog.

Die in den Entwürfen angesprochenen vielschichtigen Probleme ließen es ratsam erscheinen, die Ausschußberatungen von vornherein auf eine fachlich abgesicherte breite Basis zu stellen. Sie wurden daher durch eine öffentliche Anhörung allgemein anerkannter Sachverständiger eingeleitet, die mit

ihren Vorträgen einen Einblick in die bisherige Praxis bei der Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vermittelten und ihre Auffassungen zu den gesetzgeberisch lösungsbedürftigen städtebaulichen, kommunalpolitischen, soziologischen, bodenrechtlichen und verfahrensrechtlichen Fragen darlegten.

Angehört wurden:

Prof. Dr. Albers, München,

zum Thema: Bodenrecht aus der Sicht des Planers;

Prof. Dr. Bahrdt, Göttingen,

zum Thema: Probleme der durch die Sanierung betroffenen Bevölkerungsteile;

Prof. Dittrich, Nürnberg,

zum Thema: Voruntersuchungen als Voraussetzung für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen;

Prof. Dr.-Ing. Farenholtz, Stuttgart,

zum Thema: Städtebau im kommunalen Bereich und Anforderungen an den Gesetzgeber;

Prof. Dr. Spengelin, Hannover,

zum Thema: Städtebau und Wohnungswesen;

Prof. Tamms, Düsseldorf,

zum Thema: Städtebau.

Im Anschluß an die Anhörung der Sachverständigen wurde Vertretern der fachlich interessierten und beteiligten Verbände die Möglichkeit geboten, aus der Sicht ihres jeweiligen Aufgabenbereichs zu den Gesetzentwürfen Stellung zu nehmen.

Zur Klärung rechtlicher und sachlicher Zweifelsfragen, die sich im Beratungsverlauf insbesondere im Zusammenhang mit der Erörterung der in den §§ 15, 23 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge, Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen) angesprochenen Thematik ergaben, sind Prof. Dr. Forsthoff, Heidelberg, und Stadtvermessungsdirektor Dipl.-Ing. Tiemann, Essen, gehört worden.

Der Ausschuß hat bei seinen Beratungen besonderen Wert darauf gelegt, sich an den Gegebenheiten und Bedürfnissen der Praxis zu orientieren. Bei einer Besichtigung des Zentralortes Bigge-Ohlsberg (NRW) informierte sich der Ausschuß über die speziellen Probleme, die sich bei der Entwicklung zweier bisher selbständiger, überwiegend ländlich strukturierter Gemeinden zu einer neuen Siedlungseinheit ergeben. In der Kreisstadt Alsfeld (Hessen) ließ sich der Ausschuß über die planerischen, rechtlichen und finanziellen Schwierigkeiten unterrichten, die mit der Sanierung einer Altstadt mit z. T. erhaltungswerten Baudenkmalern verbunden sind. In einer sich anschließenden zweitägigen Sitzung in Kassel wurden dem Ausschuß besondere Probleme der Altstadt-Sanierung und der Beschaffung von Ersatzflächen an Hand der örtlichen Erfahrungen vorgebracht. Der Ausschuß ging auch auf eine Anregung von Prof. Dr. Farenholtz (Stuttgart) ein, die

während der Zweiten Ausschußlesung erarbeitete Entwurfsfassung von einer bei der Stadt Stuttgart gebildeten Arbeitsgruppe im Modell durchspielen zu lassen, um den Gesamtablauf einer Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme beispielhaft darzustellen und die Praktikabilität der Regelungen zu überprüfen. Die bei diesem Planspiel gewonnenen Erkenntnisse wurden bei den weiteren Beratungen verwertet.

Zu den Ausschußberatungen wurden vom Bundesrat benannte Sachverständige der Länder sowie Sachverständige der kommunalen Spitzenverbände ständig hinzugezogen, eine Übung, die sich bereits in der Vergangenheit bei der Behandlung baurechtlicher Gesetzgebungsvorhaben bewährt hat. Durch diese Arbeitsmethode sind die Beratungsergebnisse wesentlich gefördert worden.

Der mitberatende Rechtsausschuß hat den Gesetzentwurf in vier Sitzungen beraten und seine Stellungnahmen am 2. April und 29. April 1971 dem federführenden Ausschuß zugeleitet.

Der mitberatende Finanzausschuß hat insgesamt drei Sitzungen durchgeführt und seine Stellungnahmen am 4. März und 6. Mai 1971 mitgeteilt.

Der Innenausschuß hat insgesamt drei Sitzungen durchgeführt und seine Stellungnahmen am 1./14. April und 6. Mai 1971 übergeben.

Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat den Gesetzentwurf in drei Sitzungen beraten, seine Stellungnahmen wurden am 6. April und 7. Mai 1971 an den federführenden Ausschuß übergeben.

Der Ausschuß für Wirtschaft hat seine gutachtliche Stellungnahme am 29. April 1971 an den federführenden Ausschuß weitergeleitet.

Insgesamt haben die Beratungsergebnisse des 14. Ausschusses zu einer nicht unwesentlichen Umgestaltung und zu bedeutsamen Ergänzungen der beiden Vorlagen geführt. Dies gilt insbesondere für die begriffliche Abgrenzung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, die Wahrung der Belange der unmittelbar Betroffenen, ihre Beteiligung an der Programmierung der Sanierung und am Planungsprozeß, die Aufgaben der Sanierungsträger und die Vorschriften über die Finanzierung. Hierzu wird wegen der Einzelheiten auf die folgenden Einzelberichte zu den Vorschriften verwiesen.

Abschließend darf noch die Arbeit einer vom Ausschuß eingesetzten „Kleinen Kommission Städtebauförderungsgesetz“ unter Beteiligung der Abgeordneten Dr. Ahrens, Erpenbeck, Frau Meermann, Niegel, Dr. Prassler, Schmidt (München) und Wurbs hervorgehoben werden, die besonders schwierige Fragenkomplexe für die Ausschußberatungen aufbereitet hat. Die Kommission hat wesentlich dazu beigetragen, daß die dem 14. Ausschuß gestellte Aufgabe in einer angemessenen Zeit bewältigt werden konnte. Die redaktionelle Überarbeitung der Endfassung der Gesetzesvorlage ist von den Abgeordneten Dr. Gatzert und Krockert übernommen worden.

ERSTER TEIL

Allgemeine Vorschriften

Zu § 1 — Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen —

Der Regierungsentwurf sah in Absatz 1 vor, daß städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für förmlich festgelegte Gebiete nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes vorbereitet, durchgeführt oder gefördert werden können. Der Ausschuß war demgegenüber der Auffassung, daß zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände in einem Gebiet oder zur Inangriffnahme von Entwicklungsmaßnahmen die Gemeinde verpflichtet sein soll, das Instrumentarium des Gesetzes anzuwenden, wenn die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Maßnahmen im öffentlichen Interesse liegt. Die Änderung des Absatzes 1 Satz 1 trägt diesen Erwägungen Rechnung.

Der neu in Absatz 1 eingefügte Satz 2, der inhaltlich dem § 1 des Antrags der CDU/CSU entspricht, verpflichtet Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände im Rahmen ihrer Zuständigkeiten bei der Verwirklichung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen mitzuhelfen. Der Ausschuß geht dabei davon aus, daß die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die Herstellung oder Erhaltung ausgewogener wirtschaftlicher sozialer und kultureller Verhältnisse in Bund und Ländern von größter Bedeutung ist. Der Gesamtstaat in seiner bundesstaatlichen Gliederung und seiner Gliederung innerhalb der einzelnen Länder soll daher die Durchführung dieser im Allgemeinwohl liegenden Maßnahmen unter Ausschöpfung der gegebenen Möglichkeiten unterstützen.

Sanierungsmaßnahmen bestehen nach Auffassung des Ausschusses nicht ausschließlich in der Beseitigung der vorhandenen Bebauung und anschließenden Neubebauung. Vielmehr sollen erneuerungsbedürftige, aber erhaltenswerte Gebäude, soweit dies möglich ist, bestehen bleiben und der beabsichtigten städtebaulichen Erneuerung angepaßt werden. Um diese Forderung auch normativ klarzustellen, hat der Ausschuß einstimmig beschlossen, in Absatz 2 auch die Modernisierung von Gebäuden ausdrücklich als mögliche Sanierungsmaßnahme aufzuführen.

Die in Absatz 3 Satz 1 der Regierungsvorlage enthaltene Formulierung „zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ ist nach Auffassung des Ausschusses zu eng. Sie kann im übrigen zu Streitigkeiten darüber führen, ob eine Maßnahme darauf angelegt und dazu geeignet ist, Ziele der Raumordnung und Landesplanung durchzusetzen. Dies gilt um so mehr, als diese Zielsetzungen noch nicht in allen Ländern hinreichend konkretisiert sind. Der Ausschuß hat daher entsprechend dem § 4 Abs. 1 des Initiativantrags der CDU/CSU Absatz 3 dahin gehend geändert, daß Entwicklungsmaßnahmen „entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung“ durchzuführen sind.

Nach Absatz 3 Nr. 2 der Regierungsvorlage waren unter Entwicklungsmaßnahmen auch Maßnahmen zu

verstehen, durch die vorhandene Ortschaften um neue „selbständige Siedlungseinheiten“ erweitert werden. Entsprechend einer Anregung bei der Anhörung der Sachverständigen ist der Begriff „selbständige Siedlungseinheiten“ in dieser Nummer gestrichen worden. Es ist durchaus denkbar, daß bei der Erweiterung eines vorhandenen Ortes der neue Ortsteil nicht durch eine optimale Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohn- und Arbeitsstätten eine administrative und soziale Selbständigkeit erfährt, wie sie im städtebaulichen Vokabular meist mit dem Begriff „selbständige Siedlungseinheit“ verbunden wird. Häufig kann es entsprechend der Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung ausreichen, ihm eine spezielle Funktion zuzuweisen, etwa als Standort von gewerblichen Betrieben, während die Wohnungen der Betriebsangehörigen in anderen Stadtteilen errichtet werden. Andererseits kann ein solcher neuer Ortsteil auch nur die Funktion erhalten, Wohnungen aufzunehmen, ohne daß alle infrastrukturellen Einrichtungen im Sinne einer „selbständigen Siedlungseinheit“ geschaffen werden.

Nach beiden Gesetzesvorlagen sollte die Schaffung neuer Ortschaften oder die Entwicklung vorhandener Ortschaften zu neuen Siedlungseinheiten zur Entlastung von Verdichtungsgebieten oder zur Entwicklung der hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleibenden Gebiete notwendig sein. Der Ausschuß war jedoch in Übereinstimmung mit der Meinung der angehörten Sachverständigen der Auffassung, daß es bei Entwicklungsmaßnahmen u. U. auch darauf ankommt, die Verdichtungsgebiete städtebaulich zu ordnen, nicht aber unbedingt diese Gebiete zu entlasten. In bestimmten Bereichen wird diese städtebauliche Ordnung sogar durch eine stärkere Verdichtung an einzelnen Punkten erreicht werden können. Darüber hinaus kann auch die Verdichtung von Wohnungen und Arbeitsstätten im Zuge von Entwicklungsachsen oder der Ausbau von Entwicklungsschwerpunkten außerhalb der Verdichtungsgebiete z. B. durch den Ausbau zentraler Orte notwendig sein. Die Änderungen des Absatzes 3 Satz 2 tragen dieser Sachlage Rechnung.

Absatz 4 in der vom Ausschuß beschlossenen Fassung entspricht inhaltlich dem § 2 des Initiativantrags der CDU/CSU. Diese Vorschrift bestimmt die Zielsetzung, die bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen anzustreben ist. In Übereinstimmung mit dem Rechtsausschuß geht der Ausschuß davon aus, daß die in den Nummern 1 bis 3 aufgezählten Kriterien nicht kumulativ, sondern alternativ zu verstehen sind. In Satz 3 ist der bereits im BBauG verankerte Grundsatz, daß die Belange der Betroffenen und die der Allgemeinheit gerecht gegeneinander abzuwägen sind, ausdrücklich auch als für die Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen beachtlich hervorgehoben worden. Dem Prinzip der Demokratisierung des Verwaltungshandelns trägt Satz 4 Rechnung, demzufolge den Betroffenen Gelegenheit gegeben werden soll, bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen mitzuwirken.

Absätze 5 und 6 entsprechen im wesentlichen Absatz 4 der Regierungsvorlage in der Fassung des

Vorschlags des Bundesrates und § 2 Abs. 2 und 3 des Initiativantrags der CDU/CSU. Lediglich aus redaktionellen Gründen wurde er in zwei Absätze aufgespalten. Der Ausschuß war jedoch der Auffassung, daß die vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen bestehenden Eigentumsstrukturen in dem betroffenen Gebiet nur dann erhalten bleiben können, wenn dies mit dem Sanierungszweck vereinbar ist. In Satz 1 sind daher die Worte „unter Berücksichtigung des Sanierungszwecks“ eingefügt worden. Eine Konkretisierung der in Absätzen 5 und 6 normierten Grundgedanken enthalten die §§ 13, 14, 25, 54, 59 und 60.

Absatz 7 entspricht dem vom Bundesrat vorgeschlagenen Absatz 3 a.

Zu § 2 — Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger —

Die Vorschrift entspricht unverändert der Regierungsvorlage und ist inhaltsähnlich dem § 5 Abs. 1 des CDU/CSU-Entwurfs. Die Mehrheit des Ausschusses ist nicht einem Antrag gefolgt, einen neuen Absatz 2 anzufügen, der die in Absatz 1 bezeichneten öffentlichen Aufgabenträger verpflichtet, Grundstücke, die sie nicht für die ihnen obliegenden Aufgaben benötigen, zur Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Die bereits in Absatz 1 begründete allgemeine Verpflichtung zur Unterstützung der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen durch öffentliche Aufgabenträger erstreckt sich auch auf die Bereitstellung von Grundstücken. Für die Gemeinden ist dies in § 1 Abs. 5 Satz 2 sogar ausdrücklich bestimmt.

ZWEITER TEIL

Sanierung

ERSTER ABSCHNITT

Vorbereitende Untersuchungen und förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Zu § 3 — Voraussetzungen der förmlichen Festlegung —

Die Vorschrift entspricht weitgehend § 3 der Regierungsvorlage sowie §§ 3, 9 Abs. 3 und § 10 des CDU/CSU-Entwurfs. Die vom Ausschuß vorgenommenen Änderungen in den Absätzen 1, 2 und 3 Nr. 1 Buchstabe b und Nr. 2 Buchstabe a sind lediglich redaktioneller Art.

Das Sanierungsgebiet ist nach Absatz 1 Satz 2 so zu begrenzen, daß sich die Sanierung zweckmäßig durchführen läßt. Das bedeutet nach Auffassung des Ausschusses, daß auch Grundstücke, bei denen keine Mißstände vorliegen, in das Gebiet einbezogen werden können, wenn es zur zweckmäßigen Durchführung der Sanierung notwendig ist. Einer ausdrücklichen Hervorhebung bedarf dies nach Ansicht

des Ausschusses nicht, da sich das Ergebnis aus der Fassung des Entwurfs ergibt.

Absatz 3 legt die Merkmale, aus denen zu entnehmen ist, ob ein Gebiet sanierungsbedürftig ist, nicht abschließend fest. Es werden nur beispielhaft typische Gesichtspunkte angegeben, aus deren Würdigung sich insgesamt ergibt, ob Mißstände vorliegen, die eine Sanierung erfordern. Der Ausschuß hielt es für notwendig, entsprechend dem CDU/CSU-Entwurf ausdrücklich festzulegen, daß in die Beurteilung, ob Mißstände vorliegen, auch die in einem Gebiet vorhandene Erschließung einzubeziehen ist (Absatz 3 Nr. 1 Buchstabe f).

Um auch Boden- und Wasserverunreinigungen zu erfassen, ist in Absatz 3 Nr. 1 Buchstabe e der Begriff „Luftverunreinigungen“ durch den Begriff „Verunreinigungen“ ersetzt worden.

Die Ausstattung eines Gebietes mit Grün- und Erholungsanlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Kindergärten, Kinderheimen und Kinderspielplätzen ist für einen neuzeitlichen Städtebau ein dringendes Gebot. Einrichtungen dieser Art sind unerlässlich, um ein gesundes und menschenwürdiges Wohnklima zu gewährleisten. Der Ausschuß hat daher auf Antrag der CDU/CSU in Ergänzung der Regierungsvorlage diese Tatbestände ausdrücklich aufgeführt.

Absatz 4 entspricht unverändert der Regierungsvorlage und § 9 Abs. 3 des Initiativantrags der CDU/CSU. Der Ausschuß ist in Übereinstimmung mit dem Rechtsausschuß der Auffassung, daß das Auskunftsverlangen der Gemeinde ein Verwaltungsakt ist, dessen Erlaß im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde steht. Nach den allgemeinen Regeln des Verwaltungsrechts ist die Gemeinde dabei an den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gebunden; insoweit ist das Auskunftsverlangen auch von den Gerichten nachprüfbar.

Zu § 4 — Vorbereitende Untersuchungen und Stellungnahmen —

Die — bereits auf Grund einer Anregung des Bundesrates ergänzte — Vorschrift des § 4 der Regierungsvorlage ist unter Berücksichtigung des § 9 des CDU/CSU-Entwurfs wesentlich fortgebildet worden.

Der Ausschuß hielt es aus sachlichen Erwägungen für geboten, Inhalt und Umfang der für die Zielsetzung und Programmierung einer Sanierung erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen näher zu bestimmen. In Absatz 1 Satz 1 werden in Form einer Grundsatznorm die Gesichtspunkte aufgeführt, auf die sich die vorbereitenden Untersuchungen erstrecken müssen. Von einer Katalogisierung hat der Ausschuß abgesehen, da sie möglicherweise den Verhältnissen des Einzelfalls nicht gerecht wird.

Dieser allgemeine Grundsatz wird in Absatz 1 Satz 2 und in Absatz 2 in Blickrichtung auf die in dem voraussichtlichen Sanierungsgebiet befindlichen Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonst Nutzungsberechtigten konkretisiert. Der Ausschuß ging dabei von der Überlegung aus, daß die Sanierung nicht ausschließlich als Vorgang zur baulichen Gestaltung der Umwelt betrachtet werden darf. Die Sanierung bedeutet regelmäßig und in erster Linie

auch einen Eingriff in menschliche Lebensumstände, vor allem in Eigentums- und Wohnverhältnisse, wirtschaftliche Existenzen und nachbarschaftliche Beziehungen.

Diesen gesellschaftlichen Zusammenhängen muß bei einer Sanierung besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die betroffenen Bürger müssen die Gewißheit haben, daß sich die bauliche Gemeindeentwicklung mit den genannten Folgen nicht über sie hinweg von Amts wegen vollzieht. Es muß Vorsorge getroffen werden, daß ihre Vorstellungen über die Zielsetzung und Durchführung der Sanierung in die gemeindlichen Gesamtüberlegungen einfließen, daß die Bereitschaft zu ihrem persönlichen Engagement gewertet wird und daß etwa zu erwartende Spannungen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich vermieden oder gemildert werden.

Mit der Verwirklichung dieses Gedankens einer stärkeren Demokratisierung des Sanierungsvorganges — der namentlich in den §§ 8, 9 weiter vertieft wird — muß nach übereinstimmender Überzeugung des Ausschusses bereits bei der Vorbereitung der Sanierung begonnen werden. Dieses Anliegen hat in Absatz 1 Satz 2 und in Absatz 2 seinen normativen Ausdruck gefunden. Die nach Absatz 2 gewonnenen Sozialdaten sind von richtungsweisender Bedeutung für die Erarbeitung des Sozialplans nach § 8. Sie ermöglichen bereits im Vorbereitungsstadium auch die Zusammenstellung sogenannter Problemgruppen, d. h. von Sanierungsbetroffenen mit gleich gelagerten persönlichen, wirtschaftlichen oder sozialen Problemen. Sie können beispielsweise darüber Aufschluß geben, ob es nach der Sozialstruktur notwendig ist, für alte Menschen den Bau eines Altersheims im künftigen Sanierungsgebiet oder in seiner Nähe zu planen. Diese Ausdehnung der vorbereitenden Untersuchungen soll den Betroffenen die Überzeugung vermitteln, daß ihre Probleme ernst genommen werden und daß eine individuelle Lösung angestrebt wird. Die vorbereitenden Untersuchungen sind auch von wesentlicher Bedeutung für eine spätere Festlegung von Ersatz- und Ergänzungsgebieten nach § 11.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 3 Abs. 4 die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten verpflichtet, Auskünfte zu erteilen. Im Interesse der Rechtsklarheit war der Ausschuß der Auffassung, daß schon aus diesem Grunde die Gemeinde den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen förmlich beschließen und ortsüblich bekanntmachen soll. Damit wird zugleich ermöglicht, daß die Betroffenen sich darauf einstellen können, wie sie sich verhalten sollen, wenn ihr Grundstück in den Bereich einer Sanierungsmaßnahme einbezogen werden sollte.

Absatz 4 entspricht der Regierungsvorlage und § 9 Abs. 2 des Initiativentwurfs der CDU/CSU.

Zu § 5 — Beschluß über die förmliche Festlegung —

Entsprechend der Terminologie in § 10 BBauG und in Anlehnung an § 11 des CDU/CSU-Entwurfs wurde Absatz 1 Satz 1 redaktionell geändert. Als Folge davon ist in § 5 das Wort „Beschluß“ durch das

Wort „Satzung“ ersetzt worden. Dem Antrag der CDU/CSU-Fraktion (vgl. hierzu auch § 11 des CDU/CSU-Initiativentwurfs), entsprechend den Empfehlungen des Innenausschusses und des Bundesrates zu bestimmen, daß der Entwurf der Satzung öffentlich auszulegen ist und den Betroffenen die Möglichkeit eingeräumt werden soll, gegen den Entwurf Bedenken und Anregungen vorzubringen, ist der Ausschuß mit Mehrheit nicht gefolgt.

Der Ausschuß hat sich auch nicht der Empfehlung des Innenausschusses angeschlossen, derzufolge die Gemeinde den Zeitraum der Sanierungsmaßnahmen von vornherein so erkennbar machen soll, daß sich alle Beteiligten darauf einstellen können. Eine solche Zeitbestimmung wäre zwar wünschenswert, sie ist jedoch im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in der Regel auch nicht annähernd möglich. Sie hängt weitgehend von den in den örtlichen Verhältnissen begründeten Schwierigkeiten aber auch davon ab, ob und bis zu welcher Instanz die Betroffenen Rechtsmittel gegen die im Zuge der Durchführung der Sanierung ergehenden Verwaltungsakte einlegen. Dies kann die Gemeinde nicht vorhersehen. Darüber hinaus kann die Angabe eines zu langen oder zu kurzen Zeitraumes sich zu Lasten der Betroffenen auswirken. Sie würden sich regelmäßig auf die Angaben der Gemeinden verlassen und sich mit ihren Dispositionen hierauf einstellen. Erhebliche Fehlentscheidungen im privaten Bereich würden die Folge sein.

Der Ausschuß hielt es entgegen der Empfehlung des Rechtsausschusses nicht für erforderlich, in Absatz 2 ausdrücklich hervorzuheben, daß der Genehmigungsbehörde auch die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen mitzuteilen ist. Nach § 4 Abs. 1 sind diese Feststellungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu treffen. Nach Absatz 2 Satz 2 ist dem Antrag auf Genehmigung ein Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen beizufügen. Dies bedeutet, daß der Genehmigungsbehörde auch die Untersuchungen über die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen vorzulegen sind.

Die gleichen Gründe, die dafür maßgebend waren, im BBauG vorzuschreiben, daß der Bebauungsplan von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt wird, sprechen nach Ansicht des Ausschusses dafür, daß auch die Satzung der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf. Absatz 2 Satz 1 der Regierungsvorlage ist daher insoweit geändert worden. Nach § 86 Abs. 1 Satz 2 des Entwurfs i. V. mit § 147 Abs. 2 Satz 1 BBauG kann die Landesregierung die Aufgabe der höheren Verwaltungsbehörde auf eine andere staatliche Behörde übertragen.

Einer Empfehlung des Bundesrates und der gleichlautenden Vorschrift des § 11 Abs. 2 Satz 6 des CDU/CSU-Entwurfs entspricht die Änderung des Absatzes 2 Satz 2. Damit wird klargestellt, daß über die in § 6 Abs. 2 des BBauG bezeichneten Gründe hinaus die Genehmigung auch zu versagen ist, wenn u. a. die Finanzierung der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen nicht möglich ist.

Die Absätze 3 und 4 der Regierungsvorlage sind zu einem Absatz 3 zusammengefaßt worden. Der Ausschuß ist einem Antrag, nach dem die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten von der rechtsverbindlichen Satzung zu benachrichtigen und auf die Vorschriften der §§ 15, 17, 18 und 23 hinzuweisen sind, nicht gefolgt. Der Erlaß einer Satzung ist ein Rechtsetzungsakt der Gemeinden; bei Rechtsetzungsakten ist aber die Begründung einer Pflicht zur Einzelbenachrichtigung der Betroffenen regelmäßig nicht üblich. Auch das BBauG sieht eine solche Benachrichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vor. Zum anderen hat das Grundbuchamt nach Absatz 4 in das Grundbuch der betroffenen Grundstücke einzutragen, daß eine Sanierung durchgeführt wird. Nach der Grundbuchordnung ist das Grundbuchamt gehalten, die Eigentümer über die Eintragung zu benachrichtigen. Darüber hinaus erhalten die Eigentümer und Betroffenen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 und der Erörterung über die Neugestaltung des Sanierungsgebiets nach § 9 Kenntnis davon, daß ihr Grundstück innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegt.

Absatz 5 Satz 3 in der Fassung der Regierungsvorlage wurde inhaltlich in § 16 Abs. 1 aufgenommen. Der vom Ausschuß neu eingefügte Absatz 5 entspricht im wesentlichen einem Vorschlag des Bundesrates.

Zu § 6 — Wirkungen der förmlichen Festlegung —

Absatz 1 der Regierungsvorlage ist vom Ausschuß als entbehrlich gestrichen worden. Die Aufzählung ist einerseits nicht vollständig und zum anderen ist es selbstverständlich, daß auch die dort bezeichneten Vorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelten.

Im übrigen entspricht § 6 bis auf redaktionelle Änderungen der Regierungsvorlage und § 67 des Initiativantrages der CDU/CSU. Lediglich die Absätze 5 und 6 wurden neu eingefügt. Sie beruhen auf der Überlegung, daß über die im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung eingeleiteten Umlegungs- und Enteignungsverfahren grundsätzlich nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes zu entscheiden ist. Sind jedoch bereits Entscheidungen über Art und Höhe einer Ausgleichsleistung oder einer Entschädigung getroffen worden, so sollen die materiell-rechtlichen Vorschriften der §§ 16 und 23 keine Anwendung finden. Dies rechtfertigt sich aus der Erwägung, daß im Interesse des Rechtsfriedens hoheitliche Akte vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Bestand haben sollen.

Zu § 7 — Förmliche Festlegung durch einen Planungsverband —

Die Vorschrift entspricht der Regierungsvorlage und § 7 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion. In Absatz 1 ist die Bezugnahme auf den Zweiten Teil des Entwurfs gestrichen worden, da auch in den übrigen Teilen Vorschriften enthalten sind (z. B. § 85), über deren Anwendung ebenfalls der Planungsverband anstelle der Gemeinde entscheiden muß.

Zu § 8 — Aufgaben der Gemeinde —

Die Vorschrift ist vom Ausschuß eingefügt worden. Sie bezeichnet in ihrem Absatz 1 die Aufgaben, die die Gemeinde im Rahmen der Sanierung zu übernehmen hat.

Die Gemeinde trägt die Verantwortung dafür, daß die für die Durchführung der Sanierung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und aufeinander abgestimmt werden. Dies gilt auch dann, wenn die Gemeinde die Sanierung nicht selbst durchführt, sondern einen Sanierungsträger beauftragt oder wenn die Eigentümer im Rahmen des § 13 oder des § 14 die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen übernehmen. Die Gemeinde hat auch in diesen Fällen beispielsweise ein Umlegungsverfahren oder die Erschließung rechtzeitig einzuleiten und von den ihr nach dem BBauG oder nach dem Städtebauförderungsgesetz zustehenden hoheitlichen Befugnissen Gebrauch zu machen, sobald und soweit dies zur Erreichung des Sanierungszwecks erforderlich ist.

Absatz 2 beruht auf einer Anregung, die bei der Anhörung der Sachverständigen vorgetragen wurde. Ausgangspunkt für die Einführung des Sozialplans war die Überlegung, daß Sanierungsvorhaben weitgehendere Eingriffe in die Privatsphäre und die wirtschaftlichen Interessen einzelner mit sich bringen als städtebauliche Vorhaben sonstiger Art. Die Gemeinde kann sich daher bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht allein darauf beschränken, für eine Verwirklichung der dem Sanierungszweck entsprechenden Bebauung zu sorgen.

Im Rahmen der Daseinsvorsorge obliegt es ihr vielmehr, auch darauf Bedacht zu nehmen, daß bei der Durchführung der Sanierung nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen oder im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich soweit wie möglich vermieden werden. Absatz 2 verpflichtet daher die Gemeinden, mit den Betroffenen deren persönliche Belange zu erörtern, soweit sie durch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen berührt werden können. Die Gemeinde wird verpflichtet, Vorstellungen darüber zu entwickeln, wie diesem Personenkreis geholfen werden kann, und zu diesem Zweck einen Sozialplan zu erarbeiten.

Die Grundsätze für den Sozialplan (§ 4 Abs. 2) sind bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ermittelt worden. Nach der förmlichen Festlegung ist es Aufgabe der Gemeinde, diese Grundsätze für den einzelnen zu konkretisieren. So sollen beispielsweise den Beteiligten jetzt konkrete Vorschläge unterbreitet werden, die ihre Wünsche nach Möglichkeit berücksichtigen.

Um wirksam die nachteiligen Auswirkungen, die bei der Durchführung der Sanierung entstehen können, zu vermeiden oder zu mildern, ist es notwendig, daß die Gemeinde mit den Betroffenen alle Fragen erörtert, die für sie im Hinblick auf die beabsichtigte Sanierung von Bedeutung sind. Absatz 2 Satz 1 zählt beispielhaft einige Gesichtspunkte und Möglichkeiten auf, die in den Kreis der Überlegungen einbezogen werden sollen. Erst die Kenntnis dieser Sachverhalte ermöglicht es der Gemeinde,

die Sanierung so durchzuführen, daß ein gerechter Ausgleich zwischen den Belangen der einzelnen sowie denen der Allgemeinheit gefunden werden kann. Der Sozialplan kann so zu einem echten Bindeglied zwischen der Öffentlichkeit und der Gemeinde werden.

Der Sozialplan soll keinen statischen Charakter besitzen. Die Gemeinde soll sich nicht mit einer einmaligen Verhandlung mit den Betroffenen begnügen. Sie soll vielmehr, und dies stellt Absatz 2 Satz 3 klar, die Erörterungen mit den unmittelbar Betroffenen fortsetzen und während der ganzen Dauer der Durchführung der Sanierung sich bemühen, die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen von der Sanierung betroffenen Personen vor vermeidbaren Erschwernissen zu bewahren. Diese Dynamik des Sozialplans läßt es nach Auffassung des Ausschusses nicht zu, ihn so auszugestalten, daß der einzelne daraus Rechtsansprüche herleiten könnte. Wenn die Gemeinde die Sanierungsmaßnahmen im Interesse der Allgemeinheit sachdienlich durchführen will, muß sie in ihren Dispositionen frei sein und gegebenenfalls im Sozialplan bereits entwickelte Vorstellungen ändern und fortbilden können. Der Sozialplan ist nicht mit einem Plan, wie ihn beispielsweise der Bebauungsplan darstellt, vergleichbar; an ihn werden jedoch in den §§ 31, 68 und 85 bestimmte Folgen geknüpft.

Zu § 9 — Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebiets —

Der Ausschuß ist übereinstimmend der Auffassung, daß zu einem möglichst frühen Zeitpunkt eine eingehende Erörterung über die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebiets nicht nur mit den Eigentümern, sondern auch mit den Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten notwendig ist. Auch der arbeitenden Bevölkerung, die im Sanierungsgebiet einen Dauerarbeitsplatz hat, soll Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden. Die auf Anregung der Fraktionen der SPD/FDP erfolgte Änderung des Absatzes 1 der Regierungsvorlage trägt diesem Anliegen Rechnung.

Der neueingefügte Absatz 2 verpflichtet die Gemeinde, den Eigentümern, die bei der Sanierung nicht mitwirken und ihr Grundstück veräußern wollen, behilflich zu sein. Im Hinblick auf eine zügige Abwicklung des Verfahrens, insbesondere der Reprivatisierungsverpflichtung, war der Ausschuß der Auffassung, daß bereits in einem möglichst frühen Verfahrensstadium Unterlagen darüber zu schaffen sind, ob und in welcher Rechtsform die weichenden Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten innerhalb oder außerhalb des Sanierungsgebiets anstreben. Der Reprivatisierungsanspruch nach § 25 ist jedoch von diesen Erörterungen nicht abhängig.

Zu § 10 — Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet —

Absatz 1 ist gegenüber der Regierungsvorlage (§ 9) und dem Initiativantrag nur redaktionell geändert und verdeutlicht worden. Die Beseitigung

einer baulichen Anlage ist nicht nur für den Eigentümer, sondern auch für die Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten rechtserheblich. Der Ausschuß war daher einstimmig der Auffassung, daß auch dieser Personenkreis, soweit er betroffen ist, benachrichtigt werden soll, wenn im Bebauungsplan die vorgesehene Beseitigung eines Gebäudes kenntlich gemacht ist (Absatz 3 Satz 2).

Der Empfehlung des Rechtsausschusses, entsprechend § 20 des CDU/CSU-Entwurfs eine Verpflichtung zur „unverzöglichen“ Aufstellung von Bebauungsplänen zu begründen, hat der Ausschuß nicht entsprochen. Nach § 8 Abs. 1 wird die Gemeinde verpflichtet, die ihr zustehenden Befugnisse auszuüben, sobald und soweit es zur Erreichung des Sanierungszwecks erforderlich ist. Hieraus ergibt sich bereits die Rechtspflicht, den Bebauungsplan aufzustellen, sobald dies nach dem Stand des Verfahrens notwendig und möglich erscheint. Auch der weiteren Empfehlung des Rechtsausschusses, einen neuen Absatz 1 a einzufügen, nach dem bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Wünsche der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten, mit denen die Neugestaltung des Sanierungsgebietes erörtert worden ist, zu berücksichtigen sind, soweit öffentliche Belange nicht entgegenstehen, ist der Ausschuß nicht gefolgt.

Die Neugestaltung eines Sanierungsgebiets und der dieses Ziel konkretisierende Bebauungsplan ist im Zusammenhang mit der baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Struktur des ganzen Gemeindegebietes zu sehen; sie steht in einer engen Wechselbeziehung zu den übrigen Baugebieten in der Gemeinde. Entsprechend dem die Bauleitplanung beherrschenden Abwägungsgebot (§ 1 BBauG) müssen alle maßgebenden Faktoren nach ihrem rechtlichen, sozialen und technischen Gewicht berücksichtigt werden. Es ist nach Ansicht des Ausschusses daher nicht sachgerecht, im Rahmen dieser Abwägung die Wünsche bestimmter Personengruppen als vorzugswürdig zu behandeln.

Auch der weiteren Empfehlung des Rechtsausschusses, den Eigentümern, deren Gebäude nach der Kenntlichmachung des Bebauungsplans zu beseitigen sind, einen — rechtsmittelfähigen — Bescheid zuzustellen, konnte sich der Ausschuß nicht anschließen. Die Kenntlichmachung der Beseitigung einer baulichen Anlage hat unmittelbar noch keine rechtliche Wirkung. Die Rechtssphäre des Eigentümers wird erst berührt, wenn ein Abbruchgebot nach § 19 ergeht. Gegen dieses Abbruchgebot stehen dem Eigentümer die nach der Verwaltungsgerichtsordnung zulässigen Rechtsmittel zu. Aus der Sicht des Eigentümerschutzes ist es daher nicht erforderlich, bereits im Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplans dem Eigentümer einen rechtsmittelfähigen Bescheid zu erteilen.

Zu § 11 — Ersatz- und Ergänzungsgebiete —

Mit der Neueinfügung des § 11 hat der Ausschuß eine Anregung aufgegriffen, die bei der Anhörung der Sachverständigen vorgetragen wurde.

Bei Sanierungsmaßnahmen werden in der Regel nicht alle Bewohner nach Durchführung der Maß-

nahmen in dem Gebiet bleiben können. Die Gemeinden werden vielmehr häufig genötigt sein, im Zuge der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme auch außerhalb des förmlich festgelegten Gebiets Flächen in Anspruch zu nehmen. In diesen Fällen muß sichergestellt sein, daß diese Flächen alsbald entsprechend dem Sanierungszweck bebaut werden. Dieser Sachlage trägt der neue § 11 Rechnung. Er gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Ersatz- und Ergänzungsgebiete auszuweisen, wenn sich dies aufgrund des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen und dem für das Sanierungsgebiet aufgestellten Bebauungsplan als notwendig erweist. Die Möglichkeit zur Ausweisung wird an genau festgelegte Kriterien gebunden; es muß sich um Flächen handeln, die zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von sanierungsbetroffenen Bewohnern oder Betrieben oder für durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in Anspruch genommen werden müßten. Legt die Gemeinde solche Ersatz- und Ergänzungsgebiete förmlich fest, so finden vom Zeitpunkt der Festlegung an die für das Sanierungsgebiet geltenden Vorschriften des Gesetzes Anwendung.

Die Gemeinde kann den mit der förmlichen Festlegung dieser Gebiete verfolgten Zweck nur dann verwirklichen, wenn ihr auch die rechtlichen Handhaben zur Verfügung stehen, um die Nutzung der Ersatzflächen, soweit dies erforderlich ist, in den Einzelheiten zu bestimmen. Es genügt nicht, daß den Gemeinden in den Ersatz- und Ergänzungsgebieten nur allgemein das Instrumentarium des Gesetzesentwurfs zu Gebote steht. Es muß vielmehr sichergestellt werden, daß den weichenden Eigentümern sowie Mietern und Pächtern, die in den Ersatzgebieten untergebracht werden sollen, dort auch tatsächlich ein Ersatz zu zumutbaren Bedingungen geschaffen werden kann. Absatz 2 bestimmt daher, daß in Anlehnung an die für Sondergebiete geltenden Regelungen des Bundesbaugesetzes und der Bau-nutzungsverordnung für die einzelnen Grundstücke besondere Festsetzungen getroffen werden können.

Entsprechend der Regelung in § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG ist dem Eigentümer in Absatz 3 ein Übernahmeanspruch eingeräumt, wenn es ihm aufgrund der speziellen Festsetzung des Bebauungsplans nicht mehr zuzumuten ist, sein Grundstück im Ersatz- oder Ergänzungsgebiet zu behalten.

Zu § 12 — Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet —

§ 12 Abs. 1 und 2 entspricht unverändert § 10 der Regierungsvorlage in der Fassung des Bundesrates und § 20 des Initiativantrages; lediglich der letzte Halbsatz in Absatz 1 ist im Hinblick auf den neu eingeführten § 11 geändert worden.

Zu § 13 — Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen —

Die Vorschrift entspricht inhaltlich im wesentlichen dem § 11 der Regierungsvorlage unter Berücksichtigung der Vorschläge des Bundesrates, ist je-

doch redaktionell umgestaltet worden. Absatz 1 stellt den Grundsatz auf, daß die Gemeinde die Ordnungsmaßnahmen durchzuführen hat, sie jedoch aufgrund eines Vertrages auf die Eigentümer übertragen kann. Absatz 2 besagt, daß die Durchführung der Baumaßnahmen unter den dort bestimmten Voraussetzungen den Eigentümern überlassen bleibt.

Absatz 3 regelt den Fall, daß die zügige und zweckmäßige Durchführung der Baumaßnahmen oder der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen durch die Eigentümer nicht gewährleistet ist.

Haben sich die Eigentümer zu einer juristischen Person zusammengeschlossen und ist das Eigentum auf die juristische Person übergegangen, so stellt Absatz 4 klar, daß die juristische Person an die Stelle des bisherigen Eigentümers tritt.

Zu § 14 — Sanierungsgemeinschaft —

Der Bundesrat hatte vorgeschlagen, nach § 22 der Regierungsvorlage einen § 22 a einzufügen, der die Länder ermächtigt, 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 zu erlassen. Der Entwurf der Fraktion der CDU/CSU enthält in seinem Fünften Abschnitt eingehende Regelungen über solche Zusammenschlüsse der Eigentümer zu einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft.

Gegen den Vorschlag des Bundesrates wurde in den Beratungen eingewandt, es könne nicht ausgeschlossen werden, daß in den einzelnen Ländern unterschiedliche rechtliche Konstruktionen der Zusammenschlüsse gefunden werden. Ein derartiges Ergebnis ist im Interesse einer bundeseinheitlichen Regelung der Materie unerwünscht. Die CDU/CSU-Fraktion hat im Laufe der Beratungen einen überarbeiteten Vorschlag vorgelegt, der über den Zusammenschluß von Eigentümern hinaus eine Beteiligung von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten und anderen Dritten an einer Gemeinschaft in der Rechtsform einer juristischen Person des privaten Rechts vorsah. Dieser neue Vorschlag wurde vom Ausschuß grundsätzlich gebilligt, doch wurden gegen Einzelheiten der Regelungen Bedenken geäußert. Um die Verabschiedung des Gesetzes nicht zu verzögern, hat der Ausschuß davon abgesehen, diese Regelungen in den Einzelheiten zu erörtern; er war vielmehr einstimmig der Auffassung, daß die Form des Zusammenschlusses der Eigentümer zu einer Sanierungsgemeinschaft der Regelung in einem besonderen Gesetz vorbehalten werden soll.

DRITTER ABSCHNITT

Besondere bodenrechtliche Vorschriften

Zu § 15 — Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge —

Der Ausschuß hat entgegen einer Empfehlung des Rechtsausschusses beschlossen, den Absatz 1 Nr. 2

der Regierungsvorlage und des § 58 des Entwurfs der CDU/CSU zu erweitern. Nicht nur durch die in Absatz 1 Nr. 2 der Regierungsvorlage bezeichneten Rechtsvorgänge kann eine Sanierung erschwert werden, sondern auch durch die Eintragung z. B. von Reallasten. Ein öffentliches Interesse, solche Rechtsvorgänge einer Genehmigung zu unterwerfen, entfällt jedoch, sobald der Bauherr mit der Neubebauung beginnt. Deshalb ist auf Anregung der CDU/CSU die Vorschrift des Absatzes 1 Nr. 2 durch den zweiten Halbsatz eingeschränkt worden. Im übrigen entspricht die neugefaßte Nummer 2 der Vorschrift des § 51 Abs. 1 des BBauG. Nach Auffassung des Ausschusses besteht keine Veranlassung, bei Sanierungsmaßnahmen hinter den dort getroffenen Regelungen zurückzubleiben.

Nach eingehender Diskussion wurde Absatz 1 Nr. 4 mit einer redaktionellen Änderung in der Fassung der Regierungsvorlage angenommen. Der federführende Ausschuß sowie der Rechtsausschuß gehen jedoch davon aus, daß Vertragsverlängerungen, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets vereinbart worden sind, nicht der Genehmigungspflicht nach dieser Vorschrift unterliegen.

In Absatz 2 wurde eine neue Nummer 4 aufgenommen. Diese Vorschrift ist das Gegenstück zu der Regelung in § 10, nach der im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden kann, welche Gebäude bei der Durchführung der Sanierung erhalten bleiben sollen.

Absatz 3 entspricht der Regierungsvorlage in der vom Bundesrat beschlossenen Fassung. Der Ausschuß hat einem Antrag der CDU/CSU, von einer Preisprüfung abzusehen und in Absatz 3 die Sätze 2 und 3 zu streichen, mit Mehrheit nicht entsprochen.

Die Änderungen in Absatz 4 Nr. 2 sind redaktioneller Art. Dem Vorschlag des Bundesrates, Absatz 4 zu streichen, hat der Ausschuß aus den hierzu in der Gegenäußerung der Bundesregierung dargelegten Gründen nicht entsprochen. Einer Empfehlung des Rechtsausschusses, nach der die Genehmigung zu erteilen ist, wenn eine Versagung im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und öffentliche Belange nicht entgegenstehen, ist der Ausschuß nicht gefolgt. Unabhängig von einem Härtefall muß nach § 15 ein Vorhaben, dem öffentliche Belange nicht entgegenstehen, genehmigt werden.

Absatz 5 ist vom Ausschuß geändert worden. Es ist nunmehr die Möglichkeit vorgesehen, daß eine Genehmigung in bestimmten Fällen auch befristet oder bedingt erteilt werden kann. Wird eine Genehmigung unter Auflagen befristet oder bedingt erteilt, so ist damit das Rechtsgeschäft wirksam abgeschlossen. Der Ausschuß war jedoch der Auffassung, daß den betroffenen Vertragsparteien nicht zugemutet werden kann, an den Vertrag, wie er sich aufgrund der von der Behörde geforderten Nebenbestimmungen darstellt, gebunden zu sein. Entsprechend der Regelung in § 10 Abs. 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes wird daher den Vertragsparteien die Möglichkeit des Rücktrittsrechts eingeräumt. Der Ausschuß hat davon abgesehen, im Gesetz im einzelnen festzulegen, unter welchen Auflagen eine

Genehmigung erteilt werden kann. Die zulässigen Auflagen ergeben sich vielmehr aus dem mit § 15 verfolgten Zweck, einer Erschwerung der Sanierung durch bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge entgegenzuwirken. Dies bedeutet, daß Auflagen unzulässig sind, soweit sie aus sachfremden, nicht am Zweck der Sanierung orientierten Erwägungen erteilt werden. Zum anderen aber ergibt sich daraus, daß Auflagen nach Absatz 5 nur in Betracht kommen, soweit durch sie die in Absatz 3 bezeichneten Versagungsgründe ausgeräumt werden können. Die Vielfalt der hier denkbaren Tatbestände macht es unmöglich, alle zulässigen Auflagen unmittelbar im Gesetz zu bezeichnen.

Absatz 6 ist lediglich redaktionell geändert worden.

Absatz 10 des Regierungsentwurfs, der dem § 58 Abs. 9 des CDU/CSU-Entwurfs entspricht, ist aus systematischen Gründen als Absatz 7 eingeordnet worden. Darüber hinaus sind die Tatbestände, unter denen der Eigentümer einen Übernahmeanspruch hat, erweitert worden. Der Ausschuß hielt es für erforderlich, unter bestimmten Voraussetzungen auch in den Fällen dem Eigentümer einen Übernahmeanspruch zu gewähren, in denen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sanierungsgebietes liegen.

Absatz 8 entspricht inhaltlich Absatz 10 der Regierungsvorlage und Absatz 10 des Initiativentwurfs und ist ebenfalls aus systematischen Gründen nach Absatz 7 eingeordnet worden.

Nach dem vom Ausschuß neu eingefügten Absatz 9, der weitgehend auf Absatz 12 des CDU/CSU-Entwurfs beruht, bedürfen Vorhaben und Rechtsvorgänge keiner Genehmigung, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt sind. Eine solche Befreiung erschien gerechtfertigt, weil die Gemeinden oder ein für ihre Rechnung handelnder Sanierungsträger aufgrund der Vorschriften des Gesetzes ohnehin dafür zu sorgen haben, daß der mit der Sanierungsmaßnahme verfolgte Zweck erreicht wird. Die Gemeinde und der Sanierungsträger sind damit verpflichtet, keine Rechtsgeschäfte vorzunehmen oder Vorhaben durchzuführen, die mit dem Ziel der Sanierungsmaßnahme nicht vereinbar wären oder ihre Verwirklichung erschweren würden.

Absatz 10 entspricht Absatz 8 der Regierungsvorlage und Absatz 8 des CDU/CSU-Entwurfs.

Absatz 11 (Absatz 9 der Regierungsvorlage) ist vom Ausschuß geändert worden. Die Regierungsvorlage sah vor, daß jede Schenkung unter Lebenden an einen künftigen gesetzlichen Erben erster Ordnung nicht der Genehmigung bedarf. Diese weitgehende Freistellung von der Genehmigungspflicht hätte zur Folge, daß beispielsweise der in Absatz 9 der Regierungsvorlage bezeichnete Personenkreis eine langfristige unentgeltliche Überlassung von Mieträumen ohne Genehmigung rechtswirksam vereinbaren könnte. Für die Gemeinde könnten gegebenenfalls erhebliche Entschädigungsverpflichtun-

gen entstehen, wenn das betreffende Gebäude später beseitigt werden muß. Der Ausschuß war daher der Auffassung, daß die Tatbestände, die von der Genehmigung freigestellt werden sollten, einzuschränken sind, und zwar auf den Fall, daß Verträge zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge abgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere bei einer Hofübergabe an den künftigen Erben. Absatz 11 in der vom Ausschuß beschlossenen Fassung entspricht mithin inhaltlich dem § 8 Nr. 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes.

Absatz 12 entspricht Absatz 7 der Regierungsvorlage und Absatz 7 des CDU/CSU-Entwurfs.

Dem Antrag der CDU/CSU-Fraktion, dem § 12 einen neuen Absatz anzufügen, nach dem der Eigentümer eine Geldentschädigung verlangen kann, wenn vier Jahre seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes verstrichen und die Genehmigung während dieser Frist versagt worden ist, ist der Ausschuß mit Mehrheit nicht gefolgt.

Anläßlich des Planspiels der Arbeitsgruppe Städtebauförderungsgesetz in Stuttgart wurde angeregt, die in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Vorhaben und Rechtsvorgänge bereits dann einer Genehmigung zu unterwerfen, wenn die Gemeinde den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 Abs. 3 ortsüblich bekanntgemacht hat. Der Ausschuß hat nach eingehenden Erörterungen übereinstimmend aus verfassungsrechtlichen Gründen davon abgesehen, die Genehmigungspflicht bereits zu einem derart frühen Zeitpunkt vorzusehen. Bei Beginn der vorbereitenden Untersuchungen steht weder fest, ob eine Sanierung durchgeführt wird, noch ob das betreffende Grundstück innerhalb des zukünftigen Bereichs des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets liegt.

Zu § 16 — Bodenordnung —

Die Vorschrift enthält Sonderregelungen über die Bodenordnung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten. Aus systematischen Gründen sind alle Regelungen, die sich mit der Umlegung in Sanierungsgebieten befassen (§ 5 Abs. 5 Satz 3 und § 20 Abs. 4 der Regierungsvorlage) in einer Vorschrift zusammengefaßt worden. Im übrigen entspricht die Vorschrift der Regierungsvorlage i. d. F. der Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates. Absätze 2 und 3 der Regierungsvorlage sind ohne Veränderung des Wortlautes zu einem Absatz 5 zusammengefaßt worden.

Zu § 17 — Vorkaufsrecht —

§ 17 Abs. 1 und 2 entspricht unverändert dem § 14 der Regierungsvorlage und im wesentlichen dem § 60 des Entwurfs der CDU/CSU. Einer Empfehlung des Rechtsausschusses, die Gemeinde zu verpflichten, das Vorkaufsrecht auszuüben, wenn der Sanierungsträger es verlangt, ist der Ausschuß nicht gefolgt. Der Sanierungsträger ist der Beauftragte der Gemeinde; ihr muß in strittigen Fragen die letzte Entscheidung zustehen.

Zu § 18 — Gemeindliches Grunderwerbsrecht —

Die CDU/CSU-Fraktion war der Auffassung, diese Vorschrift sei zu streichen, da sie nicht verfassungskonform sei. Es handele sich hier um ein vereinfachtes Enteignungsverfahren, in dem der Begünstigte über den Erwerb des Grundstücks selbst entscheidet. Der Ausschuß ist in seiner Mehrheit der Streichungsempfehlung nicht gefolgt.

Bei dem gemeindlichen Grunderwerbsrecht handelt es sich um ein neues Rechtsinstitut, gegen das nach Ansicht der Mehrheit des Ausschusses keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen. Die Ausübung des Grunderwerbsrechts sei an dieselben strengen materiell-rechtlichen Voraussetzungen geknüpft, die auch bei einer Enteignung vorliegen müssen. Durch die Verpflichtung der Gemeinde, den Eigentümer vor Ausübung des Grunderwerbsrechts zu hören, sowie durch die Möglichkeit, daß der Eigentümer das Grunderwerbsrecht unter bestimmten Voraussetzungen abwenden kann, seien die Belange der Betroffenen in ausreichender Weise gewährleistet.

Der Ausschuß hat jedoch § 18 in der Fassung der Regierungsvorlage (dort § 15) in verschiedenen Punkten geändert. Nach Absatz 1 der Regierungsvorlage 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. Nach dieser Fassung könnte das Grunderwerbsrecht nicht mehr ausgeübt werden, wenn beispielsweise durch die Rücknahme eines Antrags gemäß § 15 die Unanfechtbarkeit der gemeindlichen Entscheidung über die Veräußerung des Grundstücks vereitelt würde. Um dieses Ergebnis zu vermeiden, ist Absatz 1 auf Vorschlag des Rechtsausschusses dahin erweitert worden, daß das Grunderwerbsrecht auch dann ausgeübt werden kann, wenn sich die Entscheidung über den Genehmigungsantrag vor Unanfechtbarkeit erledigt hat.

Einer Empfehlung des Innenausschusses, in Absatz 2 Satz 5 vorzusehen, daß das Grunderwerbsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn dies erforderlich ist, um die Festsetzungen des Bebauungsplans oder die zu erwartenden künftigen Festsetzungen zu verwirklichen, hat der Ausschuß in seiner Mehrheit nicht zugestimmt. Aus der in der Regierungsvorlage in Absatz 2 Satz 5 enthaltenen Regelung, daß das Grunderwerbsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn der Erwerb des Grundstücks zur Durchführung der Sanierung „erforderlich“ ist, ergibt sich nach Auffassung der Ausschlußmehrheit, daß konkrete Tatbestände vorliegen müssen, aus denen zu ersehen ist, daß der Erwerb dieses Grundstücks zur Durchführung der im öffentlichen Interesse liegenden Sanierung notwendig ist; so z. B., wenn ein Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 1 BBauG vorliegt oder wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten vorzusehen ist, daß der Eigentümer die auf dem betroffenen Grundstück beabsichtigten Maßnahmen nicht selbst durchführen kann. Eine weitergehende Konkretisierung des Begriffs „erforderlich“ ist nach Auffassung der Ausschlußmehrheit nicht notwendig.

Eine Minderheit des Ausschusses hat beantragt, die Ausübung des Grunderwerbsrechts von der Zustimmung einer nach Landesrecht zuständigen Stelle abhängig zu machen, um Interessenkollisionen zu vermeiden. Der Ausschuß ist auch diesem Antrag nicht gefolgt. Eine solche Zustimmung würde das Verfahren unnötigerweise erschweren. Im übrigen hat der Eigentümer die Möglichkeit, gegen die Ausübung des Grunderwerbsrechts die zulässigen Rechtsbehelfe einzulegen. Darüber hinaus ist die Gemeinde bei der Festsetzung der Höhe des Entgelts nicht frei. Sie hat vielmehr dem Eigentümer als Entgelt den vom Gutachterausschuß ermittelten Wert zu zahlen. Dieses Gutachten kann auch von dem Betroffenen eingeholt werden.

Absatz 3 Satz 1 entspricht unverändert der Regierungsvorlage. Absatz 3 Satz 2 ist in Absatz 2 des Satzes 2 aufgenommen worden. Darüber hinaus ist Absatz 3 entsprechend einer Empfehlung des Rechtsausschusses dahin gehend erweitert worden, daß auf Antrag des Eigentümers die Gemeinde die Frist für die Glaubhaftmachung angemessen zu verlängern hat.

Absatz 4 ist vom Ausschuß in der Fassung der Regierungsvorlage gebilligt worden.

Die vom Ausschuß zu Absatz 5 beschlossenen Änderungen sind lediglich redaktioneller Art.

Absatz 7 Satz 1 entspricht inhaltlich dem Vorschlag des Bundesrates. Zusätzlich ist bestimmt worden, daß im Falle der Einigung die Gemeinde das zu zahlende Entgelt durch einen Bescheid festzusetzen hat.

Nach Absatz 7 des Regierungsentwurfs soll die Eintragung des Eigentumsübergangs auch im Falle der Einigung auf Ersuchen der Gemeinde erfolgen. Der Ausschuß war jedoch entsprechend einer Empfehlung des Rechtsausschusses der Auffassung, daß im Falle der Einigung der Eigentumsübergang sich allein nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts und der Grundbuchordnung vollziehen soll. Dies wird durch die Einfügung des neuen Absatzes 6 und die Änderung des jetzigen Absatzes 8 klargestellt. Absätze 9 und 10 entsprechen der Regierungsvorlage in der Fassung der Vorschläge des Bundesrates.

Zu § 19 — Abbruchgebot —

Dem Änderungsvorschlag des Bundesrates zu § 16 Abs. 1 Regierungsvorlage hat der Ausschuß in Übereinstimmung mit der Gegenäußerung der Bundesregierung nicht entsprochen. Der Ausschuß war der Auffassung, daß aus § 16 Abs. 1 Nr. 1 i. d. F. der Regierungsvorlage und der entsprechenden Vorschrift in § 61 des Entwurfs der CDU/CSU entnommen werden könnte, daß im Bebauungsplan im einzelnen festzusetzen sei, welche Gebäude oder baulichen Anlagen beseitigt werden müssen. Das BBauG enthält eine solche Festsetzungsmöglichkeit nicht. Die Notwendigkeit, im Zuge der Durchführung der Sanierung ein Gebäude zu beseitigen, ergibt sich dann, wenn der vorhandene bauliche Bestand den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht, etwa weil das Gebäude auf der Trasse einer geplanten

Straße liegt oder weil ein Teil des Gebäudes die neuen Festsetzungen über den Verlauf der Bau- linie überschreitet. Zur Klarstellung dieser Rechts- lage ist Absatz 1 Nr. 1 geändert worden. Darüber hinaus war der Ausschuß der Auffassung, daß ein Abbruchgebot nicht ergehen darf, wenn das Ge- bäude den neuen Festsetzungen des Bebauungs- plans nach § 20 angepaßt werden kann. Absatz 1 Nr. 1 stellt dies entsprechend einer Empfehlung des Rechtsausschusses ausdrücklich klar.

Für diejenigen, für welche ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belasten- den Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung be- rechtigt, können nach §§ 52 und 53 EGBGB Ansprü- che auf die dem Eigentümer gewährte Entschädi- gung entstehen. Dieser Sachlage trägt der neueinge- führte Absatz 1 Satz 2 Rechnung, indem er die Ge- meinde verpflichtet, diesen Personenkreis von dem Abbruchgebot zu benachrichtigen.

In der Regierungsvorlage wird in Absatz 2 der Begriff Geschäftsraum gebraucht. Dieser Begriff ist nicht eindeutig. Insbesondere ist zweifelhaft, ob dar- unter auch Gebäude fallen, die zu landwirtschaft- lichen Zwecken verwendet werden. Zur Klarstellung hielt es der Ausschuß für erforderlich, hier eine genauere Begriffsbestimmung in das Gesetz aufzu- nehmen (Absatz 2 Satz 2).

Entsprechend der Empfehlung des Rechtsausschus- ses hat der Ausschuß geprüft, ob in Absatz 2 klar- gestellt werden soll, daß die Miet- und Pachtverhält- nisse im Zeitpunkt der Beseitigung beendet sein müssen. Er ist zu der Auffassung gelangt, daß ins- weit im Hinblick auf § 27 Abs. 1 und 2 ein ausdrück- licher Hinweis im Gesetz nicht erforderlich ist.

Die Änderungen in den Absätzen 3 und 4 sind redaktioneller Art.

Der Rechtsausschuß hat empfohlen, in Absatz 3 zu bestimmen, daß vor der Entscheidung der höhe- ren Verwaltungsbehörde über die Höhe der Ent- schädigung auch diejenigen Personen zu hören sind, für welche ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastende Recht im Grund- buch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt. Der Ausschuß war jedoch der Auffassung, daß es einer derartigen Ergänzung des Regierungsentwurfs nicht bedarf, da der in der Empfehlung des Rechtsausschusses ange- sprochene Personenkreis bereits durch den Begriff „Beteiligte“ erfaßt ist.

Ein Abbruchgebot betrifft nicht nur den Eigen- tümer und die Hypothekengläubiger, sondern u. U. auch sonstige Nutzungsberechtigte. Auch diesem Personenkreis können Vermögensnachteile entste- hen. Entsprechend einer Empfehlung des Rechtsaus- schusses hielt es der Ausschuß im Hinblick auf Arti- kel 14 GG für erforderlich, einen neuen Absatz 5 einzufügen, nach dem den sonstigen Nutzungsbe- rechtigten für Vermögensnachteile im Zusammen- hang mit einem Abbruchgebot eine angemessene Entschädigung zu leisten ist.

Zu § 20 — Baugebot —

In einem Sanierungsgebiet kann es aus wirtschaftlichen Gründen oder zur Beschleunigung der Sanierung geboten sein, die Eigentümer zu verpflichten, Bauvorhaben gleichzeitig durchzuführen. Dieser bereits in § 17 Abs. 2 der Regierungsvorlage und in § 62 Abs. 2 des CDU/CSU-Entwurfs enthaltene Gedanke ist vom Ausschuß dahin gehend konkretisiert worden, daß das Baugebot ergehen kann, um Bauvorhaben „gemeinschaftlich oder in Abstimmung untereinander“ durchzuführen.

Im übrigen entspricht § 20 weitgehend der Regierungsvorlage i. d. F. der Vorschläge des Bundesrates und § 62 des CDU/CSU-Entwurfs. Der Vorschlag des Bundesrates zu § 17 Abs. 1 der Regierungsvorlage (Baugebot im Umlegungsverfahren) ist jedoch vom Ausschuß aus den in der Gegenäußerung der Bundesregierung hierzu angegebenen Gründen nicht übernommen worden.

Zu § 21 — Modernisierungsgebot —

§ 18 Abs. 1 der Regierungsvorlage und § 63 des CDU/CSU-Entwurfs lassen ein Modernisierungsgebot nur zu, wenn ein Gebäude Baumängel oder Bauschäden aufweist. Mangelhafte sanitäre Einrichtungen eines Gebäudes z. B. sind aber weder Baumängel noch Bauschäden. Gerade für solche Fälle kann es aber im Interesse der Sanierung notwendig sein, den Eigentümer zur Abhilfe zu verpflichten. Der Ausschuß hat daher einstimmig beschlossen, die Begriffe Baumängel und Bauschäden in Absatz 2 durch den Begriff „Mangel“ zu ersetzen.

Absätze 3 und 5 der Regierungsvorlage sind vom Ausschuß gebilligt worden. Aus redaktionellen Gründen ist Absatz 4 in zwei Absätze (nunmehr 4 und 5) aufgeteilt worden.

Zu § 22 — Besondere Vorschriften über die Enteignung —

Absatz 1 Satz 1 der Regierungsvorlage i. d. F. der von der Bundesregierung gebilligten Bundesratsbeschlüsse ist lediglich aus redaktionellen Gründen geändert worden. Im Hinblick auf die Reprivatisierungsverpflichtung in § 25 hielt es der Ausschuß jedoch für erforderlich, die Anwendung des § 89 BBauG über die Veräußerungspflicht der Gemeinde auszuschließen.

Die Absätze 2 bis 7 entsprechen im wesentlichen der Regierungsvorlage i. d. F. der Bundesratsvorschläge und dem § 64 des Entwurfs der CDU/CSU. Die Änderungen sind lediglich redaktioneller und klarstellender Natur.

Zu § 23 — Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen —

§ 20 Abs. 1 der Regierungsvorlage und § 65 Abs. 1 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion stellen klar, daß grundsätzlich für die bei einer Enteignung zu zahlende Entschädigung §§ 95 und 96 des BBauG maßgebend sind. Der Ausschuß hält es darüber hin-

aus für notwendig, auch hervorzuheben, daß ein Eigentümer bei Vorliegen der in § 100 BBauG normierten Voraussetzungen einen Anspruch auf Entschädigung in Land hat.

Absatz 2 Satz 1 ist i. d. F. der Regierungsvorlage von der Mehrheit des Ausschusses gebilligt worden. Der Ausschuß geht im übrigen davon aus, daß entsprechend der Rechtslage nach dem BBauG vorübergehende Eigentumsbeschränkungen, die auf dem Städtebauförderungsgesetz, dem Bundesbaugesetz oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beruhen, insbesondere Veränderungssperren, auch nach § 23 nicht als wertmindernde Umstände berücksichtigt werden.

Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat empfohlen zu bestimmen, daß bei der Wertermittlung nach § 23 der Gutachterausschuß gehalten sein soll, erforderlichenfalls auch Vergleichspreise jenseits der Gemeindegrenze seinen Feststellungen zugrunde zu legen. Der Ausschuß war der Auffassung, daß insoweit eine Klarstellung im Gesetz nicht erforderlich ist. In der Praxis wurde seit jeher schon so verfahren. Dies hat auch die Anhörung von Sachverständigen ergeben.

Absatz 2 Satz 2 der Regierungsvorlage bestimmt, daß bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen „Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen zu berücksichtigen sind“. Um das Mißverständnis auszuschließen, daß darunter eine Änderung in den allgemeinen Lebenshaltungskosten zu verstehen ist, hat der Ausschuß einstimmig beschlossen, Absatz 2 Satz 2 dahin gehend zu ändern, daß nur die Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen sind.

Absatz 3 der Regierungsvorlage ist gestrichen worden. Diese Vorschrift war entbehrlich, da bereits nach § 12 der auf Grund des BBauG erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung) besondere den Verkehrswert beeinflussende Umstände wie Abweichungen vom normalen baulichen Bestand bei der Bewertung zu berücksichtigen sind.

In dem Planspiel der Arbeitsgruppe Städtebauförderungsgesetz der Stadt Stuttgart wurde ange-regt, dem Absatz 3 einen Satz anzufügen, nach dem bei einer Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen Werte für Gebäude und Gebäudeteile insoweit unberücksichtigt bleiben, als diese hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder dem umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zurückbleiben. Der Ausschuß hielt es nicht für erforderlich, eine entsprechende Bestimmung in das Gesetz aufzunehmen. Daß diese Umstände bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen zu berücksichtigen sind, ergibt sich ebenfalls bereits aus § 12 der Wertermittlungsverordnung. Der Ausschuß geht jedoch davon aus, daß bei der beabsichtigten Novellierung dieser Verordnung eingehender als bisher geregelt wird, welche wertbeeinflussenden Umstände bei der Ermittlung des

Wertes von Grundstücken und Gebäuden zu berücksichtigen sind.

Absatz 4 der Regierungsvorlage und der inhaltsgleiche § 59 Abs. 1 des CDU/CSU-Entwurfs sind aus systematischen Gründen in § 16 übernommen worden.

Absatz 5 der Regierungsvorlage (vgl. auch § 64 Abs. 5 des CDU/CSU-Entwurfs) ist inhaltlich in § 22 Abs. 1 als Satz 2 aufgenommen worden.

Nach § 136 Abs. 1 Satz 2 BBauG gehört es nicht zu den Aufgaben des Gutachterausschusses, den Wert land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke zu ermitteln. Der Ausschuß hält es jedoch für notwendig, die Aufgaben des Gutachterausschusses insoweit zu erweitern, insbesondere im Hinblick auf Entwicklungsmaßnahmen, bei denen in der Regel auch land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Anspruch genommen werden. Absatz 3 in der vom Ausschuß beschlossenen Fassung trägt dieser Sachlage Rechnung. Absatz 6 Satz 2 der Regierungsvorlage ist inhaltlich in § 91 übernommen worden. Dem Vorschlag des Bundesrates, Absatz 6 insgesamt zu streichen, hat der Ausschuß nicht entsprochen.

Die Änderung des Absatzes 7 der Regierungsvorlage, der dem § 65 Abs. 5 des CDU/CSU-Entwurfs entspricht, jetzt Absatz 4, beruht auf einer Empfehlung des Rechtsausschusses. Es soll damit sichergestellt werden, daß nur in den Fällen Vereinbarungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht zu berücksichtigen sind, in denen konkrete Unterlagen vorliegen, daß solche Verträge nur zur Erzielung höherer Entschädigungen getroffen worden sind.

Von der Fraktion der CDU/CSU sowie vom Bundesrat wurde vorgeschlagen, daß Werterhöhungen nur dann nicht zu berücksichtigen sind, wenn sie seit der Bekanntmachung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, jedoch frühestens seit vier Jahren über den Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets eingetreten sind. Der Ausschuß hat nach eingehender Beratung und Anhörung von Sachverständigen dem Vorschlag mit Mehrheit nicht zugestimmt.

Zu § 24 — Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen —

Die entsprechende Vorschrift (§ 21) der Regierungsvorlage, die § 21 des CDU/CSU-Entwurfs entspricht, wurde vom Ausschuß ohne Änderungen gebilligt. Entgegen dem Vorschlag des Bundesrates ist der Ausschuß aus den in der Gegenäußerung der Bundesregierung dargelegten Gründen der Auffassung, daß auf diese Regelung nicht verzichtet werden sollte.

Zu § 25 — Veräußerungspflicht der Gemeinde —

Der Ausschuß war der Auffassung, daß der in § 25 normierte Veräußerungspflicht der Gemeinde und dem damit zusammenhängenden Problem einer Pri-

vatisierung oder Reprivatisierung der von der Gemeinde im Zuge der Sanierung erworbenen Grundstücke, eine wesentliche Bedeutung zukommt. Wenn der öffentlichen Hand durch den Gesetzentwurf neue Eingriffsrechte eingeräumt werden, so muß auf der anderen Seite auch sichergestellt werden, daß in Sanierungsgebieten das Eigentum der bisherigen Eigentümer an ihren Grundstücken, soweit dies unter Berücksichtigung des Sanierungszwecks möglich ist, erhalten bleibt oder ihnen Eigentum an anderen Grundstücken oder dem Grundeigentum vergleichbare Rechte gewährt werden. Diese bereits in § 1 Abs. 5 aufgestellte Forderung wird durch § 25 konkretisiert. Die Gemeinde wird danach verpflichtet, die von ihr bei der Durchführung der Sanierung erworbenen Grundstücke unter bestimmten Voraussetzungen wieder zu veräußern. Diesem in § 22 Abs. 1 der Regierungsvorlage und § 22 Abs. 1 des Entwurfs der CDU/CSU enthaltenen Grundsatz stimmte der Ausschuß zu. Absatz 1 ist lediglich redaktionell geändert worden. Er kam indessen in Übereinstimmung mit der Regierungsvorlage mit Mehrheit zu dem Ergebnis, daß die Gemeinde die erworbenen Grundstücke nur den früheren Eigentümern zum Erwerb anbieten, nicht jedoch verpflichtet werden sollte, sämtliche Grundstücke, die sie im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme erworben hat, wieder zu veräußern. Es solle vielmehr der Gemeinde freigestellt sein, ob sie die ihr nach der Reprivatisierung an die früheren Eigentümer noch verbleibenden Grundstücke an Außenstehende veräußert oder ob sie die Grundstücke behält.

Nach Absatz 1 Satz 2 sind Grundstücke, die für Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen, als Austauschland, zur Entschädigung in Land oder für sonstige öffentliche Zwecke benötigt werden, von der Veräußerungspflicht ausgenommen. Die Ausnahmeregelung ist nicht dahin zu verstehen, daß die Gemeinde Grundstücke allein mit der Behauptung zurückhalten darf, sie irgendwann einmal, z. B. als Austauschland, zu benötigen. Es muß vielmehr ein sachgerechter und in gewissem Umfang bereits konkretisierter Bedarf geltend gemacht werden. Dies kann nach Auffassung des Ausschusses vor allem der Fall sein, wenn in absehbarer Zeit weitere Sanierungen in dem Gemeindegebiet durchgeführt werden sollen und dafür Grundstücke für Umsiedlungen benötigt werden. Ein Antrag der CDU/CSU, dies im Gesetz ausdrücklich klarzustellen, wurde mit Mehrheit als entbehrlich abgelehnt.

Absatz 2 in der vom Ausschuß beschlossenen Fassung entspricht inhaltlich Absatz 2 Satz 1, Satz 5 und Absatz 3 der Regierungsvorlage. Die Vorschrift begründet die Rechtspflicht der Gemeinde, nur solchen Eigentümern wieder Grundeigentum, grundstücksgleiche Rechte oder Immobilienfondsanteile zu gewähren, die im Zuge der Durchführung der Sanierung ihr Grundstück abgeben mußten (Reprivatisierung). Dem Antrag einer Minderheit des Ausschusses, eine Rangfolge aufzustellen, nach der zunächst Eigentümer berücksichtigt werden, die sonst kein Grundstückseigentum haben oder die im Sanierungsgebiet Wohn- oder Geschäftsraum verloren haben, ist der Ausschuß nicht gefolgt.

Absatz 3 Nr. 1 bis 4 gibt den Gemeinden die Möglichkeit, ihre Reprivatisierungspflicht auch da-

durch zu erfüllen, daß sie den Eigentümern Rechte, die ähnliche Sicherheiten wie Grundstückseigentum bieten, verschafft. Denn bei der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme wird es regelmäßig nicht möglich sein, die vorhandenen Grundstückszuschnitte beizubehalten. Der zersplitterte Grundbesitz in Sanierungsgebieten macht es vielfach erforderlich, eine Bodenordnung durchzuführen und in dem Zusammenhang neue Grundstücke größeren Zuschnitts zu bilden. Dies hat aber zur Folge, daß nicht alle Eigentümer in dem erwünschten Umfang wieder Parzelleneigentum im Sanierungsgebiet erhalten können.

Bei den Beratungen des Absatzes 3 wurde eingehend erörtert, ob die Gemeinde den Eigentümern vorrangig im Rahmen der Reprivatisierung Grundeigentum übertragen muß oder ob ihr eine Auswahlmöglichkeit zwischen den in dieser Vorschrift bezeichneten Rechten überlassen bleiben soll. Der Ausschuß war mit Mehrheit der Auffassung, daß die Gemeinde nicht verpflichtet werden kann, den Wünschen von Eigentümern auf Gewährung von Grundeigentum oder dem Grundeigentum entsprechenden Rechten in jedem Falle zu entsprechen. Denn jede Sanierungsmaßnahme ist im Zusammenhang mit der gesamten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zu sehen. Von dieser Ausgangslage her wird auch die im Bebauungsplan festzusetzende Nutzung der einzelnen Grundstücke bestimmt. Wenn die Gemeinde entsprechend der Zielsetzung des § 1 BBauG eine sinnvolle bauliche Ordnung des Sanierungsgebiets erreichen will, so muß ihr die Möglichkeit eingeräumt werden, unabhängig von den Wünschen einzelner die Nutzung der Grundstücke so zu bestimmen, daß der Sanierungszweck sinnvoll, wirtschaftlich und unter Berücksichtigung auch der städtebaulichen Ordnung in den benachbarten Gebieten erreicht werden kann. Soweit es mit dieser Zielsetzung vereinbar ist, soll den Wünschen der Eigentümer auf Gewährung von Eigentum, grundstücksgleichen Rechten oder Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz Rechnung getragen werden. Dies wird in Absatz 3 Satz 2 klargestellt. Dem Antrag der CDU/CSU, bei den Formen der Reprivatisierung bindende Prioritäten festzulegen, wurde von der Ausschlußmehrheit nicht entsprochen.

Absatz 4 entspricht inhaltlich Absatz 2 Satz 2 der Regierungsvorlage.

Nach Absatz 3 Nr. 4 kann die Gemeinde ihrer Reprivatisierungspflicht auch in der Weise genügen, daß sie das Grundeigentum an einem im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstück auf einen Immobilienfonds überträgt und dieser seinerseits den berechtigten Eigentümern Anteilscheine anbietet. Der Ausschuß war jedoch der Auffassung, daß nicht jeder Immobilienfonds ausreichende Sicherheit dafür bietet, daß die Belange der Anteilhaber gewahrt werden. Absatz 5 bestimmt daher, welche Immobilienfonds im Rahmen einer Reprivatisierung in Betracht kommen.

Absatz 6 entspricht Absatz 4 der Regierungsvorlage.

Es ist denkbar, daß ein Eigentümer nicht in der Lage ist, mit dem ihm für die Abgabe seines Grund-

stücks gewährten Geldausgleich im Rahmen der Reprivatisierung wieder neues Eigentum zu erwerben. Vielfach wird es ihm nicht zuzumuten sein, zusätzliche Kapitalmittel aufzuwenden. Absatz 7 sieht daher vor, daß in diesen Fällen der Teil des Kaufpreises, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Wertes des Grundstücks entspricht, auf Verlangen des Käufers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln ist. Die Regelung entspricht § 41 Abs. 8.

Einem Antrag, der Gemeinde vorzuschreiben, daß sie bei der Reprivatisierung kein höheres Entgelt verlangen darf, als sich unter Berücksichtigung ihrer Aufwendungen ergibt, ist der Ausschuß nicht gefolgt. Er ist vielmehr der Auffassung, daß der sich nach der Neuordnung des Sanierungsgebiets ergebende Verkehrswert der gerechte Preis ist, den der Erwerber zu entrichten hat. Durch § 48 wird im übrigen sichergestellt, daß die Gemeinde bei der Durchführung der Sanierung keine Gewinne erzielen kann.

Nicht immer wird die Gemeinde in der Lage sein, denjenigen Eigentümern, die im Sanierungsgebiet Grundstücke abgeben mußten, dort wiederum neue Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte anzubieten. Dies gilt insbesondere dann, wenn es aus städtebaulichen Gründen in dem Gebiet notwendig ist, Bauvorhaben zu errichten, die schon von ihrer Finanzierung oder ihrer Art her, z. B. Bau eines Krankenhauses, von Einzeleigentümern nicht durchgeführt werden können. Absatz 8 verpflichtet die Gemeinde, in diesen Fällen dafür Sorge zu tragen, daß die zu berücksichtigenden Personen außerhalb des Sanierungsgebiets Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte erhalten.

VIERTER ABSCHNITT

Miet- und Pachtverhältnisse

Zu § 26 — Beendigung von Mietverhältnissen —

Die Vorschrift entspricht unverändert § 23 der Regierungsvorlage und § 68 des Antrags der CDU/CSU-Fraktion.

Zu § 27 — Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen —

Der Ausschuß hielt es für sachdienlich, für die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen über land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Absatz 1 des § 24 des Regierungsentwurfs und § 69 des Entwurfs der CDU/CSU eine Sonderregelung vorzusehen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, daß im Bereich der Land- und Forstwirtschaft die Beendigung eines Pachtverhältnisses regelmäßig auf die Vegetationszeit im Wirtschaftsjahr abgestellt wird. In Absatz 1 Satz 2 der Regierungsvorlage war nicht berücksichtigt worden, daß ein Mietverhältnis zwar durch Kündigung beendet werden kann, der Eigentümer aber von diesem Recht keinen Gebrauch macht und auch einen Antrag auf Aufhebung des Mietverhältnisses nicht stellt. Durch die Neufassung des Satzes 2 ist auch dieser Fall erfaßt worden.

Die Absätze 2 bis 7 entsprechen unverändert der Regierungsvorlage und dem Initiativentwurf.

Zu § 28 — Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungsmaßnahmen —

Die Notwendigkeit, Miet- und Pachtverhältnisse aufzuheben, kann auch bestehen, wenn der Eigentümer sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat, bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zusätzliche Maßnahmen zu treffen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung dieser baulichen Anlagen dienen. Die vom Ausschuß beschlossene Änderung trägt dieser Sachlage Rechnung.

Zu §§ 29 und 30 — Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke —

— Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen —

Die Vorschriften entsprechen der Regierungsvorlage und dem Initiativentwurf. § 30 Abs. 3 wurde lediglich aus redaktionellen Gründen geringfügig geändert.

Zu § 31 — Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen —

Durch die auf Antrag der SPD-Fraktion neu eingefügte Vorschrift soll die Durchführung des Sozialplans gesichert werden. Sie soll verhindern, daß die im Sozialplan niedergelegten und mit den Betroffenen erörterten Vorstellungen der Gemeinde, wie im Einzelplan nachteilige Auswirkungen vermieden werden können, zum Nachteil der Mieter zunichte gemacht werden. Ist beispielsweise im Sozialplan die Möglichkeit vorgesehen, Bevölkerungsgruppen aus den Sanierungsgebieten möglichst geschlossen umzusiedeln, so muß auch sichergestellt werden, daß den einzelnen Mietern nicht vorzeitig gekündigt wird. Damit soll vermieden werden, daß sie vor einer geschlossenen Umsiedlung vorübergehend umziehen müssen oder die Umsiedlung sogar endgültig unmöglich gemacht wird. Eine Verlängerung eines Mietverhältnisses soll daher auch nur so lange möglich sein, als dies zur Verwirklichung des Sozialplans erforderlich ist.

Zu § 32 — Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen —

Die Vorschrift entspricht weitgehend § 28 der Regierungsvorlage unter Berücksichtigung der vom Bundesrat vorgeschlagenen und von der Bundesregierung gebilligten Ergänzungen und stimmt außerdem bis auf geringfügige Abweichungen mit § 73 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion überein. Sie soll es ermöglichen, nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen die Miete für ein lau-

fendes Mietverhältnis ohne Kündigung durch einseitige Erklärung des Vermieters um einen angemessenen Betrag zu erhöhen. Wie der angemessene Betrag zu ermitteln ist, ergibt sich aus Absatz 2.

Die Regelung soll für modernisierte Wohnungen aller Art gelten, gleichgültig ob die Wohnungen preisfrei oder noch preisgebunden sind. Sie führt keine Mietpreisbindung für preisfreie Wohnungen ein, sondern gestattet nur eine einseitige Veränderung des für die Überlassung des Wohnraums zu entrichtenden Entgelts. Abweichende Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter sind in den Fällen, in denen für die Wohnungen keine Preisbindungen bestehen, demgemäß zulässig. Einer besonderen Hervorhebung dieser Möglichkeit im Gesetz bedarf es nach Auffassung des Ausschusses nicht; Absatz 1 a Satz 3 des Bundesratsvorschlages, dem die Bundesregierung zugestimmt hat, konnte daher entfallen.

FUNFTER ABSCHNITT

Sanierungsträger und andere Beauftragte

Zur Regierungsvorlage hat der Bundesrat ausgeführt, daß die in der Begründung vorgesehene Unterscheidung zwischen einem Sanierungsträger, der als Treuhänder für Rechnung der Gemeinde tätig wird, und einem Sanierungsträger, der für eigene Rechnung handelt, im Gesetzentwurf keinen Ausdruck findet. Er hat gebeten, den Gesetzentwurf durch entsprechende Vorschriften zu ergänzen und klarzustellen, welche Vorschriften nur für Sanierungsträger als Treuhänder gelten; für diesen hielt der Bundesrat auch einige zusätzliche Regelungen für erforderlich.

Die Bundesregierung hat in ihrer Gegenäußerung der Entschließung des Bundesrates grundsätzlich zugestimmt und in Aussicht gestellt, daß sie im Laufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens Formulierungshilfen erarbeiten wird, mit denen den Wünschen des Bundesrates entsprochen werden sollte. Diese Formulierungshilfen hat die Bundesregierung dem Vorsitzenden des federführenden Bundestagsausschusses am 24. August 1970 zugeleitet. Sie waren neben den §§ 29 bis 32 der Regierungsvorlage und den §§ 35 bis 38 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion Gegenstand der Beratungen im Ausschuß. Der Ausschuß hat auf dieser Grundlage die Vorschriften über die Sanierungsträger und andere Beauftragte in wesentlichen Punkten geändert und ergänzt. In Übereinstimmung mit dem Bundesrat hielt er eine besondere Vorschrift über Sanierungsbetreuer nicht erforderlich, zumal entsprechend dem Vorschlag der Bundesregierung in § 13 Abs. 3 bereits ausgesprochen ist, daß ein Eigentümer sich eines Betreuers bedienen kann.

Zu § 33 — Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde —

Die Vorschrift, die unter Berücksichtigung der Formulierungshilfe der Bundesregierung anstelle von § 29 des Regierungsentwurfs aufgenommen wird,

unterscheidet zwischen Beauftragten der Gemeinde und Sanierungsträger. Sie stellt zunächst fest, daß die Gemeinde sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen kann. Ein derartiger Auftrag kann, wie Absatz 3 klarstellt, auch bereits vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets erteilt werden. Er darf sich jedoch gemäß Absatz 4 nicht auf hoheitliche Befugnisse der Gemeinde beziehen. Die Maßnahmen, für die die Gemeinde sich eines Beauftragten bedienen kann, können solche der Vorbereitung der Sanierung sein, wie sie in § 40 Abs. 2 umrissen sind, oder sich auf bestimmte Durchführungsmaßnahmen beziehen, z. B. den Abbruch von Gebäuden auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken oder die Durchführung von Erschließungen.

Bestimmte Aufgaben, die in Absatz 1 Satz 2 im einzelnen genannt sind, darf die Gemeinde jedoch nur einem Unternehmen übertragen, das als Sanierungsträger nach § 34 bestätigt ist. Es handelt sich hier im wesentlichen um Aufgaben, bei denen der Träger im Auftrag der Gemeinde Vermögensgegenstände erwirbt. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn ein Eigentümer Sanierungsmaßnahmen auf seinem Grundstück nicht durchführen kann und die Gemeinde deshalb nach § 13 Abs. 3 für die Durchführung zu sorgen hat; in diesem Fall hat der Sanierungsträger das Grundstück zu erwerben und die Sanierungsmaßnahmen anstelle des Eigentümers durchzuführen. Darüber hinaus kommt auch eine Bewirtschaftung von Sanierungsförderungsmitteln oder anderer der Sanierung dienender Mittel durch den Sanierungsträger in Betracht.

In welcher Weise der Sanierungsträger seine Aufgaben zu erfüllen hat, ist im einzelnen in § 35 geregelt. Dort ist auch vorgesehen, daß die Gemeinde ihm bestimmte Aufgaben zur Erfüllung im eigenen Namen für eigene Rechnung übertragen kann. Um Interessenkollisionen zu vermeiden, soll die Gemeinde jedoch nach Absatz 2 der vorliegenden Vorschrift einem für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträger oder einem von ihm abhängigen Unternehmen nicht die Ausarbeitung der Bauleitpläne übertragen.

Zu § 34 — Voraussetzungen für die Bestätigung als Sanierungsträger —

Die Vorschrift entspricht im wesentlichen § 30 der Regierungsvorlage und § 36 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion. Der Ausschuß hat in Absatz 1 Nr. 4 die freien Wohnungsunternehmen besonders hervorgehoben. Er hat sich in Übereinstimmung mit der Bundesregierung nicht dazu entschließen können, als Voraussetzung für die Bestätigung für ein „anderes Unternehmen“ die Rechtsform einer juristischen Person zu verlangen. Für die Befreiung von der Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Vermögensteuer muß für diese Unternehmen jedoch gemäß § 81 aus Gründen der klaren Abgrenzung der Tätigkeiten die Rechtsform einer juristischen Person vorliegen.

Freie Wohnungsunternehmen und andere Wohnungsunternehmen sollen in Übereinstimmung mit

der Formulierungshilfe der Bundesregierung dann nicht als Sanierungsträger bestätigt werden, wenn sie selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig sind.

Daß die zur Vertretung eines Unternehmens berufenen Personen sowie die leitenden Angestellten die erforderliche geschäftliche Zuverlässigkeit besitzen müssen, soll nicht nur bei den „anderen Unternehmen“ — wie die Regierungsvorlage es vorgesehen hatte — vor der Bestätigung geprüft werden, sondern bei sämtlichen für die Übernahme der Aufgabe als Sanierungsträger in Betracht kommenden, in Absatz 1 genannten Unternehmen. Der Ausschuß hat dementsprechend Absatz 2 durch Aufnahme einer neuen Nummer 3 ergänzt.

Zu § 35 — Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger —

Entsprechend der Begründung der Regierungsvorlage und der Formulierungshilfe der Bundesregierung hat sich der Ausschuß dazu bekannt, daß der Sanierungsträger bestimmte Aufgaben entweder im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder oder im eigenen Namen für eigene Rechnung erfüllt. Ein Antrag der CDU/CSU-Fraktion, ein Tätigwerden des Sanierungsträgers im eigenen Namen für eigene Rechnung nicht zuzulassen, fand nicht die Zustimmung der Mehrheit des Ausschusses.

Der Inhalt des zwischen dem Sanierungsträger und der Gemeinde abzuschließenden Vertrags wird in Absatz 2 näher umrissen. Dabei ist bestimmt, daß für den Vertrag, auch wenn er eine Verpflichtung für den Sanierungsträger zur Veräußerung oder zum Erwerb von Grundstücken begründet, nicht der Form des § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bedarf. Von dieser Formvorschrift konnte Abstand genommen werden, weil die Vorverhandlungen bis zum Abschluß eines derartigen Vertrags, für den auch die Entwicklung von Mustern zu erwarten ist, beiden Vertragsteilen so ausreichend Überprüfungszeit lassen, daß ein unüberlegter Vertragsabschluß ausgeschlossen ist. Mit den vom Ausschuß entsprechend der Formulierungshilfe der Bundesregierung eingefügten Absätzen 3 und 4 soll der Gemeinde ein hinreichender Einblick in die Tätigkeit des Sanierungsträgers ermöglicht werden.

Die Veräußerungspflicht in Absatz 5 geht von der Regierungsvorlage aus, ist jedoch vom Ausschuß noch dahin erweitert worden, daß der Sanierungsträger auch Grundstücke, die er nicht nach § 25 reprivatisiert hat, auf Verlangen der Gemeinde an Dritte oder an sie selbst zu veräußern hat.

Absatz 6 hängt mit den Regelungen in § 25 Abs. 6 und 7 zusammen und stellt sicher, daß der von dem Sanierungsträger mit dem Kaufpreis empfangene Betrag der Erhöhung des Grundstückswerts an die Gemeinde abgeführt oder mit ihr verrechnet wird. Entsprechendes gilt, wenn dieser Teil des Kaufpreises in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt wird. Damit wird für den Verkaufsfall die Erfüllung des in § 41 enthaltenen Grundsatzes sichergestellt.

Absatz 7 enthält lediglich eine Klarstellung.

Die Absätze 8 und 9 sind vom Ausschuß auf Vorschlag des Rechtsausschusses eingefügt worden. Sie beziehen sich auf den Sanierungsträger, der die Aufgabe im eigenen Namen für eigene Rechnung erfüllt. Für den als Treuhänder tätigen Sanierungsträger sind vergleichbare Regelungen in § 36 Abs. 6 und § 37 Abs. 3 enthalten.

Durch die eingefügten Bestimmungen wird für den Fall der Eröffnung des Konkursverfahrens oder des Vergleichsverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers der Gemeinde die Befugnis zuerkannt, die von dem Träger zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworbenen Grundstücke aus dem Konkurs- oder Vergleichsverfahren herauszuziehen. Die Gemeinde hat als Gegenleistung die vom Sanierungsträger für das Grundstück erbrachten Aufwendungen zu erstatten und die von ihm eingegangenen Verbindlichkeiten zu übernehmen. Für Verbindlichkeiten, die der Sanierungsträger zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen eingegangen hat, soll die Gemeinde im übrigen wie ein Ausfallbürge haften.

Mit diesen Regelungen wird sichergestellt, daß aus einer Insolvenz eines Sanierungsträgers für die an der Sanierung Beteiligten keine Nachteile entstehen und die Reprivatisierungsansprüche gemäß § 25 von der Gemeinde erfüllt werden können.

Zu § 36 — Treuhandvermögen —

Die Vorschrift entspricht in den Absätzen 1 bis 3 im wesentlichen § 31 der Regierungsvorlage und § 37 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion. Die übrigen Bestimmungen sind unter Berücksichtigung der Formulierungshilfe der Bundesregierung eingefügt worden, um den Wünschen des Bundesrates auf Ergänzung der Vorschriften für Sanierungsträger als Treuhänder Rechnung zu tragen.

Besonders bedeutungsvoll ist Absatz 4, der zum Ausdruck bringt, daß die Gemeinde die Erfüllung der Verbindlichkeiten gewährleistet, für die der Sanierungsträger mit dem Treuhandvermögen haftet. Durch diese Regelung wird der Sanierungsträger als Treuhänder befähigt, für das Treuhandvermögen von Pfandbriefinstituten Darlehen zu erhalten, die durch Kommunalobligationen refinanziert werden (Kommunaldarlehen). Durch Absatz 5 wird die Möglichkeit eröffnet, den Sanierungsträger auch mit eigenem Grundbesitz im Sanierungsgebiet interessenneutral zu stellen.

Absatz 6 findet nicht nur dann Anwendung, wenn der Sanierungsträger seine Aufgabe erfüllt hat, sondern auch dann, wenn das Treuhandverhältnis vorzeitig auf Grund einer Kündigung aus wichtigem Grund beendet wird. Eine solche Kündigung aus wichtigem Grund könnte namentlich in Betracht kommen, wenn über das Vermögen des Sanierungsträgers das Vergleichsverfahren eröffnet wird. Absatz 6 stellt sonach auch eine Parallelvorschrift zu § 35 Abs. 9 dar.

Mit Absatz 7 wird der Sanierungsträger für die eigenen Grundstücke, die er in das Treuhandvermögen überführt hat, bei der Rücküberführung in sein eigenes Vermögen ebenso behandelt wie jeder

Dritte, der aus dem Treuhandvermögen im Wege der Reprivatisierung ein Grundstück erwirbt.

Zu § 37 — Sicherung des Treuhandvermögens —

Die Vorschrift entspricht wörtlich § 32 der Regierungsvorlage und inhaltlich § 38 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion.

SECHSTER ABSCHNITT

Finanzierung der Sanierung

Zu § 38 — Kosten- und Finanzierungsübersicht —

Die Vorschrift entspricht unverändert der Regierungsvorlage (§ 34) in der Fassung, die sie nach Billigung der Vorschläge des Bundesrates erhalten hat.

Zu § 39 — Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln —

Die Vorschrift ist gegenüber der Regierungsvorlage, § 35, in einigen Teilen geändert und ergänzt worden.

In Absatz 1 Satz 2 hat der Ausschuß unter Berücksichtigung einer Empfehlung des Bundesrates zu § 36 zum Ausdruck gebracht, daß Sanierungsförderungsmittel auch zur Deckung der Kosten des Erwerbs von Grundstücken eingesetzt werden können. Ebenso ist die Finanzierung der durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen entsprechend der Anregung des Bundesrates hervorgehoben.

Dem Vorschlag des Bundesrates, die Vorschriften über die Sanierungsförderungsmittel auf die Mittel des Bundes zu beschränken, ist der Ausschuß in Übereinstimmung mit der Bundesregierung nicht gefolgt. Er ist vielmehr der Auffassung, daß sich die Förderungsvorschriften des Entwurfs auf alle zu seiner Durchführung bereitgestellten Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände erstrecken müssen. Die Kompetenz des Bundesgesetzgebers zum Erlaß des vorliegenden Gesetzes gestattet es auch, Förderungsvorschriften im Sachzusammenhang zu treffen. Für das Wohnungswesen ist dies durch eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, die die Bundesregierung in ihrer Stellungnahme zu den Vorschlägen des Bundesrates zu § 35 zitiert hat, entschieden worden.

Absatz 2 ist vom Ausschuß eingefügt worden, um die Stellung der Gemeinde im Rahmen der Förderung festzulegen. Zu den Maßnahmen, die die Gemeinde selbst durchführt oder zu deren Kostentragung sie verpflichtet ist, gehören namentlich die Vorbereitung der Sanierung, die Aufbringung der Kosten für die Ordnungsmaßnahmen und die Tragung der Kosten der Modernisierungsmaßnahmen, soweit der Eigentümer sie nicht zu tragen oder sie nicht durch einen Zuschuß von dritter Seite gedeckt werden.

Absatz 3 entspricht § 35 Abs. 3 der Regierungsvorlage.

Mit der Einfügung des neuen Absatzes 4 soll es ermöglicht werden, Sanierungsförderungsmittel auch zur Vor- oder Zwischenfinanzierung anderer Mittel einzusetzen, sofern deren Zurverfügungstellung zu erwarten ist. Mit dieser Regelung kann erreicht werden, daß die mit der Sanierung zusammenhängenden oder durch sie bedingten Maßnahmen anderer Kostenträger in einem Vorgang mit der Sanierung durchgeführt werden. Die Verwendung der Sanierungsförderungsmittel zur Vor- oder Zwischenfinanzierung bedarf der Zustimmung der sachlich zuständigen Stelle.

In der Möglichkeit, Sanierungsförderungsmittel nach Absatz 5 als Vorauszahlung zu geben unter Vorbehalt der späteren Bestimmung, in welcher Weise sie endgültig gewährt werden, sieht der Ausschuß eine wesentliche Förderung und Erleichterung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Er hat im Zusammenhang mit der Einfügung des Absatzes 4 die Vorschrift noch auf die Fälle ausgedehnt, die in Absatz 4 behandelt sind.

Zu § 40 — Kosten der Vorbereitung der Sanierung —

Die Vorschrift stimmt inhaltlich mit § 36 der Regierungsvorlage und bis auf geringfügige Abweichungen mit § 40 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion überein. Für Absatz 2 hat der Ausschuß jedoch eine erweiterte Fassung beschlossen, in der entsprechend den Regelungen in §§ 4, 8 und 9 auch die Vorverhandlungen mit den Beteiligten und die Erarbeitung des Sozialplans zur Vorbereitung der Sanierung gerechnet werden.

Zu § 41 — Kosten der Ordnungsmaßnahmen; Ausgleichsbeträge —

Die Vorschrift ist gegenüber § 37 der Regierungsvorlage unter Aufrechterhaltung der ihr zugrundeliegenden Konzeption umgestaltet worden.

Der Ausschuß hat sich einmütig zu der Auffassung bekannt, daß die durch die Sanierung bedingte Werterhöhung der Grundstücke zur Deckung der Kosten der Sanierung in Anspruch genommen werden soll. Der einzelne Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat daher an die Gemeinde einen entsprechenden Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Abweichend von der Regierungsvorlage hält der Ausschuß es nicht für notwendig und zweckmäßig, für die Ermittlung dieses Betrags den auf das einzelne Grundstück jeweils entfallenden Anteil der Kosten der Ordnungsmaßnahmen zu ermitteln und die Leistungspflicht des Eigentümers auf diesen Anteil für den Fall zu beschränken, daß die Werterhöhung aller Grundstücke im Sanierungsgebiet höher als die entstandenen Kosten ist.

Jeder Eigentümer soll in Höhe der Werterhöhung seines Grundstücks einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde entrichten. Sollte sich ausnahmsweise

nach Abschluß der Sanierung herausstellen, daß die Kosten der Sanierung insgesamt niedriger waren als die von der Gemeinde, insbesondere auch über die Ausgleichsbeträge, erzielten Einnahmen, so ist dieser Überschuß nach § 48 auf die Eigentümer nach Maßgabe der dortigen Regelung zu verteilen; § 48 stellt also sicher, daß über die Heranziehung der Eigentümer zu Ausgleichsbeträgen nach vorliegender Vorschrift bei der Gemeinde kein Überschuß eintreten kann. Durch diese Änderung der Regierungsvorlage konnte nach Auffassung des Ausschusses die Heranziehung zu Ausgleichsbeträgen verfahrensmäßig wesentlich vereinfacht werden.

Entsprechend diesem Grundsatzbeschuß des Ausschusses mußte in Absatz 1 zum Ausdruck kommen, daß die Kosten der Ordnungsmaßnahmen von der Gemeinde getragen werden.

Absätze 2 und 3 bestimmen die Kosten, die als Kosten der Ordnungsmaßnahmen anzusehen sind. Dabei wurde in Absatz 2 Nr. 3 besonders hervorgehoben, daß die Kosten der Verwirklichung des Sozialplans dazu gehören, soweit sie bei der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen entstehen. Absatz 3, der festlegt, welche Kosten nicht zu den Kosten der Ordnungsmaßnahmen gehören, hat vor allem Bedeutung für die Förderung nach § 39.

Der Grundsatz, daß der Eigentümer in Höhe der durch die Sanierung bedingte Werterhöhung seines Grundstücks einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten hat, ergibt sich aus Absatz 4. Die Vereinbarung einer höheren Leistung ist entsprechend dem Vorschlag des Bundesrates zur Vermeidung von weifeln für zulässig erklärt. In welcher Weise die sanierungsbedingte Erhöhung des Wertes der Grundstücke errechnet wird, ergibt sich in Anlehnung an die Regierungsvorlage aus Absatz 5.

Absatz 6 bringt zum Ausdruck, daß der auf den Eigentümer entfallende Ausgleichsbetrag nach Abschluß der Sanierung zu entrichten ist und bestimmt die Leistungen, die auf diesen Ausgleichsbetrag anzurechnen sind.

Absatz 7 enthält eine Klarstellung im Hinblick auf § 25 Abs. 6 und 7 und § 35 Abs. 6.

In Absatz 8 wird bestimmt, daß es sich bei dem Ausgleichsbetrag um eine öffentlich-rechtliche Leistung handelt, die durch Bescheid angefordert wird. Die Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen soll es ermöglichen, Härten für die betroffenen Eigentümer zu vermeiden.

Da der Ausgleichsbetrag erst nach Abschluß der Sanierung zu entrichten ist, die Benutzung der im Sanierungsgebiet geschaffenen Gebäude jedoch erheblich früher beginnen kann, läßt Absatz 9 die Erhebung von Vorauszahlungen zu, sofern das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt wird. Bei einem zur Vermietung bestimmten Gebäude ist der Beginn der Mietzeit als Aufnahme der Nutzung anzusehen.

Hat der Eigentümer selbst Kosten der Ordnungsmaßnahmen getragen, so hat die Gemeinde sie ihm nach Maßgabe des Absatzes 10 zu erstatten.

Die Vorschriften über die Kosten der Ordnungsmaßnahmen und den von dem Eigentümer zu entrichtenden Ausgleichsbetrag bedürfen in verschiedener Hinsicht noch einer weiteren Ausgestaltung. In § 91 Nr. 2 bis 5 wird daher die Bundesregierung ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung noch nähere Vorschriften zu erlassen.

Zu § 42 — Ausgleichsbeträge des Veranlassers —

Städtebauliche Mißstände der Art, daß ein Gebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht, können auf Einwirkungen zurückzuführen sein, die von einem Betrieb auf das Sanierungsgebiet ausgehen. Dabei kann es sich um Einwirkungen eines innerhalb oder auch außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Betriebs handeln. Wird die Sanierung durchgeführt, so gewinnt der Betrieb vielfach daraus einen wesentlichen Vorteil. Sind diese Voraussetzungen gegeben, so soll die Gemeinde nach dem vom Ausschuß einmütig eingefügten § 42 die Befugnis erhalten, den Betrieb in Höhe des Vorteils zu einem Ausgleichsbetrag heranzuziehen. Als Vorteil ist dabei vor allem die Wertehöhung des Betriebs oder die Ersparnis eigener Aufwendungen anzusehen. Liegt der Betrieb innerhalb des Sanierungsgebiets, so soll allerdings ein Ausgleichsbetrag nach vorliegender Vorschrift von ihm nur insoweit erhoben werden können, als der durch die Sanierung herbeigeführte Vorteil nicht bereits in der Werterhöhung des Betriebsgrundstücks und der sich daraus ergebenden Heranziehung zu einem Ausgleichsbetrag nach § 41 berücksichtigt ist. Für die Heranziehung sollen die in Absatz 3 genannten Vorschriften des § 41 entsprechend gelten. Auch für die Durchführung dieser Vorschrift ist in § 91 unter Nummer 6 für die Bundesregierung die Möglichkeit zum Erlaß einer Rechtsverordnung vorgesehen.

Zu § 43 — Kosten der Modernisierungsmaßnahmen —

Die Vorschrift entspricht in den Absätzen 1 und 2 § 38 der Regierungsvorlage und § 43 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion. Eine bedeutungsvolle Erweiterung hat die Regelung in Absatz 3 erfahren. Die Erweiterung bezieht sich auf Gebäude, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen; diese Gebäude sind nach § 10 Abs. 1 im Bebauungsplan kenntlich zu machen. Hat sich der Eigentümer eines solchen Gebäudes gegenüber der Gemeinde verpflichtet, neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen auch bestimmte Maßnahmen durchzuführen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, so sollen auf die Finanzierung dieser Maßnahmen die für die Modernisierung geltenden Regelungen Anwendung finden. Das bedeutet, daß der Eigentümer die Kosten dieser Maßnahmen insoweit, aber auch nur insoweit zu tragen hat, als er sie durch

eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus den Erträgen des Gebäudes aufbringen kann. Darüberhinausgehende Kosten sind dem Eigentümer von der Gemeinde zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle dem Eigentümer einen Zuschuß zur Deckung der Kosten gewährt. Mit dieser Regelung glaubt der Ausschuß einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung der Erneuerung und Instandsetzung erhaltungswürdiger Gebäude getroffen zu haben.

Eine steuerliche Vergünstigung der Modernisierungsmaßnahmen und der damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen zur Erhaltung wertvoller Gebäude ist in § 84 vorgesehen.

Absatz 4 ist aus § 35 Abs. 5 des Regierungsentwurfs in die vorliegende Vorschrift übernommen worden.

Zu § 44 — Sonstige Kosten der Sanierung —

Die vom Ausschuß eingefügte Vorschrift will die anderweitige Unterbringung eines von der Sanierung betroffenen gewerblichen oder land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs erleichtern. Sie läßt den Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln zu, soweit zu dieser anderweitigen Unterbringung eine dem Betriebsinhaber gewährte Entschädigung und eine Förderung auf Grund anderer Vorschriften nicht ausreichen. Die Sanierungsförderungsmittel sollen also nur subsidiär eingesetzt werden, also nach Inanspruchnahme anderer Förderungen und nicht dazu dienen, andere Förderungsmittel einzusparen. Es handelt sich somit um die Bereitstellung von Spitzenbeträgen, die zur Finanzierung der anderweitigen Unterbringung erforderlich sind. Würde eine solche Förderung nicht ermöglicht, so könnte der von der Sanierung betroffene Betriebsinhaber möglicherweise Entschädigungsansprüche wegen höherer anderer Vermögensnachteile nach § 96 des Bundesbaugesetzes stellen.

Die vorliegenden Grundsätze sollen auch dann zur Anwendung gelangen, wenn ein Betrieb durch die Sanierung derart beeinträchtigt wird, daß eine wesentliche Änderung baulicher Anlagen erforderlich wird.

Zu § 45 — Kosten der Neubebauung und der Ersatzbauten —

Die Vorschrift, die auf § 39 der Regierungsvorlage beruht, ist vom Ausschuß neu gefaßt und hinsichtlich der Mietvorschrift in Absatz 5 entsprechend § 44 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion ergänzt worden. Gegenüber der Regierungsvorlage hat der Ausschuß die Kosten der Neubebauung und der Ersatzbauten in Absatz 1 gemeinsam angesprochen, also auf die in Absatz 3 der Regierungsvorlage vorgesehene entsprechende Anwendung verzichtet. Demgemäß sind in Absatz 2 der Neubau von Wohnungen im Sanierungsgebiet und in Absatz 3 der Bau von Ersatzwohnungen behandelt, und zwar mit demselben Inhalt, der in der Regierungsvorlage enthalten war. Danach sollen Sanierungsförderungs-

mittel für den Neubau von Wohnungen im Sanierungsgebiet oder für den Bau von Ersatzwohnungen nur in besonderen Fällen dann eingesetzt werden können, wenn Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht zur Verfügung stehen. Die Bereitstellung von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus für Wohnungsbauten im Rahmen der Sanierung wird nach Auffassung des Ausschusses Aufgabe der künftigen Wohnungsbaupolitik und der Regelungen bei einer Reform des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder in einem Dritten Wohnungsbaugesetz sein.

Auch Absatz 4 und Absatz 5 Sätze 1 und 2 entsprechen der Regierungsvorlage (§ 39 Abs. 2 Sätze 2 bis 4).

Der Ausschuß war übereinstimmend der Auffassung, daß für mit Sanierungsförderungsmitteln geschaffene Wohnungen auch dann die Kostenmiete verbindlich sein soll, wenn es sich um steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen handelt. Er hat daher in Absatz 5 eine entsprechende Regelung aufgenommen und dabei Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, die die Kostenmiete für steuerbegünstigte Wohnungen im Falle der Gewährung von Annuitätzuschüssen behandeln, für entsprechend anwendbar erklärt; damit gelangen auch die zur Kostenmietberechnung ergangenen Durchführungsverordnungen zum Zweiten Wohnungsbaugesetz zur Anwendung. Die Verpflichtung zur Einhaltung der Kostenmiete soll dann erlöschen, wenn sie auch bei entsprechenden öffentlich geförderten Wohnungen nicht mehr verbindlich wäre.

Zu § 46 — Überlassung geförderter Wohnungen —

Wenn neue Wohnungen im Sanierungsgebiet oder Ersatzwohnungen für die von der Sanierung betroffenen Bevölkerungskreise geschaffen werden, muß es möglich sein, die neuen Wohnungen auch in den Besitz derjenigen Personen zu bringen, für die der Bau von der öffentlichen Hand gefördert worden ist. Um dies sicherzustellen, eröffnet die vorliegende Vorschrift die Möglichkeit, bei der Bewilligung von Wohnungsbauförderungsmitteln oder von Sanierungsförderungsmitteln die Auflage zu erteilen, daß die geförderten Wohnungen nur Wohnungsuchenden überlassen werden dürfen, die dem Verfügungsberechtigten von der Gemeinde benannt worden sind. Die Gemeinde soll damit vor allem ein Instrument erhalten, um durch die Benennung von Wohnungsuchenden die Verwirklichung des Sozialplans sicherzustellen.

Die Auflage führt nach Absatz 2 dazu, daß die Gemeinde dem Verfügungsberechtigten drei Wohnungsuchende zur Auswahl zu benennen hat. Bei einer öffentlich geförderten Wohnung ist die Gemeinde für die Benennung von Wohnungsuchenden aus dem Sanierungsgebiet nicht an die Einkommensgrenze, die zur Erlangung einer Bescheinigung nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes eingehalten sein muß, gebunden.

Die Bindungen über die Vergabe der Wohnungen sind nur solange gerechtfertigt, als es für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist.

Nach Ablauf dieser Zeit soll daher eine Freistellung gemäß Absatz 3 erfolgen. In Hamburg sowie im Stadt- und Landkreis München sollen für die Benennung der Wohnungsuchenden im übrigen die besonderen, auf Grund des § 5 a des Wohnungsbindungsgesetzes erlassenen Rechtsvorschriften gelten (Absatz 4).

Zu § 47 — Einsatz anderer öffentlicher Mittel —

Die Vorschrift will sicherstellen, daß Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Sanierung stehen und deren Durchführung daher in ihrem Rahmen erforderlich ist, auch so finanziert werden können, daß die gemeinsame Durchführung ermöglicht wird. Die Vorschrift setzt voraus, daß die Finanzierungs- oder Förderungsmittel für die anderen Maßnahmen in den jeweiligen Haushaltsplänen zur Verfügung gestellt sind, sie bindet nicht die Haushaltsgesetzgeber, sondern richtet an sie lediglich den Appell, Mittel in eigener Zuständigkeit bereitzustellen.

Zu § 48 — Verteilung eines Überschusses —

Die Vorschrift entspricht § 40 der Regierungsvorlage. Eine ähnliche Regelung sah der Entwurf der CDU/CSU-Fraktion in § 45 vor.

Zu § 49 — Gewährung und Verwendung von Entschädigungen —

Die Vorschrift entspricht bis auf eine sprachliche Änderung in Absatz 2 § 41 der Regierungsvorlage. Absatz 2 hat eine Parallele in § 39 Abs. 5 des CDU/CSU-Entwurfs. Auf Wunsch des Innenausschusses hat der Ausschuß geprüft, ob eine Vorschrift dieser Art im Städtebauförderungsgesetz am Platze ist. Er ist zu dem Ergebnis gelangt, daß eine Notwendigkeit für die Beibehaltung der Bestimmungen besteht.

SIEBENTER ABSCHNITT

Abschluß der Sanierung

Zu § 50 — Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke —

Die Vorschrift entspricht in den Absätzen 1 und 2 unverändert der Regierungsvorlage (§ 42) und § 13 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion. Entsprechend einer Empfehlung des Rechtsausschusses wurde der Satz 2 des Absatzes 3 geändert, um klarzustellen, daß die Gemeinde für die Löschung des Sanierungsvermerks zu sorgen hat.

Zu § 51 — Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets —

Im Hinblick auf die in § 50 Abs. 2 enthaltene Möglichkeit, die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke für abgeschlossen zu erklären, hielt der Ausschuß es nicht für erforderlich, darüber

hinaus noch vorzusehen, daß die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets für einen Teil des Gebiets aufgehoben werden kann. Der Ausschuß hat daher übereinstimmend beschlossen, § 51 Abs. 1 Sätze 2 und 3 in der Fassung der Regierungsvorlage zu streichen.

Im übrigen entspricht die Vorschrift bis auf redaktionelle Änderungen § 43 der Regierungsvorlage und § 14 des Initiativentwurfs.

Zu § 52 — Anspruch auf Rückübertragung —

Der Ausschuß war mit Mehrheit der Auffassung, daß davon abgesehen werden soll, im Gesetz im einzelnen zu regeln, ob und welche Entschädigungen zu leisten sind, wenn die Sanierung vorzeitig abgebrochen wird. Er schließt sich insoweit der Auffassung des Rechtsausschusses des Bundesrates (Protokoll der Sitzung des Unterausschusses vom 21. Januar 1970 und des Rechtsausschusses vom 28. Januar 1970) an. Entsprechend der Rechtsprechung des BGH zur zulässigen Dauer einer Veränderungssperre im Umlegungsverfahren (BGH, NJW 1965, S. 2101) wird die von dem betroffenen Grundeigentümer entschädigungslos hinzunehmende Sozialbindung erst dann zur entschädigungspflichtigen Enteignung, wenn das Verfahren sich länger als notwendig hinzieht. In derartigen Fällen wird dem Betroffenen ein Entschädigungsanspruch unmittelbar aus Artikel 14 Abs. 3 GG zugebilligt.

Entsprechendes gilt auch für den Fall, daß in einem an sich sanierungsbedürftigen Gebiet die Sanierung ergebnislos abgebrochen wird. Wenn die Gemeinde sich ohne schuldhaftes Zögern um die Durchführung der Sanierung bemüht hat und alsbald, nachdem sie die Undurchführbarkeit erkennen kann, den Sanierungsbeschluß aufhebt, steht dem Betroffenen ein Anspruch auf Enteignungsentschädigung nicht dafür zu, daß er in einem sanierungsbedürftigen Gebiet zeitweilige Beschränkungen der Ausübung der Befugnisse aus dem Grundeigentum im Rahmen der Sozialbindung ersatzlos hinnehmen mußte.

Anders dagegen ist die Rechtslage, wenn die Gemeinde die Undurchführbarkeit der Sanierung selbst verschuldet oder die alsbaldige Aufhebung des Beschlusses schuldhaft verzögert hat. Der Ausschuß hielt es für problematisch, im Entwurf die Voraussetzungen für derartige Entschädigungsansprüche zu normieren. Die Vielzahl der möglichen Tatbestände ist gesetzlich schwerlich faßbar.

Der Ausschuß war jedoch einstimmig der Auffassung, daß ein Eigentümer, der zur Durchführung der Sanierung sein Grundstück freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von grundstücksgleichen Rechten hergegeben hat, einen Anspruch auf Rückübertragung seines Grundstücks haben soll. Wird die Sanierung vorzeitig abgebrochen, so ist es nicht vertretbar, daß die Gemeinde ausnahmslos die bis zur Aufhebung erworbenen Grundstücke behält. § 52 bestimmt daher, welche Grundstücke rückzuübertragen sind und legt die

Voraussetzungen fest, unter denen ein entsprechender Anspruch geltend gemacht werden kann. Ein Anspruch auf Rückenteignung nach § 103 des Bundesbaugesetzes wird durch die in § 52 getroffenen Regelungen nicht ausgeschlossen.

Da auch in den Fällen, in denen eine Sanierung vorzeitig abgebrochen wurde, durch die in der Zwischenzeit getroffenen Maßnahmen sich die Werte der Grundstücke erhöht haben können, hat der Eigentümer im Falle der Rückübertragung als Kaufpreis den Verkehrswert zu zahlen, den das Grundstück im Zeitpunkt der Rückübertragung hat (Absatz 4).

DRITTER TEIL

Entwicklungsmaßnahmen

Zu § 53 — Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich —

Der Rechtsausschuß hat empfohlen, daß der Entwicklungsbereich — im Gegensatz zur Regierungsvorlage (§ 44) und § 17 des Entwurfs der CDU/CSU — nicht durch eine Rechtsverordnung, sondern durch Verwaltungsakt festgelegt werden soll. Der Ausschuß ist diesem Vorschlag nicht gefolgt.

Schon vor Erlaß des BBauG ist in der Rechtsprechung höchstrichterlich geklärt worden, daß städtebauliche Pläne als Rechtsnormen zu qualifizieren sind. In Anlehnung an diese Rechtsprechung ist auch die Aufstellung des Bebauungsplans und der Erlaß einer Veränderungssperre als Rechtsnorm ausgestaltet worden. Darüber hinaus ist die Festlegung eines Entwicklungsbereichs nach vorliegender Vorschrift keine Maßnahme, durch die ein Einzelfall — wie es der Verwaltungsakt voraussetzt — abschließend geregelt wird. Die Festlegung wirkt vielmehr gegenüber jedermann und erfaßt eine unbestimmte Vielzahl von Sachverhalten. Damit geht sie über eine Einzelregelung hinaus und weist die den Rechtssatz kennzeichnende Abstraktheit auf. Aus der Sicht des Rechtsschutzbedürfnisses, das für die Empfehlung des Rechtsausschusses hauptsächlich maßgebend war, ist nach Auffassung des Ausschusses von Bedeutung, daß die Erklärung zum Entwicklungsbereich noch keine unmittelbare rechtliche Wirkung für die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten hat. Wie beim Bebauungsplan und der Veränderungssperre werden zwar abstrakt für alle möglichen unter die Rechtsnorm fallenden Vorhaben künftige Rechtswirkungen vorgesehen. Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten können aber die bisher ausgeübte Nutzung zunächst ungestört fortsetzen. Die eigentliche Beschwer dieses Personenkreises kann erst dann eintreten, wenn sie die Durchführung von Vorhaben beabsichtigen oder Rechtsakte vornehmen, die unter die Genehmigungspflicht fallen. Darüber hinaus haben die Betroffenen einmal die Möglichkeit, die Rechtsverordnung im Normenkontrollverfahren nachprüfen zu lassen, soweit die Länder von der Ermächtigung nach § 47 VwGO Gebrauch gemacht haben, zum

anderen kann bei der Anfechtung eines Verwaltungsaktes inzidenter auch über die Rechtsgültigkeit der Verordnung entschieden werden.

§ 44 Abs. 1 der Regierungsvorlage ist jedoch unter weitgehender Übernahme des § 16 des CDU/CSU-Entwurfs dahin gehend geändert worden, daß die Ermächtigung der Landesregierung zur förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs eingengt wurde. In Absatz 1 Nr. 1 bis 4 sind im einzelnen die Voraussetzungen festgelegt, unter denen die förmliche Festlegung erfolgen darf.

Absatz 2 Sätze 1 und 2 entsprechen der Regierungsvorlage in der vom Bundesrat beschlossenen Fassung. Der neu eingefügte Satz 3 entspricht § 12 Abs. 2 Satz 3.

Die neu eingefügten Absätze 3, 4 und 5 entsprechen den für Sanierungsmaßnahmen geltenden Regelungen. Der Ausschuß war der Auffassung, daß hier insoweit eine Gleichstellung erfolgen muß. Dem Vorschlag des Bundesrates und dem Antrag einer Minderheit, im Gesetz zu bestimmen, daß vor der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs vorbereitende Untersuchungen durchzuführen und Stellungnahmen einzuholen sind, hat der Ausschuß aus den in der Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates dargelegten Gründen nicht entsprochen.

Zu § 54 — Zuständigkeit und Aufgaben —

§ 45 Abs. 1 der Regierungsvorlage sah vor, daß die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bauleitpläne aufzustellen hat. Dies bedeutet, daß die Gemeinde nach dem BBauG zunächst einen Flächennutzungsplan für ihr gesamtes Gemeindegebiet erarbeiten muß und aus diesem Flächennutzungsplan die Bebauungspläne für die beabsichtigte Entwicklungsmaßnahme zu entwickeln hat. Ein solches Verfahren ist nach Auffassung des Ausschusses nicht in jedem Fall zweckmäßig. Regelmäßig handelt es sich bei einer Entwicklungsmaßnahme um ein in sich geschlossenes städtebauliches Vorhaben. Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dieses Gebietes reicht es daher in der Regel aus, wenn gemäß § 2 Abs. 2 BBauG ein Bebauungsplan aufgestellt wird. In Absatz 1 ist daher das Wort „Bauleitpläne“ durch das Wort „Bebauungspläne“ ersetzt worden.

Der vom Ausschuß neu eingefügte Absatz 3 enthält in seinem Satz 1 den aus § 45 Abs. 1 Satz 3 der Regierungsvorlage übernommenen Grundsatz, daß die Gemeinde sämtliche Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu erwerben hat. Eine entsprechende Regelung enthält Absatz 2 der Regierungsvorlage. Dem Antrag der CDU/CSU-Fraktion, eine Erwerbspflicht der Gemeinde nur dann vorzusehen, wenn die zügige und zweckmäßige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme durch den Eigentümer nicht gewährleistet ist, hat der Ausschuß mit Mehrheit nicht entsprochen. Er war der Auffassung, daß eine sachgemäße Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nur dann möglich ist, wenn die Gemeinde oder der von ihr beauftragte Entwicklungsträger grundsätzlich das

Eigentum an den im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücken erwirbt.

Der Ausschuß war aber entgegen der Regierungsvorlage der Auffassung, daß in den Fällen, in denen Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden müssen, von einer Erwerbspflicht abgesehen werden kann. In diesem Falle hat der Eigentümer entsprechend der Regelung des § 41 die durch die Entwicklungsmaßnahme eintretende Wertsteigerung seines Grundstücks an die Gemeinde abzuführen.

Entwicklungsmaßnahmen erstrecken sich häufig auf das Gebiet mehrerer Gemeinden. Der Regierungsentwurf ermächtigte daher die Landesregierung durch Verordnung zu bestimmen, daß u. a. eine Gemeinde beauftragt werden kann, die Entwicklungsmaßnahme auch in den anderen Gemeinden durchzuführen. Eine solche Übertragung der Aufgabe ist nach der Auffassung des Bundesrates, der sich der Ausschuß in Übereinstimmung mit dem Rechtsausschuß anschließt, im Hinblick auf die Gewährleistung der Selbstverwaltung der Gemeinden in Artikel 28 Abs. 2 GG bedenklich. Absatz 4 ist daher vom Ausschuß dahin gehend geändert worden, daß eine andere Gemeinde nur dann mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme beauftragt werden kann, wenn die betroffene Gemeinde zustimmt oder wenn das Gemeindegebiet der anderen Gemeinde nur mit wenigen Grundstücken in die Entwicklungsmaßnahme einbezogen ist. Unter den gleichen Voraussetzungen soll auch ein Landkreis diese Aufgaben wahrnehmen können.

Die Absätze 2 und 4 in der Fassung der Regierungsvorlage, jetzt Absätze 2 und 5, sind vom Ausschuß unverändert gebilligt worden.

Zu § 55 — Entwicklungsträger —

Die Vorschrift ist gegenüber § 46 der Regierungsvorlage vom Ausschuß weiter ausgebaut worden. Die Aufgaben, die ein Entwicklungsträger wahrnehmen kann, sind in Absatz 1 umrissen. Dabei ist zusätzlich zur Regierungsvorlage auch die Aufgabe genannt, Finanzierungsmittel, die die Gemeinde zur Verfügung stellt oder die ihr gewährt werden oder die sonst der Entwicklungsmaßnahme dienen, zu bewirtschaften.

In Absatz 2 konnte hinsichtlich der Einzelheiten der Bestätigung des Entwicklungsträgers auf die für den Sanierungsträger geltenden Vorschriften in § 34 verwiesen werden. Eine allgemeine Zulassung als Entwicklungsträger ist jedoch nicht vorgesehen, sondern nur eine Bestätigung für den einzelnen Fall.

Der Entwicklungsträger soll, wie Absatz 3 ausdrücklich hervorhebt, nur für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder tätig sein. Die für den als Treuhänder tätigen Sanierungsträger geltenden Vorschriften in den §§ 35 bis 37 sollen dabei entsprechend angewendet werden. Der Entwicklungsträger unterliegt hinsichtlich des Treuhandvermögens nach Absatz 4 derselben Veräußerungspflicht wie die Gemeinde nach § 59.

Zu § 56 — Übernahmeverlangen —

Entsprechend dem Vorschlag des Bundesrates, dem die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt hat, war der Ausschuß der Auffassung, daß die Voraussetzungen unter denen der Eigentümer eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes eine Übernahme seiner Grundstücke durch die Gemeinde verlangen kann, erweitert werden müssen. § 47 Abs. 1 der Regierungsvorlage, dem § 66 des Initiativentwurfs entspricht, ist daher entsprechend — ebenso wie § 11 Abs. 3 und § 15 Abs. 7 — gefaßt worden.

Zu § 57 — Besondere Vorschriften für den Entwicklungsbereich —

Dem Anliegen der Regierungsvorlage (§ 49 Abs. 1), die für Entwicklungsmaßnahmen notwendigen Handhaben in ihrer rechtlichen Ausgestaltung möglichst weitgehend an das für Sanierungsmaßnahmen bereitgestellte Instrumentarium anzupassen, ist der Ausschuß beigetreten. Er hielt es aus der gleichen Erwägung für erforderlich, in Absatz 1 weitere Vorschriften aus dem Zweiten Teil des Gesetzentwurfs (vgl. Nr. 1, 5, 7, 10) aufzunehmen, deren entsprechende Anwendung auch im Entwicklungsbereich in Betracht kommen kann. Zugleich sind die Verweisungen redaktionell auf die beschlossene Entwurfsfassung abgestimmt und die Nummern in ihrer Reihenfolge neu geordnet worden.

Die Absätze 2 und 3 stimmen mit den Absätzen 3 und 4 der Regierungsvorlage überein.

Absatz 2 der Regierungsvorlage ist gestrichen worden, da bereits nach § 57 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 15 Abs. 9 im städtebaulichen Entwicklungsbereich Vorhaben und Rechtsvorgänge keiner Genehmigung bedürfen, wenn die Gemeinde oder der Entwicklungsträger als Vertragsteil beteiligt ist.

Absatz 4 ist vom Ausschuß anstelle des Absatzes 5 der Regierungsvorlage neu angefügt worden. Gegen die Ermächtigungsnorm des § 48 Abs. 5 Regierungsvorlage hatte der Bundesrat mit der Begründung Bedenken erhoben, daß sie sowohl dem Inhalt als auch dem Zweck und dem Ausmaß der Ermächtigung nach nicht den Anforderungen des Artikels 80 Abs. 1 Satz 2 GG genüge. Die Bundesregierung hat dazu nicht sachlich Stellung genommen, sondern sich auf die Bemerkung beschränkt, daß die verfassungsrechtlichen Bedenken im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens ausgeräumt werden könnten.

Der Ausschuß kam nach eingehenden Beratungen zu dem Ergebnis, daß die mit dieser Vorschrift angesprochenen Sach- und Rechtsfragen im Hinblick auf ihre grundsätzliche Bedeutung nicht durch eine Verordnung der Bundesregierung, sondern materiell im Gesetz selbst geregelt werden sollten. Absatz 4 in der vom Ausschuß erarbeiteten Fassung bestimmt nunmehr, daß auf die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke die Grundsätze des § 23 Anwendung finden. Zugrundezulegen ist mithin stets der nach Maßgabe des § 23 Abs. 2 modi-

fizierte Verkehrswert (§ 141 BBauG), der sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in dem Entwicklungsbereich für das zu bewertende oder für gleichartige Grundstücke bereits gebildet hat. Der Ausschuß mußte zugleich eine Regelung auch für den Fall vorsehen, daß sich in einzelnen Gebieten auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt kein Verkehrswert im Sinne des § 141 BBauG entwickeln konnte, weil Grundstücke ausschließlich von Landwirten zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken veräußert wurden. Der diesen Rechtsgeschäften zugrunde liegende, sogenannte innerlandwirtschaftliche Verkehrswert soll bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen außer Betracht bleiben. In derartigen Fällen ist der maßgebende Grundstückswert vielmehr durch Heranziehung der Verkehrswerte in vergleichbaren Gebieten zu ermitteln, in denen keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.

Zu § 58 — Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen —

Die Vorschrift ist vom Ausschuß eingefügt worden; sie hat keine Parallele in der Regierungsvorlage oder in dem Entwurf der CDU/CSU-Fraktion. Satz 1 entspricht dem Grundgedanken von § 39 Abs. 1, ist jedoch, um den Besonderheiten der Entwicklungsmaßnahmen Rechnung zu tragen, hinsichtlich des Rahmens für den Einsatz der Fördermittel weiter gefaßt. Die Vorschrift spricht nicht die jeweiligen Haushaltsgesetzgeber an, sondern die Bewilligungsstellen nach Maßgabe der in den jeweiligen Haushalten getroffenen Bereitstellungen.

Für den Einsatz der Entwicklungsfördermittel sollen im übrigen dieselben Grundsätze zur Anwendung gelangen, wie für die Finanzierung der Sanierung. Auf die entsprechenden Vorschriften aus dem Sanierungsteil des Entwurfs konnte daher verwiesen werden.

Zu § 59 — Veräußerungspflicht der Gemeinde —

Die Vorschrift regelt die Veräußerungspflicht der Gemeinden in den Entwicklungsbereichen. Abweichend von § 25 (Veräußerungspflicht der Gemeinden in Sanierungsgebieten) sind die Grundstücke nicht nur an solche Eigentümer zu veräußern, die Flächen im Zuge der Durchführung der Maßnahmen abgeben mußten; entsprechend dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 sollen vielmehr weite Kreise der Bevölkerung — vorrangig allerdings die früheren Eigentümer — berücksichtigt werden. Im Gegensatz zu § 25 wird daher den früheren Eigentümern kein Anspruch auf Übertragung eines Grundstücks zu dem vollen Wert, den das hergegebene Grundstück in Anwendung des § 23 hatte, zugebilligt. Die vom Ausschuß beschlossene Neufassung des Absatzes 2 stellt dies ausdrücklich klar.

Der Ausschuß war der Auffassung, daß auch auf die vorliegende Veräußerungspflicht die in § 25 Abs. 3 und 5 enthaltenen Regelungen Anwendung finden sollen. Dies bedeutet, daß die Gemeinde bei

der Privatisierung die Rechtsform wählen soll, in der entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans der Entwicklungszweck sachdienlich und wirtschaftlich erreicht werden kann. Soweit es in diesem Rahmen möglich ist, soll den Wünschen der interessierten Personen Rechnung getragen werden. § 49 Abs. 3 der Regierungsvorlage konnte daher gestrichen werden.

Bei Entwicklungsmaßnahmen ist es unumgänglich, daß eine wirtschaftliche und soziale Struktur geschaffen wird, die gewährleistet, daß das neu geschaffene Gemeinwesen lebensfähig ist. Die Gemeinde muß daher die Möglichkeit haben, sicherzustellen, daß die Grundstücke entsprechend den Entwicklungszielen genutzt werden. Der Ausschuß hielt es für erforderlich, diesen bereits in § 54 Abs. 2 enthaltenen Grundgedanken in dem neuen Absatz 3 noch genauer hervorzuheben.

Der neu eingeführte Absatz 4 entspricht der für Sanierungsgebiete geltenden Regelung für die Veräußerung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke (§ 25 Abs. 2 Satz 3).

Im übrigen entspricht § 59, bis auf redaktionelle Änderungen, § 49 der Regierungsvorlage.

Zu § 60 — Entwicklungsgemeinschaft —

Nach § 59 Abs. 2 sind die von der Gemeinde oder dem Entwicklungsträger im Entwicklungsbereich erworbenen Grundstücke nach ihrer Neuordnung und Erschließung zu veräußern, soweit sie nicht für öffentliche Zwecke verwendet werden. Für eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung dieser Grundstücke kann es zweckmäßig sein, wenn sich die Eigentümer, Mieter und Pächter aber auch sonstige Personen, zur gemeinsamen Durchführung der Bebauung zu einer juristischen Person des privaten Rechts zusammenschließen. Um die Verabschiedung des Gesetzes nicht zu verzögern, hat der Ausschuß davon abgesehen, die Einzelheiten einer solchen Entwicklungsgemeinschaft bereits jetzt zu normieren. In Anlehnung an die in § 14 getroffenen Regelung soll dies vielmehr in einem besonderen Gesetz geschehen.

Zu § 61 — Beteiligung des Entwicklungsträgers —

Die Vorschrift entspricht unverändert § 50 der Regierungsvorlage.

Zu § 62 — Sonderregelung für im Zusammenhang bebaute Gebiete —

Die Vorschrift ist vom Ausschuß eingefügt worden. Ihr liegt der Gedanke zugrunde, daß Entwicklungsmaßnahmen nicht nur „auf der grünen Wiese“ durchgeführt werden, sondern auch im Zusammenhang bebaute Gebiete einschließen können. Bei diesen Gebieten ist es aber häufig nur erforderlich, den vorhandenen baulichen Bestand der beabsichtigten

Entwicklung anzupassen. Damit sind die in diesen Gebieten zu treffenden Maßnahmen solchen Maßnahmen vergleichbar, durch die bei Sanierungsvorhaben eine dem Gesamtinteresse abträgliche Funktionsunfähigkeit oder Funktionsschwäche eines Gebietes beseitigt werden soll. Der Ausschuß war daher der Auffassung, daß in diesen „Anpassungsgebieten“ die notwendigen Maßnahmen im wesentlichen auch mit den Handhaben des Sanierungsteils des Gesetzentwurfs durchgeführt werden können. Dies hat zur Folge, daß die Gemeinde nicht verpflichtet ist, sämtliche Grundstücke in dem betreffenden Gebiet zu erwerben und, daß die Eigentümer aufgerufen sind, die notwendigen Maßnahmen im Rahmen des § 13 selbst durchzuführen.

Zu § 63 — Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich —

Die Vorschrift geht auf § 51 der Regierungsvorlage und § 18 des CDU/CSU-Initiativentwurfs zurück. Die Regelung in Absatz 2 der Regierungsvorlage konnte nach Auffassung des Ausschusses entfallen. Die Neufassung des Absatzes 2 ergibt sich aus der Einfügung des § 62 (Sonderregelung für im Zusammenhang bebaute Gebiete).

VIERTER TEIL

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

Zu § 64 — Abstimmung von Maßnahmen —

Die Vorschrift ist vom Ausschuß neu eingefügt worden. Sanierungsmaßnahmen und Entwicklungsmaßnahmen betreffen nicht nur städtische Bereiche, sie umfassen in gleicher Weise auch ländliche Ortschaften. Besonderes Gewicht wird der Dorfsanierung zukommen.

Der ländliche Bereich wird schon heute in großem Umfang durch Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur gefördert. Diese Maßnahmen können durch Sanierungsmaßnahmen in der Ortslage beeinflusst werden. Der Ausschuß war daher der Auffassung, daß hier eine Abstimmung der städtebaulichen Maßnahmen mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur notwendig ist (Absatz 1).

Auf der anderen Seite muß auch geprüft werden, ob Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen nicht zweckmäßigerweise im Zusammenhang mit einer Flurbereinigung durchzuführen sind. Absatz 2 verpflichtet daher die obere Flurbereinigungsbehörde, im Interesse des gezielten Einsatzes der öffentlichen Mittel und zur Vermeidung von Fehlinvestitionen zu untersuchen, ob eine Flurbereinigung oder andere Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Zusammenhang mit Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Zu § 65 — Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur —

Die Vorschrift entspricht im wesentlichen § 52 der Regierungsvorlage und § 74 Abs. 2 bis 4 des Initiativentwurfs. In Absatz 2 konnte Satz 2 gestrichen werden, da die dort enthaltenen Regelungen inhaltlich nunmehr in § 64 aufgegangen sind.

Zu § 66 — Bauleitplanung und Flurbereinigung —

§ 53 der Regierungsvorlage ist vom Ausschuß in der Fassung des Bundesrates, der § 75 des Initiativentwurfs entspricht, gebilligt worden. Lediglich in Absatz 3 ist eingefügt worden, daß § 18 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes Anwendung findet. Nach dieser Vorschrift können die Länder Aufgaben und Befugnisse, die nach dem Flurbereinigungsgesetz der Flurbereinigungsbehörde zustehen, der Teilnehmergesellschaft übertragen. Von dieser Befugnis haben einige Länder Gebrauch gemacht. Soweit dies geschehen ist, war der Ausschuß der Auffassung, daß der Teilnehmergemeinschaft auch die in Absatz 4 bezeichneten Aufgaben übertragen werden können.

Zu § 67 — Aufstellung der Bauleitpläne —

Die Vorschrift hat der Ausschuß i. d. F. des § 54 der Regierungsvorlage gebilligt, der inhaltlich § 74 Abs. 1 des Initiativentwurfs entspricht.

Zu § 68 — Ersatzlandbeschaffung —

Die neu eingefügte Vorschrift enthält eine Erweiterung der Tatbestände, die im Rahmen des nach den §§ 4, 8 erarbeiteten Sozialplans zu erörtern sind. Die Gemeinde wird verpflichtet, mit den Eigentümern, die ihren land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder Grundstücke ihres Betriebes aufgeben müssen, zu klären, ob sie den Erwerb eines anderen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder land- oder forstwirtschaftliches Ersatzland anstreben.

Nach Absatz 2 soll die Gemeinde dem Eigentümer bei Beschaffung von Ersatzland behilflich sein und, soweit möglich, ihr gehörende Grundstücke zur Verfügung stellen.

Durch diese Vorschrift wird der Rechtsanspruch eines Eigentümers auf Entschädigung in Land nach § 100 BBauG nicht berührt. § 23 Abs. 1 mit der vom Ausschuß beschlossenen Ergänzung stellt dies ausdrücklich klar.

Zu § 69 — Ersatzlandbeschaffung durch gemeinnützige Siedlungsunternehmen —

Die Vorschrift ist vom Ausschuß eingefügt worden. Nach dem Reichssiedlungsgesetz haben gemeinnützige Siedlungsunternehmen die Aufgabe, zur Schaffung neuer Ansiedlungen sowie zur Hebung bestehender Kleinbetriebe das erforderliche Land zu beschaffen (§ 1 Abs. 1 Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919). Die Vorschrift erweitert diesen

Aufgabenkreis dahin, daß sie auch zur Beschaffung oder Bereitstellung von Ersatzland für die Zwecke dieses Gesetzes herangezogen werden können. Die Regelungen ähneln den §§ 7 und 69 des Landesbeschaffungsgesetzes.

Zu § 70 — Flurbereinigung aus Anlaß einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme —

Die Vorschrift ist vom Ausschuß eingefügt worden. Beim Bau von Autobahnen, Talsperren oder Flughäfen, bei denen ebenso wie bei den im Entwurf behandelten Maßnahmen, Grundstücke in erheblichem Maße in Anspruch genommen werden müssen, hat sich das Flurbereinigungsverfahren nach § 87 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes bewährt.

Dieses Verfahren gibt die Möglichkeit, einen entstehenden Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen, und hilft, Nachteile zu vermeiden, die für die allgemeine Landeskultur durch die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke entstehen können.

§ 70 stellt sicher, daß dieses Verfahren auf Antrag der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde auch bei der Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Anwendung kommen kann. Ein struktureller Vorteil dieses Verfahrens besteht darin, daß die in den Flächenbereichen des Unternehmens zu ergreifenden Maßnahmen (z. B. Straßen- und Wegebau) durch Maßnahmen außerhalb der eigentlichen Unternehmensfläche sinnvoll in den Raum eingegliedert werden können. Darüber hinaus ist es nicht selten gerade wegen der gleichzeitigen Bodenordnung in dem angrenzenden Bereich möglich, auf eine Reihe von Baumaßnahmen an den Grenzen zu verzichten und damit im Endeffekt die Unternehmenskosten insgesamt zu senken.

Der Ausschuß war einstimmig der Auffassung, daß dieses Verfahren für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nutzbar gemacht werden sollte.

FÜNFTER TEIL**Förderung durch den Bund****Zu § 71** — Finanzhilfen des Bundes —

Die Vorschrift ist gegenüber § 55 der Regierungsvorlage auf Anregung der Fraktionen der SPD/FDP vom Ausschuß in verschiedener Hinsicht geändert worden. Zunächst ist in Absatz 1 der Hinweis auf Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes aufgenommen worden, um zum Ausdruck zu bringen, daß die Förderung der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen mit Finanzhilfen des Bundes auf dieser Grundlage beruht und sich in dem grundgesetzlich festgelegten Rahmen zu halten hat. Die weitere Regelung in der Regierungsvorlage, daß die Finanzhilfen insbesondere für Maßnahmen, die die

Strukturverbesserung in den Verdichtungsgebieten, die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsplätzen im Zuge von Entwicklungsachsen oder den Ausbau von Entwicklungsschwerpunkten außerhalb der Verdichtungsgebiete zum Gegenstand haben, gewährt werden, hat der Ausschuß gestrichen. Aus dem gestrichenen Satzteil ist geschlossen worden, daß eine Förderung städtebaulicher Maßnahmen auf dem Land, insbesondere der Dorferneuerung, mit den Finanzhilfen des Bundes nicht möglich wäre. Eine derartige Auslegung stand bereits im Widerspruch zu § 1 Abs. 1, der ausdrücklich hervorhebt, daß städtebauliche Sanierungsmaßnahmen „in Stadt und Land“ unter die Förderung des Gesetzes fallen. Um Irrtümer zu vermeiden, hat der Ausschuß den Nachsatz gestrichen und bei der Definition der Entwicklungsmaßnahme in § 1 Abs. 3 denselben Gedanken aufgenommen, ihn jedoch dahin erweitert, daß die Maßnahmen außerhalb der Verdichtungsräume insbesondere in den hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleibenden Gebieten in Betracht kommen. Fehleutungen des Entwurfs, daß die Finanzhilfen des Bundes nicht für Maßnahmen auf dem Lande in Betracht kommen, sind damit ausgeschlossen.

In Absatz 2 hat der Ausschuß entsprechend der mittelfristigen Finanzplanung für die Haushaltsjahre 1971 bis 1973 einen Bindungsrahmen von 450 Millionen DM aufgenommen und ab 1974 entsprechend der Regierungsvorlage die Bereitstellung der Haushaltsmittel des Bundes dem jeweiligen Bundeshaushaltsplan überlassen. Dem Vorschlag der CDU/CSU-Fraktion, entsprechend § 46 ihres Entwurfs, für die Jahre 1971 bis 1973 500 Millionen DM bereitzustellen und ab 1974 300 Millionen DM, die sich ab 1975 auf die Dauer von 10 Jahren jeweils um 10 % erhöhen, konnte der Ausschuß in seiner Mehrheit nicht zustimmen. Er ist der Auffassung, daß auf eine derart lange Zeit der Bundeshaushalt nicht durch Gesetz gebunden werden kann.

Abgesehen von sprachlichen Verbesserungen und Klarstellungen entspricht Absatz 3 der Regierungsvorlage. Absatz 4 wurde hier gestrichen, weil sein Inhalt in § 91, in dem alle Ermächtigungen zum Erlass von Rechtsverordnungen zusammengefaßt sind, aufgenommen worden ist.

Zu § 72 — Einsatz der Finanzhilfen des Bundes —

Die Vorschrift geht von § 56 der Regierungsvorlage aus, enthält jedoch einige Änderungen, die den vom Bundesrat vorgebrachten Gesichtspunkten teilweise Rechnung tragen. Außerdem ist die Vorschrift etwas straffer gefaßt worden.

Der Ausschuß hat in Absatz 2 entsprechend dem Vorschlag des Bundesrates vorgesehen, daß die Länder für die städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die Finanzhilfen des Bundes in Betracht kommen, ihrerseits Programme aufstellen. Sie sind mit anderen vom Bund oder den Ländern geförderten oder durchgeführten Maßnahmen abzustimmen und jährlich der Entwicklung anzupassen und fortzuführen. Insoweit ist der Ausschuß

weitgehend dem Vorschlag des Bundesrates zu § 56 der Regierungsvorlage gefolgt.

Dem weiteren Vorschlag des Bundesrates, daß der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen die Bundesmittel auf der Grundlage der Programme im Einvernehmen mit den zuständigen Landesbehörden auf die Länder verteilen solle, konnte sich der Ausschuß nicht anschließen. Er ist in Übereinstimmung mit der Bundesregierung der Auffassung, daß der zuständige Bundesminister bei der Gewährung der Finanzhilfen des Bundes die Möglichkeit haben muß zu prüfen, ob die Voraussetzungen des Artikels 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes gegeben sind. Eine globale Verteilung der Finanzhilfen auf die Länder nach Programmen, die von ihnen allein aufgestellt sind, würde nicht den grundgesetzlichen Erfordernissen entsprechen. Der Ausschuß hat daher vorgesehen, daß der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen mit den zuständigen Ministern und Senatoren der Länder über Programme berät und auf dieser Grundlage ein Bundesprogramm für den Einsatz der Finanzhilfen des Bundes aufstellt, nach dem sich die Mittelzuteilung an die Länder richtet. Ein zwingend gefordertes Einvernehmen über die Verteilung der Bundesmittel zwischen dem Bundesminister und den zuständigen obersten Landesbehörden würde bereits beim Widerspruch eines einzelnen Landes dazu führen, daß die Mittelverteilung nicht möglich ist. Die vom Ausschuß vorgesehene Lösung stellt eine Verteilung der Bundesmittel durch den Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen im Benehmen mit den zuständigen Ministern und Senatoren der Länder dar mit dem Ziel, nach Möglichkeit zu einem Einvernehmen zu gelangen.

Zu § 73 — Einsatz besonderer Bundesmittel —

Die Vorschrift entspricht unverändert § 58 der Regierungsvorlage und hat eine Parallele in § 50 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion. Der Einsatz der besonderen Bundesmittel kommt nach § 1 Abs. 1 zugunsten von Maßnahmen in Stadt und Land in Betracht.

Zu § 74 — Rückflüsse an den Bund —

Die Vorschrift entspricht weitgehend § 57 der Regierungsvorlage. Der Ausschuß hat jedoch in Erweiterung der Regierungsvorlage auch die besonderen Bundesmittel, für die eine Regelung in § 73 enthalten ist, in die Rückflußbindung aufgenommen und dementsprechend auch vorgesehen, daß Rückflüsse auch für Maßnahmen nach § 73 verwendet werden dürfen.

Zu § 75 — Übernahme von Bürgschaften —

Die Vorschrift, die auf § 59 der Regierungsvorlage beruht und eine Parallele in § 51 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion hat, ist in Absatz 1 vom Ausschuß etwas klarer gefaßt worden. Die in der Re-

gierungsvorlage enthaltene Verweisung auf die Vorschrift über die Finanzhilfen des Bundes konnte zu Unklarheiten führen. Die Bürgschaften des Bundes kommen als Rückbürgschaften gegenüber den Ländern in Betracht zur Verstärkung von Bürgschaften, die die Länder zur Förderung der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen übernehmen.

SECHSTER TEIL

Abgaben- und steuerrechtliche Vorschriften

Der Ausschuß hat die abgaben- und steuerrechtlichen Vorschriften gegenüber dem Regierungsentwurf wesentlich geändert, einige neue Bestimmungen hinzugefügt und sie in einen besonderen Teil des Gesetzes aufgenommen. Der mitberatende Finanzausschuß hat die Vorschriften in der nachstehenden Fassung gebilligt.

Die CDU/CSU-Fraktion hat darüber hinaus beantragt, in das Gesetz weitere Vorschriften aufzunehmen, die erhöhte Abschreibungen für im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen fertiggestellte bauliche Anlagen oder durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sowie Steuerermäßigungen für Darlehen zur Finanzierung der Sanierung und Entwicklung zum Gegenstand hätten. Zur Begründung wurde angeführt, es sollten zusätzliche Anreize für die private Mitwirkung an Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen geschaffen werden. Der Finanzausschuß hat diese Anträge mit Mehrheit abgelehnt, der federführende Ausschuß sich dem mit Mehrheit angeschlossen.

Zu § 76 — Abgabenfreiheit —

Die Vorschrift ist gegenüber § 62 der Regierungsvorlage und § 55 des Entwurfs der Fraktion der CDU/CSU erweitert worden.

Die Abgabenfreiheit ist in dem vorgesehenen Umfang gerechtfertigt, weil die Sanierung und Entwicklung im öffentlichen Interesse liegt und nicht vom Willen der Beteiligten abhängt. Durch die Sanierung ausgelöste Geschäfte und Verhandlungen werden daher von Gebühren und Auslagen und ähnlichen Abgaben freigestellt.

Diese Regelungen gelten nicht für Beurkundungs- und Beglaubigungsgebühren, weil hierfür eine ausdrückliche Befreiung erforderlich wäre (§ 11 Abs. 3 der Kostenordnung); sie ist nicht für vertretbar gehalten worden.

Zu § 77 — Befreiung von der Grunderwerbsteuer —

Der Ausschuß hat eine neue selbständige Vorschrift für die Befreiung von der Grunderwerbsteuer beschlossen, die erheblich über § 62 Abs. 2 Regie-

rungsvorlage und § 55 Abs. 2 des CDU/CSU-Entwurfs hinausgeht.

Ziel der neuen Vorschriften ist es, die Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Grundsatz ohne Belastung mit Grunderwerbsteuer durchzuführen und zu ermöglichen.

Steuerfrei sind daher

1. der Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen anderen Aufgabenträger im Sinne dieses Gesetzes zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder zur Verwendung als Ersatz oder Austauschland;
2. der Wiedererwerb oder Ersatzerwerb in bestimmten Grenzen durch Personen, die Grundstücke im Sanierungsgebiet oder als Ersatz- oder Austauschland abgegeben haben;
3. der Austausch von Grundstücken im Sanierungsgebiet; bei Wertausgleichen, z. B. durch Barzahlungen, tritt insoweit Steuerpflicht ein;
4. der Erwerb von Grundstücken durch Immobilienfonds und
5. Rechtsvorgänge, die durch die Begründung, das Bestehen oder die Auflösung eines Treuhandverhältnisses nach den Vorschriften dieses Gesetzes bedingt sind.

Erbbaurechte, Miteigentumsanteile an Grundstücken und Zertifikate geschlossener Immobilienfonds, die Miteigentum verbriefen, werden wie Grundstücke behandelt. Ihr Erwerb fällt deshalb ohne weitere Hervorhebung unter die Steuerfreiheit nach Absatz 1.

Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform von Gesamthandsgemeinschaften, z. B. der KG, gelten nicht als Grundstücke, und ihr Erwerb unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer. Anteile an offenen Immobilienfonds, die den Vorschriften des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften (KAAG) i. d. F. vom 14. Januar 1970 (BGBl. I S. 127) unterliegen, sind Wertpapiere. Der Erwerb solcher Zertifikate ist nicht Grunderwerbsteuerpflichtig.

Absatz 2 bestimmt, welche Bescheinigungen als Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerbefreiung vorzulegen sind. Durch die Vorschrift in Nummer 3 soll erreicht werden, daß die Erwerber von Miteigentumsanteilen und die Erwerber von Kommanditanteilen im Ergebnis gleichbehandelt werden. Wie erwähnt, fällt im Unterschied zu Anteilscheinen, die Miteigentum verbriefen, bei den Immobilienfonds, die in Form der KG betrieben werden, der Erwerb der Kommanditanteile nicht unter das Grunderwerbsteuergesetz. Ein Sanierungsverdrängter, der einen solchen Anteil erwirbt, würde also Grunderwerbsteuerfrei zu einer Beteiligung am Grundvermögen des Fonds kommen und könnte außerdem — im Gegensatz zum Erwerber eines Miteigentumsanteils — auch noch Steuerbefreiung für einen weiteren Erwerb beanspruchen. Dies will

diese Vorschrift durch die Vorlage einer Bescheinigung verhindern.

Absatz 3 regelt die Nachversteuerung. Die Gemeinde und die an ihrer Stelle Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen durchführende Rechtsträger sind nach der Grundkonzeption des Entwurfs nicht allgemein von der Grunderwerbsteuer freigestellt, sondern nur soweit sie für die Durchführung der Sanierung oder Entwicklung Zwischenerwerber sind. Deshalb tritt nach Nummer 1 eine Steuerpflicht ein, wenn sie nach Abschluß der Sanierung ein im Sanierungsgebiet gelegenes Grundstück behalten. Nach Nummer 2 sollen die von der Gemeinde als Ersatz- oder Austauschland erworbenen Grundstücke nachträglich zur Steuer herangezogen werden, soweit sie nicht innerhalb von zehn Jahren zu dem steuerbegünstigten Zweck verwendet worden sind. Wird der begünstigte Zweck bereits vor den oben genannten Zeitpunkten aufgegeben, so tritt schon mit der Aufgabe die Nachversteuerungspflicht ein. Ähnliche Vorschriften befinden sich bereits in zahlreichen Landesgesetzen.

Absatz 4 regelt die Fälle des Wegfalls der Nachversteuerungspflicht.

Zu § 78 — Grundsteuererlaß —

Die Vorschrift ist in den Entwurf neu eingefügt worden. Sie berücksichtigt die Erfahrung, daß in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen die Grundstückserträge zurückgehen. Ist dies der Fall, so kann auf Antrag in bestimmten Grenzen ein Grundsteuererlaß erfolgen.

Zu § 79 — Gewerbesteuererlaß —

Die Vorschrift ist in den Entwurf neu eingefügt worden. Sie ermöglicht es, die Gewerbesteuer von Betrieben in Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen zu erlassen, wenn die Betriebserträge infolge der Maßnahmen zurückgehen.

Zu § 80 — Gesellschaftsteuerfreiheit —

Die Vorschrift deckt sich voll inhaltlich mit § 62 Abs. 5 Regierungsvorlage und teilweise mit § 55 Abs. 4 des CDU/CSU-Entwurfs. Sie stellt Kapitalgesellschaften von der Gesellschaftsteuer frei, wenn sie ausschließlich zur Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen gegründet werden und dies in der Satzung festgelegt worden ist.

Sanierungs- und Entwicklungsgemeinschaften (§§ 14 und 60 des Entwurfs) werden nicht dem Kapitalverkehrsteuergesetz unterliegen, sofern sie keine Kapitalgesellschaften im Sinne von § 5 KVStG sein werden. Das wird von der Ausgestaltung der Gemeinschaften durch das nach §§ 14 und 60 des Entwurfs vorbehaltene besondere Gesetz abhängen. Sollten die Gemeinschaften als Kapitalgesellschaften nach § 5 KVStG zu behandeln sein, dann waren sie nach der vorliegenden Vorschrift ebenfalls von der Gesellschaftsteuer freigestellt.

Zu § 81 — Steuerfreiheit für bestimmte Rechtsträger —

Die Vorschrift geht auf § 62 Abs. 4 der Regierungsvorlage und § 55 Abs. 3 des CDU/CSU-Entwurfs zurück. Ihr Zweck ist die Freistellung von der Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Vermögensteuer für bestimmte Rechtsträger.

Die Freistellung erfolgt

1. für Zusammenschlüsse i. S. der §§ 13 Abs. 4, 14 und 60, wenn die Tätigkeit sich ausschließlich auf Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen erstreckt, um eine durch die Sanierung ausgelöste zusätzliche Besteuerung zu vermeiden;
2. für Sanierungs- und Entwicklungsträger im Sinne des § 34 Abs. 1 Nr. 4 und 5. Um die Bestimmung praktikabel zu machen und Mißbräuchen vorzubeugen, erschien es jedoch erforderlich, die Befreiung nur Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person zu gewähren. Aus dem gleichen Grunde wurde bestimmt, daß diese Unternehmen keine anderen Aufgaben betreiben, als bei Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen nach § 33 oder § 55 des Entwurfs mitzuwirken.

Zu § 82 — Veräußerungsgewinne —

Die Entstehung steuerpflichtiger Veräußerungsgewinne in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen kann durch die von der öffentlichen Hand veranlaßten Maßnahmen bewirkt werden. Eine Übertragung der hierbei aufgedeckten stillen Reserven auf Ersatzwirtschaftsgüter ist im Rahmen von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen oft erst nach mehreren Jahren möglich. Es ist deshalb erforderlich, die in § 6 b des Einkommensteuergesetzes vorgesehenen Fristen für die Befreiung der Veräußerungsgewinne im Falle des Ersatzerwerbs zu verlängern, und es ist wegen des behördlichen Eingriffs als auslösendes Moment der Veräußerung gerechtfertigt, für die Zugehörigkeit des veräußerten Wirtschaftsguts zum Anlagevermögen des Veräußerers in Abweichung von § 6 b Abs. 4 Ziffer 2 des Einkommensteuergesetzes lediglich eine Frist von zwei Jahren zu verlangen.

Die Vorschrift beruht auf § 63 der Regierungsvorlage und § 54 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion, ist jedoch weiter ausgestaltet worden.

Zu § 83 — Bescheinigungsverfahren —

Absatz 1 entspricht § 62 Abs. 6 der Regierungsvorlage und § 55 Abs. 5 des CDU/CSU-Entwurfs.

Absatz 2 ist neu eingefügt worden.

Um zu vermeiden, daß die Finanzverwaltungsbehörde bei Anwendung der Vorschriften der §§ 78 bis 82 in jedem Falle das Vorliegen von solchen Voraussetzungen nachprüfen müssen, die für sie nur schwer feststellbar sind, wird hier bestimmt, daß das Vorliegen dieser Voraussetzungen von der nach Landesrecht zuständigen Behörde anerkannt werden muß.

Zu § 84 — Änderung des Einkommensteuergesetzes —

In Ergänzung des Regierungsentwurfs werden nach vorliegender Vorschrift in § 51 Abs. 1 Ziffer 2 des Einkommensteuergesetzes Ermächtigungen aufgenommen, die es dem Verordnungsgeber ermöglichen sollen

1. Aufwendungen für Maßnahmen i. S. der §§ 21 und 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig zu verteilen (vgl. § 82 b Einkommensteuereinführungsverordnung),
2. Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen i. S. des § 21 und Maßnahmen i. S. des § 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes in einem Zehnjahreszeitraum jährlich bis 10 v. H. erhöht abzusetzen (vgl. § 82 a Einkommensteuereinführungsverordnung).

Diese Regelungen gehen über die Vorschriften der §§ 82 a, 82 b Einkommensteuereinführungsverordnung insofern hinaus, als sie nicht auf Wohngebäude des Privatvermögens beschränkt sind. Eine zeitliche Begrenzung ist in den Ermächtigungsvorschriften nicht vorgesehen.

SIEBENTER TEIL**Ergänzende Vorschriften****Zu § 85** — Härteausgleich —

Der Ausschuß war der Auffassung, daß § 85 in einem engen Zusammenhang mit dem Sozialplan zu sehen ist. Wesentliche Gesichtspunkte, die im Rahmen der Erörterung des Sozialplans zu untersuchen sind, sollen daher auch Anknüpfungspunkte für die Gewährung eines Härteausgleichs sein. Weiterhin wurde Absatz 1 dahin eingeschränkt, daß ein Härteausgleich nicht zu gewähren ist, wenn die Nachteile durch sonstige Maßnahmen, beispielsweise nach dem Sozialplan, ausgeglichen werden. Darüber hinaus ist Absatz 1 in Übereinstimmung mit § 61 des Entwurfs der CDU/CSU als eine „Sollvorschrift“ gefaßt worden. Der Ausschuß hat sich dabei von der Erwägung leiten lassen, daß die Sollvorschrift eine Rechtspflicht der Gemeinde begründet, einen Geldausgleich zu gewähren, wenn eine Härte im Sinne des § 85 vorliegt, es also nicht dem freien Ermessen der Gemeinde überlassen bleiben darf zu bestimmen, ob ein Härteausgleich zu gewähren ist oder nicht. Im übrigen geht der Ausschuß davon aus, daß die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze über die Entschädigung wegen enteignungsgleichem Eingriff durch die Regelung des § 85 nicht berührt werden.

Die in der Regierungsvorlage (§ 61) in Absatz 2 bezeichneten Tatbestände, bei deren Vorliegen ein Härteausgleich beantragt werden kann, sind vom

Ausschuß erweitert worden. Durch die Einfügung der Worte „oder Entgelt“ in Absatz 2 Nr. 1 ist klar gestellt, daß auch in den Fällen der Ausübung des Grunderwerbsrechts ein Härteausgleich gewährt werden kann. Absatz 2 Nr. 2 betrifft die Inhaber dinglicher Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen. Nummer 4 ist dahin ergänzt worden, daß einer gekündigten Vertragspartei auch in den Fällen ein Härteausgleich gewährt werden kann, in denen ein Gebäude baulich verändert oder modernisiert werden muß. Mit der neu eingefügten Nummer 5 werden Fälle berücksichtigt, in denen ohne Beendigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise unbenutzbar sind. Zu unbilligen Härten kann es auch führen, wenn der Mieter oder Pächter die Umzugskosten für die im Sozialplan vorgesehene Rückkehr in das Sanierungsgebiet selber tragen muß. Dieser Sachlage trägt die neue Nummer 6 Rechnung.

Der neue Absatz 3 entspricht dem Fall des § 27 Abs. 7. Auch bei der Aufhebung der dort bezeichneten schuldrechtlichen Vertragsverhältnisse kann es notwendig sein, einen Härteausgleich zu gewähren.

Absatz 4 entspricht unverändert Absatz 3 der Regierungsvorlage.

Zu § 86 — Anwendung des Bundesbaugesetzes —

Nach § 60 Abs. 2 der Regierungsvorlage sollten bei Streitigkeiten in den Fällen eines Abbruchgebotes sowie bei der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen die Baulandkammern zuständig sein. Nach Ansicht des Rechtsausschusses, der der federführende Ausschuß zustimmt, ist es jedoch nicht sachdienlich, den ordentlichen Gerichten Streitigkeiten zuzuweisen, die rein verwaltungsrechtlicher Natur sind, wie z. B. Klagen, die allein die Frage betreffen, ob ein Abbruchgebot oder die Aufhebung eines Mietverhältnisses zulässig war. Lediglich über die Höhe der Entschädigung soll als ordentliches Gericht entsprechend Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 GG die Baulandkammer zuständig sein. Die Änderungen des Absatzes 2 tragen diesen Erwägungen Rechnung.

Zu §§ 87 und 88 — Verletzung der Auskunftspflicht —

— Verletzung der Geheimhaltungspflicht —

§§ 87 und 88 entsprechen unverändert der Regierungsvorlage in der Fassung der Bundesratsvorschläge (§§ 64 und 65) und inhaltlich weitgehend den §§ 78 und 79 des Initiativentwurfs. Lediglich in § 87 wurde zur Klarstellung die Überschrift geändert.

Zu § 89 — Deutscher Rat für Stadtentwicklung —

Die Vorschrift ist in der Fassung der Regierungsvorlage und der vom Bundesrat vorgeschlagenen

Ergänzungen vom Ausschuß einstimmig gebilligt worden.

Zu § 90 — Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen und Organe der staatlichen Wohnungspolitik —

Die Vorschrift entspricht inhaltlich weitgehend § 67 der Regierungsvorlage und § 80 des Entwurfs der CDU/CSU-Fraktion. Da die Aufgaben der Sanierungsträger und der von der Gemeinde bei Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung eingeschalteten Beauftragten in § 33 abweichend von der Regierungsvorlage abgegrenzt worden sind, mußte Absatz 1 der vorliegenden Vorschrift entsprechend angepaßt werden. Dem Ausschuß erschien es auch angemessen, bei der Betreuung von Eigentümern bei der Durchführung von Maßnahmen nicht nur die Sanierungsmaßnahmen, sondern auch die Entwicklungsmaßnahmen zu nennen.

Zu § 91 — Ermächtigungen —

In dem vom Ausschuß neu beschlossenen § 91 sind aus systematischen Gründen die in den Entwürfen enthaltenen Ermächtigungen zum Erlaß von Rechtsverordnungen zusammengefaßt worden. Zusätzlich wird die Bundesregierung ermächtigt, Vorschriften zu erlassen über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der maßgebenden Grundstückswerte, wenn land- und forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen und wenn Grundstücke nach § 25 oder nach § 59 veräußert werden.

Zu § 92 — Sonderregelung für einzelne Länder —

Der Ausschuß hat der Regierungsvorlage (§ 69) in der vom Bundesrat vorgeschlagenen Fassung ohne Änderungen zugestimmt.

Zu § 93 — Überleitungsvorschriften für die förmliche Festlegung —

Die Vorschrift ist vom Ausschuß in den Entwurf eingefügt worden. Sie gewährt Gemeinden, bei denen bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes Sanierungsmaßnahmen in der Durchführung begriffen sind, Erleichterungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Hat der Bund oder das Land für die Durchführung einer Sanierung bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes einer Gemeinde Förderungsmittel bewilligt, so braucht die Gemeinde, wenn sie die förmliche Festlegung innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Gesetzes beschließt, vorher keine vorbereitenden Untersuchungen oder Stellungnahmen vorzunehmen oder einzuholen. Diese Freistellung ist gerechtfertigt, weil vor der Förderung durch den Bund oder das Land regelmäßig bereits vorbereitende Untersuchungen vorgenommen worden sind. Da diese indessen nicht immer oder in allen Teilen den Anforderungen des § 4 entsprechen, soll die zuständige Landesbehörde eine

Nachholung bestimmter Untersuchungen oder Stellungnahmen verlangen können.

Sind Mittel des Bundes oder des Landes für die Durchführung einer Sanierung nicht bewilligt worden, so soll bei einer förmlichen Festlegung innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Gesetzes die zuständige Landesbehörde auf vorbereitende Untersuchungen oder Stellungnahmen insoweit verzichten können, als sie nach dem Stand der Sanierung nicht oder nicht mehr erforderlich sind.

Die Vorschrift bezieht sich nur auf Sanierungsmaßnahmen, für deren „Durchführung“ Mittel des Bundes oder des Landes bewilligt worden sind (Absatz 1) oder die sich ohne solche Mittelbewilligung bereits „in der Durchführung“ befinden (Absatz 2). Welche Maßnahmen zur Durchführung einer Sanierung gehören, ist in § 12 des Entwurfs im einzelnen bestimmt. Die Überleitungsvorschrift findet also keine Anwendung, wenn für die Vorbereitung einer Sanierung vom Bund oder dem Land Förderungsmittel bewilligt worden sind, oder wenn in anderen Fällen eine Sanierung ohne eine derartige Förderung vorbereitet wird. Bei derartigen Sanierungen sind vorbereitende Untersuchungen und Stellungnahme im Sinne des § 4 vorzunehmen oder einzuholen.

Zu § 94 — Überleitungsvorschriften für die Erhebung des Ausgleichsbetrags —

Bei einer Sanierung, mit deren Durchführung (im Sinne des § 12) bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden ist, können sich in Einzelfällen für die Erhebung des Ausgleichsbetrags nach § 41 unbillige Härten ergeben. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn ein Eigentümer mit der Gemeinde einen Vertrag über die Durchführung bestimmter Sanierungsmaßnahmen geschlossen hat und sich dabei zur Erbringung bestimmter Finanzierungsleistungen oder Durchführung bestimmter Maßnahmen verpflichtet hat. Auch kann ein Eigentümer für die bereits begonnene oder beendete, der Sanierung entsprechende neue Bebauung eine Finanzierung und eine sich daraus ergebende Miete gewählt haben, bei der die Leistung eines Ausgleichsbetrags nach § 41 nicht berücksichtigt ist. Um in derartigen Fällen unbillige Härten zu vermeiden, bestimmt daher die vorliegende, vom Ausschuß eingefügte Vorschrift, daß die Gemeinde in den Fällen, in denen mit der Durchführung einer Sanierung vor Inkrafttreten des Gesetzes begonnen worden ist, im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags nach § 41 ganz oder teilweise absehen kann. Nach Absatz 2 gilt dieselbe Regelung im städtebaulichen Entwicklungsbereich, soweit nach den für diesen Bereich geltenden Vorschriften die Erhebung eines Ausgleichsbetrags in Betracht kommt.

Zu § 95 — Überleitungsvorschriften für die Förderung —

Die vom Ausschuß eingefügte Vorschrift soll sicherstellen, daß durch das Inkrafttreten des Ge-

setzes kein Hindernis für die Bewilligung von Förderungsmitteln eintritt. Absatz 1 läßt daher zu, daß derartige Mittel innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Gesetzes für die Durchführung einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bewilligt oder gewährt werden dürfen, ohne daß eine förmliche Festlegung des Gebiets erfolgt ist. In Fällen, in denen vorbereitende Untersuchungen oder Ausarbeitungen von Bauleitplänen bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits in Auftrag gegeben sind, sollen

auch hierfür Förderungsmittel gewährt werden können, wenn die Weiterführung dieser Maßnahmen nach den Vorschriften des Gesetzes gewährleistet ist.

Zu §§ 96 und 97 — Geltung in Berlin —
Inkrafttreten —

§§ 96 und 97 sind vom Ausschuß i. d. F. der Regierungsvorlage (§§ 70, 71) gebilligt worden.

Bonn, den 27. Mai 1971

Dr. Ahrens

Erpenbeck

Berichterstatter