

Unterrichtung

durch den Bundesrat

Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes — Drucksachen 7/2496, 7/4793 —

hier: Anrufung des Vermittlungsausschusses

Der Bundesrat hat in seiner 433. Sitzung am 9. April 1976 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 11. März 1976 verabschiedeten Gesetz

zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus den nachstehend angegebenen Gründen einberufen wird.

Gründe

1. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 1 Abs. 4 und 5) und Artikel 3 (§ 1 Abs. 1)

- a) In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 1 Abs. 4 Satz 2 bis 4 und Absatz 5 zu streichen.
- b) In Artikel 3 sind in § 1 Abs. 1 Satz 1 die Worte „über die Entwicklungsplanung (§ 1 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 und Absatz 5 des Bundesbaugesetzes) und “ zu streichen

Begründung zu Buchstabe a

Für eine gesetzliche Fixierung des Begriffs „Entwicklungsplanung der Gemeinde“ fehlt die Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Artikel 74 Nr. 18 des Grundgesetzes läßt nur bodenrechtliche Regelungen des Bundes zu. Die „Entwicklungsplanung der Gemeinde“ umfaßt jedoch Bereiche, die dem Kommunal-

verfassungs- und Kommunalfinanzrecht angehören und damit in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder fallen. Ist ein Sachbereich der Gesetzgebung des Bundes nicht zugänglich, so darf der Bund auch keine Bestimmungen treffen, die den Sachbereich inhaltlich oder begrifflich bestimmen.

Der Begriff „Entwicklungsplanung der Gemeinde“ ist in Wissenschaft und Praxis bisher nicht hinreichend konkretisiert. Eine Übernahme dieses Begriffs durch den dafür ausschließlich zuständigen Landesgesetzgeber kann erst erfolgen, wenn Inhalt und Funktion des Begriffs geklärt sind. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, daß die Einführung jeder zusätzlichen in ihrem Inhalt und Wirkungsgrad noch nicht hinreichend bestimmten Planung das bisher schon

schwerfällige Verfahren der Bauleitplanung in unerträglicher Weise belasten wird. Das ist zu erwarten, obwohl keine rechtliche Verpflichtung zur Entwicklungsplanung besteht. Gegenwärtig ist bereits für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ein Zeitraum von durchschnittlich drei bis fünf Jahren zu veranschlagen. Zahlreiche Gemeinden sind bereits gegenwärtig kaum in der Lage, das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen zu handhaben.

Die Entwicklungsplanung ist nach der Konzeption des Gesetzes eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Die Gemeinden sind hiernach frei in der Entscheidung, ob sie eine Entwicklungsplanung aufstellen wollen und welchen Inhalt diese Planung haben soll. Unter diesen Voraussetzungen muß der Gemeinde auch die Entscheidung darüber belassen bleiben, in welcher Weise sich die Entwicklungsplanung auf die Bauleitplanung auswirken soll. Die vorgesehene Regelung in Absatz 4 Satz 2 ff. ist daher nicht vertretbar.

Da für die Entwicklungsplanung weder eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch eine Beteiligung der Bürger gesetzlich geregelt werden soll und kann, da die Entwicklungsplanung auch nicht der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden muß und auch nicht in einem förmlichen Verfahren darauf überprüft wird, ob sie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist, kann sie nicht den Anspruch auf Verbindlichkeit einer Planung haben, die unter all diesen verfahrensmäßigen Garantien zustande gekommen ist.

z u B u c h s t a b e b

Folge der Streichung von § 1 Abs. 4 Satz 2 bis 4 und Absatz 5 des Bundesbaugesetzes in Artikel 1 Nr. 2.

2. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 1 Abs. 6)

Absatz 6 Satz 1 ist wie folgt zu fassen:

„Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.“

B e g r ü n d u n g

Während § 1 Abs. 1 und 2 lediglich das Instrumentarium der Bauleitplanung für die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung stellen, bestimmt Absatz 6 die inhaltlichen Anforderungen für die Bauleitplanung. Dabei enthält Absatz 6 achtzehn verschiedene Belange, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Es fehlt jedoch ein übergeordneter allgemeiner Leitbegriff für die Bauleitplanung. Das

Erfordernis der „sozialgerechten Bodennutzung“ reicht hierfür nicht aus. Es bietet sich an, den im bisherigen und künftigen § 20 Abs. 1 enthaltenen Begriff „geordnete städtebauliche Entwicklung“, der von der Rechtsprechung näher ausgeformt wurde, zu übernehmen.

3. Zu Artikel 1 Nr. 4 (§ 2 a Abs. 2 bis 5)

Die Absätze 2 bis 5 sind wie folgt zu fassen:

„(2) Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich darzulegen. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung zu geben (Anhörung). Öffentliche Darlegung und Anhörung sollen in geeigneter Weise und möglichst frühzeitig erfolgen; dabei sollen auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt werden. Soweit verschiedene, sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes von der Gemeinde in Betracht gezogen werden, soll sie diese aufzeigen.“

(3) Die Gemeinde kann unter Beachtung des Absatzes 2 allgemein, für bestimmte Bauleitpläne oder im Einzelfall bestimmen, in welcher Art und Weise, in welchem räumlichen Bereich und innerhalb welcher Frist die Bürger zu beteiligen sind.

(4) Die Gemeinde kann von der Anwendung des Absatzes 2 absehen, wenn

1. der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird und dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder wenn
2. ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben wird und dies für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nur von unerheblicher Bedeutung ist.

(5) Führt die Anhörung nach Absatz 2 zu einer Änderung der Planung, so findet keine erneute Anhörung statt, sondern es schließt sich das Verfahren nach Absatz 6 an.“

B e g r ü n d u n g

Je frühzeitiger eine Planung öffentlich dargelegt wird, um so schwieriger wird es sein, die Auswirkungen schon voll zu übersehen und aufzuzeigen. Es ist deshalb geboten, diese Bestimmung aus der zwingenden Regelung des Absatzes 2 Satz 1 herauszulösen. Alternativen sollten nur dann aufgezeigt werden, wenn sie tatsächlich von der Gemeinde erarbeitet worden sind. Die Vorschrift, einen Bericht über die Erörterung abzufassen, in den jedermann Einsicht nehmen kann, ist überflüssig. Der Bürger, der mit dem Planentwurf nicht einverstanden ist, kann während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorbringen.

Von der Anhörung sollte die Gemeinde angesichts des erheblichen Arbeits- und Zeitaufwan-

des absehen können, wenn der Bebauungsplan oder seine Änderung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nur von unerheblicher Bedeutung ist. Nur bei dieser Beschränkung wird die Bürgerbeteiligung auf die Dauer auch genügend Resonanz in der Öffentlichkeit finden. Es muß ferner klargestellt werden, daß die Änderung der Planung auf Grund einer durchgeführten Anhörung nicht zu einer erneuten Anhörung und einer damit verbundenen weiteren Verzögerung des Planverfahrens führen darf. Soweit Bürger mit der geänderten Planung nicht einverstanden sind, bleibt ihnen die Möglichkeit unbenommen, bei der öffentlichen Auslegung Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Es sollte dem Kommunalverfassungsrecht überlassen bleiben, in welcher Form die Gemeinde die Regelungen nach den Absätzen 3 und 4 trifft.

4. Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 4 a Abs. 3 — neu —)

Folgender Absatz 3 ist anzufügen:

„(3) Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann ein Bebauungsplan aufgestellt, ergänzt, geändert oder aufgehoben werden, bevor der nach Absatz 1 Satz 1 fortgeltende Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“

Begründung

Ein Bedürfnis für die Abweichung von einem überholten Flächennutzungsplan durch den Bebauungsplan besteht in von der Gemeindeform erfaßten Gemeinden. Hatte von zwei früher selbständigen Gemeinden nur die eine Gemeinde einen Flächennutzungsplan, so kann einerseits die neue Gemeinde den fortgeltenden Flächennutzungsplan nicht mehr ändern, andererseits ist die neue Gemeinde nicht immer in der Lage, alsbald einen Flächennutzungsplan für die gesamte neue Gemeinde aufzustellen. Eine solche Gemeinde wäre nach § 8 Abs. 2 Satz 2 in der Auslegung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. Februar 1975 (BauR 1975, S. 256), das erst nach dem ersten Durchgang im Bundesrat ergangen ist, gezwungen, entweder die Aufstellung des zwingend notwendigen Bebauungsplanes zu unterlassen oder den Bebauungsplan aus dem überholten Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diese Folge wäre nicht sachgerecht. Es bedarf deshalb der vorgeschlagenen Ergänzung.

5. Zu Artikel 1 Nr. 8 Buchstabe b (§ 5 Abs. 2) und Nummer 10 Buchstabe a (§ 9 Abs. 1)

- a) In Nummer 8 Buchstabe b sind im Eingangssatz die Worte „erhalten die Nummern 2 und 5“ durch die Worte „erhält Nummer 2“ zu ersetzen und ist Nummer 5 zu streichen.

- b) In Nummer 10 Buchstabe a ist in § 9 Abs. 1 Nummer 15 wie folgt zu fassen:

„15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;“.

Begründung

zu Buchstaben a und b

Anlaß für die Bundesregierung, eine Änderung dieser Bestimmungen der §§ 5 und 9 BBauG vorzuschlagen, war ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, wonach bei der Ausweisung von Grünflächen besonderer Zweckbestimmung im Plan diese besondere Zweckbestimmung mitdargestellt bzw. festgesetzt werden muß. Die Neufassung enthält darüber hinaus jedoch auch sachliche Änderungen, indem sie den bisherigen Oberbegriff der Grünfläche erheblich einschränkt und die bisher diesem zugeordneten Nutzungen den Flächen für Freizeit und Erholung zuordnet. Dies ist sachlich nicht geboten und entspricht nicht der herrschenden Fachterminologie; es führt zudem zu unnötigen Umstellungsschwierigkeiten. Angesichts dieser Schwierigkeiten und des zu erwartenden Verwaltungsaufwandes sollte die bisherige Fassung des Gesetzes im Grundsatz verbleiben. Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist inzwischen bei den Gemeinden allgemein bekannt, und es wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen danach verfahren. Damit ist der Anlaß für die Gesetzesänderung, die nur eine Klarstellung im Hinblick auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bringen sollte, entfallen.

6. Zu Artikel 1 Nr. 9 Buchstabe b (§ 6 Abs. 4)

In Absatz 4 ist Satz 4 zu streichen.

Begründung

Die neu vorgesehene Fiktion der Genehmigung eines Bauleitplans ist einerseits aus grundsätzlichen Erwägungen nicht annehmbar, andererseits zur Erreichung der angestrebten Ziele der Verfahrensbeschleunigung und der Rechtssicherheit nicht geeignet. Flächennutzungs- und Bebauungspläne bilden die Grundlage für eine Vielzahl weiterer behördlicher Entscheidungen, weshalb im Hinblick auf die Grundsätze der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Gültigkeit bekanntgemachter Bauleitpläne die Übereinstimmung mit dem geltenden Recht durch eine ausdrückliche Entscheidung der Genehmigungsbehörde festgestellt werden muß.

Eine Überschreitung der Drei- bzw. Sechsmonatsfrist wird in der Regel nur bei solchen Bauleitplänen in Betracht kommen, bei denen Zweifel über die uneingeschränkte Genehmigungsfähigkeit bestehen. Durch eine Genehmigungsfiktion würden deshalb vor allem solche Pläne

erfaßt, bei denen die Gefahr besteht, daß sie dem Recht widersprechen und deshalb ungültig sind. Eine solche Ungültigkeit würde in der Regel erst in einem späteren gerichtlichen Verfahren festgestellt werden, wenn der Bauleitplan bereits teilweise realisiert ist. Daraus ergeben sich für alle Beteiligten äußerst nachteilige Folgen. Gerade bei solchen Plänen, bei denen Zweifel an der Genehmigungsfähigkeit während der Genehmigungsfrist nicht ausgeräumt werden konnten, ist eine Genehmigungsfiktion durch Zeitablauf nicht sachgerecht. In diesen Fällen ist vielmehr im Hinblick auf die einem bekanntgemachten Plan zukommende Publizitätswirkung eine Klärung der bestehenden Zweifel durch eine ausdrückliche Entscheidung der Genehmigungsbehörde geboten.

Die vorgesehene Regelung ist vom Ansatz her auch ungeeignet, möglichen Verzögerungen im Genehmigungsverfahren entgegenzuwirken. Abgesehen von der Möglichkeit der Verlängerung der Genehmigungsfrist durch die übergeordnete Behörde kann vor allem letztlich durch eine vorsorgliche Ablehnung des Genehmigungsantrages eine weitere erforderlich erscheinende Prüfung in das — durch Fristen weit weniger eingegrenzte — Widerspruchsverfahren verlagert werden. Das zeigt, daß etwaigen sachlich nicht gerechtfertigten Verzögerungen in Einzelfällen auf andere, geeigneter erscheinende Weise entgegengewirkt werden muß.

7. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a (§ 9 Abs. 1)

In Absatz 1 ist Nummer 19 zu streichen.

Begründung

Eines gesonderten Baugebietes allein für Kleintierhaltung bedarf es nicht. In der großen Zahl der Fälle wird Kleintierhaltung gleichzeitig mit Wohn- oder sonstiger anderer Nutzung ausgeübt (s. hierzu § 4 Abs. 3 Nr. 6, § 5 Abs. 2 Nr. 2, § 6 Abs. 3 BauNVO). In den verhältnismäßig seltenen Fällen, in welchen für solche Tiergattungen Ausstellungs- und Zuchtanlagen errichtet werden sollen, reichen die bislang vorhandenen Festsetzungsmöglichkeiten aus. Im Einzelfall möglicherweise bestehende sachliche Schwierigkeiten bei bauaufsichtlicher Genehmigung eines solchen Vorhabens oder bei Ausweisung entsprechender Flächen in einem Bebauungsplan (z. B. als Sondergebiet) können nicht dadurch ausgeräumt werden, daß der Gesetzgeber zusätzlich eine formale neue Ausweisungsart schafft. Flächen für Kleintierkoppeln werden ohnehin durch Nummer 18 erfaßt.

8. Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 9 a Abs. 6)

In Absatz 6 Satz 1 sind die Worte „die ohne diese Festsetzung zulässig sein würden“ durch die Worte „die bis zu dieser Festsetzung zulässig waren“ zu ersetzen.

Begründung

Nur für die früher zulässig gewesene Nutzung, welche infolge fehlender Infrastruktur noch nicht durch die in dem Bebauungsplan vorgesehene Nutzung ersetzt werden kann, ist eine Entschädigungspflicht zu begründen. Für die künftig vorgesehene, aber noch nicht mögliche Nutzung bedarf es keiner Entschädigungsregelung, zumal hierdurch letztlich — wenn auch indirekt — den Gemeinden gegenüber ein — diesen nicht zumutbarer — Anspruch auf Schaffung der fehlenden Infrastruktur auferlegt würde.

9. Zu Artikel 1 Nr. 12 (§ 11 Satz 4 — neu — und 5)

Nummer 12 ist wie folgt zu fassen:

„12. Dem § 11 werden folgende Sätze 4 und 5 angefügt:

„Die Genehmigung ist insbesondere zu versagen, wenn keine Aussicht besteht, daß die erforderlichen Einrichtungen und Anlagen im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 1 innerhalb eines absehbaren Zeitraumes geschaffen werden. Die Genehmigung kann auch unter der Auflage erteilt werden, daß der Bebauungsplan durch Festsetzungen nach § 9 a ergänzt wird.“

Begründung

Nach Auffassung des Bundesrates ist nach wie vor eine klare Regelung erforderlich, die das Inkrafttreten von Bebauungsplänen verhindert, wenn die erforderliche Infrastruktur nicht in absehbarer Zeit hergestellt werden kann. In diesem Fall sind Auflagen nach dem vom Bundestag angefügten § 11 Satz 4 (nun Satz 5) kein ausreichendes Instrument für die Genehmigungsbehörde. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist hier ohne Sinn. Das wird — nach dem Ausschlußbericht (Drucksache 7/4793, S. 12) — vom Bundestag auch nicht verkannt; dem sollte aber auch durch die klare Fassung eines Versagungsstatbestands im Gesetz entsprochen werden.

10. Zu Artikel 1 Nr. 15 (§ 13 a Abs. 1)

Absatz 1 ist wie folgt zu fassen:

„(1) Ist zu erwarten, daß ein Bebauungsplan, dessen Aufstellung die Gemeinde beabsichtigt, bei seiner Verwirklichung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, so soll die Gemeinde in der Begründung (§ 9 Abs. 6) allgemeine Vorstellungen darlegen, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (Grundsätze für soziale Maßnahmen).“

Begründung

Die vorgeschlagene Ergänzung geht aus Gründen der Praktikabilität davon aus, daß die Grundsätze für soziale Maßnahmen in der Begründung eines Bebauungsplanes niedergelegt werden sollen. Um für die Praxis insoweit einen gewissen Spielraum zu erhalten, ist die Vorschrift als Soll-Vorschrift ausgestaltet.

11. Zu Artikel 1 Nr. 15 (§ 13 a Abs. 2 und 4 — neu —) und Artikel 3 (§ 1 Abs. 5)

a) In Artikel 1 Nr. 15 ist § 13 a wie folgt zu ändern:

aa) In Absatz 2 Satz 1 ist Halbsatz 1 wie folgt zu fassen:

„Ist ein Bebauungsplan in Kraft getreten, der sich erheblich nachteilig im Sinne des Absatzes 1 auswirkt, und steht seine Verwirklichung durch Maßnahmen der Gemeinde bevor, so hat die Gemeinde, sobald und soweit es erforderlich ist, mit den von der Verwirklichung unmittelbar Betroffenen zu erörtern und Vorstellungen zu entwickeln, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermeiden oder gemildert werden können;“.

Begründung

Es bestehen erhebliche Bedenken dagegen, die Gemeinden auch dann zu sozialen Maßnahmen zu verpflichten, wenn die Festsetzungen eines Bebauungsplanes „in sonstiger Weise“, d. h. nicht durch die Gemeinde, sondern durch Private verwirklicht werden. Die Gemeinden sind nach dem geltenden Recht nicht in der Lage, die privaten Absichten und Investitionen zu steuern. Daher ist es ihnen in der Regel auch nicht möglich, eine zeitliche und in sonstiger Weise auf diese Investitionen abgestimmte Sozialplanung zu entwickeln und durchzuführen.

bb) Folgender Absatz 4 ist anzufügen:

„(4) Steht die Verwirklichung eines Bebauungsplanes durch einen anderen als die Gemeinde bevor und sind die übrigen Voraussetzungen des Absatzes 2 gegeben, so kann die Gemeinde verlangen, daß der andere im Einvernehmen mit ihr den Sozialplan aufstellt und durchführt. Die Gemeinde kann diese Aufgaben ganz oder teilweise auch selbst übernehmen und dem anderen die Kosten auferlegen. Die Befugnisse der Gemeinde, insbesondere aus den §§ 39 g und 39 h, bleiben unberührt.“

Begründung

Die Verpflichtung der Gemeinde, auch bei Planverwirklichung durch Dritte einen Sozialplan aufzustellen, wäre nur dann vertretbar, wenn gesetzlich festgelegt würde, daß die Gemeinde von den Grundeigentümern bzw. von den sonst Berechtigten Auskunft über deren Bauabsichten und Investitionen verlangen kann. Ohne ein derartiges Informationsrecht läuft die Rechtspflicht der Gemeinde leer, auch in den Fällen der Planverwirklichung durch Private soziale Maßnahmen zu ergreifen.

Auf der anderen Seite kann auch in diesen Fällen auf den Sozialplan nicht verzichtet werden. Durch den neuen Absatz 4 soll der Gemeinde deshalb die Möglichkeit gegeben werden, von dem Dritten zu verlangen, daß er den Sozialplan aufstellt und durchführt, wobei im Interesse der betroffenen Bevölkerung der Dritte an das Einvernehmen der Gemeinde gebunden werden muß. Die Gemeinde muß aber auch die Möglichkeit erhalten, diese Aufgaben selbst auf Kosten des Dritten zu übernehmen, insbesondere für Fälle, in denen der Dritte seiner Pflicht nicht oder nicht ausreichend nachkommt.

b) In Artikel 3 ist in § 1 Abs. 5 Satz 3 letzter Halbsatz wie folgt zu fassen:

„steht die Verwirklichung des Bebauungsplans durch einen anderen als die Gemeinde bevor, so kann die Gemeinde nach § 13 a Abs. 4 des Bundesbaugesetzes verfahren.“

Begründung

Folge der Änderungen zu § 13 a des Bundesbaugesetzes in Artikel 1 Nr. 15.

12. Zu Artikel 1 Nr. 23 (§ 24 Abs. 1) und Nummer 25 (§ 25 Abs. 1)

a) In Nummer 23 ist § 24 Abs. 1 wie folgt zu fassen:

„(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von Grundstücken zu, die

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und unbebaut oder im wesentlichen nicht entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen bebaut sind,
2. in einem Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf oder als Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt

oder

3. in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind."

b) In Nummer 25 ist § 25 Abs. 1 Satz 1 wie folgt zu fassen:

"In Gebieten, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat, und in Gebieten, in denen die Gemeinde entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann die Gemeinde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, in denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht, die unbebaut oder im wesentlichen nicht entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen bebaut sind."

Begründung zu Buchstaben a und b

Bereits im ersten Durchgang hatte der Bundesrat beanstandet, daß die Ausdehnung des allgemeinen Vorkaufsrechts in § 24 in zweifacher Hinsicht erheblich zu weit geht:

Ein Vorkaufsrecht kann man nicht unmittelbar mit jedem Planaufstellungsbeschluß entstehen lassen. Auch wenn im Schrifttum hierfür ebenso wie bei der Veränderungssperre ein sogenannter qualifizierter Planaufstellungsbeschluß verlangt wird, so erscheint es doch erforderlich, die Begründung solcher Vorkaufsrechte wie bisher von einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung abhängig zu machen, damit u. a. die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung geprüft werden kann. Andernfalls könnte die Gemeinde ziellos und unkontrolliert durch Planaufstellungsbeschlüsse Vorkaufsrechte in weitem Umfang begründen und die sonstigen Voraussetzungen, etwa beim Satzungs-vorkaufsrecht nach dem künftigen § 25, möglicherweise umgehen. Planaufstellungsbeschlüsse sind nach geltendem und künftigen Recht nicht genehmigungspflichtig. Es muß somit das Vorkaufsrecht für Planaufstellungsgebiete aus § 24 wieder herausgenommen und in § 25 eingearbeitet werden. Die Ausdehnung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 bleibt immer noch beträchtlich, ebenso wie das Satzungs-vorkaufsrecht nach § 25 von den zur Zeit geltenden unpraktikablen Einschränkungen befreit werden soll.

Soweit Grundstücke nicht als Flächen für Gemeinbedarf o. ä. festgesetzt oder in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind, erscheint es auch nach wie vor erforderlich, das Vorkaufsrecht auf unbebaute Grundstücke zu beschränken. Zur Erleichterung für die Gemeinden sollen untergenutzte Grundstücke den unbebauten Grundstücken gleichgestellt werden; dies läßt sich nur durch den unbestimmten Rechtsbegriff „im wesentlichen nicht entspre-

chend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen bebaut" erreichen. Bei planmäßig bebauten Grundstücken ist kein konkreter Sinn und Zweck für ein allgemeines Vorkaufsrecht zu erkennen. Damit würde das Vorkaufsrecht weit über jedes erforderliche Maß ausgedehnt, zumal auch alle übergeleiteten und auch die nicht qualifizierten Bebauungspläne der Gemeinde mit Inkrafttreten der Novelle ein Vorkaufsrecht verschaffen würden.

Die vom Bundestag in § 24 Abs. 2 beschlossenen Einschränkungen der Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts des § 24 Abs. 1 vermögen die viel zu weit gehenden Ausdehnungen nach Absatz 1 nicht annehmbar zu machen, zumal es sich, außer der Angabe des Verwendungszwecks, nur um beispielhafte Erläuterungen („insbesondere“) der schon bisher geltenden allgemeinen Ausübungsschranke handelt. Wenn das allgemeine Vorkaufsrecht so stark ausgedehnt würde, die Gemeinde andererseits in den weitaus meisten Fällen sich für eine Nichtausübung entscheiden müßte, so könnte die Neuregelung nur zu unnötigem Verwaltungsaufwand und zu einer weiteren Erschwerung und Verunsicherung des Grundstücksverkehrs führen.

13. **Zu Artikel 1 Nr. 23** (§ 24 Abs. 5), **Nummer 30** (§ 28 a), **Nummer 46** (§ 60 a), **Nummer 53 Buchstabe c** (§ 95 Abs. 2), **Nummer 54** (§ 96 a), **Nummer 55 Buchstabe c** (§ 100 Abs. 4), **Nummern 69 und 70** (Überschriften), **Nummer 74** (§§ 135 a bis 135 m), **Nummer 75** (§ 143 b Abs. 1) und **Artikel 3** (§§ 10 und 11 Abs. 3)

a) In Artikel 1 sind zu streichen:

in Nummer 23 in § 24 Abs. 5 Satz 3 die Worte „und zugleich die Vertragsparteien schriftlich auf die Vorschriften über die Bemessung von Entschädigungsleistungen (§ 96 a) und über die Ausgleichsbeträge (§§ 135 a bis 135 l) hinzuweisen“,

die Nummer 30, die Nummer 46, in Nummer 53 der Buchstabe c, die Nummer 54, in Nummer 55 der Buchstabe c, die Nummer 69, die Nummer 70, die Nummer 74,

in Nummer 75 in § 143 b Abs. 1 Satz 1 die Worte „für begünstigtes Agrarland und“.

b) In Artikel 3 sind §§ 10 und 11 Abs. 3 zu streichen.

Begründung zu Buchstaben a und b

Die vorgesehene abgabenrechtliche Regelung begegnet vor allem aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit und der Praktikabilität so schwerwiegenden Bedenken, daß sie insgesamt abgelehnt werden muß. Die Ausgleichsbetragsregelung hat zum Ziel, Wertsteigerungen, die durch die Entwicklung oder Neugestaltung eines Gebiets bedingt sind, teilweise abzuschöpfen. Die-

ses Ziel wird nicht erreicht. Diese Wertsteigerungen lassen sich nicht von den übrigen, insbesondere den inflationsbedingten Wertsteigerungen trennen. Außerdem können weder Anfangswert noch Endwert zuverlässig ermittelt werden. Deshalb besteht die Gefahr, daß die für die Ausgleichsabgabe maßgebenden Werte willkürlich festgelegt werden müssen. Das Rechtsstaatsprinzip verlangt aber, daß eine Rechtsvorschrift einen Mindeststandard an Normenklarheit und Justitiabilität aufweist. Die vorgesehenen Möglichkeiten von Vereinbarungen über den Ausgleichsbetrag (§ 135 I Abs. 4) und vorzeitigen Erhebungen im Einvernehmen mit dem Eigentümer (§ 135 h Abs. 3) verstärken noch die rechtsstaatlichen Bedenken.

Der Bundesrat wendet sich auch gegen den unvermeidbaren hohen Verwaltungsaufwand, den das vorgesehene Verfahren verursachen würde. Der Personalaufwand wird außer Verhältnis zum Aufkommen der Ausgleichsbeträge stehen. Das Nebeneinander von Ausgleichsbetrag und Erschließungsbeitrag führt zu einer weiteren Komplizierung, die den ohnehin hohen Verwaltungsaufwand noch vergrößert. Die Bagatelld Klausel des § 135 i Abs. 5 ist nicht geeignet, die sich aus dem hohen Verwaltungsaufwand ergebenden Bedenken auszuräumen. Viele Gemeinden werden überhaupt nicht in der Lage sein, das Gesetz in die Praxis umzusetzen. Die Unsicherheiten bei der Bewertung lassen zudem eine Flut von Verwaltungsstreitverfahren erwarten, die die Gerichte und Behörden in unverträglichem Maße belasten werden. Schließlich wird auch das Nebeneinander zweier Verfahren für die Ermittlung von Grundstückswerten — einerseits die Einheitswertermittlung durch die Steuerverwaltung, andererseits die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse im Rahmen des Planungswertausgleichs — zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand führen, der in keinem Verhältnis zu dem angestrebten Erfolg steht. Außerdem können die Zweigleisigkeit des Bewertungsverfahrens und die sich daraus ergebenden unterschiedlichen Werte zu Unzuträglichkeiten führen.

Die Vorschriften über den Ausgleichsbetrag und die weiteren Vorschriften, die auch nach der Konzeption des Gesetzes im untrennbaren Zusammenhang mit den Vorschriften über den Ausgleichsbetrag stehen, müssen deshalb gestrichen werden.

Der Bundesrat hatte im ersten Durchgang darauf hingewiesen, daß aus im einzelnen dargelegten Gründen anstelle des Planungswertausgleiches eine steuerrechtliche Lösung in Betracht zu ziehen sei. Er sieht eine Lösungsmöglichkeit vor allem in einer zeitnahen Einheitsbewertung. Insbesondere wird sich die Notwendigkeit einer zeitnahen Einheitsbewertung in absehbarer Zeit unabweisbar stellen, nachdem bei der Einheitsbewertung des Grundbesitzes heute noch die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964 (in den Fällen des § 121 a BewG mit

einem Faktor 1,4) zugrunde gelegt werden, während sonst grundsätzlich Nominalwerte viel späterer Stichtage maßgebend sind. Das Bundesverfassungsgericht hat (mit Entscheidung vom 10. Februar 1976 — I BvR 8/73 —) erneut an die Verpflichtung des Gesetzgebers erinnert, auch im Bereich der steuerlichen Bewertung dem Gleichheitssatz Geltung zu verschaffen.

Um im übrigen in der einkommensteuerlichen Behandlung der Bodengewinne eine gerechtere Regelung zu treffen, ist durch eine Änderung des § 23 des Einkommensteuergesetzes die Besteuerung der Gewinne aus der Veräußerung von Grund und Boden auch im privaten Bereich sicherzustellen.

14. Zu Artikel 1 Nr. 24 (§ 24 a), Nummer 26 (§ 25 a), Nummer 27 (§ 26 Abs. 1, 2 und 4), Nummer 28 Buchstabe a (§ 27 Abs. 1), Nummer 29 (§ 28)

- a) aa) Nummer 24 ist zu streichen.
- bb) In Nummer 27 ist in § 26
 - in Absatz 1 Satz 1 das Wort „ , 24 a“,
 - in Absatz 2 der Satz 3 und
 - in Absatz 4 das Wort „ , 24 a“ zu streichen.
 In Nummer 28 Buchstabe a ist in § 27 Abs. 1 Satz 1 eingangs das Wort „ , 24 a“ zu streichen.
- b) aa) Nummer 26 ist zu streichen.
- bb) In Nummer 27 sind in § 26 Abs. 4 die Worte „ , 25 oder 25 a“ durch die Worte „oder 25“ zu ersetzen.
- In Nummer 28 Buchstabe a sind in § 27 Abs. 1 in Satz 1 eingangs die Worte „ , 25 und 25 a“ durch die Worte „und 25“ zu ersetzen und ist Satz 3 zu streichen.
- Nummer 29 ist zu streichen.

Begründung

Bereits im ersten Durchgang hatte der Bundesrat beanstandet, daß das neue Vorkaufsrecht nach § 25 a noch über die Erweiterungen der §§ 24 und 25 hinausgeht und sämtliche Verkaufsfälle im gesamten Gemeindegebiet erfassen kann. Die notwendige Eingrenzung des räumlichen Anwendungsbereichs fehlt völlig. Damit kann im Grundstücksverkehr niemand wissen, wo und wann dieses Vorkaufsrecht besteht und welche Verträge davon erfaßt werden; eine solche Verunsicherung des gesamten Grundstücksverkehrs kann nicht hingenommen werden. Nachdem der Bundestag die Voraussetzungen für die Anwendung des § 25 a noch enger gefaßt hat, ist erst recht zu beanstanden, daß ein so eng begrenzter, nur selten vorliegender Zweck die Begründung eines Vorkaufsrechts an potentiell jedem Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke im Gemeindegebiet er-

fordern sollte. Wo das Gesetz Austausch- und Ersatzlandspflichten der Gemeinden begründet, stellt es den Gemeinden jeweils auch die Instrumente zur Erfüllung solcher Pflichten zur Verfügung, wie etwa in § 11 StBauFG. Sofern solche Instrumente nicht ausreichen sollten, müssen sie ggf. verbessert werden, statt ein nicht eingrenzbares neues Vorkaufsrecht zu schaffen. Entsprechendes gilt auch für den vom Bundestag eingefügten neuen § 24 a. Der Grundstücksverkehr kann kaum wissen, ob und wann im Einzelfall die Wahrung der in § 39 h bezeichneten Belange, besonders nach dessen Absatz 3 Nr. 3 und Absatz 4, das Vorkaufsrecht begründet oder nicht; die für die Versagung einer Änderungsgenehmigung nach § 39 h erforderliche Satzung ist bei diesem Vorkaufsrecht nicht vorgesehen.

Im übrigen Folgeänderungen.

15. Zu Artikel 1 Nr. 34 (§ 35 Abs. 5)

In Absatz 5 Satz 1 Nr. 3 ist der letzte Halbsatz zu streichen.

Begründung

Ob die das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäude nach dieser Vorschrift begünstigt sind, läßt sich nur im Einzelfall entscheiden. Für eine generelle Regelung durch eine Rechtsverordnung der Landesregierung besteht daher kein Raum. Der Inhalt dieser Ermächtigungsnorm ist überdies nicht hinreichend bestimmt.

16. Zu Artikel 1 Nr. 34 (§ 35 Abs. 7)

In Absatz 7 sind die folgenden Sätze 2 und 3 anzufügen:

„Zur rechtlichen Sicherung nach Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe d kann sie auch anordnen, daß die Veräußerung des Grundstücks nur mit ihrer Genehmigung zulässig ist. Diese Anordnung wird mit der Eintragung im Grundbuch wirksam; die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der für die Erteilung der Genehmigung zuständigen Behörde.“

Begründung

Eine Klausel, die wie Buchstabe d des Absatzes 1 Nr. 2 dazu dienen soll, die Ausnutzung des Privilegierungstatbestandes für nicht privilegierte Zwecke möglichst zu verhindern, ist angebracht. Buchstabe d kann jedoch zumindest in den Ländern, die die Einrichtung der öffentlich-rechtlichen Baulast nicht kennen, die ihm zugedachte Sicherungsfunktion nicht erfüllen. Eine rechtsgeschäftliche Veräußerungsbeschränkung ist wegen § 137 Satz 1 BGB nicht geeignet, die rechtliche Wirksamkeit einer gleichwohl vorgenommenen Veräußerung zu verhindern. Es ist deshalb ein gesetzliches Veräußerungsverbot

(§ 134 BGB) erforderlich, das vom Grundbuchamt bei der Eintragung der Auflassung von Amts wegen zu beachten ist. Um Schwierigkeiten bei der Feststellung der Veräußerungsbeschränkung auszuschalten, ist die gesetzliche Veräußerungsbeschränkung so ausgestaltet, daß sie erst mit der Eintragung in das Grundbuch wirksam wird und daß die Eintragung auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde vom Grundbuchamt vorzunehmen ist. Die materiellen Kriterien ergeben sich aus dem Privilegierungstatbestand in Absatz 1 Nr. 2.

17. Zu Artikel 1 Nr. 35 (§ 39 b Abs. 4)

In Absatz 4 Satz 1 sind nach dem Wort „Gemeinde“ die Worte „unter den Voraussetzungen des § 87 Abs. 1“ einzufügen.

Begründung

Eine Enteignung ist als der schwerste Eingriff in das Eigentum aus verfassungsrechtlichen Gründen nur unter besonders qualifizierten Voraussetzungen zulässig. Diese Voraussetzungen sind notwendigerweise strenger als bei weniger schwerwiegenden Eingriffen oder Beschränkungen. Hieraus folgt, daß die Voraussetzungen zum Erlaß eines Baugebotes — eines weniger schweren Eingriffs — nicht in allen Fällen zwingend auch die Voraussetzungen für die Enteignung — einen schwereren Eingriff — in sich schließen müssen. In der Regel mag dies zwar der Fall sein. Im Einzelfall kann es aber auch anders liegen. Die Enteignung ist dann aus verfassungsrechtlichen Gründen unzulässig. Um dies klarzustellen, sieht die vorgeschlagene Ergänzung vor, daß bei der Regelung der Voraussetzungen der Enteignung bei nicht erfülltem Baugebot auf die allgemeinen städtebaulichen Enteignungsvoraussetzungen des § 87 Abs. 1 verwiesen wird, die ihrerseits eine Konkretisierung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzung des Artikels 14 Abs. 1 des Grundgesetzes darstellen.

18. Zu Artikel 1 Nr. 35 (§ 39 h Abs. 4)

In Absatz 4 sind in Satz 1 die Worte „, die von der Gemeinde beschlossen worden sind“ und in Satz 2 die Worte „und zu beschließen“ zu streichen.

Begründung

Die Frage, ob die Grundsätze für soziale Maßnahmen und der Sozialplan nach § 13 a Gegenstand einer formellen Beschlußfassung der Gemeinde sein müssen, ist nach dem Kommunalverfassungsrecht zu entscheiden. Im übrigen ist zweifelhaft, ob der Sozialplan seiner Natur nach überhaupt einer formellen Beschlußfassung zugänglich ist.

19. Zu Artikel 1 Nr. 52 (§ 89 Abs. 3)

In Absatz 3 sind die Sätze 2 bis 6 wie folgt zu fassen:

„Den Wünschen der nach Absatz 2 zu berücksichtigenden Personen ist in der Weise Rechnung zu tragen, daß Rechten nach einer vorangehenden Nummer in Satz 1 der Vorzug vor den in den nachfolgenden Nummern genannten Rechten zu geben ist. Kann die Gemeinde den Wünschen der Bewerber auf Zuteilung von Rechten nach Satz 1 Nr. 1 und 2 nach der Zahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke nicht entsprechen, so hat die Gemeinde die Auswahl unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte zu treffen. Reicht die Zahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke nicht aus, die Wünsche nach Gewährung von Rechten nach Satz 1 Nr. 1 und 2 voll zu berücksichtigen, so soll die Gemeinde unter diesen Rechten die Rechtsform wählen, bei der eine größere Zahl von zu berücksichtigenden Personen bedacht werden kann. Die Gemeinde kann von der sich aus den Sätzen 2 bis 4 ergebenden Rechtsform abweichen, wenn die Durchführung des Bebauungsplans dies erforderlich macht. Sollen nach den vorstehenden Grundsätzen Erbbaurechte begründet werden, so soll die Gemeinde, wenn die zu berücksichtigenden Personen nicht eine kürzere Dauer wünschen, die Erbbaurechte auf die Dauer von 99 Jahren begründen; bei Vorliegen besonderer Gründe kann die Begründung auch für eine kürzere Zeitdauer, in der Regel jedoch für nicht weniger als 75 Jahre erfolgen.“

Begründung

Der Gesetzesbeschluß erweitert die Vorkaufsrechte der Gemeinden. Diesem Umstand muß bei der Ausgestaltung der Veräußerungspflichten der Gemeinden nach § 89 Abs. 3, der auch in den Fällen des § 26 Anwendung findet, Rechnung getragen werden. Die vorgeschlagene Regelung soll verdeutlichen, daß bei der Wahl der in Betracht kommenden Rechtsform vor allem auf die Wünsche der zu berücksichtigenden Personen abzustellen ist. Außerdem soll sichergestellt werden, daß die Gemeinden — sofern die zu berücksichtigenden Personen dies wünschen — nach Möglichkeit Eigentum oder dem Eigentum nahekommende Rechte einräumen. Aus diesem Grunde wird auch eine Mindestdauer der Erbbaurechte vorgesehen.

20. Zu Artikel 1 Nr. 66 (§ 121 Abs. 2)

In Absatz 2 sind in Satz 3 die Worte „der Rechtsanwälte“ durch die Worte „von Rechtsbeiständen“ zu ersetzen.

Begründung

In der Praxis wurde schon bisher von Bevollmächtigten, die nicht Rechtsanwälte sind, ein Aufwendungsersatz in Höhe der gesetzlichen

Gebühren und Auslagen der Rechtsanwälte gefordert. Derartige Forderungen sind jedoch sachlich nicht gerechtfertigt, da es an vergleichbaren Voraussetzungen für eine entsprechende Anwendung der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung mangelt. So hat das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht in Schleswig mit Urteil vom 9. März 1972 — 5 U 97/71 — zur entsprechenden Kostenforderung eines Wirtschaftsberaters folgendes festgestellt:

„Eine Erstattung dieser Kosten nach der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung ist nicht gerechtfertigt. Es ist vielmehr allenfalls angemessen, die gemäß § 612 Abs. 2 BGB übliche Vergütung entsprechend den Gebührensätzen für Rechtsbeistände zu berechnen. Die Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung hat einen sachlich und persönlich eingeschränkten Geltungsbereich. Wer Anwalt ist, bestimmt sich allein nach der Bundesrechtsanwaltsordnung. Die Gebührenordnung ist für diesen Berufsstand geschaffen und trägt mit ihrer Regelung der Bedeutung dieses Berufs, der Ausbildung, den Schwierigkeiten der anwaltlichen Aufgaben sowie den büromäßigen Aufwendungen Rechnung. Demgegenüber verlangt der Beruf eines Wirtschaftsberaters nicht ohne weiteres diese Voraussetzungen.“

Obwohl die Gesetzesfassung nur eine Kannvorschrift darstellt, würde ihre Aufrechterhaltung einen ständigen Anreiz zu erhöhten Aufwendungsersatzforderungen zur Folge haben, der von vornherein vermieden werden sollte.

21. Zu Artikel I Nr. 72 a — neu — (§ 128 Abs. 3)

Es ist folgende Nummer 72 a einzufügen:

„72a. In § 128 Abs. 3 erhält Nummer 2 folgende Fassung:

„2. die Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung mit Ausnahme der Gehwege und Parkplätze.“

Begründung

Die geltende Fassung stellt noch auf die Baulastverhältnisse nach § 15 der in Bund und Ländern außer Kraft gesetzten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die einstweilige Neuordnung des Straßenwesens und der Straßenverwaltung vom 7. Dezember 1934 (RGBl. I S. 1237) ab. Nach § 5 des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung vom 1. Oktober 1974 (BGBl. I S. 2413) und den korrespondierenden Vorschriften der Länderstraßengesetze haben die Gemeinden grundsätzlich nur die Baulast für Gehwege und Parkplätze in den Ortsdurchfahrten. Ausgenommen sind nur Gemeinden der in den Gesetzen aufgeführten besonderen Größenordnung (80 000 Einwohner und darunter bis mindestens 20 000 Einwohner), in denen eine Heranziehung der Anlieger für den Erschließungsaufwand in den Ortsdurchfahrten

außer für die Gehwege und Parkplätze aber nicht mehr zeitgemäß ist.

22. Zu Artikel 1 Nr. 75 (§ 136 Abs. 3, § 142 Abs. 3, § 143 b Abs. 2)

a) In § 136 ist Absatz 3 zu streichen.

b) In § 142 ist Absatz 3 wie folgt zu fassen:

„(3) In den Gutachten über den Verkehrswert bebauter Grundstücke soll, wenn dies auf Grund von Vergleichspreisen möglich ist, neben dem Gesamtwert des Grundstücks der Wert des Grund und Bodens mit dem Wert angegeben werden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.“

c) In § 143 b Abs. 2 sind nach dem Wort „daß“ die Worte „für das ganze Land oder“ einzufügen.

Begründung zu Buchstabe a

Die Gutachten nach § 136 Abs. 3 erfordern einen unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand. Die Vorschrift des § 136 Abs. 3 ist daher zu streichen.

zu Buchstabe b

In der Praxis ist es nicht immer möglich, getrennte Werte einwandfrei zu ermitteln. Dies ist bei der Fassung des § 146 Abs. 3 zu berücksichtigen.

zu Buchstabe c

In § 143 b Abs. 2 sollte den Landesregierungen auch die allgemeine Einführung eines Zweijahres-Turnus für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ermöglicht werden, da eine jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten zu unnötigem Verwaltungsaufwand führen kann, etwa in Zeiten ruhiger Bodenpreisentwicklung.

23. Zu Artikel 1 Nr. 78 Buchstabe a (§ 147 Abs. 1 a)

In Absatz 1 a ist in Satz 1

a) das Wort „Samtgemeinden,“ zu streichen und

b) nach dem Wort „Verbandsgemeinden“ das Wort „ , Verwaltungsgemeinschaften“ einzufügen.

Begründung zu Buchstabe a

Im Unterschied zu den rheinland-pfälzischen Verbandsgemeinden sind die niedersächsischen Samtgemeinden freiwillige Zusammenschlüsse und damit Planungsverbände im Sinne des § 4 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes. Das ist in der Begründung zum niedersächsischen Zweiten Gesetz zur Verwaltungs- und Gebietsreform vom 9. Juli 1971 (Einführung der heutigen Form der Samtgemeinde) und bei seiner parlamentari-

schen Beratung ausdrücklich hervorgehoben worden.

Eine Übertragung von Aufgaben durch Landesgesetz im Sinne von § 147 Abs. 1 a liegt somit nicht vor und kann auch in Zukunft nicht in Betracht kommen. § 147 Abs. 1 a ist daher auf die niedersächsischen Samtgemeinden, die schon heute für die Aufstellung der Flächennutzungspläne zuständig sind, nicht anwendbar. Die Bildung von weiteren Samtgemeinden ist in Niedersachsen nicht vorgesehen. Die Neubildung ist bereits im Jahr 1974 abgeschlossen worden. Die vom Bundestag beschlossene Formulierung geht daher für die Samtgemeinden ins Leere. Allenfalls kann sie dazu führen, daß Mißverständnisse auftreten, und daß dadurch die Rechtmäßigkeit von Planungen der heute bereits bestehenden Samtgemeinden in Zweifel gezogen wird.

zu Buchstabe b

Nach der vom Bundestag beschlossenen Fassung des Absatzes 1 a können Aufgaben nur auf den Samtgemeinden und Verbandsgemeinden „vergleichbare gesetzliche Zusammenschlüsse von Gemeinden“ übertragen werden. Bei dieser Formulierung ist nicht gewährleistet, daß eine Aufgabenübertragung auch auf Verwaltungsgemeinschaften, wie sie insbesondere in Baden-Württemberg gebildet wurden, erfolgen kann.

Verwaltungsgemeinschaften können nicht als „vergleichbare Zusammenschlüsse“ angesehen werden, weil einmal mit Rücksicht auf den Verbandscharakter der Verwaltungsgemeinschaften das Merkmal der Vergleichbarkeit mit den Samt- und Verbandsgemeinden nicht gegeben ist, zum andern, weil es auch freiwillig gebildete Verwaltungsgemeinschaften gibt.

24. Zu Artikel 2 § 1 Nr. 12 a — neu — (§ 41 Abs. 3 und 8 a — neu —)

Folgende Nummer 12 a ist einzufügen:

„12 a. § 41 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 3 werden die Zahl „1.“ und die Nummer 2 gestrichen.

Begründung

In einem neuzeitlichen Städtebau muß es möglich sein, auch Brückenbauwerke und Rampen zu errichten. Nach der geltenden Regelung in § 41 Abs. 3 Nr. 2 sind derartige Bauwerke nicht förderungsfähig. Daher unterbleibt deren Bau. Das kann vom städtebaulichen Ergebnis her nicht hingenommen werden.

Im übrigen hängt die derzeitige Fassung des § 41 Abs. 3 mit den früheren, im Gesetzgebungsverfahren zum Städtebauförderungsgesetz jedoch auf-

gegebenen Vorstellungen des Gesetzgebers über einen individuellen Kostenbeitrag zu den Kosten der Ordnungsmaßnahmen zusammen. Bei der Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes ist es versehentlich unterblieben, diese Vorschrift herauszunehmen.

b) Folgender Absatz 8 a wird eingefügt:

„(8 a) § 135 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes ist auf den Ausgleichsbetrag entsprechend anzuwenden. Die Freistellung bedarf der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.“

Begründung

Das öffentliche Interesse an der Durchführung der Sanierung kann es im Einzelfall erforderlich machen, von dem Ausgleichsbetrag freizustellen.

25. Zu Artikel 2 § 1 Nr. 13 Buchstaben d und e (§ 43 Abs. 2)

a) Buchstabe d ist wie folgt zu fassen:

d) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für das modernisierte oder instandgesetzte Gebäude bei ordentlicher Bewirtschaftung unter Berücksichtigung des Sanierungszwecks nachhaltig erzielt werden können.“

b) Buchstabe e ist zu streichen.

**Begründung
zu Buchstaben a und b**

Die Regelung in § 43 StBauFG wird — nach Streichung von § 32 StBauFG — die Modernisierung und Instandsetzung in Sanierungsgebieten erheblich erschweren oder ganz verhindern und damit den Erfolg zahlreicher Sanierungsmaßnahmen gefährden.

Die Gründe hierfür liegen darin, daß nach § 43 Abs. 1 und 2 StBauFG nur für solche Kosten Sanierungsförderungsmittel gewährt werden können, die der Eigentümer nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann. Als „nachhaltig erzielbar“ sind in diesem Zusammenhang mindestens die Erträge anzusetzen, die sich auf Grund einer gesetzlich zulässigen Mieterhöhung ergeben.

Diese Regelung hat zur Folge, daß die Mieten modernisierter oder instandgesetzter Wohnungen im Sanierungsgebiet in der Regel auf das höchstzulässige Niveau angehoben werden, da

nur der durch die in zulässiger Weise erhöhten Mieten nicht gedeckte Modernisierungsaufwand förderungsfähig ist. Dies wird in vielen Fällen zu Vertreibungseffekten führen, die dem Ziel der Sanierung zuwiderlaufen. In vielen Fällen wird die erforderliche Modernisierung unterbleiben.

Die ersatzlose Streichung von § 32 StBauFG hat nämlich zur Folge, daß die Mieten der modernisierten oder instandgesetzten Wohnungen entsprechend dem allgemeinen Mietrecht erhöht werden können, und zwar

- a) bei nicht preisgebundenen Wohnungen gemäß Artikel 3 § 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes um 14 v. H. der für die Wohnung aufgewendeten Kosten,
- b) bei preisgebundenen Wohnungen entsprechend den Vorschriften des Preisrechts.

Da in Sanierungsgebieten bei dem oft jahrhundertalten Baubestand die Modernisierungskosten sehr hoch liegen (durchschnittlicher Erfahrungswert 30 000 DM/Wohnung oder 400 DM/qm), ergeben sich hiernach extrem hohe Mietsteigerungen.

Beispiel

Wohnungsmiete vor	
Modernisierung:	3,00 DM/qm
Modernisierungsaufwand:	400,00 DM/qm
Mieterhöhung gemäß Artikel 3 § 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes:	4,66 DM/qm
neue Miete (monatlich):	7,66 DM/qm.

Nach der — bisherigen — Regelung in § 43 StBauFG ist es nicht zulässig, diese Miete durch Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln zu senken, denn diese Mittel dürfen nur insoweit eingesetzt werden, als die in zulässiger Weise erhöhte Miete zur Finanzierung nicht ausreicht. Die Regelung in § 43 StBauFG steht damit im Gegensatz zu den Zielen der sonstigen Modernisierungsförderung, z. B. nach dem Bund-Länder-Programm (vgl. BAnz. vom 26. März 1974, vom 17. Juli 1974 und 10. Januar 1975). Werden z. B. für eine nicht preisgebundene Wohnung Modernisierungsförderungsmittel gewährt, so mindert sich gemäß Artikel 3 § 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes der Betrag, um den die Miete erhöht werden könnte.

Verbleibt es bei der Regelung in § 43 Abs. 2 Satz 1 StBauFG, so werden die Mieter modernisierter oder instandgesetzter Wohnungen in Sanierungsgebieten schlechter gestellt als in sonstigen Gebieten, in denen die Modernisierung nach den allgemeinen Bestimmungen gefördert wird.

Die Regelung in § 43 Abs. 2 Satz 1 StBauFG ist daher so zu modifizieren, daß der Sanierungszweck bei Bemessung der nach Modernisierung erzielbaren Erträge angemessen berücksichtigt werden kann. Diese Modifizierung würde es erlauben, Sanierungsförderungsmittel in dem Um-

fange einzusetzen, daß das Mietniveau unter dem höchstzulässigen Niveau bleibt. Dies kann die Gemeinde in dem Vertrag mit dem Eigentümer ggf. sicherstellen.

Beispiel

Wohnungsmiete vor der
Modernisierung: 3,00 DM/qm
Modernisierungsaufwand: 400,00 DM/qm
erzielbare Miete unter Berücksichtigung des Sanierungszwecks: 4,20 DM/qm.
Der durch diesen Mehrertrag nicht gedeckte Modernisierungsaufwand ist durch Sanierungsförderungsmittel zu finanzieren.

26. Zu Artikel 2 § 1 Nr. 18 a — neu — (§ 72 Abs. 3 a — neu —)

Folgende Nummer 18 a ist einzufügen:

„18a. In § 72 wird folgender Absatz 3 a eingefügt:

„(3 a) Bund und Länder legen durch Verwaltungsvereinbarungen nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes allgemein fest, mit welchem Anteil sich der Bund an der Finanzierung der in das Bundesprogramm aufgenommenen städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen beteiligt. Bei Modernisierungsmaßnahmen oder Instandsetzungsmaßnahmen nach § 43 sowie bei Neubau von Wohnungen im Sanierungsgebiet oder beim Bau von Ersatzwohnungen nach § 45 Abs. 2 bis 5 beteiligt sich der Bund in Höhe der Hälfte des Förderungsaufwandes.“

Begründung

Die Modernisierung von Gebäuden im Sanierungsgebiet wird zur Zeit dadurch erschwert, daß die Gemeinden (in der Regel) ein Drittel der förderungsfähigen Kosten selbst tragen müssen. Bei gemeindeeigenen Grundstücken erhöht sich der Gemeindeanteil noch um den Teil der Kosten, den der Eigentümer zu tragen hat. Die Regelung in Absatz 3 a Satz 2 würde die Gemeinden finanziell entlasten und bei ihnen zusätzliche Anreize für die Modernisierung schaffen.

Es ist ferner darauf hinzuweisen, daß nach dem Modernisierungsprogramm des Bundes und der Länder (BANz. vom 22. März 1974 und vom 17. Juli 1974 sowie vom 10. Januar 1975) Bund und Länder je zur Hälfte den Förderungsaufwand tragen. Vergleichbare Regelungen enthalten sowohl der Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Wohnungsmodernisierungsgesetz (Bundesrats-Drucksache 588/75) als auch der Gesetzentwurf des Bundesrates (Bundesrats-Drucksache 440/75, Drucksache 7/4551). Die Gemeinden sind hier an der Förderung der Modernisierung unmittelbar nicht beteiligt. Es ist

daher folgerichtig, wenn sie auch bei der Förderung der Modernisierung und Instandsetzung in Sanierungsgebieten finanziell nicht belastet werden.

Das gleiche gilt für die Förderung des Wohnungsbaues nach § 45 Abs. 2 bis 5 StBauFG. Der Finanzierungsanteil des Bundes an den übrigen Kosten der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen kann durch eine Verwaltungsvereinbarung bestimmt werden.

27. Zu Artikel 2 § 1 Nr. 19 a — neu — (§ 85 Abs. 2)

Folgende Nummer 19 a ist einzufügen:

„19a. In § 85 Abs. 2 sind im Eingangssatz die Worte „beantragt werden von“ durch die Worte „insbesondere gewährt werden“ zu ersetzen.“

Begründung

Für die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz ist es von entscheidender Bedeutung klarzustellen, daß die in § 85 Abs. 2 aufgeführten Tatbestände nur beispielhaft gemeint sind, nicht aber im Sinne einer erschöpfenden Aufzählung aufzufassen sind.

Eine erschöpfende Regelung ist dem Billigkeitsrecht fremd, das grundsätzlich darauf angelegt ist, bei der Gesetzesanwendung auftretende Härten auf der Grundlage einer Generalklausel mildern zu können. Die Praxis hat gezeigt, daß dies notwendig ist.

28. Zu Artikel 2 § 1 Nr. 21 — neu — (§ 89)

Folgende Nummer 21 ist einzufügen:

„21. § 89 wird gestrichen.“

Begründung

Der Deutsche Rat für Stadtentwicklung hat die ihm gesetzlich übertragenen Aufgaben weitgehend erfüllt. Er hat wertvolle Beiträge zur Weiterentwicklung des Städtebaues und insbesondere auch des Städtebaurechts geleistet. Eine Fortdauer seiner Effizienz im bisherigen Maße ist nicht zu erwarten. Nicht zuletzt spricht auch die angespannte Situation aller öffentlichen Haushalte gegen die Beibehaltung.

Beratungsgremien für Einzelfragen kann die Bundesregierung auch ohne gesetzliche Grundlage bilden.

29. Zu Artikel 2 § 5 — neu —

Folgender § 5 ist anzufügen:

§ 5

Änderung des Einkommensteuergesetzes

Das Einkommensteuergesetz 1975 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Septem-

ber 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 2165), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Berlinförderungsgesetzes und anderer Gesetze vom 19. Dezember 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 3157), wird wie folgt geändert:

1. In § 6 Abs. 1 Ziff. 5 Buchstabe a wird hinter den Worten „drei Jahre“ ein Komma gesetzt und werden folgende Worte eingefügt: „bei Grund und Boden innerhalb der letzten acht Jahre“.
2. § 6 b Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 erhält folgende Fassung:

„2. die veräußerten Wirtschaftsgüter im Zeitpunkt der Veräußerung mindestens sechs Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehört haben; die Frist von sechs Jahren verlängert sich auf acht Jahre für Grund und Boden, sie entfällt für lebendes Inventar land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,“.
3. § 23 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 wird in Ziffer 1 Buchstabe a das Wort „acht“ ersetzt;
 - b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) Ziffer 1 erhält folgende Fassung:

„1. Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen, wenn sie im Zeitpunkt der Veräußerung oder innerhalb von zwei Jahren vor der Veräußerung vom Veräußerer selbst, seinem Ehegatten oder seinen Kindern ständig bewohnt waren,“;
 - bb) die bisherigen Ziffern 1 und 2 werden Ziffern 2 und 3;
 - c) die Absätze 3 und 4 werden wie folgt geändert:
 - aa) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Beträgt der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung von Grundstücken mehr als zwei Jahre, wird der Gewinn nur insoweit erfaßt, als er auf den Grund und Boden entfällt; bei der Veräußerung eines Rechts im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 Buchstabe a insoweit, als er auf das Recht ohne das Gebäude entfällt.“,
 - bb) die bisherigen Absätze 3 und 4 werden Absätze 4 und 5;
 - d) in Absatz 4 (nunmehr Absatz 5) werden die Sätze 2 und 3 wie folgt gefaßt:

„Abweichend von § 11 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 gelten der Veräußerungspreis als im Jahr der Veräußerung bezo-

gen und die Werbungskosten als im Jahr der Veräußerung geleistet. Wird der Veräußerungspreis in Form wiederkehrender Bezüge gezahlt, so ist als Einnahme der Kapitalwert dieser Bezüge anzusetzen.“;

- e) es wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Gewinne aus Spekulationsgeschäften werden zur Einkommensteuer nur herangezogen, soweit sie in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 Buchstabe a im Veranlagungszeitraum 30 000 Deutsche Mark und in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 Buchstabe b 1 000 Deutsche Mark übersteigen. Verluste aus Spekulationsgeschäften dürfen nur bis zur Höhe des Spekulationsgewinns ausgeglichen werden, den der Steuerpflichtige im gleichen Kalenderjahr erzielt hat.“

4. § 52 wird wie folgt geändert:

- a) Hinter Absatz 6 wird der folgende Absatz 6 a eingefügt:

„(6 a) § 6 Abs. 1 Ziff. 5 Buchstabe a ist bei der Einlage von Grund und Boden erstmals auf solche Wirtschaftsgüter anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1974 angeschafft worden sind.“

- b) Der bisherige Absatz 6 a wird Absatz 6 b.

- c) Hinter Absatz 7 wird der folgende Absatz 7 a eingefügt:

„(7 a) In § 6 b Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 ist der zweite Halbsatz erstmals auf Grund und Boden anzuwenden, der nach dem 31. Dezember 1974 angeschafft worden ist.“

- d) Folgender Absatz 19 a wird eingefügt:

„(19 a) § 23 Abs. 1 Ziff. 1 Buchstabe a ist erstmals auf Veräußerungsgeschäfte anzuwenden, bei denen die maßgebende Anschaffung nach dem 31. Dezember 1974 erfolgt ist. § 23 Abs. 2 Ziff. 1 und Abs. 6 sind erstmals auf Veräußerungsgeschäfte nach dem 31. Dezember 1976 anzuwenden.“

Begründung

Die im Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vorgesehene Ausgleichsbetragsregelung, mit der planungsbedingte Wertsteigerungen auf dem Bodenmarkt erfaßt und angemessen abgeschöpft werden sollen, begegnet aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit und der Praktikabilität erheblichen Bedenken.

Um wenigstens in der einkommensteuerlichen Behandlung der Bodengewinne eine gerechtere Regelung zu treffen, sollen in stärkerem Maße als bisher auch die Gewinne aus der Veräußerung privaten Grund und Bodens der Einkommensteuer unterworfen werden. Die Spekulationsfrist des § 23 wird für Grund und Boden

auf acht Jahre erweitert. Bei der Veräußerung von Betriebsgrundstücken werden die Veräußerungsgewinne bereits nach geltendem Recht von der Einkommensteuer erfaßt.

Bei eigengenutzten Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen wird die Fiktion einer steuerlich beachtlichen Spekulation allgemein aufgehoben. Sofern diese Grundstücke im Zeitpunkt der Veräußerung oder innerhalb von zwei Jahren vor der Veräußerung vom Veräußerer oder nahen Angehörigen bewohnt wurden, unterliegt ein Veräußerungsgewinn nicht der Steuer nach § 23 EStG.

Die Änderung des § 23 beabsichtigt die steuerliche Erfassung von Gewinnen aus der Wertsteigerung von Grund und Boden; deshalb bleiben bei Veräußerungen nach der bisherigen Spekulationsfrist von zwei Jahren Wertsteigerungen, die gegebenenfalls in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude liegen, außer Betracht.

Anstelle der bisherigen Freigrenze für Gewinne aus Spekulationsgeschäften von 1 000 DM sollten Spekulationsgewinne bei Grundstücken nur der Steuer unterliegen, wenn sie mehr als 30 000 DM betragen.

Die Ausdehnung der Besteuerung erfaßt nur solche Spekulationsgewinne aus der Veräußerung privater Grundstücke, bei denen die Anschaffung nach dem 31. Dezember 1974 erfolgt ist und bei denen eine mögliche Veräußerung des Grundstückes bis zum 31. Dezember 1976 nach geltendem Recht der Steuer unterliegen würde.

Der Abbau der bestehenden steuerlichen Besserstellung der Gewinne aus der Veräußerung privaten Grund und Bodens gegenüber den Gewinnen aus der Veräußerung von Grund und Boden im betrieblichen Bereich darf jedoch nicht zu einer neuen Diskrepanz in der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Grund und Boden im Privatvermögen einerseits und im Betriebsvermögen andererseits führen. Es ist deshalb notwendig, die Vorschriften, die den Grund und Boden bei der Überführung vom Privatvermögen in das Betriebsvermögen oder die Begünstigung von betrieblichem Grund und Boden bei der Veräußerung betreffen, entsprechend anzupassen.

Zu Nummer 1

Es handelt sich um eine Änderung der Vorschrift des § 6 Abs. 1 Ziff. 5 Buchstabe a EStG, durch die die Frist von drei Jahren für den Grund und Boden auf acht Jahre verlängert wird; damit sollen Werterhöhungen während der privaten Besitzzeit im Falle der Einlage eines Grundstücks in das Betriebsvermögen erfaßt werden.

Zu Nummer 2

Die Behaltefrist des § 6 b Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 EStG für den Grund und Boden soll von sechs

Jahren auf acht Jahre ausgedehnt werden; damit soll bei einer Veräußerung von Grund und Boden im Betriebsvermögen vor Ablauf von acht Jahren nach der Anschaffung im Interesse der angestrebten Gleichbehandlung der realisierte Gewinn von der Begünstigung des § 6 b EStG ausgenommen werden.

Zu Nummer 3

Um die unterschiedliche Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Grundstücken im Betriebsvermögen einerseits und im Privatvermögen andererseits abzubauen, wird die Spekulationsfrist für Grundstücke von bisher zwei Jahren auf acht Jahre ausgedehnt. Durch die Neufassung des § 23 Abs. 3 wird die sachliche Erweiterung der Spekulationsgeschäfte jedoch beschränkt auf die Veräußerung von Grund und Boden bzw. bei grundstücksgleichen Rechten auf den Teil des Veräußerungserlöses für das Recht, der nicht auf das Gebäude entfällt. Gewinne aus der Veräußerung eines Eigenheims, das dem Eigenbedarf dient (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen), das innerhalb von zwei Jahren vor der Veräußerung vom Veräußerer oder seiner Familie eigengenutzt worden ist, werden von der Besteuerung als Spekulationsgeschäft allgemein ausgenommen.

Im Sinne einer weitgehenden Gleichbehandlung von Veräußerungsgeschäften im Betriebsvermögen und Spekulationsgeschäften im Privatvermögen wird der Gewinn aus einem Spekulationsgeschäft stets im Jahr der Veräußerung als zugeflossen behandelt. Werden wiederkehrende Bezüge als Veräußerungspreis vereinbart, so ist der Kapitalwert dieser Bezüge im Veräußerungsjahr als Erlös zu erfassen.

Die bisherige Freigrenze von 1 000 DM für Spekulationsgeschäfte wird in einen Freibetrag in Höhe von 30 000 DM für Spekulationsgewinne aus Grundstücksgeschäften umgewandelt unter Beibehaltung der bisherigen Grenze von 1 000 DM als Freibetrag für die übrigen Spekulationsgewinne. Der Freibetrag wird jeweils einmal für jeden Steuerpflichtigen im Veranlagungszeitraum gewährt.

Zu Nummer 4

Die Neuregelung der Besteuerung von Spekulationsgeschäften bei der Veräußerung privater Grundstücke ist erstmals auf Grund und Boden anzuwenden, der nach dem 31. Dezember 1974 angeschafft worden ist. Damit werden alle Grundstücke, die nach geltendem Recht am Tag des Inkrafttretens der Spekulationsbesteuerung des § 23 verhaftet sind, in die erweiterte Spekulationsbesteuerung einbezogen. Da die Steuer von Veräußerungsvorgängen nur ausgelöst wird, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes liegen, kann insoweit auch keine unzulässige Rückwirkung des Gesetzes angenommen werden.

Die Steuerbefreiung für die Gewinne aus der Veräußerung von eigengenutzten Eigenheimen gilt für alle Veräußerungsgeschäfte, die nach Ablauf der Spekulationsfrist des geltenden Rechts abgeschlossen werden. Ebenso sind die Freibeträge im Sinne des § 23 Abs. 6 erstmals auf Veräußerungsgeschäfte nach dem 31. Dezember 1976 anzuwenden.

§ 52 wird im übrigen um die weiteren, infolge der vorgesehenen Änderungen des EStG notwendigen Anpassungsvorschriften ergänzt.

30. Zu Artikel 3 § 14 Abs. 4 — neu —

Folgender Absatz 4 ist anzufügen:

„(4) Nach § 66 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes ausgesprochene Zuständigkeitsübertragungen bleiben unberührt.“

Begründung

Bereits § 66 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes sah die Möglichkeit der Übertragung der Zuständigkeit der Gemeinde für die städtebauliche Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde vor. Künftig soll § 46 Abs. 4 diese Möglichkeit schaffen. Mit dem neuen Absatz 4 soll klargestellt werden, daß die bislang nach § 66 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes ausgesprochenen Übertragungen von der Aufhebung dieser Vorschrift unberührt bleiben.

31. Zu Artikel 4

Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

„Hierbei können innerhalb der einzelnen Paragraphen die Absätze, Nummern und Buchstaben jeweils fortlaufend bezeichnet werden.“

Begründung

Die Neuordnung der gesamten Abschnitts- und Paragraphenfolge des novellierten Gesetzes wäre für die Praxis mit vielfältigen zusätzlichen Umstellungsschwierigkeiten verbunden. Die zahlreichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Länder zum Vollzug des Gesetzes müßten, auch soweit sie nicht unmittelbar von materiellen Änderungen berührt werden, umgestellt werden. Literatur und Rechtsprechungssammlungen müßten sich nach und nach auf die neuen Bezeichnungen umstellen, was mit erheblichen Schwierigkeiten und einem vielfältigen Aufwand verbunden ist. Aus diesen Gründen erscheint es geboten, diese Umstellung bis auf einen Zeitpunkt zu verschieben, in welchem die neuen Kodifikationen des Städtebaurechts einen gewissen, für längere Zeit gedachten Abschluß erreicht haben; die derzeitige Novelle ist als erste Stufe einer solchen Neuordnung vorgelegt worden. Bis dahin genügt es, die Absätze, Nummern und Buchstaben innerhalb der einzelnen Paragraphen neu zu ordnen.

32. Zu Artikel 6

Folgender Satz 2 ist anzufügen:

„Vorschriften, die zum Erlaß von Rechtsverordnungen ermächtigen, treten am Tag nach der Verkündung in Kraft.“

Begründung

Es sollte die Möglichkeit gegeben werden, die Rechtsverordnungen so rechtzeitig zu erlassen, daß sie beim Inkrafttreten des gesamten Gesetzes bereits vorliegen.