

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung der Bereitstellung von Bauland

A. Zielsetzung

Seit 1978 hat sich der Anstieg der Baulandpreise infolge steigender Nachfrage nach Bauland vor allem in den Ballungsgebieten, aber auch in zahlreichen Entwicklungsorten des ländlichen Raumes, deutlich beschleunigt. Diese Entwicklung der Baulandpreise treibt die Kosten für den Bau von Eigenheimen und Mietwohnungen in Höhen, die zu sehr starken Belastungen für weite Kreise der Bevölkerung führen. Insbesondere einkommensschwächere Schichten der Bevölkerung müssen deswegen einen höheren Anteil ihres Einkommens für ihre Wohnungsversorgung aufwenden. Es tritt hinzu, daß anlagewilliges Kapital in den Wohnungsbestand drängt, weil u. a. durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kurzfristig eine weit höhere Rendite erzielt werden kann.

Eine Tendenz zur Stabilisierung der Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt ist nicht absehbar, da die Wohnflächenansprüche weiter steigen und die Zahl der auf den Wohnungsmarkt drängenden Haushalte in den nächsten Jahren noch stark zunehmen wird.

Entsprechend der Regierungserklärung vom 24. November 1980 sollen daher die Instrumente des Bundesbaugesetzes verbessert werden, um das Angebot an verfügbarem Bauland zu vergrößern und Preissteigerungen zu verringern. Weiterhin soll, ebenfalls entsprechend der Regierungserklärung, der Schutz der Mieter vor Verdrängungen bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbessert werden. Die Bundesregierung setzt darüber hinaus ihre Prüfung fort, ob und wie eine spezielle steuerliche Belastung von Bauland das Angebot an Baugrundstücken erhöhen kann.

B. Lösung

Zur Erhöhung des Angebots an verfügbarem Bauland sollen in das Bundesbaugesetz die Instrumente der „erweiterten Umlegung“ und der „gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme“ neu eingeführt und die Durchsetzung von Bauverpflichtungen erleichtert werden.

Das Verfahren der erweiterten Umlegung soll einen Beitrag zur Behebung eines dringenden Baulandbedarfs breiter Schichten der Bevölkerung leisten. Dabei sollen die Eigentümer Grundbesitz in Höhe des Einwurfswertes zurückerhalten und der den Eigentümern durch die Neuordnung sonst zuwachsende Vorteil (ungeordnetes Rohbauland wird zu baureifem Land) in Land einbehalten und unmittelbar bauwilligen Bürgern zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Abschlusses der Umlegung zugeteilt werden. Die Zuteilung der Grundstücke soll mit einer Bauverpflichtung verbunden werden, zu deren Durchsetzung ein preislimitierendes Ankaufs- und Vorkaufsrecht dienen soll. Daneben sollen Anregungen der Praxis zur Erleichterung und Erweiterung der herkömmlichen Umlegung, die in zahlreichen Fällen im Hinblick auf die sehr unterschiedliche Baulandsituation in den Gebieten der Bundesrepublik Deutschland weiterhin zur Deckung der Baulandnachfrage ausreichen wird, berücksichtigt werden.

Das neue Instrument der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme soll die zügige Entwicklung neuer Baugebiete ermöglichen, wenn die Handhaben nach der erweiterten Umlegung nicht ausreichen. Anders als nach dem Städtebauförderungsgesetz sollen die Gemeinden hierbei aber nicht auf die Flächenenteignung angewiesen sein. Sie sollen jedoch von dem Grundsatz der erweiterten Umlegung, der Zuteilung nach Einwurfswert, soweit erforderlich, abweichen können. Die Belange der bisherigen Eigentümer sollen aber mindestens nach deren Baulandbedarf gewahrt werden. Im übrigen kann der Eigentümer — wie auch bei der erweiterten Umlegung — weitere Grundstücke erhalten, wenn er selbst den mit der Maßnahme verfolgten Zweck verwirklicht. Die Bestimmungen zur Durchsetzung von Bau- und Nutzungsverpflichtungen sollen durch eine Verbesserung der hierfür geschaffenen Instrumente wirksamer ausgestaltet werden. Auch die Erhaltungssatzung soll zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdrängungsprozesse verbessert werden.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Dem Bund entstehen durch das Gesetz keine Kosten. Auch bei der Durchführung des Gesetzes durch die Gemeinden entstehen unmittelbar durch das Gesetz keine über die Kosten bei

der Neuerschließung von Baugebieten hinausgehenden Kosten. Das Gesetz ist so angelegt, daß bei der Durchführung der erweiterten Umlegung oder der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme die Gemeinden vermögensmäßig nicht anders stehen als bei Durchführung einer herkömmlichen Umlegung. Der Umlegungsvorteilsausgleich gewährt ihnen einen angemessenen Aufwendungsersatz. Mittelbar können allerdings Kosten entstehen, wenn die Gemeinden nach ihrem Ermessen Grundstücke verbilligt an einkommensschwache Bauwillige zuteilen; im Ergebnis handelt es sich aber um eine vertretbare Minderung der Einnahmen aus der Erhebung des Umlegungsvorteilsausgleichs.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
14 (13) – 841 06 – Stä 24/81

Bonn, den 17. August 1981

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung der Bereitstellung von Bauland mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt. Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Der Bundesrat hat in seiner 502. Sitzung am 10. Juli 1981 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

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

Für den Bundeskanzler
Der Bundesminister für das Post- und Fernmeldewesen
Gscheidle

Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung der Bereitstellung von Bauland

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

Artikel 1

Änderung des Bundesbaugesetzes

Das Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), wird wie folgt geändert:

1. In § 19 Abs. 4 Nr. 1 werden vor dem Wort „Bodenordnung“ die Worte „während eines Verfahrens zur“ eingefügt.
2. Dem § 39a Abs. 2 wird folgender Satz 2 angefügt:
„Bei Maßnahmen nach den §§ 39c und 39e kann im Rahmen städtebaulicher Gründe auch ein dringender Wohnungsbedarf in der Gemeinde berücksichtigt werden.“
3. § 39b wird wie folgt geändert:
 - a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz 3 angefügt:
„Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ist auch zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang für die Durchführung des Vorhabens Mittel öffentlicher Haushalte zur Verfügung gestellt werden.“
 - b) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:
„Absatz 1 Satz 3, § 44b Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44c Abs. 1 und 2 gelten entsprechend.“
 - c) Dem Absatz 4 wird folgender Satz 3 angefügt:
„Bei der Bemessung der Entschädigung bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die eingetreten sind
 1. nach Unanfechtbarkeit des Baugebots oder
 2. nach Erhebung einer Klage gegen das Baugebot von dem Zeitpunkt an, zu dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot mit angemessenen Bedingungen (§ 87 Abs. 2 Satz 1 und § 88) entweder der Gemeinde oder eines im Einvernehmen mit der Gemeinde handelnden Bauwilligen hätte annehmen können, es sei denn, daß der Eigentümer Kapital oder Arbeit für sie aufgewendet hat.“

4. § 39c wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:
„(1) Die Gemeinde kann
 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30,
 2. bei dringendem Wohnungsbedarf in der Gemeinde auch innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34)

den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, eine Fläche, ein vorhandenes Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage oder Teile davon innerhalb angemessener Frist den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend zu nutzen oder einer solchen Nutzung zuzuführen. § 39b Abs. 1 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.“

b) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„§ 39b Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 Satz 3, § 44b Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44c Abs. 1 und 2 gelten entsprechend.“

5. § 39h wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird eingefügt:

„(1 a) Hat die Gemeinde ein Gebiet aus den in Absatz 3 Nr. 3 aufgeführten Gründen festgelegt, kann sie für bestimmte Grundstücke anordnen, daß auch die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz einer Genehmigung bedarf. Die Gemeinde kann die Anordnung bereits von dem in Absatz 2 bestimmten Zeitpunkt an treffen. Die Anordnung wird mit der Eintragung im Grundbuch wirksam. Die Eintragung der Anordnung und ihre Löschung erfolgen auf Ersuchen der Gemeinde, die auch die Kosten dafür trägt. Die Gemeinde hat die Anordnung aufzuheben, wenn deren Voraussetzungen weggefallen sind.“

b) In Absatz 3 werden die Worte „Die Genehmigung darf“ durch die Worte „In den Fällen des Absatzes 1 darf die Genehmigung“ ersetzt.

c) Absatz 3 Nr. 3 wird wie folgt gefaßt:

„3. um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Im Rahmen städtebaulicher Gründe kann auch angestrebt werden, die dort wohnenden Menschen vor einer Verdrängung zu schützen.“

- d) In Absatz 4 Satz 1 werden die Worte „Die Genehmigung darf“ durch die Worte „In den Fällen des Absatzes 1 darf die Genehmigung“ ersetzt.
- e) In Absatz 5 Satz 1 werden die Worte „Die Genehmigung wird“ durch die Worte „In den Fällen des Absatzes 1 wird die Genehmigung“ ersetzt.
- f) Nach Absatz 5 wird eingefügt:
- „(5 a) In den Fällen des Absatzes 1 a wird die Genehmigung von der Gemeinde erteilt. Sie darf nur versagt werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die mit der Festlegung des Gebiets angestrebten Ziele durch die genannten Rechtsvorgänge und die damit verfolgten Zwecke beeinträchtigt werden. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn dies erforderlich ist, damit Ansprüche Dritter erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem in Absatz 2 bezeichneten Zeitpunkt eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen oder die Eintragung beantragt worden ist. Die Genehmigung kann auch von dem Dritten beantragt werden. Der Erwerber kann die Versagung der Genehmigung abwenden, wenn er sich verpflichtet und glaubhaft macht, daß er die in Absatz 3 Nr. 3 bezeichneten Belange wahren wird.“
- g) Dem Absatz 7 wird folgender Satz 2 angefügt:
- „Absatz 6 Satz 3 ist entsprechend anzuwenden.“
6. § 45 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 werden die Worte „im Sinne des § 30“ gestrichen.
- b) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:
- „Beabsichtigt die Gemeinde, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 aufzustellen, kann das Umlegungsverfahren eingeleitet werden, auch wenn der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist.“
7. In § 46 wird nach Absatz 1 eingefügt:
- „(1 a) Die Gemeinde kann sich in einem Vertrag mit Beteiligten verpflichten, eine Umlegung anzuordnen und die erforderliche Erschließung durchzuführen, wenn die Bereitstellung der in § 55 Abs. 2 und 5 bezeichneten Flächen gesichert ist.“
8. In § 48 Abs. 1 wird nach Nummer 5 eingefügt:
- „5a. mit Wirksamwerden der Zustimmungserklärungen nach § 55 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 die Dritten, denen Grundstücke zugeteilt werden sollen.“
9. In § 50 Abs. 1 wird nach Satz 1 folgender Satz 2 eingefügt:
- „In den Fällen des § 52 Abs. 1 Satz 3 und 4 ist der Umlegungsbeschluß auch in der Belegenheitsgemeinde bekanntzumachen.“
10. § 52 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:
- „(1) Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, daß die Umlegung sich zweckmäßig durchführen läßt. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen, die auch in anderen Gemeinden liegen können. Liegen Grundstücke in einer anderen Gemeinde (Belegenheitsgemeinde), so können sie in die Umlegung nur mit Zustimmung der Belegenheitsgemeinde einbezogen werden. Die Einzelheiten, insbesondere die Zustimmung der Belegenheitsgemeinde einschließlich ihrer Mitwirkung, können in einer Vereinbarung zwischen den beteiligten Gemeinden geregelt werden.“
- b) In Absatz 2 werden die Worte „oder deren Grenzen durch die Umlegung nicht geändert werden sollen“ gestrichen.
11. § 53 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 2 werden nach dem Wort „Lage,“ die Worte „die Form,“ und nach dem Wort „Umlegungsgebiets“ die Worte „einschließlich der Gebäude“ eingefügt.
- b) In Satz 3 werden nach dem Wort „Grundstück“ das Wort „mindestens“ und in Nummer 2 nach dem Wort „Bezeichnung“ die Worte „und die Größe“ eingefügt.
12. In § 54 Abs. 1 Satz 1 werden nach dem Wort „Grundbuchamt“ die Worte „und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle“ eingefügt.
13. § 55 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:
- „(2) Aus der Umlegungsmasse sind vorweg die Flächen auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen, die nach dem Bebauungsplan festgesetzt sind als
1. örtliche Verkehrsflächen für öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze sowie für Sammelstraßen innerhalb des Umlegungsgebiets,
 2. Flächen für Parkplätze oder Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der in Nummer 1 genannten Verkehrsanlagen oder

nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb des Umlegungsgebiets zu seiner Erschließung notwendig sind,

3. Flächen für Kinderspielflächen innerhalb des Umlegungsgebiets und
4. Flächen für Anlagen zum Schutz des Umlegungsgebiets gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Anlagen sind.

Dies gilt für Flächen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 bis 4 nur insoweit, als sie überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen.“

- b) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Mit der Zuteilung ist die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger für von ihnen in die Umlegungsmasse eingeworfene Flächen nach Absatz 2 abgefunden.“

- c) Nach Absatz 5 wird angefügt:

„(6) Sind an der Umlegung beteiligte Eigentümer nicht in der Lage oder nicht bereit, die im Bebauungsplan für bestimmte Grundstücke festgesetzte Nutzung zu verwirklichen, können diese Grundstücke ausgeschrieben und Dritten zugeteilt werden, wenn

1. die Dritten bereit und in der Lage sind, die bebauungsplanmäßige Nutzung zu verwirklichen,
2. sie und die betroffenen Eigentümer schriftlich zustimmen und
3. geeignetes Ersatzland, das auch außerhalb des Umlegungsgebiets liegen kann, in die Verteilungsmasse eingebracht wird; hiervon kann abgesehen werden, wenn die betroffenen Eigentümer einverstanden sind.

Der Umlegungsplan ist mit den Dritten im Sinne des Satzes 1 entsprechend § 66 Abs. 1 zu erörtern.“

14. § 61 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird Satz 2 gestrichen.

- b) In Absatz 2 wird Satz 1 wie folgt gefaßt:

„Soweit durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten oder Baulasten Vermögensnachteile oder Vermögensvorteile entstehen, findet ein Ausgleich in Geld statt.“

- c) In Absatz 3 wird nach „§ 55 Abs. 5“ „und 6“ eingefügt.

15. Nach § 61 wird eingefügt:

„§ 61 a

Regelung der Rechtsverhältnisse von Gemeinschaftsanlagen

Zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke können Flächen für hintere Zuwege, gemeinschaftliche Hofräume, Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze, Garagen oder andere Gemeinschaftsanlagen in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans festgelegt und ihre Rechtsverhältnisse geregelt werden. § 61 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.“

16. In § 64 Abs. 2 wird Satz 1 wie folgt gefaßt:

„Geldleistungen werden mit der Bekanntmachung nach § 71 fällig.“

17. Dem § 66 Abs. 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Er kann auch für Teile des Umlegungsgebiets aufgestellt werden (Teilumlegungsplan)“.

18. § 68 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) In den Nummern 1 und 6 werden die Worte „örtlichen Verkehrs- und Grünflächen (§ 55 Abs. 2)“ durch die Worte „Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2“ ersetzt; in Nummer 6 wird ferner der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt.

- b) Nach Nummer 6 wird angefügt:

„7. die Gebote nach § 59 Abs. 7;

8. die Baulasten nach § 61 Abs. 1 Satz 2.“

19. Nach § 76 wird eingefügt:

„§ 76 a

Vorzeitige Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten

(1) Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und dient es der Beschleunigung der Umlegung, kann die Umlegungsstelle vor Aufstellung des Umlegungsplans ohne Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber die in § 61 Abs. 1 Satz 1 genannten Rechte mit Ausnahme der grundstücksgleichen Rechte aufheben, ändern oder neu begründen. Dies gilt entsprechend auch für Baulasten nach § 61 Abs. 1 Satz 2.

(2) Bei der Regelung der Rechtsverhältnisse von Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 61 a kann nach Absatz 1 Satz 1 verfahren werden. Gemeinschaftsverhältnisse können hierbei nur aufgehoben werden.

(3) Der Geldausgleich nach § 61 Abs. 2 ist gesondert festzusetzen. Die §§ 64, 70 bis 72, 74 und 75 sind entsprechend anzuwenden.“

20. In § 79 Abs. 1 Satz 2 werden die Worte „Steuern mit örtlich bedingtem Wirkungskreis“ durch die Worte „örtlichen Verbrauch- und Aufwandsteuern sowie der Grunderwerbsteuer und Feuerchutzsteuer“ ersetzt.

21. Nach § 79 wird eingefügt:

„Abschnitt 1 a

Erweiterte Umlegung

§ 79 a

Erweiterte Umlegung

zur Deckung eines dringenden Baulandbedarfs

(1) Gebietet das öffentliche Interesse, einen dringenden Baulandbedarf zu decken, kann die Gemeinde eine erweiterte Umlegung durchführen. Die erweiterte Umlegung soll in Gebieten zur Anwendung kommen, in denen nach dem Bebauungsplan vor allem eine flächensparende oder verdichtete Bebauung vorgesehen ist. Bei der Beurteilung der Frage, ob eine erweiterte Umlegung geboten ist, ist zu berücksichtigen, wieweit geeignete Grundstücke der Gemeinde zur Behebung des Baulandbedarfs bereitgestellt werden können. Die Vorschriften des Ersten Abschnitts sind anzuwenden, soweit in diesem Abschnitt nichts Abweichendes bestimmt ist.

(2) Die erweiterte Umlegung kann nur durch einen nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 Nr. 1 und 2 gebildeten Umlegungsausschuß durchgeführt werden.

(3) In der Anordnung nach § 46 Abs. 1 ist zu bestimmen, daß eine Umlegung nach den Vorschriften dieses Abschnitts durchgeführt wird. Die Anordnung ist in den Umlegungsbeschluß nach § 47 nachrichtlich zu übernehmen. Bei der Bekanntmachung nach § 50 Abs. 1 ist auf die besonderen rechtlichen Wirkungen des Absatzes 4 hinzuweisen.

(4) Die Genehmigung nach § 51 Abs. 1 darf auch versagt werden, wenn

1. ein Vorhaben im Sinne des § 51 Abs. 1 oder die mit ihm beabsichtigte Nutzung dem Zweck der erweiterten Umlegung zuwiderlaufen würde oder
2. bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts oder bei der Vereinbarung eines anderen zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung berechtigenden Rechts der vereinbarte Gegenwert mehr als unerheblich über dem Einwurfswert (§ 57 Satz 2) liegt; Werterhöhungen, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen

zulässigerweise bewirkt hat, sowie Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen

Übersteigt der vereinbarte Gegenwert den in Satz 1 Nr. 2 bezeichneten Wert, kann die Genehmigung erteilt werden, wenn eine Erschwerung der Umlegung aufgrund einer schriftlichen Erklärung der Beteiligten nicht zu erwarten ist.

(5) Das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 kann auch ausgeübt werden, wenn der Käufer nicht dem in § 79 b Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Personenkreis angehört und Eigentum für einen Angehörigen dieses Personenkreises begründet werden soll; § 79 d Abs. 3 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.

(6) § 46 Abs. 1 a ist nur anzuwenden, wenn auch die Bereitstellung der nach § 79 b Abs. 3 zuzuteilenden Flächen gesichert ist.

§ 79 b

Verteilung der Grundstücke

(1) Der dem beteiligten Grundeigentümer an der Verteilungsmasse zustehende Anteil bemißt sich nach dem Verkehrswert, den sein früheres Grundstück zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses (§ 47) hatte. Würden Eigentümer aufgrund der Beschränkung nach Satz 1 kein bebaubares Grundstück erhalten, ist ihnen dennoch ein solches zuzuteilen.

(2) Grundstücke, die dem bisherigen Eigentümer aufgrund der Beschränkung nach Absatz 1 Satz 1 nicht zugeteilt würden, sollen ihm abweichend von den Absätzen 1 und 3 auf sein Verlangen dennoch zugeteilt werden, wenn er

1. sich verpflichtet, den mit dem Bebauungsplan, Sozialplänen und der erweiterten Umlegung verfolgten Zweck zu verwirklichen und
2. zustimmt, daß entsprechende Verpflichtungen sowie die zur Sicherung dieser Verpflichtungen dienenden Ankaufs- und Vorkaufsrechte nach § 79 d im Umlegungsverzeichnis aufgeführt werden.

(3) Die nach der Zuteilung an die bisherigen Eigentümer verbleibenden Grundstücke sind unter Beachtung des Zwecks der erweiterten Umlegung Bauwilligen aus weiten Kreisen der Bevölkerung zuzuteilen, wenn sie der Zuteilung schriftlich zustimmen und sich verpflichten, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der erweiterten Umlegung zu bebauen. Mit Wirksamwerden ihrer Zustimmungserklärung werden Bauwillige im Sinne des Satzes 1 Beteiligte im Sinne des § 48 Abs. 1. Der Umlegungsplan ist mit ihnen entsprechend § 66 Abs. 1 zu erörtern. Von Satz 1

kann abgewichen werden, wenn dies erforderlich ist, um den mit dem Bebauungsplan, Sozialplänen und der erweiterten Umlegung verfolgten Zweck zu verwirklichen.

(4) Es ist anzustreben, daß möglichst viele Bauwillige Grundeigentum, Miteigentum, grundstücksgleiche Rechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz erwerben können. Dabei sind vor allem Personen zu berücksichtigen, für die es nach ihren persönlichen Verhältnissen schwierig ist, Grundeigentum oder sonstige Rechte nach Satz 1 für ihre angemessene Versorgung mit Wohn- oder Gewerbe- raum zu erwerben.

(5) Die Gemeinde hat dem Umlegungsaus- schuß für die von ihm zu treffende Ent- scheidung Vorschläge für die Zuteilung nach den Ab- sätzen 3 und 4 zu unterbreiten.

§ 79 c

Grundstückswerte bei der Zuteilung an Dritte und Geldausgleich

(1) Für die nach § 79 b Abs. 3 zuzuteilenden Grundstücke ist der Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt des Beschlusses über den Umle- gungsplan, zu ermitteln; bei der Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 ist für die Werter- mittlung der Zeitpunkt dieser Entscheidung maßgebend. Von diesen Werten kann abgewi- chen werden, wenn es die Ziele der erweiterten Umlegung rechtfertigen, insbesondere zugun- sten einkommensschwächerer Personen; § 79 b Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Die Geldleistungen nach Absatz 1 sind im Umlegungsplan festzusetzen. Sie ruhen nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Im Umlegungsverzeichnis können Grundpfand- rechte zur Sicherung der Geldleistungen aufge- führt werden.

(3) Für die aufgrund der Beschränkung nach § 79 b Abs. 1 Satz 1 nicht zugeteilte Fläche findet ein nach den Vorschriften des Ersten Ab- schnitts zu ermittelnder Ausgleich in Geld statt. Änderungen in den allgemeinen Wertverhält- nissen auf dem Grundstücksmarkt, die sich in dem Zeitraum von der Einleitung der erweiter- ten Umlegung bis zum Beschluß über den Umle- gungsplan ergeben haben, sind zu berücksichti- gen.

§ 79 d

Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzung zuteilteiler Grundstücke

(1) Die Gemeinde hat dafür zu sorgen, daß die in der erweiterten Umlegung zuteilten Grundstücke entsprechend den Voraussetzun- gen, unter denen die Zuteilung erfolgt ist, ge- nutzt werden.

(2) Gegenüber den Eigentümern, denen in der erweiterten Umlegung Grundstücke zuteilt

werden, ist im Umlegungsverzeichnis ein An- kaufsrecht zugunsten der Gemeinde für den Fall aufzuführen, daß das Grundstück innerhalb einer im Umlegungsverzeichnis aufzuführenden Frist, die fünf Jahre ab Inkrafttreten des Umlegungsplans nicht überschreiten soll, nicht bestimmungsgemäß genutzt wird. Die Ge- meinde kann die Frist verlängern. Im Umle- gungsverzeichnis ist aufzuführen, daß das An- kaufsrecht erlischt, wenn es nicht binnen eines Jahres nach Ablauf der nach Satz 1 und 2 be- stimmten Frist ausgeübt wird. Der Ankaufs- preis ist im Umlegungsverzeichnis aufzuführen. Er bemißt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks, bezogen auf den Zeitpunkt des Be- schlusses über den Umlegungsplan; in den Fäl- len des § 79 c Abs. 1 Satz 2 bemißt er sich nach dem dabei zugrunde gelegten Wert. Auf das An- kaufsrecht sind die Vorschriften des § 497 Abs. 1 und der §§ 498 bis 500 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über das Wiederkaufsrecht entsprechend anzuwenden. Bei der Anwendung des § 500 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind Aufwendungen auf das Grundstück, die seiner bestimmungs- mäßigen Nutzung entsprechen, zu berücksichti- gen. Im Umlegungsverzeichnis ist zur Siche- rung des Anspruchs der Gemeinde auf Übereig- nung des Grundstücks aus dem Ankaufsrecht eine Vormerkung aufzuführen. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderli- chen Grundpfandrechten den Vorrang vor die- ser Vormerkung einräumen. Die Umlegungs- stelle hat bei der Zustellung des Umlegungs- plans (§ 70 Abs. 1) schriftlich auf die in den Sät- zen 6 und 7 enthaltenen Rechtsfolgen hinzuwei- sen.

(3) Solange das Grundstück nicht bestim- mungsgemäß genutzt ist, kann das Vorkaufs- recht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 bei Verkäufen, die in- nerhalb der Frist nach Absatz 2 Satz 1 und 2, längstens jedoch innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Umlegungsplans erfolgen, auch ausgeübt werden, wenn

1. der Kaufpreis über dem Ankaufspreis (Ab- satz 2 Satz 5) liegt oder
2. der Käufer nicht dem in § 79 b Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Personenkreis angehört.

§ 24 Abs. 3 sowie die §§ 26 und 28 a Abs. 2 sind nicht anzuwenden. Der bei der Ausübung des Vorkaufsrechts von der Gemeinde zu zahlende Betrag bemißt sich nach Absatz 2 Satz 5. § 27 ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Ge- meinde das Vorkaufsrecht zugunsten eines an- deren ausüben kann, der die Voraussetzungen des § 79 b Abs. 3 Satz 1 erfüllt.

(4) Im Umlegungsverzeichnis ist kein An- kaufsrecht aufzuführen, soweit der beteiligte Ei- gentümer (§ 48 Abs. 1 Nr. 1) unter Berücksichti- gung der zu seinem Haushalt gehörenden Fami- lienangehörigen Grundstücke zur Deckung sei- nes eigenen Baulandbedarfs benötigt; der Be-

darf weiterer Familienangehöriger kann berücksichtigt werden. Soweit kein Ankaufsrecht aufgeführt ist, ist Absatz 3 nicht anzuwenden.

(5) Die Gemeinde hat die durch Ausübung des Ankaufsrechts oder Vorkaufsrechts erworbenen Grundstücke nach den Grundsätzen des § 79 b Abs. 3 und 4 sowie des § 79 c Abs. 1 zu veräußern.“

22. In § 157 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „Vierten und Fünften“ durch die Worte „Vierten, Fünften und Zehnten“ ersetzt.

23. Der Zehnte Teil wird wie folgt gefaßt:

„Zehnter Teil

Gemeindliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 172

Allgemeine Vorschriften

Gebietet das öffentliche Interesse die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung von Maßnahmen, durch die entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde neue Baugebiete geschaffen werden, die für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde von besonderer Bedeutung sind (gemeindliche Entwicklungsmaßnahmen), werden sie nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt.

§ 172 a

Erklärung zum gemeindlichen Entwicklungsbereich

(1) Der für eine gemeindliche Entwicklungsmaßnahme in Betracht kommende Bereich kann zum gemeindlichen Entwicklungsbereich erklärt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nach diesem Teil erfordert und die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums erwartet werden kann. Der gemeindliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, daß sich die Maßnahme zweckmäßig durchführen läßt.

(2) Der gemeindliche Entwicklungsbereich wird durch eine Satzung der Gemeinde förmlich festgelegt. Der Bereich ist in der Satzung genau zu bezeichnen. Die in ihm gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.

(3) Die Satzung nach Absatz 2 bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Diese hat die Geeignetheit der Maßnahme nach Art, Umfang und beabsichtigtem Anwendungsbereich zu prüfen. Im übrigen gilt für die Erteilung oder Versagung der Genehmigung § 6 Abs. 2 bis 4 entsprechend. Die Satzung ist zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Anordnung der erweiterten Umlegung nach § 172 b Abs. 2

Satz 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

(4) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Satzung über die förmliche Festlegung des gemeindlichen Entwicklungsbereichs mit. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher der in der Satzung aufgeführten Grundstücke einzutragen, daß eine gemeindliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Vermerk über gemeindliche Entwicklungsmaßnahme). Die Eintragung eines Umlegungsvermerks entfällt.

§ 172 b

Besondere Vorschriften für den gemeindlichen Entwicklungsbereich; Aufgaben der Gemeinde

(1) Die Gemeinde hat dafür zu sorgen, daß die Voraussetzungen für die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke zügig geschaffen und die Grundstücke bestimmungsgemäß genutzt werden.

(2) Die Voraussetzungen des § 79 a Abs. 1 für die erweiterte Umlegung gelten als erfüllt. Die Gemeinde beschließt die Anordnung der erweiterten Umlegung als Bestandteil der Satzung nach § 172 a Abs. 2.

(3) Ein Grundstück, das dem bisherigen Eigentümer zuzuteilen wäre (§ 79 b Abs. 1), kann im Einvernehmen mit der Gemeinde einem Dritten zugeteilt werden, wenn

1. der Eigentümer nicht in der Lage oder nicht bereit ist, die in dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung alsbald zu verwirklichen,
2. das Wohl der Allgemeinheit die alsbaldige Verwirklichung dieser Nutzung entsprechend dem Zweck der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme erfordert,
3. durch die Zuteilung an den Dritten ein Enteignungsverfahren, das sonst erforderlich werden würde, vermieden wird,
4. der Dritte zur alsbaldigen Verwirklichung der Nutzung in der Lage ist und sich verpflichtet, den mit dem Bebauungsplan, Sozialplänen und der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme verfolgten Zweck alsbald zu verwirklichen und
5. der Dritte schriftlich zustimmt, daß ihm das Grundstück zugeteilt wird und seine Verpflichtungen sowie die zur Sicherung dieser Verpflichtungen dienenden Ankaufs- und Vorkaufsrechte (§ 79 d) im Umlegungsverzeichnis aufgeführt werden.

Mit Wirksamwerden seiner Zustimmungserklärung (Satz 1 Nr. 5) wird der Dritte Beteiligter im Sinne des § 48 Abs. 1. Der Umlegungsplan ist mit ihm entsprechend § 66 Abs. 1 zu erörtern.

(4) Der bisherige Eigentümer ist in den Fällen des Absatzes 3 bei der Zuteilung der verbleiben-

den Grundstücke (§ 79 b Abs. 3) vorrangig zu berücksichtigen. Erhält der bisherige Eigentümer kein anderes Grundstück und kann auch ein Ausgleich nach § 59 Abs. 3 bis 5 nicht gefunden werden, ist § 100 über die Entschädigung in Land entsprechend anzuwenden.

(5) Der bisherige Eigentümer ist zu entschädigen, soweit in den Fällen des Absatzes 3 der Wert der ihm zugeteilten Grundstücke hinter dem Wert der von ihm eingeworfenen Grundstücke zurückbleibt und Vermögensnachteile nicht nach Absatz 4 ausgeglichen worden sind; die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils sind entsprechend anzuwenden. § 79 c Abs. 3 über den Geldausgleich bleibt unberührt.“

24. Nach § 183 g wird eingefügt:

„Abschnitt 2 a
Überleitungsvorschriften
zum Änderungsgesetz
vom ...“)

§ 184

Überleitungsvorschriften für die
Bodenordnung

(1) Ist die Umlegungskarte vor dem 1. Januar 1983 ausgelegt worden (§ 69 Abs. 1), sind die §§ 53, 55 und 61 Abs. 1 Satz 2 sowie § 68 in der bis zum 31. Dezember 1982 geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Eine Umlegung (§ 45) kann als erweiterte Umlegung (§ 79 a) fortgeführt werden, wenn vor dem 1. Januar 1983 ein Beschluß über den Umlegungsplan (§ 66 Abs. 1) noch nicht ergangen ist. Die Fortführung bedarf der Anordnung nach § 46 Abs. 1; § 79 a Abs. 3 ist anzuwenden.“

25. § 188 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird nach „§ 34 Abs. 2“ ein Komma eingefügt; die Worte „und § 144 f Abs. 1“ werden durch die Worte „§ 144 f Abs. 1 und § 172 a Abs. 3“ ersetzt.
- b) Dem Absatz 4 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Sie können auch die Zuständigkeit für die Durchführung der erweiterten Umlegung nach dem Abschnitt 1 a des Vierten Teils und der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme

nach dem Zehnten Teil abweichend von § 79 a Abs. 2 regeln.“

Artikel 2

Änderung des Städtebauförderungsgesetzes

§ 57 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), wird wie folgt geändert:

1. Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Die Gemeinde kann eine Umlegung, eine erweiterte Umlegung oder eine Grenzregelung nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes durchführen,

1. soweit der Erwerb der Grundstücke zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht erforderlich ist oder
2. wenn sie nach § 54 Abs. 3 Satz 1 und 3 vom Erwerb der Grundstücke abzusehen hat.

§ 16 über die Umlegung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gilt entsprechend; auf die Erfassung entwicklungsbedingter Werterhöhungen nach Abschluß des Bodenordnungsverfahrens für den Entwicklungsbereich oder Teile des Entwicklungsbereichs ist § 41 Abs. 7 Nr. 2 entsprechend anzuwenden.“

2. Nach Absatz 2 wird eingefügt:

„(2a) Beabsichtigt die Gemeinde, im Entwicklungsbereich eine Bodenordnung durchzuführen, gelten die Voraussetzungen des § 79 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes für die erweiterte Umlegung als erfüllt. § 172 b Abs. 3 des Bundesbaugesetzes über die Zuteilung der Grundstücke an die bisherigen Eigentümer ist entsprechend anzuwenden.“

Artikel 3

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1983 in Kraft.

*) Tag der Verkündung dieses Gesetzes

Begründung**A. Allgemeines****I. Ausgangslage für bodenpolitische Maßnahmen**

1. Die Baulandpreise sind seit 1975 wieder erheblich angestiegen, und zwar in den letzten Jahren um über 10 v.H. jährlich. Die regionalen und lokalen Unterschiede der Preisentwicklung haben sich weiter vergrößert.

2. Da vor allem die Zahl der kleinen Haushalte mit hohem Wohnflächenbedarf wachsen wird (insgesamt 1 Million zusätzliche Haushalte bis 1990) und die Tendenz wachsender Wohnflächenansprüche unverändert fortbesteht, wird die Knappheit auf dem Bodenmarkt auch bei möglicherweise zurückgehendem Baugeschehen verschärft.

Weite Kreise der Bevölkerung werden sich ihren berechtigten Wunsch nach Wohneigentum in allen Rechtsformen oder nach Mietwohnungen daher vor allem in den Verdichtungsräumen, in wachsenden Mittelstädten sowie in ländlichen Bereichen mit Siedlungsdruck nur schwer erfüllen können. Besonders einkommensschwächere Familien, bei denen die Anmietung von Wohnungen oder die Beschaffung von Bauland für eine angemessene Wohnraumversorgung zu erheblichen Belastungen führt, sind von dieser Entwicklung nachteilig betroffen.

3. Ursachen für diese Entwicklung sind u. a. die unzureichende Bereitstellung und die verzögerte Bebauung neuen Baulandes sowie die hohe Zahl unbebauter baureifer Grundstücke, vor allem in Baulücken:

- a) Die Gemeinden verfügen zwar über ein weitreichendes Instrumentarium, mit dem neues Bauland geschaffen und der baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Das Instrumentarium weist jedoch gewisse Schwächen auf:

Die Schaffung neuer Baugebiete kann den Bodenmarkt allein nicht entschärfen, weil solche Gebiete nur planungs- und situationsgemäß und in Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ausgewiesen werden können. Darüber hinaus dürfte die Baulandausweisung allein an der Zurückhaltung vieler Eigentümer wenig ändern, baureife Grundstücke, die sie nicht selbst benötigen, der Bebauung zuzuführen. Es fehlt also insoweit an einem voll wirksamen Instrumentarium, neues Bauland zügig der Bebauung zuzuführen.

- b) Über 10 v.H. der bestehenden städtischen Wohnsiedlungsflächen sind — z. T. aus Grün-

den der Vorsorge, z. T. aber auch aus spekulativen Gründen — Baulücken. Das zur Schließung von Baulücken vorgesehene Instrument des Baugebots wird von den Gemeinden selten angewandt, weil seine Durchsetzung besondere Schwierigkeiten bereitet und vor allem keine Möglichkeiten bestehen, spekulativen Zurückhaltungen trotz rechtmäßiger Anordnung entgegenzuwirken.

4. In den Gemeinden, insbesondere in den größeren Städten, sind in letzter Zeit verstärkt städtebaulich, wohnungspolitisch und sozial unerwünschte Verdrängungsprozesse aufgetreten. Solche Vorgänge sind vor allem im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen festzustellen, die ohne Einsatz öffentlicher Mittel durchgeführt werden. Infolge modernisierungsbedingter Mieterhöhungen droht vor allem einkommensschwächeren Mietern Verdrängung aus ihrem Wohngebiet. Die Problematik wird oftmals dadurch verschärft, daß die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert werden. Soweit solchen unerwünschten Entwicklungen durch das Städtebaurecht zu begegnen ist, kann nicht ausgeschlossen werden, daß die städtebaulichen Gründe bei Anwendung der Erhaltungssatzung nach § 39 h, aber auch der Gebote nach §§ 39 a ff., zu einengend ausgelegt werden.

5. Der Entwurf ist Teil des Gesamtkonzepts eines Städtebaurechts für die 80er und 90er Jahre, wie es in Politik und Fachwelt für notwendig erachtet wird. Dieses Gesamtkonzept soll entsprechend den unterschiedlichen Novellierungsbedürfnissen oder der unterschiedlichen „Reife“ der Novellierung verwirklicht werden. Vor allem die kommunalen Spitzenverbände haben im Rahmen ihrer Beteiligung eine Gesamtnovellierung des Städtebaurechts gefordert, der gegenüber einer Teilnovellierung bereits zum jetzigen Zeitpunkt der Vorzug zu geben sei. Neben dem vorgelegten Entwurf ist dabei vor allem auf folgende weitere Teilbereiche einer umfassenden Novellierung des Städtebaurechts hinzuweisen:

- Das rechtliche Instrumentarium der Stadterneuerung soll verbessert und fortentwickelt werden. Auch der Deutsche Bundestag hat in einer Entschließung vom 31. Mai 1979 die Bundesregierung zur Vorlage entsprechender Vorschläge aufgefordert. Die gesetzgeberischen Vorüberlegungen des Bundesbauministeriums beziehen sich u. a. auf die weitere Vereinfachung und Entbürokratisierung des Sanierungsrechts, die Erleichterung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes und auf die Stärkung der gemeindlichen Selbst-

verwaltung innerhalb der Stadterneuerungsaufgaben.

- Entsprechend einer weiteren Entschließung des Deutschen Bundestages vom 31. Mai 1979 hat das Bundesbauministerium seine Untersuchungen zur Lösung der Probleme in Gebieten mit Gemengelagen (engem Nebeneinander von Wohnsiedlungen einerseits und Industrie, Gewerbe, Handwerk und Landwirtschaft andererseits) fortgesetzt. Die Länder und der Deutsche Städtetag sind bisher der Auffassung, daß die sich hieraus ergebenden Probleme durch Verbesserung des Verwaltungsvollzugs gelöst werden können. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund teilt diese Auffassung nicht. Die Bundesregierung wird während des Gesetzgebungsverfahrens über die Ergebnisse der noch nicht abgeschlossenen Entwicklung berichten.

Eine Gesamtnovellierung des Städtebaurechts erfordert jedoch weitere Vorbereitungen. Die zur Lösung vordringlich anstehenden bodenpolitischen Fragen sollten daher vom Gesetzgeber vorgezogen werden.

II. Vorgesehene Maßnahmen

1. Der Entwurf einer Änderung des Bundesbaugesetzes hat mit der hier vorgesehenen Verbesserung der Gebote zur Planverwirklichung und der Maßnahmen zur Erhaltung der Wohnbevölkerung, der Verbesserung und Erweiterung des Umlegungsrechts und der Einführung einer gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme zum Ziel, die innerhalb des Städtebaurechts möglichen Verbesserungen auszuschöpfen, um einerseits den Gemeinden die zügige Bereitstellung von Bauland und dessen Zuführung zur Bebauung weitestgehend zu erleichtern und andererseits den unerwünschten Verdrängungen der Wohnbevölkerung entgegenzuwirken.

Bei der Bewertung der vorgesehenen Änderungen wird zu berücksichtigen sein, daß die Anwendung des Instrumentariums auch insoweit weiterhin in der Verantwortung der Gemeinden liegt. Bereits nach dem geltenden Recht haben die Gemeinden vielfältige Möglichkeiten, die erforderlichen bodenpolitischen Maßnahmen durchzuführen. Durch die hier vorgesehenen Änderungen soll dieses Instrumentarium jedoch so verbessert werden, daß auch längerfristige Wirkungen sichergestellt sind. In diesem Zusammenhang soll die Verbesserung vorhandener rechtlicher Möglichkeiten, insbesondere des Umlegungsrechts, dazu beitragen, dieses in der gemeindlichen Praxis bestens eingeführte Instrument in seinen Anwendungsmöglichkeiten erheblich zu erweitern und durch eine gemeindliche Entwicklungsmaßnahme zu ergänzen. In dem Maße tritt auch das Bedürfnis für großflächige Enteignungsmaßnahmen zurück, wie sie das Städtebauförderungsgesetz vorsieht.

2. Mit den vorgesehenen gesetzlichen Änderungen werden somit folgende Ziele verfolgt:

- Erhöhung des Baulandangebots,
- Befriedigung des Baulandbedarfs breiter Schichten der Bevölkerung,
- Dämpfung der Bodenpreisentwicklung im Zusammenhang mit der Schaffung neuer Baugebiete,
- Eröffnung der Möglichkeit, Baugrundstücke verbilligt an einkommensschwächere Bevölkerungsschichten abzugeben,
- zügige Herbeiführung der plangemäßen Nutzung bei Ausweisung neuen Baulands,
- verbesserte Durchsetzung der Bauverpflichtungen des geltenden Rechts sowie
- verbesserter Schutz der Wohnbevölkerung gegen unerwünschte Verdrängung.

3. Zur Erreichung dieser Ziele sollen bereits bekannte und in ihrem Geltungsbereich bewährte Instrumente des Städtebaurechts fortentwickelt werden.

a) Baulandumlegung

Die in der Novelle vorgesehene „erweiterte Umlegung“ knüpft an die Prinzipien des geltenden Umlegungsrechts an. Die Umlegung ist ein in der kommunalen Praxis bewährtes eigentümerfreundliches Instrument zur Schaffung von Bauland. Es handelt sich dabei um ein förmliches Grundstücks-Tauschverfahren, bei dem unter der Verfahrensleitung der Gemeinde, die selbständige Umlegungsausschüsse bilden kann, der Zuschnitt der Grundstücke (Einwurfsgrundstücke) so umgestaltet wird, daß die Grundstücke entsprechend dem Bebauungsplan zweckmäßig genutzt werden können; dabei werden die für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen bestimmten Grundstücke den Bedarfsträgern und die übrigen Grundstücke (Zuteilungsgrundstücke) den bisherigen Eigentümern zugeteilt.

Die Anwendungsbreite des Umlegungsrechts ist jedoch beschränkt:

Soweit Grundstücke nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden, können sie nur den bisherigen Eigentümern zugeteilt werden, auch wenn diese nicht bauwillig sind. Bodenpreissteigerungen, die nach Abschluß der Umlegung eintreten und die vielfach besonders hoch sind, können die Eigentümer in starkem Maße zur Zurückhaltung bei der Weiterveräußerung der neu geordneten Grundstücke veranlassen. Die zügige Verwirklichung des Bebauungsplans bleibt weitgehend der Initiative der Eigentümer überlassen.

Außerdem kann die Umlegung nur in Gebieten eines „qualifizierten“ Bebauungsplans (§ 30 des Bundesbaugesetzes) durchgeführt werden.

Bei der vorgesehenen „erweiterten Umlegung“ soll die Zuteilung der Baugrundstücke, soweit sie nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden, nach folgenden Grundsätzen erfolgen:

- Zuteilung an die bisherigen Eigentümer nach den Einwurfswerten ihrer ehemaligen Grundstücke („Bestandsschutz“),
- Zuteilung des verbleibenden Landes an Bauwillige aus weiten Kreisen der Bevölkerung,
- Möglichkeit, die Baugrundstücke an einkommensschwächere Gruppen zu Preisen unterhalb des Verkehrswerts abzugeben,
- Verbindung der Zuteilung mit einer Bauverpflichtung, die durch ein Ankaufsrecht zum Zuteilungs-„Preis“ im Falle der Nichtbebauung abgesichert wird,
- Begründung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts zur Verhinderung spekulativer Weiterveräußerungen,
- Geldausgleich für die Eigentümer nach den Grundsätzen bei der Umlegung, soweit abweichend vom Umlegungsrecht Grundstücke nicht an die bisherigen Eigentümer verteilt werden.

Gleichzeitig soll das Recht der Umlegung in seiner Anwendung erleichtert und auch erweitert werden.

Insbesondere soll

- die Umlegung auf Gebiete mit „einfachem“ Bbauungsplan ausgedehnt und
- die Vorwegausscheidung von Flächen für öffentliche Zwecke (§ 55) in vertretbarem Umfang erweitert werden, soweit diese Flächen für die im Vorteil der Eigentümer liegende geordnete Erschließung des Gebiets benötigt werden.

b) Entwicklungsmaßnahmen

Ein bodenpolitisch besonders weitreichendes Instrumentarium steht mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz zur Verfügung; mit diesem Instrumentarium können die mit diesem Entwurf verfolgten Ziele, allerdings beschränkt auf wenige Gebiete, weitgehend verwirklicht werden. Die Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz ist auf die großflächige Schaffung von Bauland gemäß den Zielen von Landesplanung und Raumordnung („neue Orte“) beschränkt. Solche Großvorhaben entsprechen jedoch häufig nicht mehr den heutigen städtebaulichen Bedürfnissen. Auch handelt es sich dabei um kein Instrument, das — wie die Baulandausweisung und die Umlegung — unmittelbar von den Gemeinden eingesetzt werden kann; es ist auf Großmaßnahmen mit landesweiter oder regionaler Bedeutung beschränkt und unterliegt der Entscheidung der Landesregierung. Weiter-

hin engen die der Entwicklungsmaßnahme zugrunde liegenden Grundsätze der Flächenenteignung sowie der Inanspruchnahme aller entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen den Anwendungsbereich dieser Maßnahme innerhalb des bodenpolitischen Gesamtsystems ein. Hinzu kommt, daß die in der Praxis aus dem Gesetz hergeleitete Verpflichtung der Gemeinden, bei der Privatisierung den vollen Verkehrswert zugrunde zu legen, im Hinblick auf die besonderen Baulandbedürfnisse einkommensschwächerer Bevölkerungskreise von Nachteil sein kann.

Die veränderte Aufgabenstellung im Städtebau gibt Anlaß, an Grundgedanken der Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz anzuknüpfen, sie aber um das Modell der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme zu ergänzen. Es ist zu erwarten, daß die gemeindliche Entwicklungsmaßnahme das Bedürfnis nach Entwicklungsmaßnahmen auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes stark zurücktreten läßt.

Dabei ist — anders als bei der bisherigen und für ihren Anwendungsbereich verbleibenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz — nicht an die Abschöpfung der „Planungsgewinne“ gedacht. Ziel dieser bodenpolitischen Maßnahme ist vielmehr die zügige Bereitstellung von Bauland zu angemessenen Preisen.

Auch mit der neu vorgesehenen erweiterten Umlegung sind diese Ziele in einer Reihe von Fällen nicht zu erreichen: Vor allem in Gebieten mit bereits relativ hohen Bodenwerten („Einwurfswerten“) der Grundstücke dürften für die Verteilung von Grundstücken an Dritte häufig nur wenige Grundstücke zur Verfügung stehen; die bodenpolitischen Wirkungen dürften auch dort geringer sein, wo nur wenige Eigentümer mit großen Flächen vorhanden sind, weil ihnen in diesen Fällen die zu verteilenden Grundstücke weitgehend wieder zufallen. Es sind also Fälle denkbar, bei denen sich eine aus städtebaulichen Gründen unerwünschte Konzentration des Grundeigentums bei wenigen Eigentümern verfestigen würde.

Zur Vermeidung der Enteignung wie auch zur Vermeidung der Grunderwerbspflicht der Gemeinden soll daher das neue Verfahren der erweiterten Umlegung bei der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme als Regelverfahren zur Verfügung stehen; hiermit wird zugleich sichergestellt, daß eine Flächenenteignung, wie sie das Städtebauförderungsgesetz vorsieht, vermieden wird.

Die Zuteilung an die bisherigen Eigentümer kann hier auch unterhalb ihrer Einwurfswerte erfolgen, wenn der Zweck der Maßnahme es erfordert. Der Baulandbedarf der bisherigen Eigentümer soll aber auch in diesen Fällen soweit wie möglich berücksichtigt werden.

Das Verfahren der erweiterten Umlegung verhindert einerseits die Konzentration von Bau-

land in der Hand der Gemeinden, genügt aber andererseits sowohl den Anforderungen, die sich aus der städtebaulich angemessenen Entwicklung von Baugebieten im Hinblick auf die Ausstattung der Gebiete mit der Allgemeinheit dienenden Anlagen und Einrichtungen ergeben, als auch den Belangen des Mietwohnungsbaus, der neben Eigentumsmaßnahmen ermöglicht werden muß.

Innerhalb der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme soll es insbesondere ermöglicht werden, Baugrundstücke an einkommensschwächere Gruppen nach Maßgabe der jeweiligen Ziele der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme auch zu Preisen unterhalb des Verkehrswerts abzugeben.

c) Durchführungsgebote, besonders Baugebot

Der Gesetzentwurf enthält Erleichterungen und Verbesserungen für die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 39 bff. Diese Gebote sind durch die Novelle 1976 in das Bundesbaugesetz aufgenommen worden. Es handelte sich dabei um einen ersten Einstieg in eine Rechtsentwicklung, die Befugnisse der Gemeinden zur Durchsetzung der vorgesehenen städtebaulichen Nutzung außerhalb der Enteignung auszuweiten.

Auch wenn in der Praxis nur verhältnismäßig wenige Anwendungsfälle der §§ 39 bff. bekannt sind, haben sich diese neuen Instrumente gleichwohl als erforderlich erwiesen. Sie entfalten ihre Wirkung derzeit vor allem im Vorfeld der eigentlichen Gebotsanordnung. Bei den Verhandlungen zwischen Gemeinde und Eigentümer, die der Anordnung von Geboten nach § 39 a vorangehen, wird von den Gemeinden vielfach auf die Möglichkeit entsprechender Gebote hingewiesen, um eine freiwillige Durchführung der Maßnahmen zu erreichen. Bei der Anordnung der Instrumente besteht demgegenüber Zurückhaltung, vor allem weil die Praxis zum Teil die Auffassung vertritt, daß die Instrumente noch nicht wirksam genug ausgestaltet sind.

Angesichts der gegenwärtig und künftig erheblichen Nachfrage nach Bauland wird den Geboten nach den §§ 39 bff. für die Durchsetzung der städtebaulichen Planung eine erhöhte Bedeutung zukommen. Zur wirksameren Ausgestaltung der Gebote ist in den Grundzügen folgendes vorgesehen:

- Bei den Anordnungsvoraussetzungen für Nutzungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote (§§ 39 c und 39 e) soll klargestellt werden, daß im Rahmen städtebaulicher Gründe auch ein dringender Wohnraumbedarf berücksichtigt werden kann (§ 39 a Abs. 2 Satz 2).
- Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit einer Bebauung sollen die Möglichkeiten der öffentlichen Förderung berücksichtigt werden können (§ 39 b Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 Satz 2; § 39 c Abs. 3 Satz 2).

- Die Höhe der Enteignungsentschädigung soll an die Preisverhältnisse, die im Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Baugebots oder eines angemessenen Kauf- oder Tauschangebots der Gemeinde bestehen, gebunden werden (§ 39 b Abs. 4 Satz 3).

d) Erhaltung baulicher Anlagen und Schutz der Wohnbevölkerung

Die aufgrund der Novelle 1976 eingeführte Erhaltungssatzung nach § 39 h brachte den Einstieg in eine Rechtsentwicklung, die einen stärkeren Schutz vorhandener baulicher und sozialer Strukturen zum Ziel hat. In der kommunalen Praxis haben Erhaltungssatzungen, insbesondere in den letzten Jahren, zunehmend an Bedeutung gewonnen. Bei der Anwendung des § 39 h haben sich indessen eine Reihe von Zweifelsfragen, insbesondere im Hinblick auf die Auslegung der städtebaulichen Gründe und die Tragweite des sog. „Milieuschutzes“, von dem § 39 h Abs. 3 Nr. 3 ausgeht, ergeben. Kann das städtebauliche Bodenrecht auch nicht solchen Zielsetzungen dienen, die ausschließlich wohnungspolitischer Art sind, so bestehen doch besonders enge Zusammenhänge zwischen den Aufgabenstellungen des Städte- und des Wohnungsbaus, wie bereits in § 39 h Abs. 3 Nr. 3 geltender Fassung zum Ausdruck kommt. Mit den im Entwurf vorgesehenen Änderungen des § 39 h soll vor allem erreicht werden, daß den genannten Zusammenhängen bei Anwendung der Vorschrift voll Rechnung getragen werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, daß im Hinblick auf den erheblichen Entwicklungsdruck mit der Folge verstärkter städtebaulich und sozial unerwünschter Verdrängungsprozesse besonders in älteren Wohngebieten der Erhaltungssatzung auch in der Zukunft besondere Bedeutung zukommen wird.

e) Einführung der Bodenordnung innerhalb städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz

In den städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach dem Städtebauförderungsgesetz besteht eine gesetzliche Grunderwerbspflicht (§ 54 Abs. 3 Satz 1). Die Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes über die Umlegung und die Grenzregelung finden in diesen Gebieten dementsprechend keine Anwendung. Es hat sich jedoch gezeigt, daß die Umlegung zumindest für Teilgebiete von Entwicklungsbereichen besonders geeignet wäre; die Ziele städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen, vor allem die rasche Zuführung von Grundstücken zur Bebauung, zu verwirklichen, dabei auch die berechtigten Belange der betroffenen Eigentümer angemessen zu wahren und im Rahmen dieser Maßnahmen den erforderlichen Ausgleich vorzunehmen. Einige Gemeinden oder Entwicklungsträger versuchen daher auf freiwilliger Basis die Durchführung umlegungsähnlicher Grundstückstauschverfahren, um so eine zügigere Bebauung der

Grundstücke zu erreichen. Vor allem entfallen bei der Umlegung langwierige Enteignungsverfahren und ein kostspieliger Zwischenerwerb von Grundstücken. Der Entwurf sieht daher vor, daß in geeigneten Fällen Maßnahmen der Bodenordnung auch in städtebaulichen Entwicklungsbereichen durchgeführt werden können. Da insbesondere die neu eingeführte erweiterte Umlegung als Alternative zur Enteignung in Betracht kommen dürfte, soll insoweit auch eine gewisse Angleichung an die vorgesehene gemeindliche Entwicklungsmaßnahme hergestellt werden.

Der Entwurf greift damit zugleich einen entsprechenden Vorschlag von Seiten der Länder zum Abbau investitionshemmender Vorschriften auf.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 — Änderung des Bundesbaugesetzes

Zu Nummer 1 (§ 19 — Teilungsgenehmigung)

Nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bedarf im Verfahren der Umlegung die Neuaufteilung des Gebiets nicht der Genehmigung nach § 19 Abs. 1. Dagegen unterliegen im Umlegungsgebiet derzeit Teilungen, die privatrechtlich vorgenommen werden, sowohl der Genehmigung nach § 19 Abs. 1 als auch nach § 51 Abs. 1 Nr. 1. Durch die vorgesehene Einfügung soll erreicht werden, daß neben der Genehmigung nach § 51 eine Genehmigung nach § 19 nicht mehr erforderlich ist. Die Neuregelung soll das Genehmigungsverfahren beschleunigen und das Verwaltungsverfahren vereinfachen. Die Umlegungsstelle wird intern die für die Bodenverkehrsgenehmigung zuständige Stelle beteiligen.

Zu Nummer 2 (§ 39 a — Erörterung und Beratung)

Anordnungen nach den §§ 39 b bis 39 e setzen voraus, daß die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Diese Anordnungsvoraussetzung wurde in der Vergangenheit häufig als zu unbestimmt angesehen. Von einer ausdrücklichen Konkretisierung der wichtigsten Anwendungsfälle im Gesetz, die erwägenswert wäre, soll abgesehen werden, weil sich inzwischen Ansätze für eine Anwendungspraxis feststellen lassen, die — vorbehaltlich weiterer Erfahrungen — ein Novellierungsbedürfnis zur Zeit zurücktreten lassen. Dies gilt vor allem für Maßnahmen, die sich beziehen auf

- Ordnungs- und Baumaßnahmen, die im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz verwirklicht werden sollen,
- nach § 89 sowie den §§ 25 und 59 des Städtebauförderungsgesetzes veräußerte Grundstücke,
- Baulücken, deren Schließung
 - die Gemeinde zur geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets beabsichtigt oder

— zur Beseitigung einer Verunstaltung des Straßen- oder Ortsbilds erforderlich ist,

oder

- sonstige Grundstücke, wenn in der Gemeinde ein dringender Bedarf an Baugrundstücken besteht.

Durch den neuen Satz 2 des Absatzes 2 soll klargestellt werden, daß ein Nutzungsgebot (§ 39 c) sowie ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 39 e) auch angeordnet werden kann, wenn im Rahmen städtebaulicher Anordnungsgründe in der Gemeinde ein dringender Wohnungsbedarf vorliegt. Hierdurch sollen insbesondere auch Zweifelsfragen geklärt werden, die sich aus der Auslegung des Begriffs der städtebaulichen Gründe nach Satz 1 ergeben können.

In den Fällen des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 39 e soll die Neuregelung die Erhaltung von Wohnraum in Gemeinden mit erheblichem Wohnraummangel sichern. Besondere Bedeutung dürfte hier vor allem die Verpflichtung zur Instandsetzung gewinnen. In den Fällen des § 39 c soll der neue Satz 2 die Nutzung vor allem leerstehenden Wohnraums zu Wohnzwecken ermöglichen und damit einem angesichts des Wohnraummangels nicht hinnehmbaren Leerstand entgegenwirken. Die in den Ländern bestehenden Wohnungspflege- bzw. Wohnungsaufsichtsgesetze bleiben in ihrem Anwendungsbereich ebenso unberührt wie die nach einer Zweckentfremdungsverordnung bestehenden Möglichkeiten.

Zu Nummer 3 (§ 39 b — Bau- und Pflanzgebot)

Zu Buchstaben a und b (Absätze 1 und 2)

Das Baugebot kann nach Absatz 1 Satz 2 nicht angeordnet werden, wenn die Durchführung der Baumaßnahmen objektiv wirtschaftlich unzumutbar ist. In den Fällen subjektiver wirtschaftlicher Unzumutbarkeit kann nach Maßgabe von Absatz 2 Satz 1 ein Übernahmeanspruch geltend gemacht werden. Nach dem neuen Absatz 1 Satz 3 sowie dem ergänzten Absatz 2 Satz 2 soll die Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel bei der Beurteilung der objektiven und subjektiven Unzumutbarkeit Berücksichtigung finden. Die Regelung schließt damit an den bereits in § 39 h Abs. 6 Satz 3 enthaltenen Rechtsgedanken an.

Zu Buchstabe c (Absatz 4)

Durch den neuen Satz 3 soll die Durchsetzung eines Baugebots erleichtert werden, die schließlich eine Enteignung erfordert. Bevor es zur Enteignung kommt, muß das Baugebot unanfechtbar geworden sein. Nach geltendem Baugebotsrecht bemißt sich die Entschädigung nach den Preisverhältnissen im Zeitpunkt des „Anschlußenteignungsverfahrens“. Das geltende Recht kann daher geradezu einen Anreiz bieten, die Unanfechtbarkeit eines Baugebots möglichst lange hinauszuzögern, aber auch trotz Unanfechtbarkeit einem Baugebot nicht nachzukom-

men. Andererseits liegt die Annahme nahe, daß die Gemeinde zunächst von dem Baugebot als dem milderen Mittel Gebrauch machen muß, bevor sie eine Enteignung betreibt. Der Entwurf sieht vor, daß der Eigentümer im „Anschlußenteignungsverfahren“ an den im Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Baugebots bestehenden Preisen „festgehalten“ wird. Zögert sich die Unanfechtbarkeit längere Zeit hin, kann die Gemeinde entsprechend § 95 Abs. 2 Nr. 3 (Ausschluß des „Verzögerungsgewinns“) in der Enteignungsverfahren. Die vorgesehene Regelung findet ihre Grundlage in Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 des Grundgesetzes. Das „Festhalten“ an den Preisverhältnissen in den genannten Zeitpunkten wird indessen nur wirksam, wenn nach Unanfechtbarkeit des Baugebots eine Enteignung für zulässig erklärt wird.

Die vorgesehene Regelung schließt an die im Baugebotsrecht bereits bestehende Entschädigungsregelung für die Übernahme des Grundstücks an (§ 44b Abs. 5 i. V. m. § 39b Abs. 2 Satz 2).

Zu Nummer 4 (§ 39c — Nutzungsgebot)

Zu Buchstaben a und b (Absätze 1 und 3)

Zur Beseitigung eines erheblichen Mangels an Wohnraum soll die Gemeinde das Nutzungsgebot durch die Änderung von Absatz 1 Satz 1 nicht nur in Gebieten eines qualifizierten Bebauungsplans, sondern auch in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ausprechen können, wenn Wohnraum der bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen wurde. Damit soll die Anwendbarkeit des Nutzungsgebots für Zwecke der Wohnungsversorgung insbesondere auf Gebiete mit älterem Wohnhausbestand ausgedehnt werden, für die eine den Anforderungen des § 30 entsprechende Planung nicht vorhanden ist.

Wie beim Baugebot soll auch beim Nutzungsgebot durch die Ergänzungen von Absatz 1 Satz 2 und Absatz 3 Satz 2 die Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel bei der Beurteilung der objektiven und subjektiven Unzumutbarkeit Berücksichtigung finden.

Zu Nummer 5 (§ 39h — Erhaltung baulicher Anlagen)

Zu Buchstabe a (Absatz 1a)

Durch Absatz 1a Satz 1 soll für die Fälle des „Milieuschutzes“ über die in Absatz 1 Satz 1 genannten Genehmigungstatbestände hinaus auch die Bildung von Wohnungseigentum genehmigungspflichtig werden, da solchen Vorgängen im Zusammenhang mit unerwünschten sozialen Verdrängungsprozessen und damit für den Anwendungsbereich des Absatzes 3 Nr. 3 erfahrungsgemäß besondere Bedeutung zukommt. Der allgemeine Rechtsverkehr wird durch die Neuregelung nicht erschwert, da der Genehmigungsvorbehalt nicht generell eingeführt werden soll, sondern von der Gemeinde nur durch Anordnung im Einzelfall, nämlich für bestimmte Grundstücke, begründet werden kann.

Durch Satz 2 sollen die Rechtsfolgen des Absatzes 2 auch für den Fall einer Anordnung nach Satz 1 zur Geltung kommen. Die Sätze 3 und 4 entsprechen im wesentlichen § 35 Abs. 6 Satz 3. Durch die Anordnung der sofortigen Vollziehung, die in den hier in Betracht kommenden Fällen regelmäßig zulässig und geboten sein wird, kann die Gemeinde sicherstellen, daß die Wirksamkeit der Anordnung und damit die Richtigkeit des Grundbuchs von einem Widerspruch oder einer Anfechtungsklage unberührt bleiben.

Durch Satz 5 soll die Gemeinde im Gesetz ausdrücklich verpflichtet werden, die Anordnung mit Wegfall ihrer Voraussetzungen aufzuheben. Durch die damit vorausgesetzte Verpflichtung der Gemeinde zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass der Anordnung noch vorliegen, soll zugleich dem Umstand Rechnung getragen werden, daß die neu eingeführte Anordnung nach Absatz 1a — wie auch die Erhaltungssatzung nach § 39h — nicht befristet ist.

Zu Buchstaben b, d und e (Absätze 3, 4 und 5)

Redaktionelle Folgeänderungen

Zu Buchstabe c (Absatz 3 Nr. 3)

§ 39h Abs. 3 Nr. 3 hat folgenden Wortlaut:

„3. um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.“

In der Praxis erweist sich dieser sog. Milieuschutz vor allem in den älteren Wohngebieten von Groß-, aber auch Mittelstädten als zunehmend bedeutsam. Es besteht jedoch eine weit verbreitete Unsicherheit bei der Anwendung der Vorschrift. Vor allem der Begriff des Erhalts der „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ aus „besonderen städtebaulichen Gründen“ hat Auslegungsschwierigkeiten bereitet. Durch die Neufassung soll das gesetzgeberische Ziel des Milieuschutzes im Hinblick auf eine immer wichtiger werdende städtebauliche Aufgabenstellung bei der Stadterhaltung und -erneuerung verdeutlicht werden: Es soll damit vor allem dem Umstand Rechnung getragen werden, daß vor dem Hintergrund eines sich gegenüber 1976, als die Vorschrift geschaffen wurde, erheblich verstärkten Entwicklungsdrucks mit der Folge verstärkter und unerwünschter Verdrängungsprozesse der Erhalt der Wohnbevölkerung zunehmende städtebauliche Bedeutung erlangt hat.

Die Neufassung stellt klar, daß die Genehmigung auch versagt werden kann, um die Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen. Ein Individualschutz z. B. von Mietern gegen Kündigungen wird — wie bisher — durch die Regelung allerdings nicht begründet. Im Rahmen städtebaulicher Abwägungen sind jedoch stets vielfältige, auch soziale Gesichtspunkte zu berücksichtigen, etwa hinsichtlich einer sozialgerechten Bodennutzung, angemessener Wohnverhältnisse u. a. So kann eine Verdrängung auch städtebaulich unerwünscht sein, wenn sog. „Luxusmodernisierungen“ oder „Umwandlungen

von preiswertem Mietwohnraum in Eigentumswohnungen mit einer Verdrängung lang ansässiger Mieter verbunden sind und z. B. das in einem Gebiet aufgebaute, auf die Bedürfnisse der vorhandenen Bevölkerung abgestimmte funktionsfähige System sozialer Infrastruktur bei fortschreitender Entwicklung langfristig in Frage gestellt wird. Ein Verdrängungsprozeß kann im übrigen bereits aus städtebaulichen Gründen nachteilig sein, wenn er in größerem Umfang ein Wohnquartier mit älteren und schlechter ausgestatteten Wohnungen mit günstigem Mietniveau und relativ vielen Mietern mit niedrigem Einkommen oder auch hohen Anteilen ausländischer und älterer Mitbürger betrifft und die Gemeinde durch die Verdrängung vor neue städtebauliche Probleme, wie z. B. die Schaffung neuer Wohnbaugebiete, gestellt würde.

Eine Wohnraumknappheit wird in vielen Fällen städtebauliche Belange unmittelbar beeinträchtigen. Auch dann, wenn ein Gebiet in seiner städtebaulichen Funktion bereits beeinträchtigt ist und die Erhaltung einer Bevölkerungsstruktur aus städtebaulichen Gründen möglicherweise nicht oder nicht auf Dauer wünschenswert ist, kann der Erhalt der Bevölkerung in einem Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen deshalb notwendig sein, um in einem insgesamt unausgewogenen Wohnungsmarkt den vorhandenen Bewohnern ihre Billigwohnungen, wie sie oft nur im Altbaubestand noch vorhanden sind, zu erhalten.

Zu Buchstabe f (Absatz 5a)

Durch Absatz 5a Satz 2 soll für den neuen Genehmigungsvorbehalt des Absatzes 1a eine Regelung für die Erteilung und Versagung der Genehmigung getroffen werden, die der für den bisherigen Anwendungsbereich der Vorschrift (Absatz 3) entspricht. Jedoch soll — abweichend von Absatz 5 — die Genehmigung von der Gemeinde erteilt werden (Satz 1). Die Sätze 3 und 4 sollen einen Vertrauensschutz zugunsten Dritter schaffen und damit Beeinträchtigungen des Rechtsverkehrs vermeiden. Nach dem vorgesehenen Satz 5 ist in Anlehnung an § 24a Satz 2 die Genehmigung zu erteilen, wenn durch den Erwerber sichergestellt wird, daß die beabsichtigte Umwandlung Belange des „Milieuschutzes“ nicht beeinträchtigt.

Zu Buchstabe g (Absatz 7)

Durch den neuen Satz 2 soll bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit auch berücksichtigt werden können, ob und in welchem Umfang für die Erhaltung eines Gebäudes in den Fällen der Absätze 3 und 4 Förderungsmittel zur Verfügung gestellt werden. Auf eine Versagung nach den neuen Genehmigungsvorbehalten der Absätze 5a und 8 findet Absatz 7 keine Anwendung.

Zu Nummer 6 (§ 45 — Zweck der Umlegung)

Zu Buchstabe a (Absatz 1)

Die in Absatz 1 definierte Umlegung ist nach geltendem Recht das wesentliche Instrument der Boden-

ordnung. Sie beschränkt sich jedoch auf Gebiete mit einem „qualifizierten“ Bebauungsplan (§ 30) und ist somit nicht durchführbar innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) sowie in Gebieten mit einem „einfachen“ („nicht qualifizierten“) Bebauungsplan im Außenbereich (§ 35). Die Umlegung bleibt mit diesen Beschränkungen hinter der Grenzregelung zurück (§ 80). Selbst gegenüber der Enteignung, die auch bei Vorliegen eines „einfachen“ Bebauungsplans zulässig ist (§ 85 Abs. 1 Nr. 1), muß die Umlegung, obwohl sie das „mildere“ Mittel ist, in Gebieten mit „einfachem“ Bebauungsplan zurückstehen.

Die Beschränkung der Umlegung auf Gebiete mit „qualifiziertem“ Bebauungsplan hat vor allem innerhalb der nur „einfach“ beplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteile, aber auch im „einfach“ beplanten Außenbereich wiederholt zu Schwierigkeiten geführt: In 34er-Gebieten, insbesondere in nicht „qualifiziert“ beplanten Stadtkernen, in denen lediglich das Wohnumfeld verbessert werden soll, können die Gemeinden nicht von der Umlegung Gebrauch machen. Grenzregelungen sind hier in der Regel nicht zulässig, weil mit der Bodenordnung vor allem in Innenhöfen meist wesentliche Wertverschiebungen verbunden sind. So treten bei der Schaffung städtebaulich geordneter Innenhöfe vermeidbare Verzögerungen ein, oder die Maßnahme zur Verbesserung des Wohnumfeldes unterbleibt ganz. Eine Umlegung in diesen Bereichen könnte nicht nur — unter Vermeidung von Enteignungen — die Grundlagen für die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung schaffen, sondern auch die Regelung von Gemeinschaftsrechtsverhältnissen für Gemeinschaftsanlagen ermöglichen (vgl. die §§ 61a und 76a Abs. 2 des Entwurfs). In 35er-Gebieten mit „einfachem“ Bebauungsplan kann ein Bedürfnis bestehen, unzweckmäßig gestaltete Grundstücke für nichtbauliche Nutzungen, z. B. für Erholungsflächen, Spielplätze, Kleingärten und Wanderwege, neu zu ordnen.

Für die Einführung der Umlegung in 34er-Gebieten mit „einfachem“ Bebauungsplan durch die vorgesehene Änderung in Absatz 1 spricht der generelle Gedanke, daß nur dort ein „qualifizierter“ Bebauungsplan Voraussetzung für die Durchführung einer Umlegung sein sollte, wo ein sachliches Erfordernis für einen solchen Plan städtebaulich besteht. Daran fehlt es bei allen Gebieten, in denen das Maß der baulichen Nutzung und die Straßenführung nicht geändert werden sollen. Ein „qualifizierter“ Bebauungsplan ist daher sachlich für eine Umlegung nicht in allen Fällen geboten. Die Regelung könnte von besonderer Bedeutung werden für Gebiete mit „übergeleiteten“ Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 30 nur in einzelnen Beziehungen nicht genügen.

Die Erstreckung der Umlegung zur Verwirklichung der erwähnten nichtbaulichen Nutzung (z. B. Flächen für Erholung) auf 35er-Gebiete mit „einfachem“ Bebauungsplan erweitert die Baulandumlegung zu einer im weiteren Sinne städtebaulich motivierten Umlegung. Auch wird damit die Neuordnung unzweckmäßig gestalteter Grundstücke, die erst wesentlich später aufgrund einer bebauungsplanmäßi-

gen Festsetzung endgültig neu geordnet werden sollen, für „Zwischennutzungen“ (z. B. Kleingärten) zulässig.

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Nach Absatz 1 soll die Umlegung künftig auch außerhalb des Geltungsbereichs eines „qualifizierten“ Bebauungsplans zulässig sein. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Einleitung des Umlegungsverfahrens soll jedoch auf die Fälle beschränkt bleiben, in denen die Gemeinde die Aufstellung eines „qualifizierten“ Bebauungsplans beabsichtigt. Absatz 2 Satz 1 muß daher diese Einschränkung enthalten.

Zu Nummer 7 (§ 46 — Zuständigkeit und Voraussetzungen)

Der neu einzufügende Absatz 1 a soll das Zusammenwirken der an der Neuordnung ihrer Grundstücke interessierten Eigentümer und der Gemeinde fördern. Das gegenwärtige Recht sieht nicht vor, daß sich die Gemeinde zur Anordnung einer Umlegung und Durchführung einer Erschließung verpflichten kann. Den Anspruch auf Anordnung einer Umlegung schließt § 46 Abs. 3 ausdrücklich aus. Dabei kann dahinstehen, ob in gewissen Fällen — etwa vergleichbar den Voraussetzungen, unter denen die Rechtsprechung einen Anspruch auf Erschließung bejaht hat — die Ermessensentscheidung der Gemeinde, eine Umlegung durchzuführen, sich zu einer Handlungspflicht „verdichtet“.

Die Entscheidung der Gemeinde, Umlegungen durchzuführen, hängt nicht unwesentlich davon ab, ob und wann die in § 55 Abs. 2, ggf. auch Absatz 5 bezeichneten Flächen bereitgestellt werden, insbesondere auch von der Frage, ob voraussichtlich erhebliche Schwierigkeiten von Seiten der Eigentümer, die von diesen Flächenbereitstellungen betroffen sind, zu erwarten sind. Hiermit im Zusammenhang stehen auch die Investitions-, Finanz- und Haushaltsplanungen der Gemeinde und anderer öffentlicher Bedarfsträger. Das Interesse der Eigentümer an der Durchführung der Umlegung und entsprechend ihre Mitwirkungsbereitschaft, die sich auch in der Bereitstellung der für die öffentlichen Zwecke benötigten Flächen zeigt, nimmt erfahrungsgemäß stark zu, wenn sie damit rechnen können, daß die neu geordneten Grundstücke alsbald bebaut werden können. Die Bebauung setzt aber neben der Neuordnung der Grundstücke deren Erschließung voraus.

Der Absatz 1 a soll Folgerungen aus der gegenseitigen, in bestimmten Fällen weitgehend übereinstimmenden Interessenlage einerseits der Gemeinde und andererseits der Beteiligten ziehen, indem nunmehr ausdrücklich vorgesehen werden soll, daß sich die Gemeinde in einem Vertrag — nach dem Gegenstand handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag — mit den Beteiligten verpflichten kann, eine Umlegung anzuordnen und die erforderliche Erschließung durchzuführen, wenn die Bereitstellung der in § 55 Abs. 2 und 5 bezeichneten Flächen gesichert ist. Das Gesetz läßt ausdrücklich offen, in welcher Weise die Sicherung der Bereitstel-

lung erfolgen kann. Auf den Abschluß des Vertrages besteht kein Anspruch; es muß der Gemeinde überlassen bleiben, im Rahmen der von ihr beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebiets ihre Verwaltungs- und Finanzmittel in den von ihr in Betracht gezogenen Gebieten nach ihrer kommunalpolitischen Entscheidung einzusetzen. Schließt die Gemeinde jedoch einen Umlegungsvertrag, wird es zweckmäßig sein, den Umlegungsausschuß rechtzeitig zu beteiligen, schon um seine Entscheidungsfreiheit, z. B. bezüglich der Aufteilung des Umlegungsgebiets und der Zuteilung der Grundstücke, nicht einzuschränken.

Zu Nummer 8 (§ 48 — Beteiligte)

Nach § 55 Abs. 6 des Entwurfs können unter den dort genannten Voraussetzungen Grundstücke ausgeschieden und Dritten, die bisher nicht am Umlegungsverfahren beteiligt waren, zugeteilt werden. Diese künftigen Eigentümer sollen durch die neue Nummer 5 a mit Wirksamwerden der von ihnen und den betroffenen bisherigen Eigentümern erklärten Zustimmungen (§ 55 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 des Entwurfs) in die Rechtsstellung von Beteiligten mit allen vom Gesetz an die Beteiligtenstellung geknüpften Rechten und Pflichten einrücken.

Zu Nummer 9 (§ 50 — Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses)

Die vorgesehene Möglichkeit, auch Flächen in die Umlegung einzubeziehen, die in anderen Gemeinden liegen (§ 52 Abs. 1 Satz 2 bis 4 des Entwurfs), macht eine Anpassung des § 50 Abs. 1 erforderlich. Um sicherzustellen, daß auch die Beteiligten in der anderen Gemeinde (Belegenheitsgemeinde) über den Umlegungsbeschluß rechtzeitig informiert werden, soll in Satz 2 bestimmt werden, daß der Umlegungsbeschluß auch in der Belegenheitsgemeinde ortsüblich bekanntzumachen ist.

Zu Nummer 10 (§ 52 — Umlegungsgebiet)

Zu Buchstabe a (Absatz 1)

Nach geltendem Recht kann zwar ein Umlegungsgebiet aus räumlich getrennten Flächen bestehen. Das Gesetz trifft aber keine Regelung über die Einbeziehung von Grundstücken, die in anderen, insbesondere benachbarten Gemeinden liegen. Dies hat in der Umlegungspraxis vor allem in folgenden Fällen zu Schwierigkeiten geführt: Eine wachsende Gemeinde benötigt für Eigentümer im Umlegungsgebiet Ersatzland, z. B. weil sie im Rahmen der Umlegung Flächen für öffentliche Zwecke (u. a. für Ver- und Entsorgungsanlagen) nach § 55 Abs. 5 vorweg ausscheiden will. Nur in einer anderen Gemeinde steht ihr Ersatzland — als Voraussetzung für die Vorwegausscheidung — zur Verfügung; die andere Gemeinde ist mit der Einbeziehung in die Umlegung einverstanden.

Durch den neugefaßten Satz 2 soll ermöglicht werden, daß die räumlich getrennten Flächen, aus de-

nen ein Umlegungsgebiet bestehen kann, auch in anderen Gemeinden liegen können. Gemeint sind hier nicht nur unmittelbar benachbarte, sondern auch andere Gemeinden. Die der umlegenden Gemeinde benachbarte und die u. U. weiter entfernt gelegene Gemeinde, in der die einzubeziehenden Grundstücke liegen, werden in Satz 3 als „Belegenheitsgemeinde“ bezeichnet. Nach Satz 3 soll die Einbeziehung der Grundstücke der Belegenheitsgemeinde von deren Zustimmung abhängig gemacht werden. Das Zustimmungserfordernis ergibt sich im wesentlichen aus der „Planungshoheit“ der Belegenheitsgemeinde. Die Zustimmung kann nach Satz 4 in der dort vorgesehenen Vereinbarung zwischen den beteiligten Gemeinden enthalten sein. Die Vereinbarung ist öffentlich-rechtlicher Natur und bedarf wegen ihrer Außenwirkung der Veröffentlichung. In die Vereinbarung können weitere Einzelheiten, insbesondere auch die Mitwirkungsrechte der Belegenheitsgemeinde, aufgenommen werden.

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Der geltende Absatz 2 hat folgende Fassung:

„(2) Einzelne Grundstücke, die die Durchführung der Umlegung erschweren oder deren Grenzen durch die Umlegung nicht geändert werden sollen, können von der Umlegung ganz oder teilweise ausgenommen werden.“

Der im geltenden Recht enthaltene Fall der nicht zu ändernden Grenzen ist im Interesse der Gleichbehandlung aller Beteiligten rechtlich nicht unbedenklich; jedenfalls ist es nicht sachgerecht, solche Grundstücke von der Umlegung auszunehmen. Auch in diesen Fällen kann nämlich durch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse im Gesamtgebiet das wirtschaftlich-wertrelevante Lagegefüge der Grundstücke mit der Folge entsprechender u. U. höher umlegungsbedingter Wertsteigerungen geändert werden. Die Herausnahme eines derartigen Grundstücks aus der Umlegung kann nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung (BVerfGE 18, 274; BGHZ 31, 49 [58]; BVerwGE 10, 3) zu einer Verletzung des Gleichheitssatzes (Artikel 3 GG) gegenüber den Eigentümern führen, die für den Umlegungsvorteil ihrer Grundstücke — unabhängig vom Umfang der Grenzveränderung — einen Ausgleich in Geld zu zahlen haben (§ 57 Satz 5). Absatz 2 soll daher entsprechend geändert werden.

Zu Nummer 11 (§ 53 — Bestandskarte und Bestandsverzeichnis)

Zu Buchstabe a (Absatz 1 Satz 2)

Nach geltendem Recht weist die Bestandskarte lediglich die bisherige Lage, Größe und Nutzung der Grundstücke des Umlegungsgebiets aus. In § 45 Abs. 1 Satz 1 wird jedoch auch auf die Form und die bauliche Nutzung der neu zu ordnenden Grundstücke ausdrücklich Bezug genommen. Mit der vorgesehenen Ergänzung des Satzes 2 soll der besonderen Bedeutung der „Form“ der Grundstücke und der Gebäude auch für die Bestandskarte als Grundlage für die Umlegung Rechnung getragen werden.

Zu Buchstabe b (Absatz 1 Satz 3)

Durch die Einfügung des Wortes „mindestens“ soll klargestellt werden, daß die Aufzählung in Satz 3 nicht abschließend ist und z. B. — entsprechend § 68 Abs. 1 Nr. 3 — auch die Belastungen nach Abteilung III des Grundbuches im Bestandsverzeichnis aufgeführt werden können. In Nummer 2 soll entsprechend ihrer Bedeutung für die Umlegung auch die Größe der Grundstücke in den Katalog der im Bestandsverzeichnis mindestens aufzuführenden Tatsachen aufgenommen werden.

Zu Nummer 12 (§ 54 — Benachrichtigung des Grundbuchamts)

Nach geltendem Recht hat die Umlegungsstelle die Einleitung des Umlegungsverfahrens (§ 47) und die nachträglichen Änderungen des Umlegungsgebiets (§ 52) nur dem Grundbuchamt mitzuteilen. Durch die Einfügung in Absatz 1 Satz 1 soll die Mitteilungspflicht der Umlegungsstelle auch gegenüber der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle bestehen. Dieser Ergänzung, die von der Praxis wiederholt gefordert worden ist, bedarf es, da neben dem Grundbuchamt auch die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde Auskünfte über den Eigentumsnachweis gibt und Änderungen an den Grundstücksdaten vornimmt. Bedeutung wird die vorgesehene Ergänzung vor allem im Hinblick auf die Bodenverkehrsgenehmigung haben, zumal das Liegenschaftskataster — wie das Grundbuchamt — ein für den Grundstücksverkehr (einschließlich der Grundstücksteilungen) maßgebliches öffentliches Buch ist. Auch für die Grenzregelung, die in einigen Bundesländern (z. B. Hessen) durch das Katasteramt durchgeführt wird, ist die beabsichtigte Ergänzung des Satzes 1 von Bedeutung.

Zu Nummer 13 (§ 55 — Umlegungsmasse und Verteilungsmasse)

Zu Buchstabe a (Absatz 2)

Der geltende Absatz 2 hat folgende Fassung:

„(2) Aus der Umlegungsmasse sind vorweg die Flächen, die nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind, auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen; dies gilt für Grünflächen nur insoweit, als sie überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen.“

In der Umlegung können Flächen für öffentliche Zwecke nur gegen Einbringung geeigneten Ersatzlandes vorweg ausgeschieden und dem Bedarfs- und Erschließungsträger zugeteilt werden (Absatz 5). Der Bereitstellung von Ersatzland bedarf es allerdings in den Fällen nicht, in denen es sich bei den auszuscheidenden Flächen um nach dem Bebauungsplan festgesetzte örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen handelt (Absatz 2). Darüber hinausge-

hende Flächen für Erschließungsanlagen im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts (§ 127 Abs. 2) bedürfen nach geltendem Recht der Ersatzlandeinführung. Auch muß die Nutzung für den öffentlichen Zweck stets nach dem Bebauungsplan festgesetzt sein.

Die derzeitige Rechtslage kann Gemeinden davon abhalten, wegen eines Mangels an Ersatzland Umlegungen mit größerem Flächenbedarf für Erschließungsanlagen — also vor allem Neuerschließungs-umlegungen — durchzuführen; auch kann der gebotene umlegungsrechtliche Ausgleich unter den Beteiligten nur beschränkt erfolgen. Daher soll in Absatz 2 Satz 1 der Umfang der Flächenausscheidung erweitert werden. Die Erweiterung in den Nummern 1 bis 4 soll sich auf alle Flächen für Anlagen erstrecken, die nach § 127 Abs. 2 zu den beitragspflichtigen Erschließungsanlagen gehören: Nummer 1 erfaßt die Flächen für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 und 2, beschränkt diese Verkehrsflächen aber — wie der geltende Absatz 2 — auf die „örtlichen“ Flächen. Das sind die Flächen zur inneren Erschließung und zur Anbindung des Umlegungsgebiets an das überörtliche Verkehrsnetz. Nummer 2 entspricht dem § 127 Abs. 2 Nr. 3, wobei klargestellt wird, daß es sich bei den „Parkflächen“ nicht um u. a. für die Erholung bestimmte „Parks“, sondern um „Parkplätze“ für den Verkehr handelt. Damit fallen z. B. Dauerkleingärten sowie Zelt- und Badeplätze nicht unter die vorgesehene Regelung. Nummer 3 enthält die Flächen für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4. Mit dieser Regelung sollen die Kinderspielplätze erfaßt werden, die nicht bereits Flächen für Grünanlagen im Sinne der Nummer 2 sind. Nummer 4 entspricht dem § 127 Abs. 2 Nr. 5, bleibt also hinter § 9 Abs. 1 Nr. 24, der auch die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen mitumfaßt, zurück. Nicht in die Flächenausscheidung nach Absatz 2 Satz 1 einbezogen werden sollen die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14) sowie für Gemeinbedarfsanlagen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 5), wie z. B. Kindergärten, Schulen und Rathäuser. Hier soll eine Flächenausscheidung auch künftig nur nach Maßgabe des Absatzes 5 möglich sein; es muß also grundsätzlich geeignetes Ersatzland eingebracht werden.

Durch die Harmonisierung mit dem Erschließungsbeitragsrecht wird erreicht, daß die für die Erschließung benötigten Flächen im Wege der Vorwegausscheidung bereitgestellt werden können. In die Erschließungsbeiträge gehen nicht die Kosten für den Erwerb der Flächen ein.

Die Vorwegausscheidung soll auch weiterhin nur möglich sein, wenn die in Satz 1 Nr. 1 bis 4 genannten Flächen nicht nur im Umlegungsgebiet liegen, sondern zumindest überwiegend auch den Bewohnern des Gebiets nützen. Die Flächen nach Satz 1 Nr. 1 brauchten in die Aufzählung in Satz 2 nicht aufgenommen zu werden, da sich bei ihnen der Bezug zum Umlegungsgebiet bereits aus der Beschränkung auf „örtliche“ Verkehrsanlagen ergibt.

Zu Buchstabe b (Absatz 3)

Der geltende Absatz 3 hat folgende Fassung:

„(3) Mit der Zuteilung ist die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger für von ihnen in die Umlegungsmasse eingeworfene örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen insoweit abgefunden, als nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Flächen für die in Absatz 2 genannten Zwecke benötigt werden.“

Die zugunsten der Gemeinde und des sonstigen Erschließungsträgers in Absatz 3 getroffene Abfindungsregelung stößt auf folgende Bedenken: Es erscheint wenig sachgerecht, wenn die Gemeinde und der sonstige Erschließungsträger bezüglich der von ihnen eingebrachten nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke künftig als Eigentümer an der Umlegung teilnehmen und Baugrundstücke erhalten, obwohl sie diese Flächen seinerzeit u. U. durch Enteignung anderer Eigentümer erworben haben. Es erscheint vielmehr eigentumspolitisch sinnvoll, wenn die nicht mehr benötigten „öffentlichen“ Flächen in die Verteilungsmasse eingebracht werden, ohne daß der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger ein Anspruch auf Abfindung in anderen Grundstücken zusteht, die nicht öffentlichen Zwecken dienen sollen. Es ist nämlich nicht sachgerecht, daß der Erschließungsträger für die eingeworfenen Flächen seinerzeit Erschließungsbeiträge erhoben hat und nunmehr anstelle der nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigten Flächen Baugrundstücke erhält. Im übrigen dürfte es sich bei der „Insoweit-Regelung“ des Absatzes 3 in der geltenden Fassung um ein redaktionelles Versehen handeln. Diese Regelung sollte sich auf Vorschlag des damals federführenden Bundestags-Ausschusses nämlich vorrangig auf das von der Gemeinde z. B. für Straßenbauzwecke in die Umlegung eingebrachte „Vorratsland“ beziehen. Die Regelung über die Vorratsflächen ist im weiteren Gesetzgebungsverfahren entfallen; die „Insoweit-Regelung“ blieb jedoch (wohl versehentlich) bestehen. Schließlich ist der Fall der weniger zuteilten „öffentlichen“ Flächen selten und vom Umfang her nur geringfügig.

Die Neufassung des Absatzes 3 sieht vor, daß die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger für von ihnen in die Umlegungsmasse eingeworfene Flächen nach Absatz 2 abgefunden ist. Die die Abfindungsvorschrift einschränkende „Insoweit-Regelung“ soll also gestrichen werden. Außerdem soll die Abfindungsregelung sich nicht mehr nur auf örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen beschränken, sondern in Anpassung an den erweiterten Absatz 2 auf alle dort bezeichneten Flächen erstreckt werden.

Zu Buchstabe c (Absatz 6)

Nach geltendem Umlegungsrecht können den bisherigen Eigentümern auch Grundstücke zugeteilt werden, deren zulässige im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung von ihnen z. B. aus finanziellen Gründen nicht verwirklicht werden kann oder deren Realisierung ihnen aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht sinnvoll erscheint. So sind Eigentümer in der Regel nicht in der Lage oder nicht bereit, die von einem Bebauungsplan z. B. für den sozialen Wohnungsbau oder ein Einkaufszentrum festgesetzten

Flächen plangemäß zu bebauen. Diese Fälle lassen sich meist durch ein Baugebot (§ 39 b) mit seinen besonderen Voraussetzungen nicht — auch nicht im Rahmen des § 59 Abs. 7 durch die Umlegungsstelle — befriedigend lösen. Aus den genannten Gründen sollten den beteiligten Eigentümern nicht — u. U. gegen ihren Willen — Baugrundstücke zugeteilt werden, die sie anschließend — meist auch noch mit zeitlicher Verzögerung — z. B. an den künftigen Eigentümer eines geplanten Großkaufhauses verkaufen müssen oder zu deren Bebauung sie aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen offensichtlich nicht gezwungen werden können.

Um in den genannten Fällen die Möglichkeit zu eröffnen, Grundstücke gegen Einbringung geeigneten Ersatzlandes auszuschneiden und dem am Umlegungsverfahren bislang nicht beteiligten künftigen Eigentümer des geplanten Großbauvorhabens direkt zuzuweisen, soll dem § 55 ein entsprechender Absatz 6 angefügt werden. In Satz 1 soll sichergestellt werden, daß die künftigen Eigentümer (Dritte) bereit und in der Lage sind, die bebauungsplanmäßige Nutzung auch tatsächlich zu verwirklichen (Nummer 1). Die Vorwegausscheidung soll weiter voraussetzen, daß die betroffenen bisherigen und die künftigen Eigentümer schriftlich zustimmen (Nummer 2). Schließlich muß geeignetes Ersatzland in die Verteilungsmasse eingebracht werden, das auch außerhalb des Umlegungsgebiets liegen kann (Nummer 3 Halbsatz 1). Von der Einbringung des Ersatzlandes kann nach Nummer 3 Halbsatz 2 abgesehen werden, wenn die betroffenen Eigentümer einverstanden sind. Die Vorschriften über die Abfindung u. a. auch in Geld (§ 59 Abs. 5) werden durch die Regelung des Halbsatzes 2 nicht berührt. Die Neuregelung soll vor allem die Möglichkeiten zur Bereinigung der Grundstücksverhältnisse in einem einheitlichen Verfahren, dem Umlegungsverfahren, auch im Interesse der Betroffenen erweitern, soweit dies zweckmäßig ist.

Nach § 48 Abs. 1 Nr. 5 a des Entwurfs sollen die künftigen Eigentümer (Dritte) Beteiligte werden. Darüber hinaus soll nach Satz 2 der Umlegungsplan nicht nur mit den bisherigen, sondern auch mit den künftigen Eigentümern erörtert werden.

Zu Nummer 14 (§ 61 — Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten)

Zu Buchstabe a (Absatz 1)

Die in Absatz 1 Satz 2 enthaltene Regelung über Gemeinschaftsanlagen soll in einem neuen § 61 a selbstständig und ergänzt werden (auf die Begründung zu § 61 a wird Bezug genommen).

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Der geltende Absatz 2 hat folgende Fassung:

„(2) Soweit der Rechtsinhaber hierdurch in seinem Recht beeinträchtigt wird, ist in dem Umlegungsplan eine Geldabfindung festzusetzen. Die

Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend.“

Bei Absatz 2 handelt es sich — dem ausdrücklichen Wortlaut nach — um eine reine Entschädigungsregelung. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu Absatz 2 müssen bei der Aufhebung von Rechten auch die Vermögensvorteile beachtet werden, die den durch die Aufhebung Begünstigten entstehen. Danach ist die Regelung umfassend als Ausgleichsregelung zu interpretieren, die den Geldausgleich auch auf die genannten Vorteile erstreckt.

Da der Wortlaut des Absatzes 2 für eine solche Interpretation kaum etwas hergibt, da aber eine entsprechende Regelung sinnvoll und in Fachkreisen wiederholt vorgeschlagen worden ist, soll Absatz 2 Satz 1 entsprechend neu gefaßt werden. Danach findet ein Ausgleich in Geld statt, soweit durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten oder Baulasten Vermögensnachteile oder Vermögensvorteile entstehen. Damit wird zugleich klargestellt, daß sich die Ausgleichsregelung neben den privaten Rechten auch auf Baulasten (Absatz 1 Satz 3 des geltenden § 61) bezieht.

Zu Buchstabe c (Absatz 3)

Mit dem neuen § 55 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 ist ein weiterer Fall geschaffen worden, in dem Ersatzland in die Verteilungsmasse eingebracht wird. Die Regelung in den Absätzen 1 und 2 muß daher entsprechend dem Rechtsgedanken des Absatzes 3 auch für diese Grundstücke gelten.

Zu Nummer 15 (§ 61 a — Regelung der Rechtsverhältnisse von Gemeinschaftsanlagen)

Dem neu vorgesehenen § 61 a liegt der in § 61 Abs. 1 zu streichende Satz 2 zugrunde. Der geltende Satz 2 hat folgende Fassung:

„Insbesondere können zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke Flächen für hintere Zuwege, gemeinschaftliche Hofräume, Stellplätze, Garagen oder andere Gemeinschaftsanlagen in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans festgelegt und ihre Rechtsverhältnisse geregelt werden.“

§ 61 Abs. 1 regelt die zwangsweise Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten durch den Umlegungsplan. Während Satz 1 dieser Vorschrift sich nur auf grundstücksgleiche und andere Einzelrechte an Grundstücken bezieht, sieht Satz 2 Regelungen für Gemeinschaftsanlagen vor. Satz 2 läßt dabei ungeklärt, ob die Rechtsverhältnisse an den Gemeinschaftsanlagen nur durch Begründung von Einzelrechten im Sinne des Satzes 1 geregelt werden können oder auch durch Gemeinschaftsverhältnisse, z. B. in bezug auf hintere Zuwege, durch Gemeinschaftseigentum. Die sich auf Satz 1 beziehende „Insbesondere-Regelung“ des Satzes 2 deutet darauf hin, daß Gemeinschaftseigentum, dessen Be-

gründung nach der Abfindungsregelung des § 59 Abs. 4 Nr. 3 nur mit Einverständnis der beteiligten Eigentümer möglich ist, nicht zwangsweise geregelt werden kann. Dieser wenig sachgerechte — zumindest aber unsichere — Rechtszustand ist bei der aktuellen Bedeutung von Gemeinschaftsrechtsverhältnissen für Gemeinschaftsanlagen unbefriedigend, zumal die Möglichkeiten über das Bauordnungsrecht, die erwähnten Anlagen gegen den Willen einzelner Beteiligter zu realisieren, sehr begrenzt sind, vor allem wegen der Probleme, die sich aus der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht ergeben.

Der in § 61 Abs. 1 zu streichende Satz 2 soll daher u. a. unter Wegfall des Wortes „insbesondere“ als Satz 1 in den neuen § 61 a aufgenommen werden. Dabei werden die beispielhaft aufgezählten Gemeinschaftsanlagen in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 22 um Kinderspielflächen und Freizeiteinrichtungen ergänzt. Der verfassungsrechtliche Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird im Regelfall gebieten, daß Gemeinschaftsrechtsverhältnisse ohne Einverständnis der Betroffenen nur begründet werden, wenn Einzelrechtsverhältnisse (z. B. Grunddienstbarkeiten) die Errichtung und Unterhaltung der Gemeinschaftsanlage nicht in zweckmäßiger und wirtschaftlich vertretbarer Weise sicherstellen können, daß also Einzelrechte den Vorrang, Gemeinschaftsrechtsverhältnisse demgegenüber nur subsidiäre Bedeutung haben.

In Satz 2 soll sichergestellt werden, daß die neu zu fassende Ausgleichsregelung des § 61 Abs. 2 sowie die auf Ersatzland nach § 55 Abs. 5 und 6 bezogene Vorschrift des § 61 Abs. 3 des Entwurfs auf Regelungen nach Satz 1 entsprechend anzuwenden seien.

Eine Sonderregelung für die vorzeitige Aufhebung, Änderung und Begründung der Rechtsverhältnisse von Gemeinschaftsanlagen enthält der neue § 76 a Abs. 2 des Entwurfs, auf dessen Begründung ergänzend hingewiesen wird.

Zu Nummer 16 (§ 64 — Geldleistungen)

Nach geltendem Recht (Absatz 2 Satz 1) werden die von der Gemeinde oder den Umlegungsbeteiligten zu erbringenden Geldleistungen bereits mit dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans fällig. Diese Regelung steht nicht in Einklang mit § 72 Abs. 1 Satz 1, der die im Umlegungsplan vorgesehenen Rechtswirkungen — und damit auch das Entstehen der Geldansprüche — an die „Bekanntmachung nach § 71“, also erst an die Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit und damit zu Recht an das Inkrafttreten des Umlegungsplans geknüpft hat.

Mit der vorgesehenen Änderung des Absatzes 2 Satz 1 wird die Fälligkeit der Geldleistungen an den Zeitpunkt der „Bekanntmachung nach § 71“ und damit in Anpassung an den erwähnten § 72 Abs. 1 Satz 1 an die Entstehung der Geldansprüche geknüpft. Zugleich soll mit der — generell auf § 71 Bezug nehmenden — Änderung des Satzes 1 dem § 71 Abs. 2 Rechnung getragen werden, der auch für räumliche und sachliche Teile des Umlegungsplans — und nicht nur für diesen insgesamt — ein Inkrafttreten ermöglicht. Damit soll erreicht werden, daß

bereits mit dem teilweisen Inkrafttreten eines Umlegungsplans die insoweit entstandenen Geldansprüche auch fällig werden.

Zu Nummer 17 (§ 66 — Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans)

Mit der Verwirklichung der zulässigen Nutzung kann in der Regel erst begonnen werden, wenn der zu Beginn der Umlegung vorhandene durch den neuen Rechtszustand am Ende der Umlegung ersetzt worden ist. Diese Rechtswirkung tritt nach § 72 erst mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des gesamten Umlegungsplans ein (§ 71 Abs. 1). Nur ausnahmsweise können räumliche und sachliche Teile des bereits aufgestellten Umlegungsplans in Kraft gesetzt werden, wenn sich nämlich die Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe auf diese Teile des Umlegungsplans nicht auswirken kann (§ 71 Abs. 2). Vor Aufstellung des Umlegungsplans können die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke sowie andere Rechte nur mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber geregelt werden (§ 76). Ohne Einverständnis der Betroffenen kann lediglich zum Wohle der Allgemeinheit eine Besitzeinweisung vorzeitig erfolgen (§ 77 Abs. 1 Nr. 1).

Oftmals besteht über das dargestellte geltende Recht hinaus zur Beschleunigung der Bautätigkeit das Bedürfnis, bereits vor Aufstellung des gesamten Umlegungsplans und ohne Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber wenigstens in Teilen des Umlegungsgebiets den für die Verwirklichung der zulässigen Nutzung erforderlichen neuen Rechtszustand herbeizuführen. Diesem Zweck dient der vorgesehene neue Satz 2 des Absatzes 1, der für Teile des Umlegungsgebiets die Aufstellung eines Teilumlegungsplans vorsieht.

Ein Teilumlegungsplan wird nur unter zwei Voraussetzungen aufgestellt werden können: Zum einen muß die Verteilungsmasse nach § 55 bestimmt sein. Zum anderen muß es möglich sein, ähnlich wie bei der Vorwegentscheidung für einzelne Grundstücke (§ 76 Satz 1), die Eigentums- und Besitzverhältnisse an den Grundstücken des jeweiligen Teilgebiets sowie die anderen Rechte der Beteiligten dieses Teilgebiets nach den §§ 56 bis 62 zu regeln. Vor allem muß einer Präjudizierung der in den anderen Teilen des Umlegungsgebiets zu treffenden Regelungen vorgebeugt und den Zusammenhängen im Gesamtgebiet Rechnung getragen werden.

Im übrigen gilt § 45 Abs. 2 Satz 2, wonach in den Fällen der vorzeitigen Einleitung des Umlegungsverfahrens der Bebauungsplan vor Auslegung der Umlegungskarte in Kraft getreten sein muß, auch für den Teilumlegungsplan.

Zu Nummer 18 (§ 68 — Umlegungsverzeichnis)

Zu Buchstabe a (Absatz 1 Nr. 1 und 6)

§ 55 Abs. 2 nennt als vorweg auszuschneidende Flächen lediglich die „örtlichen Verkehrsflächen und

Grünflächen“. Mit der in § 55 Abs. 2 vorgesehenen Erweiterung der vorweg auszuscheidenden Flächen wird die Bezugnahme in Absatz 1 Nr. 1 und 6 unvollständig. Die vorgesehene Änderung dieser Nummern dient also der redaktionellen Anpassung.

Zu Buchstabe b (Absatz 1 Nr. 7 und 8)

Mit der ersten Baugesetznovelle sind § 59 um die Gebote (Absatz 7) und § 61 um die Baulasten (nach diesem Entwurf jetzt Absatz 1 Satz 2) erweitert worden. Die vorgesehene Ergänzung des Absatzes 1 um die Nummern 7 und 8 ergibt sich also aus den entsprechenden Erweiterungen der §§ 59 und 61. Der Ergänzung um die Nummern 7 und 8 bedarf es im Hinblick auf die Rechtswirkungen (§ 72) des Umlegungsverzeichnisses als eines Bestandteils des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 3).

Zu Nummer 19 (§ 76 a — Vorzeitige Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten)

Im Regelfall werden Rechte im Umlegungsplan aufgehoben, geändert oder ergänzt (§§ 61, 61 a). Vor Aufstellung des Umlegungsplans können diese Rechte nur mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber durch Vorwegnahme der Entscheidung (§ 76) geregelt werden. Dies hat wiederholt zu Schwierigkeiten und damit zugleich zu Verzögerungen des Umlegungsverfahrens geführt. Stehen Vorwegregelungen alsbald bevor, können einzelne Rechtsinhaber sie bis zur Aufstellung des Umlegungsplans verhindern. Dies ist besonders unbefriedigend, wenn Rechte der an der Umlegung Beteiligten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für öffentliche Zwecke dringend benötigt werden (z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Eine der vorzeitigen Besitzeinweisung (§ 77) entsprechende Regelung für Rechte nach § 61 kennt das geltende Recht nicht.

Zu diesem Zweck ist in dem neu einzufügenden § 76 a in Absatz 1 Satz 1 vorgesehen, daß die Umlegungsstelle unter bestimmten Voraussetzungen vor Aufstellung des Umlegungsplans ohne Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber die in § 61 Abs. 1 Satz 1 genannten Rechte aufheben, ändern oder neu begründen kann. Von dieser Regelung ausdrücklich ausgenommen sind die grundstücksgleichen Rechte (z. B. Erbbaurechte), für die — ähnlich wie für das Eigentum an Grundstücken — ein solches Regelungsbedürfnis nicht besteht.

Demgegenüber sollen die übrigen dinglichen Rechte in die Regelung einbezogen werden. Die Einbeziehung ist sachgerecht, weil diese Rechte in der Regel nicht voll in die Berechnung der Einwurfswerte und damit in den Sollanspruch (§ 56) eingehen, in der Umlegung also Wertfaktoren bleiben. Das führt auch dazu, daß sie nicht vorzeitig entschädigungslos aufgehoben werden können.

Neben der Aufhebung soll nach Satz 1 auch die Änderung und Neubegründung der Rechte vorzeitig geregelt werden können; sonst bliebe die Frage nach dem zur Entschädigung oder Zahlung (Absatz 3)

Verpflichteten sowie nach dem Ersatz für die bisherige Sicherung von Krediten und dgl. offen. Voraussetzung für die vorzeitige Aufhebung, Änderung und Neubegründung von Rechten soll nach Satz 1 wie bei der vorzeitigen Besitzeinweisung (§ 77) das Inkrafttreten des Bebauungsplans sowie daneben eine dem öffentlichen Interesse dienende Beschleunigung der Umlegung sein. Eine solche Beschleunigung kann z. B. dadurch erreicht werden, daß mit der vorzeitigen Regelung der Rechte die Zuteilung der Baugrundstücke nach § 59 erleichtert wird.

Nach Satz 2 soll Satz 1 entsprechend auch für Baulasten im Sinne des derzeitigen § 61 Abs. 1 Satz 3 gelten. Zwar werden die Einwurfswerte in erster Linie durch die erwähnten Rechte beeinflusst, die durch Baulasten nur abgesichert werden; aber weil die Baulast eine zusätzliche öffentlich-rechtliche Absicherung schafft und die Dispositionsfreiheit des Betroffenen zusätzlich einengt, führt sie in der Regel zu einer weiteren Wertminderung des betroffenen Grundstücks und trägt folglich einen entschädigungslos nicht zu beseitigenden Wert in sich. Da die Baulast auch ohne Einverständnis des Begünstigten aufgehoben werden kann (erforderlich ist nur die Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde) und eine Baulast über Absatz 1 nicht neu begründet werden kann, ist Satz 1 dieser Vorschrift nur für entsprechend anwendbar zu erklären. Regelungen nach Satz 1 oder Satz 2 ändern den Zuteilungsanspruch nicht.

Absatz 2 Satz 1 sieht vor, daß bei der Regelung der Rechtsverhältnisse von Gemeinschaftsanlagen im Sinne des neuen § 61 a nach Absatz 1 Satz 1 verfahren werden kann. Für Gemeinschaftsanlagen begründete Einzelrechte können also vorzeitig aufgehoben, geändert oder neu begründet werden. Für entsprechende Gemeinschaftsverhältnisse sieht Satz 2 demgegenüber vor, daß sie vorzeitig nur aufgehoben werden können. Eine vorzeitige — und dazu noch zwangsweise — Änderung oder sogar Neubegründung dieser schwierigen Rechtsverhältnisse ist nämlich zumindest unzweckmäßig.

Absatz 3 Satz 1 soll lediglich klarstellen, daß der für die Fälle des § 61 Abs. 1 und des § 61 a maßgebliche Geldausgleich nach § 61 Abs. 2 bei der vorzeitigen Aufhebung, Änderung und Neubegründung der Rechte gesondert festzusetzen ist. Satz 2 enthält in Anlehnung an § 76 Satz 2 eine Regelung über das Verfahren (§§ 70 bis 72, 74 und 75) sowie über die Geldleistungen (§ 64).

Zu Nummer 20 (§ 79 — Gebühren-, Auslagen- und Abgabebefreiung)

In der zur Zeit des Inkrafttretens des Bundesbaugesetzes geltenden Fassung des Artikels 105 Abs. 2 Nr. 1 GG hat der Bund unter bestimmten Voraussetzungen die konkurrierende Gesetzgebung über die „Verbrauch- und Verkehrsteuern mit Ausnahme der Steuern mit örtlich bedingtem Wirkungskreis, insbesondere der Grunderwerbsteuer, der Wertzuwachssteuer und der Feuerschutzsteuer“. Auf diese Fassung des Artikels 105 GG nimmt § 79 Abs. 1

Satz 2 Bezug, wonach von der Abgabefreiheit (Satz 1) Regelungen hinsichtlich der „Steuern mit örtlich bedingtem Wirkungskreis“ unberührt bleiben.

Zwischenzeitlich sind die Regelungen des Artikels 105 Abs. 2 GG in geänderter Fassung in dessen Absätzen 2 und 2 a aufgenommen worden. Grunderwerbsteuer und Feuerschutzsteuer werden in Absatz 2 nicht mehr ausdrücklich genannt, und Absatz 2 a nimmt auf die „örtlichen Verbrauch- und Aufwandsteuern“ Bezug. Der damalige Begriff der „Steuern mit örtlich bedingtem Wirkungskreis“ deckt sich also heute mit dem der „örtlichen Verbrauch- und Aufwandsteuern sowie der Grunderwerbsteuer und Feuerschutzsteuer“; die begrifflich früher mitefaßte „Wertzuwachssteuer“ besteht heute nicht mehr. Die Änderung des Absatzes 1 Satz 2 des § 79 dient der Anpassung an die heutige Verfassungsrechtslage.

Zu Nummer 21 (Abschnitt 1 a — Erweiterte Umlegung)

Zu § 79 a — Erweiterte Umlegung zur Deckung eines dringenden Baulandbedarfs

§ 79 a enthält die allgemeinen Vorschriften für die erweiterte Umlegung.

In Absatz 1 Satz 1 bis 3 sollen die gegenüber der Umlegung besonderen Voraussetzungen und Ziele der erweiterten Umlegung geregelt werden. Die erweiterte Umlegung soll dazu dienen, unter Berücksichtigung des „Bestandsschutzes“ der bisherigen Eigentümer (vgl. § 79 b Abs. 1) Baugrundstücke insbesondere für Bauwillige aus weiten Kreisen der Bevölkerung zu angemessenen Preisen bereitzustellen. Die im einzelnen in § 79 b enthaltenen Abweichungen von der herkömmlichen Umlegung erfordern, nicht zuletzt im Hinblick auf den Gleichheitssatz, besondere Voraussetzungen, die im einzelnen in Satz 1 bestimmt werden sollen.

Erste Voraussetzung ist, daß in der Gemeinde ein dringender Baulandbedarf besteht. Dies ist der Fall, wenn die Nachfrage nach Bauland zu angemessenen Preisen das Angebot deutlich übersteigt und die Deckung des Baulandbedarfs allein über den Markt im Interesse der Bauwilligen und im öffentlichen Interesse nicht abgewartet werden kann und auch durch die Bereitstellung gemeindeeigenen Baulands nicht möglich ist. Die Bedeutung des letztgenannten Grundsatzes soll durch Satz 3 hervorgehoben werden. Satz 2 soll der besonderen Bedeutung des flächensparenden und verdichteten Bauens für die Befriedigung des Baulandbedarfs weiter Kreise der Bevölkerung Ausdruck verleihen (vgl. auch die Begründung zu dem Verteilungsleitsatz des § 79 b Abs. 4 Satz 1).

Als weitere Voraussetzung führt Satz 1 an, daß das öffentliche Interesse die Deckung dieses dringenden Baulandbedarfs im konkreten Fall gebietet. Anders als bei der herkömmlichen Umlegung soll das Interesse an der Neuordnung der Grundstücke zur Ver-

wirklichung eines Bebauungsplans allein nicht ausreichen. Allerdings soll die Schwelle für die Anwendung des Abschnitts 1 a nicht so hoch angesetzt werden wie bei einer Enteignung, die nur zulässig ist, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert. Rechtlich ist es nicht geboten, die erweiterte Umlegung an Enteignungsvoraussetzungen zu binden. Andererseits dürften die Voraussetzungen der Enteignung in den Fällen der erweiterten Umlegung regelmäßig erfüllt sein; die Deckung eines dringenden Baulandbedarfs, wie er hier vorausgesetzt wird, kann regelmäßig auch im Wege der Enteignung erfolgen. Die Ausgestaltung der erweiterten Umlegung (vgl. insbesondere § 79 b) macht deutlich, daß die erweiterte Umlegung im Verhältnis zur Enteignung das mildere Mittel ist; vor allem entfällt das Bedürfnis für Flächenenteignungen.

Durch das Erfordernis des öffentlichen Interesses soll die Anwendung der erweiterten Umlegung auf besonders qualifizierte Fälle eines Baulandbedarfs eingegrenzt werden. So dürfte etwa die Nachfrage nach Bauland für die Errichtung von Zweitwohnungen die Anwendung des Instrumentariums der erweiterten Umlegung nicht rechtfertigen.

Im öffentlichen Interesse liegt auch, für weite Kreise der Bevölkerung Grundeigentum oder andere Nutzungsrechte für ihren persönlichen Wohnbedarf und entsprechend ihren persönlichen Bedürfnissen, aber auch Mietwohnungen, in allen Fällen insbesondere für einkommensschwächere Bevölkerungskreise bereitzustellen. Diese Aufgabe wird auf vielfältige Weise von der finanziellen Förderung bis hin zur Erschließung und Bereitstellung von preisgünstigem Bauland seit langem von Bund, Ländern und Gemeinden wahrgenommen. Damit wird zugleich Grundwerten der Verfassung entsprochen, insbesondere dem positiven Grundgehalt des Artikels 14 des Grundgesetzes und dem Sozialstaatsprinzip. In diese übergeordneten Zielsetzungen ist die erweiterte Umlegung unmittelbar einzuordnen. Sie trägt dem Umstand Rechnung, daß die Deckung des hier in Betracht kommenden besonderen Baulandbedarfs erfahrungsgemäß über den Markt und mit den bisher zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten des Städtebaurechts in manchen Fällen nicht oder nicht befriedigend gelingt.

Was die Baulandumlegung angeht, so sind die Ursachen hierfür im wesentlichen im folgenden begründet:

Einmal werden die für die Bebauung in Betracht kommenden Grundstücke den bisherigen Eigentümern zugeteilt, in deren Belieben es liegt, ob und wann sie ein Grundstück der baulichen Nutzung zuführen. Soweit sie die Grundstücke nicht zur Eigennutzung benötigen, spielt zum anderen für die Entscheidung der früheren Eigentümer eine maßgebende Rolle, ob und in welchem Umfange weitere Preissteigerungen zu erwarten sind. Hieraus ergibt sich naturgemäß eine Tendenz zur Zurückhaltung, die, wenn die Gemeinde nicht genötigt sein soll, in unvertretbarer Weise ständig neue Baugebiete auszuweisen, zu erschließen und mit Folgeeinrichtungen auszustatten, zu schwerwiegenden Störungen

auf dem Baulandmarkt führen kann, insbesondere die Beseitigung des dringenden Baulandmangels und die Einhaltung eines vertretbaren Preisniveaus verhindert.

Ein wesentliches Ziel der erweiterten Umlegung ist, Personen, die zur Bebauung bereit und in der Lage sind, einen Teil der neugebildeten Grundstücke zu dem Verkehrswert, der im Zeitpunkt der Zuteilung besteht, unmittelbar zuzuteilen. Der mögliche Einwand, auch bei Zuteilung der neugebildeten Grundstücke an die Eigentümer könnte mit geeigneten städtebaurechtlichen Instrumentarien die Zuführung zur Bebauung erreicht werden, ist nicht begründet. Zwar sieht das Städtebaurecht Durchführungsinstrumente vor, insbesondere das Baugebot. Abgesehen davon, daß das Baugebot insbesondere ein geeignetes Mittel zur Schließung von Baulücken und zur Anwendung in anderen Einzelfällen sein kann, ist zu berücksichtigen, daß die Eigentümer u. U. erst nach langjährigen Rechtsstreitigkeiten, ggf. erst nach Durchführung eines zusätzlichen Enteignungsverfahrens, zur Zuführung der Grundstücke zur Bebauung veranlaßt werden können.

Wenn sich die Eigentümer allerdings dazu verpflichten, dem Zweck der erweiterten Umlegung Rechnung zu tragen, soll ihnen ein „Abwendungsrecht“ eingeräumt werden (vgl. hierzu die Begründung zu § 79 b Abs. 2).

Das verfassungsmäßige Gebot der Gleichbehandlung und die besonderen Voraussetzungen, die für die Abweichungen vom herkömmlichen Umlegungsrecht vorgesehen sind, stehen einer willkürlichen Anwendung des unterschiedlichen Umlegungsrechts entgegen. Im übrigen wird die Gemeinde bei ihrer Ermessensentscheidung, welche Zuteilungsregeln sie bei der Umlegung anwenden will, insbesondere zu bedenken haben, daß sie die Eigentümer in ihren Umlegungsgebieten nicht in einer unververtretbaren Weise ungleichmäßig behandelt. Weiterhin wird die Gemeinde, wenn sie von der erweiterten Umlegung Gebrauch machen will, zu prüfen haben, welche Umlegungsgebiete in der Gemeinde geeignet sind, zur Deckung des dringenden Baulandbedarfs beizutragen.

Nach Absatz 1 Satz 4 soll die erweiterte Umlegung — soweit nichts anderes bestimmt ist — nach den für die herkömmliche Umlegung geltenden Bestimmungen durchgeführt werden. Danach finden insbesondere die Vorschriften über den Zweck der Umlegung und die Ermittlung des Verkehrswerts der Grundstücke Anwendung.

Absatz 2 soll zwingend die Durchführung der Umlegung durch einen Umlegungsausschuß als einer unabhängigen Instanz vorsehen. Die Anordnung der erweiterten Umlegung muß indessen der kommunalpolitischen Entscheidung der Gemeinde überlassen bleiben (Absatz 3 Satz 1). Damit stimmt überein, daß Absatz 3 Satz 2 die nachrichtliche Übernahme der Anordnung der Gemeindevertretung in den Umlegungsbeschluß (§ 47) vorsehen soll.

Absatz 4 enthält eine Erweiterung des § 51. Die in § 51 verankerte Verfügungs- und Veränderungs-

sperre ist auf den Grundgedanken zurückzuführen, daß eine Genehmigung für die dort aufgeführten Vorhaben versagt werden muß, wenn das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Absatz 4 soll mit der vorgesehenen Erweiterung den Zielen der erweiterten Umlegung Rechnung tragen und diese während des Verfahrens sichern. Einmal geht es besonders darum zu verhindern, daß der Kreis der beteiligten Eigentümer während des Verfahrens in einer Weise erweitert wird, daß Personen, die nicht zu den weiten Kreisen der Bevölkerung gehören, u. U. auch nicht bauwillig sind, durch Erwerb von Eigentum Zuteilungsansprüche erwerben wie die „Alteigentümer“: Nummer 1.

In Nummer 2 sieht Absatz 4 eine beschränkte Preisprüfung im Gebiet der erweiterten Umlegung vor. Damit soll keine allgemeine Preiskontrolle mit der Wirkung eingeführt werden, daß — allgemein gesprochen — die im Umlegungsgebiet z. Z. der Einleitung der Umlegung vorhandenen Grundstückswerte „eingefroren“ werden. Die Preisprüfung orientiert sich an den bereits erwähnten Zielen der erweiterten Umlegung. Besonders, wenn sich im Umlegungsgebiet eine Preisentwicklung vollzieht, die von Entwicklungen in vergleichbaren Gebieten stark abweicht, kann dies zum Nachteil der „Alteigentümer“ führen, die ihre Grundstücke während des Umlegungsverfahrens nicht veräußern. Der Anspruch der „Alteigentümer“ an der Verteilungsmasse, deren Wert sich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans richtet, nimmt mit steigenden Preisen entsprechend ab. Die Preisprüfung soll auch dazu dienen zu verhindern, daß für die von ihr zu erwerbenden Grundstücke der Gemeinde, aber auch anderen Umlegungsbeteiligten infolge unverhältnismäßiger Preissteigerungen während des Verfahrens nicht gerechtfertigte finanzielle Lasten entstehen.

In Satz 3 soll ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt werden, die Genehmigung zu erteilen, wenn eine Erschwerung der Umlegung aufgrund entsprechender geeigneter Erklärungen der Beteiligten nicht zu erwarten ist, z. B. durch einen Verzicht, Wert erhöhungen im Rahmen von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen geltend zu machen. Allgemein sind wertsteigernde Aufwendungen des Eigentümers sowie Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt im Rahmen der Preisprüfung zu berücksichtigen.

Nach Absatz 5 soll das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zur Sicherung der Ziele der erweiterten Umlegung und zugleich zu ihrer Erleichterung auch zugunsten desjenigen Personenkreises ausgeübt werden können, dem als weite Kreise der Bevölkerung nach § 79 b Abs. 3 Satz 1 oder als einkommensschwächere Personen nach § 79 b Abs. 4 Satz 2 Grundstücke bevorzugt zugeteilt werden können.

Absatz 6 überträgt den neu einzufügenden § 46 Abs. 1 a (Möglichkeit der Verpflichtung der Gemeinde, eine Umlegung durchzuführen) auf die besonderen Verhältnisse der erweiterten Umlegung.

Zu § 79b — Verteilung der Grundstücke

Durch die Bestimmungen des § 79b soll die Verteilung der Grundstücke anders als bei der Umlegung geregelt werden, um das mit der erweiterten Umlegung verfolgte Ziel der Deckung eines dringenden Baulandbedarfs erreichen zu können. Die bisherigen Eigentümer sollen dabei, abweichend von der Umlegung, nicht Grundstücke in einem Umfang erhalten, der ihrem Anteil an den in die Umlegung einbezogenen Grundstücken (Sollanspruch) entspricht, sondern ihnen sollen Grundstücke mit dem Wert der von ihnen eingeworfenen Grundstücke zugeteilt werden. An folgendem Beispiel*) einer Umlegung, bei der vom Verhältnis der Werte ausgegangen wird, sollen die Verteilungsregelung des Umlegungsrechts und die vorgesehenen Abweichungen hiervon bei der erweiterten Umlegung verdeutlicht werden:

Die gesamte Fläche der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke (Umlegungsmasse) beträgt z. B. 100 000 m². Von dieser Umlegungsmasse sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans für örtliche Verkehrs- und Grünflächen vorweg beispielsweise 20% auszuschneiden. Die verbleibende Fläche (Verteilungsmasse) beträgt mithin 80 000 m².

Hinweis: Ein entgeltlicher, später im Erschließungsbeitrag den Eigentümern teilweise wieder anzulastender Erwerb der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen durch die Gemeinde findet nicht statt, wenn die den Eigentümern zuzuteilenden Grundstücke als erschließungsflächenbeitragsfrei, aber erschließungsbaubeitragspflichtig bewertet werden.

Da die erweiterte Umlegung im Regelfall in Gebieten durchgeführt wird, die erstmalig erschlossen werden, soll der Einfachheit halber davon ausgegangen werden, daß in dem Umlegungsgebiet keine alten Verkehrsflächen vorhanden sind. Die Einwurfsmasse — die sich nach Abzug der Verkehrsflächen von der Umlegungsmasse ergibt — entspricht im Beispiel daher flächenmäßig der Umlegungsmasse. Zur Vereinfachung der Darstellung soll ferner angenommen werden, daß die Einwurfsgrundstücke ebenso wie die Zuteilungsgrundstücke in dem Umlegungsgebiet jeweils den gleichen Bodenwert haben. Aufgrund der Einleitung der Umlegung haben die Grundstücke den Entwicklungszustand „ungeordnetes Rohbauland“. Der Bodenwert hierfür beträgt zum Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung 80 DM/m². Die Einwurfsmasse insgesamt (im Beispiel 100 000 m²) hat also einen Wert von 8 Millionen DM.

In dem Umlegungsgebiet besitzt ein Eigentümer z. B. ein 800 m² großes Grundstück; der Wert des Grundstücks beträgt bei dem angenommenen Bodenwert von 80 DM/m² also 64 000 DM (Einwurfswert). Der Eigentümer ist damit an der Einwurfsmasse mit 0,8% beteiligt.

*) Zur Vereinfachung der Darstellung wurden alle bei der Rechnung entstehenden Bruchteile auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet.

Nach der Neuordnung beträgt der Bodenwert der Grundstücke (erschließungsflächenbeitragsfrei, aber erschließungsbaubeitragspflichtig) 120 DM/m². Damit hat die Verteilungsmasse (im Beispiel 80 000 m²) einen Wert von 9,6 Millionen DM. Entsprechend seinem Anteil an der Einwurfsmasse (0,8%) hat der Eigentümer Anspruch auf ein Grundstück im Wert von 76 800 DM (Zuteilungswert). Dies entspricht einem Anspruch auf ein 640 m² großes Grundstück (76 800 DM geteilt durch 120 DM/m² ergibt 640 m²; die tatsächliche Zuteilung eines Grundstücks von genau dieser Größe ist abhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan).

Der durch die Umlegung bewirkte Wertsprung der Grundstücke, der sog. Umlegungsvorteil, wird dem Eigentümer nicht belassen; er hat hierfür einen Ausgleich in Geld zu entrichten. Da bei der Ermittlung des Wertes der zugeteilten Grundstücke auf die Einleitung der Umlegung, also auf einen — zumeist mehrere Jahre — zurückliegenden Zeitpunkt abgestellt wird, bleiben die in der Zwischenzeit eingetretenen Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt, wie sie sich im Verkehrswert des Grundstücks niederschlagen, unberücksichtigt. Die allgemeine Preissteigerung geht somit in die Bemessung der Ausgleichsleistung nicht ein. Die Ausgleichsleistung beträgt danach 76 800 DM (Zuteilungswert) abzüglich 64 000 DM (Einwurfswert), also 12 800 DM. Ein Planungswertausgleich ist hierin, wie der Bundesgerichtshof mehrfach entschieden hat, nicht zu sehen. Abgeschöpft werden nur die umlegungsbedingten, nicht die planungsbedingten Bodenwertgewinne (BGHZ 72, Seite 51 ff.).

Ergebnis: Bei der Umlegung erhalte der Eigentümer also nach dem Grundsatz der anteilmäßigen Abfindung in Land ein 640 m² großes Grundstück. Allerdings müßte er eine Ausgleichsleistung in Höhe von 12 800 DM erbringen.

Bei der erweiterten Umlegung erhalte der Eigentümer dagegen nach dem Grundsatz der wertgleichen Abfindung in Land bei einem Wert des eingeworfenen Grundstücks von 64 000 DM und bei einem Bodenwert des zuzuteilenden Grundstücks von 120 DM/m² ein rund 533 m² großes Grundstück (64 000 DM geteilt durch 120 DM/m² ergibt ca. 533 m²).

Ergebnis: Bei der erweiterten Umlegung erhält der Eigentümer in dem Beispielsfall also rund 107 m² weniger als bei der Umlegung. Dafür soll ihm nach § 79c Abs. 3 ein Geldausgleich gewährt werden.

Die Zahl der Baugrundstücke, die im Beispiel insgesamt an bauwillige Dritte unmittelbar zugeteilt werden könnten, ergibt sich überschlägig aus dem Unterschied zwischen dem Wert der insgesamt zu verteilenden Grundstücke und dem Wert aller eingeworfenen Grundstücke des Umlegungsgebiets: Der Wert der eingeworfenen Grundstücke (im Beispiel 100 000 m²) beträgt bei dem angegebenen Bodenwert von 80 DM/m² insgesamt 8 Millionen DM. Der Wert der zu verteilenden Grundstücke (im Beispiel 80 000 m²) beträgt bei dem angegebenen Bodenwert der zu verteilenden Grundstücke von 120 DM/m²

insgesamt 9,6 Millionen DM. An die bisherigen Eigentümer werden also — entsprechend ihrem Einwurfswert — rund 66 667 m² (8 Millionen DM geteilt durch 120 DM/m²) verteilt. Demzufolge könnten an Bauwillige 13 333 m² (80 000 m² abzüglich 66 667 m²) verteilt werden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 250 m² mit einem Durchschnittswert von 40 000 DM (250 m² × 160 DM/m²), wie sie bei flächensparender Bebauung zugrunde zu legen ist, könnten Bauwilligen aus weiten Kreisen der Bevölkerung danach 53 Bauplätze (13 333 m² geteilt durch 250 m²) zugeteilt werden.

Der vorgesehene Absatz 1 Satz 1 enthält die Bestimmung, daß die bisherigen Eigentümer nur Grundstücke in einem Wert zurückerhalten, der dem Wert der von ihnen eingeworfenen Grundstücke entspricht. Für beide Wertermittlungen soll, wie auch sonst bei der Umlegung, der Zeitpunkt der Einleitung der erweiterten Umlegung maßgebend sein, so daß die in der Zwischenzeit eingetretenen Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt unberücksichtigt bleiben. Führt die in Satz 1 angeordnete Beschränkung dazu, daß ein Eigentümer kein bebaubares Grundstück erhalten könnte, soll er nach Satz 2 gleichwohl einen Anspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstücks haben. Dieser Anspruch soll aber nur bestehen, wenn der Eigentümer bei der Umlegung ein Baugrundstück erhalten hätte; das Entfallen des Anspruchs auf Zuteilung eines Baugrundstücks muß also ausschließlich auf die Beschränkung nach Satz 1 zurückzuführen sein, nicht etwa darauf, daß der Eigentümer nur eine sehr kleine Parzelle in dem Umlegungsgebiet besaß oder nach dem Bebauungsplan keine Zuteilung an diesen Eigentümer möglich war.

Absatz 2 sieht ein „Abwendungsrecht“ der beteiligten Grundeigentümer vor. Wenn dem Zweck der erweiterten Umlegung, Bauland zu angemessenen Preisen der Bebauung zuzuführen oder zur Bebauung durch andere bereitzustellen, von den Eigentümern selbst Rechnung getragen wird, ist es nicht erforderlich, von der Zuteilungsregelung der herkömmlichen Umlegung abzuweichen. Das Ankaufs- und Vorkaufsrecht nach § 79 d, das zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzung der in der erweiterten Umlegung zugeteilten Grundstücke vorgesehen ist, soll auch bei der Veräußerung der Grundstücke durch die bisherigen Eigentümer eingreifen. Besondere Bedeutung wird dieses Abwendungsrecht vor allem erlangen, wenn in die erweiterte Umlegung in größerem Umfang Grundstücke von Kirchen oder von Bauträgern einbezogen werden.

In Absatz 3 Satz 1 soll der Personenkreis bestimmt werden, der neben den bisherigen Eigentümern Anspruch auf Zuteilung eines Grundstücks im Gebiet der erweiterten Umlegung geltend machen kann. Es sind dies natürliche Personen, die sich verpflichten, die Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen und dementsprechend einer Zuteilung der Grundstücke an sie zustimmen. Sofern juristische Personen keine Mietwohnungen errichten, kann auch auf Zuteilungen an sie Satz 1 Anwendung finden, wenn sie das Eigentum an den von ihnen be-

bauten Grundstücken an Berechtigte nach Satz 1 weiterveräußern. Diese Verpflichtung hat die Gemeinde in geeigneter Weise sicherzustellen und ggf. durchzusetzen. Durch die Sätze 2 und 3 sollen die Dritten die Stellung von Beteiligten im Sinne des § 48 erhalten; außerdem ist der Umlegungsplan nach § 66 Abs. 1 mit ihnen wie mit den Eigentümern zu erörtern.

Satz 4 soll eine abweichende Verteilungsregelung ermöglichen. Zum einen soll in Anlehnung an § 89 Abs. 5 ermöglicht werden, daß für andere als Eigentumsmaßnahmen, vor allem für den Mietwohnungsbau und insoweit auch für den sozialen Wohnungsbau, Grundstücke bereitgestellt werden können. Denkbar ist auch, daß die Verwirklichung bestimmter Festsetzungen im Bebauungsplan wie z. B. ein Laden- und Gewerbezentrum, besondere Träger erfordert. Diese Abweichungen von Satz 1 sollen aber nur für den Fall gelten, daß anders der Bebauungsplan oder ein Sozialplan nicht verwirklicht werden könnte und damit den Zielen der erweiterten Umlegung, einen dringenden Baulandbedarf zu decken, nicht entsprochen würde. Dagegen gestattet Absatz 1 nicht, die Bereitstellung von Grundstücken für öffentliche Zwecke, wie sie nach § 55 Abs. 2 und 5 möglich ist, zu erweitern. § 55 enthält insoweit eine abschließende Regelung.

In Absatz 4 sollen die Verteilungsleitsätze geregelt werden. Nach Satz 1 hat die Gemeinde dafür zu sorgen, daß eine möglichst große Anzahl von Bauwilligen in dem Gebiet eine ihm gehörende Wohnung finden kann. Zwar setzt die Ausgestaltung des die Verteilung bestimmenden Bebauungsplans der Verfolgung dieses Ziels notwendig Grenzen. Jedoch sollte die Gemeinde einer erweiterten Umlegung in Übereinstimmung mit deren Zielsetzung einen Bebauungsplan zugrunde legen, der die Möglichkeiten flächensparenden Bauens ausschöpft. Bebauungsplan und erweiterte Umlegung stehen also in einer Wechselbeziehung. Nach Satz 2 sollen bei Anwendung des Satzes 1 vor allem Personen berücksichtigt werden, für die es nach ihren persönlichen, d. h. insbesondere ihren sozialen Verhältnissen, aber auch, weil sie besondere Bedürfnisse haben, schwierig ist, sich die in Satz 1 bezeichneten Wohnungen auf dem freien Markt zu beschaffen. Hierin kommt ein sozialstaatlich begründeter Vorrang zum Ausdruck.

Absatz 5 soll dem Anliegen Rechnung tragen, daß es, wie in der Begründung zu § 79 a Abs. 2 ausgeführt, Aufgabe des Umlegungsausschusses ist, als eine unabhängige Instanz die erweiterte Umlegung durchzuführen, d. h. auch die Zuteilung der Grundstücke selbst vorzunehmen.

Zu § 79 c — Grundstückswerte bei der Zuteilung an Dritte und Geldausgleich

Absatz 1 soll bestimmen, welche Grundstückswerte bei der Zuteilung von Grundstücken an andere Personen als die bisherigen Eigentümer zugrunde zu legen sind. Dabei sollen nach Satz 1, anders als bei der Zuteilung an bisherige Eigentümer, die Verkehrswerte der Grundstücke bei Abschluß der erweiterten Umlegung zugrunde gelegt werden. Bei einer Vorab-

zuteilung von Grundstücken, wie es nach § 76 möglich ist, soll der Zeitpunkt dieser Entscheidung maßgebend sein. Damit wird von § 57 Satz 3 abgewichen, wonach — für die an die bisherigen Eigentümer zuteilenden Grundstücke — der Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt des Beginns der Umlegung, d. h. des Umlegungsbeschlusses, ermittelt werden muß. Die bauwilligen Dritten erhalten Grundstücke zu den auf den Zeitpunkt des Abschlusses der erweiterten Umlegung bezogenen Verkehrswerten; die wesentlichen Preissprünge treten erfahrungsgemäß erst später auf.

Zugunsten einkommensschwächerer Bauwilliger sowie zur Erreichung sonstiger Ziele der erweiterten Umlegung, etwa zur Bereitstellung kostengünstigen Baulandes für Mietwohnungsbau, sollen nach Satz 2 Grundstücke zu niedrigeren Preisen abgegeben werden können. Hierzu macht die Gemeinde dem Umlegungsausschuß Vorschläge.

In Absatz 2 sollen die Festsetzung und die Rechtsnatur der von den Dritten zu erbringenden Geldleistungen sowie Möglichkeiten ihrer Sicherung geregelt werden.

In Absatz 3 soll die Bemessung des einem bisherigen Eigentümer zustehenden Geldausgleichs geregelt werden, wenn er weniger Bauland zugeteilt bekommt, als er in einer üblichen Umlegung erhalten hätte. Die vorgeschlagene Regelung stellt im Vergleich zur üblichen Umlegung keine Besonderheit dar. Die Vorschrift soll nur klar- und sicherstellen, daß Eigentümer und Gemeinde bei der erweiterten Umlegung vermögensmäßig nicht anders stehen als sonst. Die Höhe dieses Geldausgleichs entspricht dem Geldausgleich, den der Eigentümer bei einer Minderzuteilung in der Umlegung erhält.

Die Ermittlung dieses Geldausgleichs soll in Fortführung des Beispiels, das der Begründung des § 79 b zugrunde gelegt wurde, erläutert werden: Der Verkehrswert der zu verteilenden neugeordneten Grundstücke (erschließungsflächenbeitragsfrei, aber erschließungsbaubeitragspflichtig), der zum Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung nach dem Beispiel 120 DM/m² betrug, hat sich aufgrund allgemeiner Preissteigerungen während des Umlegungsverfahrens bis zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Umlegungsplan, der am Ende des Umlegungsverfahrens steht, z. B. um ein Drittel auf 160 DM/m² fortentwickelt. Nach Enteignungsgrundsätzen ist bei der Entschädigung von diesem aktuellen Verkehrswert auszugehen: Werden einem Eigentümer, wie im Beispiel angenommen, rund 107 m² weniger zugeteilt, als ihm nach allgemeinem Umlegungsrecht zustünden, so ist ihm also eine Fläche im Wert von rund 17 067 DM (107 m² × 160 DM/m²) weggenommen worden. Von dieser Summe wird für die Berechnung der ihm zustehenden Entschädigung die Ausgleichsleistung (Zuteilungswert minus Einwurfswert) abgezogen, die der Eigentümer im Falle einer seinem Anspruch entsprechenden Zuteilung zu erbringen gehabt hätte. Er erhält danach eine Entschädigung von 17 067 DM (Wert des aufgegebenen Bodens) abzüglich 12 800 DM (Ausgleichsleistung bei voller Zuteilung), also 4 267 DM. Dies ent-

spricht der allgemeinen Preissteigerung für Bauland um 40 DM während der Umlegung (107 m² × 40 DM/m²).

Zu § 79 d — Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzung zugeteilter Grundstücke

Durch § 79 d soll die plangemäße Nutzung der in der erweiterten Umlegung bereitgestellten Baugrundstücke gesichert werden. Absatz 1 soll die Gemeinde verpflichten, die Erfüllung der mit der Zuteilung der Grundstücke verbundenen Bauverpflichtung der Eigentümer zu überwachen und durchzusetzen. Hierzu kommt zum Beispiel die Beratung von Eigentümern bei der Finanzierung eines Bauvorhabens in Betracht. Zur Durchsetzung der Bauverpflichtung kann die Gemeinde das Ankaufs- oder Vorkaufsrecht nach den Absätzen 2 und 3 einsetzen, aber auch ein Baugebot, das durch die Änderung des § 39 b erleichtert werden soll, anordnen. Privatrechtliche Möglichkeiten bleiben unberührt.

Absatz 2 greift einen Gedanken wieder auf, der bereits in § 25 Abs. 3 BBauG 1960 enthalten war. Wenn ein Eigentümer seiner Bauverpflichtung innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist nicht nachkommt, soll er das Grundstück nicht behalten. In der Regel wird eine Frist von bis zu fünf Jahren für die Planung und Errichtung eines Hauses ausreichen. In Einzelfällen soll die Gemeinde die Frist zur Vermeidung von Härten auch über fünf Jahre hinaus verlängern können. Für die Gemeinde soll ein Ankaufsrecht begründet werden, das den Eigentümer verpflichtet, ihr das Grundstück zu dem Wert, den es bei Abschluß der erweiterten Umlegung hatte, zu übereignen. Dieses Festhalten am Zuteilungswert ist sachlich erforderlich, um die Eigentümer zur Erfüllung ihrer Bauverpflichtung zu veranlassen. Das Ankaufsrecht entspricht im wesentlichen dem Wiederkaufsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs, dessen Regelung daher weitgehend entsprechend Anwendung finden soll. Der Sicherung dieses Anspruchs soll eine in das Grundbuch einzutragende Vormerkung dienen. Durch die Regelung in Satz 7 soll sichergestellt werden, daß die Vormerkung einer Finanzierung erwünschter Investitionen auf dem Grundstück nicht entgegensteht. Wegen der erheblichen Bedeutung der in den Sätzen 6 und 7 enthaltenen Regelungen über das Ankaufsrecht ist der Grundstückseigentümer bei der Zuteilung auf diese Rechtsfolgen hinzuweisen.

Während die Zielsetzung des Ankaufsrechts nach Absatz 2 darin besteht, die Verwirklichung des Zwecks der erweiterten Umlegung gegenüber einem untätigen, das Grundstück zurückhaltenden Eigentümer zu sichern, soll das Vorkaufsrecht nach Absatz 3 verhindern, daß ein Eigentümer durch den Verkauf seines Grundstücks die Erreichung des Zwecks der erweiterten Umlegung beeinträchtigt. Eine solche Zweckvereitelung, die in Erweiterung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 der Gemeinde die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Absatz 3 erlauben soll, wird nach dem Entwurf für zwei Fälle angenommen. Der erste Fall besteht darin, daß der Kaufpreis über dem Wert liegt, zu dem das Grundstück dem Eigentümer in der erweiterten Um-

legung zugeteilt wurde. Die Eigentümer — insbesondere die Dritten, denen in der erweiterten Umlegung erstmals ein Grundstück zugeteilt wurde — sollen mit den ihnen unter einer bestimmten Zweckbestimmung zugeteilten Grundstücken keine „Geschäfte“ machen können. Ferner läuft es dem Zweck der erweiterten Umlegung zuwider und erlaubt also die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Absatz 2, wenn der Erwerber nicht zu den Verteilungsadressaten des § 79 b Abs. 3 Satz 1 gehört, also nicht aus „weiten Kreisen der Bevölkerung“ stammt, nicht bauwillig ist oder eine Nutzung beabsichtigt, die nicht der Deckung des dringenden Baulandbedarfs dient.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechts gelten im übrigen die Vorschriften der §§ 24 ff. Allerdings ist für das Verwandtenprivileg nach § 24 Abs. 3 in den Anwendungsfällen des hier vorgeschlagenen Vorkaufsrechts kein Raum. Das Grundstück ist vom Zweck der erweiterten Umlegung her mit einer Bauverpflichtung und mit einer Preislimitierung belastet, die auch durch eine Veräußerung an Verwandte nicht umgangen werden können. Wird der Zweck der erweiterten Umlegung hingegen gewahrt, greift das Vorkaufsrecht nach Absatz 3 nicht ein.

Die Veräußerungspflicht nach § 26 kann entfallen, da Absatz 5 eine Spezialregelung hierfür enthält. § 28 a Abs. 2, der bestimmt, daß das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert auszuüben ist, kann keine Anwendung finden, da der für das Vorkaufsrecht maßgebliche Ankaufspreis vom Verkehrswert abweichen kann.

§ 27, der die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten anderer zuläßt, ist grundsätzlich anwendbar. Allerdings ist der Kreis derjenigen, zu deren Gunsten das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, gegenüber § 27 erweitert: Auch wenn das Grundstück anderen als den in § 27 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 benannten Zwecken dienen soll, kann das Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen ausgeübt werden, wenn dies dem Zweck der erweiterten Umlegung entspricht.

Durch die Regelung in Absatz 4 sollen diejenigen Grundstücke von den Bindungen des Ankaufs- und Vorkaufsrechts freigestellt werden, die die Alteigentümer für ihren eigenen Baulandbedarf und — soweit dies nicht dem Zweck der erweiterten Umlegung zuwiderläuft — auch für den Baulandbedarf weiterer Familienangehöriger, insbesondere solcher mit eigenem Haushalt, benötigen.

Absatz 5 soll sicherstellen, daß die Gemeinde die durch die Ausübung des Ankaufs- oder des Vorkaufsrechts erworbenen Grundstücke nicht auf Dauer behält, sondern nach den Verteilungsleitsätzen des § 79 b Abs. 4 an die Verteilungsadressaten des § 79 b Abs. 3 veräußert.

Zu Nummer 22 (§ 157 — Antrag auf gerichtliche Entscheidung)

Bei der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme nach dem Zehnten Teil ist stets eine — entspre-

chend den besonderen Voraussetzungen der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme modifizierte (vgl. Begründung zu § 172 b Abs. 3 des Entwurfs) — erweiterte Umlegung durchzuführen. Insoweit müssen Rechtsstreitigkeiten, die sich aus der erweiterten Umlegung im Rahmen der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme ergeben, daher wie die Rechtskontrolle bei der Umlegung einschließlich der erweiterten Umlegung den Gerichten für Baulandsachen zugewiesen werden.

Zu Nummer 23 (Zehnter Teil — Gemeindliche Entwicklungsmaßnahme)

Zu § 172 — Allgemeine Vorschriften

Die Vorschrift schließt an § 1 Abs. 1 Satz 1 des Städtebauförderungsgesetzes an, der folgenden Wortlaut hat:

„Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Gesetzes vorbereitet, gefördert und durchgeführt.“

Auch für die Durchführung von gemeindlichen Entwicklungsmaßnahmen soll Voraussetzung sein, daß die Einheitlichkeit von Vorbereitung, Planung und Durchführung der Gesamtmaßnahme sowie auch die Zügigkeit ihrer Verwirklichung im öffentlichen Interesse liegen. Die Gemeinde soll zur Durchführung der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahmen nach den Vorschriften des Zehnten Teils verpflichtet sein, weil — bei den hier aufgestellten Voraussetzungen — die gemeindliche Entwicklungsmaßnahme gegenüber einer Schaffung neuer Baugebiete im Wege der Enteignung das mildere Mittel ist (auf die Begründung zu § 172 a wird Bezug genommen).

Weiterhin enthält die Vorschrift eine Legaldefinition der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme, die in ihrer Art der Begriffsbestimmung in § 1 Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes für die dort geregelten Entwicklungsmaßnahmen entspricht. Kennzeichnend für die gemeindliche Entwicklungsmaßnahme ist danach, daß sie der zeitlichen und räumlichen Steuerung von städtebaulichen Entwicklungstendenzen der Gemeinde dient. Ein herausragender Anwendungsfall auch für die gemeindliche Entwicklungsmaßnahme wird die Befriedigung eines dringenden Baulandbedarfs sein. Aber auch andere Maßnahmen, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde von besonderem Gewicht sind, wie z. B. die Schaffung eines neuen Ortszentrums bei einer mehrpoligen Gemeinde, können nach dem neuen Zehnten Teil durchgeführt werden. Allerdings müssen privatnützige Elemente, die die Anwendung des Umlegungsverfahrens rechtfertigen, erhalten bleiben. Sollen allein oder vorwiegend Flächen für öffentliche Zwecke bereitgestellt werden, muß es bei der Enteignung verbleiben. Auf die Ausführungen im Allgemeinen Teil der Begründung wird Bezug genommen.

Zu § 172 a — Erklärung zum gemeindlichen Entwicklungsbereich

Absatz 1 Satz 1 schließt an § 53 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes an, der folgenden Wortlaut hat:

„Die Landesregierung kann den für eine Entwicklungsmaßnahme im Sinne des § 1 Abs. 3 in Betracht kommenden Bereich durch Rechtsverordnung förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die einheitliche Vorbereitung, Planung und Durchführung der Maßnahme der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets und der Region entspricht,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nach diesem Gesetz erfordert,
3. eine zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet und
4. die Bereitstellung der voraussichtlich erforderlichen Mittel aus öffentlichen Haushalten erwartet werden kann.“

Satz 1 soll zunächst entsprechend § 53 Abs. 1 Nr. 2 des Städtebauförderungsgesetzes bestimmen, daß die Durchführung von gemeindlichen Entwicklungsmaßnahmen nach dem neuen Zehnten Teil nur zulässig ist, wenn die Anwendung dieser Vorschriften durch das Wohl der Allgemeinheit geboten ist. Damit wird auf die in Artikel 14 Abs. 3 Satz 1 des Grundgesetzes bestimmten Voraussetzungen der Enteignung Bezug genommen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die möglichen enteignenden Eingriffe, die § 172 b Abs. 3 vorsieht, erforderlich. Damit ist nicht gesagt, daß alle Einzelmaßnahmen Enteignungscharakter tragen; eine Vielzahl der Einzelmaßnahmen wird sich sogar im Rahmen der Sozialbindung der erweiterten Umlegung halten.

Weiterhin stellt Satz 1, insoweit weitgehend § 53 Abs. 1 Nr. 3 des Städtebauförderungsgesetzes entsprechend, die Voraussetzung auf, daß die Verwirklichung der Gesamtmaßnahme in einem überschaubaren Zeitraum erwartet werden kann. Anders als nach Städtebauförderungsgesetz soll jedoch die Bereitstellung öffentlicher Mittel nicht mehr ausdrücklich als Anwendungsvoraussetzung genannt werden. Die Finanzierbarkeit kann Bedeutung erlangen, wenn ohne sie die — dem jeweiligen Maßnahmecharakter entsprechende — Zügigkeit der Maßnahmeverwirklichung nicht gesichert erscheint.

Satz 2, der fast wörtlich mit § 53 Abs. 2 Satz 1 des Städtebauförderungsgesetzes übereinstimmt, soll die Gemeinde verpflichten, bereits bei der Bereichsfestlegung die Durchführbarkeit der Maßnahme vor allem in sozialer, wirtschaftlicher und topographischer Hinsicht, zu berücksichtigen.

Das in den Absätzen 2 bis 4 vorgesehene Verfahren bei der Erklärung zum gemeindlichen Entwicklungsbereich entspricht im wesentlichen dem Verfahren bei der förmlichen Festlegung eines Sanie-

rungsgebiets nach § 5 des Städtebauförderungsgesetzes. So soll nach Absatz 2 der gemeindliche Entwicklungsbereich durch eine Satzung der Gemeinde festgelegt werden, die nach Absatz 3 Satz 1 der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf. Die Genehmigungsbehörde soll nach Absatz 3 Satz 2 die Befugnis erhalten, über § 6 Abs. 2 hinausgehend zu prüfen, ob die Maßnahme nach ihrer Bedeutung und ihren voraussichtlichen Auswirkungen die Anwendung der Vorschriften des neuen Zehnten Teils rechtfertigt, z. B. zu einer Entlastung des Bau- landmarkts beitragen wird. Mit dem Inkrafttreten der Satzung soll die erweiterte Umlegung als eingeleitet gelten (§ 172 b Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs); hierauf soll gemäß Absatz 3 Satz 4 bei der Bekanntmachung der Satzung hingewiesen werden. Nach Absatz 4 ist in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke ein den Umlegungsvermerk erübrigender Vermerk über die gemeindliche Entwicklungsmaßnahme einzutragen. Der Vermerk, der an die Stelle des Umlegungsvermerks tritt, soll die gleiche Funktion erhalten wie der Sanierungsvermerk nach § 5 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes.

Zu § 172 b — Besondere Vorschriften für den gemeindlichen Entwicklungsbereich; Aufgaben der Gemeinde

Absatz 1 soll die besondere Pflichtigkeit der Gemeinde bei der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme hervorheben. Das Gebot der Zügigkeit (§ 172 a Abs. 1) führt dazu, daß die Gemeinde vor allem ihre sächlichen und persönlichen Verwaltungsmittel in dem Gebiet der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme zu konzentrieren bzw. vorrangig einzusetzen hat. Hieraus kann sich möglicherweise ergeben, daß gleich geeignete Gebiete jedenfalls z. Z. nicht oder nicht in diesem Maße entwickelt werden können. Auch dieser Umstand rechtfertigt neben den in § 172 a bezeichneten besonderen Voraussetzungen die Ungleichbehandlung verschiedener Gebiete ebenso wie die Beschränkung der Eigentümerbefugnisse in diesem Gebiet.

Absatz 2 soll in seinem Satz 1 klarstellen, daß die besonderen Voraussetzungen für eine erweiterte Umlegung im Rahmen von gemeindlichen Entwicklungsmaßnahmen nicht erneut zu prüfen sind; die gemeindliche Entwicklungsmaßnahme wird, wie zu § 172 a ausgeführt, unter den weitergehenden Voraussetzungen der Enteignung durchgeführt. Durch Satz 2 soll bestimmt werden, daß bei der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme stets eine erweiterte Umlegung durchzuführen ist. Die Anordnung der erweiterten Umlegung soll dementsprechend Bestandteil der Satzung sein, durch die der gemeindliche Entwicklungsbereich förmlich festgelegt wird. Eine Erwerbspflicht der Gemeinde, wie sie bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz gegeben ist, soll bei der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme also entfallen.

Absatz 3 soll die in § 79 b Abs. 1 vorgesehene Verteilungsregelung, wonach den bisherigen Eigentümern Grundstücke in Höhe ihres Einwurfswertes wieder

zugeteilt werden sollen, dahin gehend abändern, daß von diesem Grundsatz nach den besonderen Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme abgewichen werden kann, und zwar, um — nach den jeweiligen konkreten Erfordernissen — weitere Grundstücke für Zwecke im Sinne des § 79 b Abs. 3 und 4 bereitzustellen, ggf. auch, um den Bedarf für Zwecke der Allgemeinheit abweichend von § 55 zu befriedigen, und Grundstücke unter den in Satz 1 Nr. 1 bis 5 aufgeführten Voraussetzungen unmittelbar Dritten, die diese Zwecke verwirklichen, zuzuteilen.

Dies bedeutet nicht, daß in allen Fällen die Unterschreitung des Einwurfs werts erforderlich sein wird; häufig wird es sogar bei der Zuteilung nach Einwurfs wert verbleiben können. Besonders bei hohen Einwurfs werten, z. B. in den Ballungsgebieten, muß aber die Möglichkeit eröffnet werden, von dem Grundprinzip der erweiterten Umlegung, der Zuteilung nach dem Einwurfs wert, in bestimmten Fällen abzuweichen, wenn der sich am Gemeinwohl orientierende Entwicklungszweck die Inanspruchnahme der Grundstücke erfordert. Dabei ist nach Umlegungs- und Enteignungsrecht zu berücksichtigen, daß für die betroffenen Eigentümer ein Ausgleich nach § 59 Abs. 3 bis 5 anzustreben, äußerstenfalls auch ein Ersatzlandanspruch nach § 100 gegeben ist (Absatz 4), bevor es zu Geldentschädigungen nach Absatz 5 kommt. Auch „erfordert“ der Entwicklungszweck die Zuteilung an andere (Absatz 3 Satz 1 Nr. 2) nur, wenn der Eigentümer nicht bereit oder nicht in der Lage ist, den Zweck selbst zu erfüllen. Schließlich ist die Bauverpflichtung (§ 79 d) so ausgestaltet, daß in allen Fällen angemessene Fristen gesetzt werden können, also auch den Belangen z. B. landwirtschaftlicher Betriebe Rechnung getragen werden kann (vgl. auch Begründung zu § 79 d Abs. 2).

Soweit dem Eigentümer infolge der Beschränkung des Absatzes 3 Grundstücke mit einem Wert zugeteilt werden, der unterhalb des Wertes der eingeworfenen Grundstücke liegt, und ein Ausgleich nach Umlegungsrecht nicht erreicht wurde (Absatz 4), ist hierin eine Enteignung zu sehen. Die Höhe der Entschädigung bemißt sich, wie in Absatz 5 Satz 1 vorgesehen, nach der Wertdifferenz zwischen Einwurfs wert und Zuteilungswert. Etwaige allgemeine Wert erhöhungen für Bauland, die im Verlauf der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme eingetreten sind, werden bei der Bemessung der Entschädigung berücksichtigt. Soweit der Eigentümer dagegen anstelle des ihm nach allgemeinem Umlegungsrecht zustehenden Sollanspruchs (vgl. Begründung zu § 79 d) Grundstücke im Wert der von ihm eingeworfenen Grundstücke erhält, soll er daher nach Satz 2 einen Geldausgleich wie bei der erweiterten Umlegung erhalten.

Die zweistufige Regelung des Absatzes 5 soll in Fortführung des zu § 79 b des Entwurfs mitgeteilten Beispiels veranschaulicht werden:

Einem Eigentümer gehört im gemeindlichen Entwicklungsbereich ein 800 m² großes Grundstück mit einem Bodenwert von 80 DM/m², von insgesamt also 64 000 DM (Einwurfs wert). Nach seinem Anteil an der Umlegungs masse stünde ihm bei Abschluß der

Umlegung nach allgemeinem Umlegungsrecht z. B. ein 640 m² großes Grundstück mit einem Bodenwert von 120 DM/m², von insgesamt also 76 800 DM zu (Sollanspruch). Nach den vorgesehenen Bestimmungen der erweiterten Umlegung erhielte er rund 533 m² (vgl. Begründung zu § 79 b). Aufgrund der Beschränkungen des § 172 b erhält er nach seinem Baulandbedarf z. B. nur ein 300 m² großes Grundstück mit einem Bodenwert von 120 DM/m², von insgesamt also 36 000 DM (Zuteilungswert).

Während der Durchführung der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme, so soll angenommen werden, sind die Preise für baureifes Land allgemein um ein Drittel gestiegen, so daß sich der Bodenwert auf 160 DM/m² beläuft.

— Für die Minderzuteilung entsprechend der Differenz zwischen Sollanspruch (76 800 DM) und Einwurfs wert (64 000 DM) in Höhe von 12 800 DM (dies entspricht einer Fläche von 640 m² abzüglich rund 533 m², also von rund 107 m²) erhält der Eigentümer nach Absatz 4 Satz 2 in Verbindung mit § 79 c Abs. 3 lediglich einen Geldausgleich, der der Wertsteigerung von Bauland — im Beispiel ein Drittel — entspricht (vgl. Begründung zu § 79 c): Der Eigentümer erhält demnach insoweit ein Drittel von 12 800 DM, also 4 267 DM.

— Für die Minderzuteilung entsprechend der Differenz zwischen Einwurfs wert (64 000 DM) und Zuteilungswert (36 000 DM) in Höhe von 28 000 DM (dies entspricht einer Fläche von rund 533 m² abzüglich 300 m², also von rund 233 m²) wird der Eigentümer nach den allgemeinen Grundsätzen der Enteignungsentschädigung abgefunden: Er erhält insoweit 28 000 DM zuzüglich der allgemeinen Wertsteigerung für Bauland in Höhe von 9 333 DM (ein Drittel von 28 000 DM), also 37 333 DM.

— Insgesamt erhält der Eigentümer im Beispielsfall also eine Geldabfindung in Höhe von 41 600 DM (37 333 DM zuzüglich 4 267 DM).

Zu Nummer 24 (§ 184 — Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung)

Absatz 1 sieht vor allem aus Gründen des Vertrauensschutzes vor, daß die in § 55 vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten der Vorwegausscheidung von Flächen für öffentliche und private Zwecke nach einer vor Inkrafttreten des Gesetzes erfolgten Auslegung der Umlegungskarte nicht mehr zulässig sind. Gleiches soll für die nach § 61 a ermöglichte Begründung von Miteigentum an Gemeinschaftsanlagen gelten; hier soll es bei der bisherigen Fassung des § 61 Abs. 1 Satz 2 verbleiben. Darüber hinaus sollen aus Gründen der Verfahrensvereinfachung und zugleich aus Publizitätsgründen in den §§ 53 und 68 vorgesehene Ergänzungen der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses sowie vor allem des Umlegungsverzeichnisses nach der Auslegung der Umlegungskarte nicht mehr erforderlich sein.

Absatz 2 sieht vor, daß eingeleitete Umlegungsmaßnahmen unter den Voraussetzungen des § 79 a als er-

weiterte Umlegung fortgeführt werden können, solange sich der Umlegungsausschuß durch einen Beschluß über den Umlegungsplan vor Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht bodenordnerisch gebunden hat (Satz 1). Die Fortführung des Umlegungsverfahrens hat nach Maßgabe des Satzes 2 zu erfolgen; es bedarf hierzu also eines erneuten Anordnungsbeschlusses, in dem zu bestimmen ist, daß die Umlegung nach den Vorschriften der §§ 79 a bis 79 d fortzuführen ist. Diese Anordnung ist in den Umlegungsbeschluß nachträglich zu übernehmen. Auf diese nachrichtliche Übernahme und die rechtlichen Wirkungen des § 79 a Abs. 4 ist in einer ergänzenden Bekanntmachung nach § 50 Abs. 1 hinzuweisen. Bereits durchgeführte Erörterungen mit den Eigentümern (§ 66 Abs. 1) müssen, soweit dies erforderlich ist, wiederholt werden.

Zu Nummer 25 (§ 188 — Sonderregelung für einzelne Länder und das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk)

Zu Buchstabe a (Absatz 1)

Der Wegfall der in § 172 a Abs. 3 vorgesehenen Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde erklärt sich für Berlin und Hamburg aus dem Wesen des Stadtstaates, für Bremen aus den Besonderheiten, die sich aus dem Vorhandensein der das Land Bremen bildenden Städte Bremen und Bremerhaven ergeben.

Zu Buchstabe b (Absatz 4)

Die in dem neuen Satz 2 enthaltene Ermächtigung an die Länder Berlin, Bremen und Hamburg, andere Stellen als den Umlegungsausschuß mit der Durchführung der erweiterten Umlegung und der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme zu betrauen, beruht ebenfalls auf den Besonderheiten der Stadtstaaten.

Zu Artikel 2 — Änderung des Städtebauförderungsgesetzes

Zu § 57 — Besondere Vorschriften für den Entwicklungsbereich

Zu Nummer 1 (Absatz 2)

Der geltende Absatz 2 hat folgende Fassung:

„(2) Die Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes über die Umlegung und die Grenzregelung finden im städtebaulichen Entwicklungsbereich keine Anwendung.“

Der Ausschluß der Umlegung und Grenzregelung nach § 57 Abs. 2 geltender Fassung ist im Zusammenhang mit § 54 Abs. 3 und § 57 Abs. 3 zu sehen. Nach § 54 Abs. 3 Satz 1 soll die Gemeinde die Grundstücke im Entwicklungsbereich erwerben. Kommt es zu keiner Einigung mit den Grundstückseigentümern, so können die Grundstücke nach § 57 Abs. 3

ohne Bebauungsplan enteignet werden. Der Erwerbspflicht und der Erleichterung ihrer Erfüllung steht der Ausschluß der Umlegung gegenüber; dieser ist nur so lange sinnvoll, solange es für die Gemeinde erforderlich oder zweckmäßig ist, ihrer Erwerbspflicht nachzukommen. Die Erfahrungen mit dem Städtebauförderungsgesetz haben ergeben, daß der vollständige Ausschluß des Bodenordnungsrechts des Bundesbaugesetzes (Umlegung und Grenzregelung) in Bereichen nach dem Städtebauförderungsgesetz mindestens nicht zweckmäßig ist. Allerdings ist zu berücksichtigen, daß das bisherige Umlegungsrecht den besonderen Anforderungen, die sich aus der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ergeben, nicht gerecht wird. Es bedarf der Einführung der erweiterten Umlegung, um das Städtebauförderungsgesetz entsprechend zu ändern. Werden nicht alle Grundstücke im Entwicklungsbereich von der Gemeinde erworben — und die Soll-Vorschrift des § 57 Abs. 1 läßt dies ausdrücklich zu —, erschwert der Ausschluß der Umlegung die städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich. Dies gilt auch in den Fällen des § 54 Abs. 3 Satz 3, in denen die Gemeinde vom Erwerb von Grundstücken absehen soll.

Die Neufassung des Absatzes 2 des § 57 sieht die Einführung der Umlegung, der erweiterten Umlegung und der Grenzregelung in das Entwicklungsrecht vor. Insbesondere kann, wie erwähnt, der im Entwurf vorgesehenen, neu in das Bundesbaugesetz einzufügenden erweiterten Umlegung auch innerhalb städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz Bedeutung zukommen. Durch diese Regelungen soll die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Entwicklungsbereichs oder von Teilgebieten des Entwicklungsbereichs erleichtert und beschleunigt werden.

Satz 2, der die Vorschriften des § 16 über die Bodenordnung für entsprechend anwendbar erklärt, enthält eine sich aus Satz 1 ergebende Folgeregelung; die Vorschrift galt bisher nur in Sanierungsgebieten, weil das Gesetz die Bodenordnung nach den §§ 45 ff. des Bundesbaugesetzes im Entwicklungsbereich ausschloß.

Zu Nummer 2 (Absatz 2 a)

Durch den neu eingefügten Absatz 2 a soll die erweiterte Umlegung — wie auch bei der im Entwurf erhaltenen gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 172 ff. des Bundesbaugesetzes — erleichtert und modifiziert angewendet werden können. Nach Satz 1 sollen die Voraussetzungen für die erweiterte Umlegung im städtebaulichen Entwicklungsbereich als erfüllt gelten. Satz 1 hat insoweit klarstellende Bedeutung und soll einer möglichen „Doppelprüfung“ entgegenwirken, da die bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen erforderliche Enteignungsvoraussetzung („Wohl der Allgemeinheit“) das in § 79 a Abs. 1 des Entwurfs enthaltene besondere öffentliche Interesse einschließt.

Satz 2 soll durch entsprechende Anwendung von § 172 b Abs. 3 die bereits für gemeindliche Entwick-

lungsmaßnahmen vorgesehene Abweichung von der Verteilungsregelung des § 79 b Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (Entwurf) auch für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Geltung bringen. Auf die Begründung zu § 172 b des Entwurfs wird insoweit Bezug genommen.

Zu Artikel 3 — Berlin-Klausel

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 4 — Inkrafttreten

Das Gesetz soll erst am 1. Januar 1983 in Kraft treten. Den Gemeinden soll dadurch hinreichend Zeit eingeräumt werden, sich auf die vorgesehenen Änderungen des Städtebaurechts vorzubereiten. Auch muß Zeit für die Überleitung begonnener Maßnahmen auf das neue Recht bleiben.

Stellungnahme des Bundesrates

1. Zum Gesetzentwurf

Der Bundesrat unterstützt Bemühungen, die geeignet sind, das Angebot an verfügbarem Bauland zu vergrößern. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, um möglichst vielen Bürgern den Bau oder Erwerb einer eigenen Wohnung zu ermöglichen und mehr Wohnraum zu schaffen.

Der Entwurf, der von der Bundesregierung unter dem Eindruck der aktuellen wohnungs- und mietrechtlichen Probleme äußerst kurzfristig eingebracht worden ist, weckt Erwartungen, die in der Praxis kaum zu erfüllen sind. Die Eingriffsbefugnisse der Gemeinden in den Bodenmarkt sollen wieder einmal mit einer Teilnovellierung des Bundesbaugesetzes ausgeweitet werden, ohne daß zuvor ernsthaft die Möglichkeit geprüft worden ist, durch eine marktwirtschaftskonforme Verbesserung der Rahmenbedingungen zu einer stärkeren Mobilisierung des Baulandmarktes beizutragen. Die Ursachen der Knappheit des Baulandes und des Anstiegs der Baulandpreise, besonders die inflationsbedingte Flucht in den Sachwert Boden, die gestiegenen Flächenansprüche der Bevölkerung beim Bauen und Wohnen, die überproportionale Konzentration der Nachfrage auf die Ballungsgebiete und Entwicklungsachsen sowie die Verzögerungen bei Planung und Aufschließung von Bauland, werden durch die Novelle nicht verändert und lassen sich auch nur zu einem kleinen Teil durch Änderungen des Bundesbaugesetzes beeinflussen.

Die Novelle erweitert und verfeinert das bestehende gesetzliche Eingriffsinstrumentarium, das insbesondere im Bereich der Durchführungsgebote von den Gemeinden ohnehin kaum angewandt wird. Die wohnungspolitischen Probleme lassen sich durch neue städtebaurechtliche Verwaltungsakte und Gemeindegesetzungen, die komplizierten Voraussetzungen unterliegen und ihrer Natur nach schwerfällig sein müssen, in der Praxis nicht oder nicht in nennenswertem Umfang lösen.

Der Gesetzentwurf stößt an verschiedenen Punkten, besonders bei der erweiterten Umlage und bei der Entschädigungslimitierung beim Baugebot, an die verfassungsrechtlichen Grenzen. Gegen einen Teil der Vorschläge bestehen auch rechtsstaatliche Bedenken wegen mangelnder Bestimmtheit von Eingriffsvoraussetzungen. Einige der neuen Instrumente oder Verfeinerungen sind zudem eigentumspolitisch bedenklich.

2. Zu Artikel 1 vor Nummer 1 (§ 2 Abs. 5 Satz 3 BBauG)

Vor Nummer 1 ist folgende Nummer 01 einzufügen:

„01. § 2 Abs. 5 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 5 wird Satz 3 nach dem Semikolon wie folgt gefaßt:

„; sie kann stattdessen oder zusätzlich verlangen, daß die Beteiligten ihre Stellungnahmen in einem von ihr anberaumten Termin vortragen und erörtern.“

b) Es wird folgender Satz angefügt:

„Äußern sie sich nicht fristgerecht oder nehmen sie den von der Gemeinde bestimmten Termin nicht wahr, so kann die Gemeinde davon ausgehen, daß die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.“

Begründung

Von den Gemeinden wird häufig die Vielzahl der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange beklagt und als Musterbeispiel für die Kompliziertheit des Bauleitplanverfahrens angeführt. Da ein Verzicht auf das Fachwissen der Träger öffentlicher Belange und damit eine Einschränkung der Beteiligtenzahl nicht denkbar erscheint, sollte den Gemeinden wenigstens die Möglichkeit gegeben werden, das Anhörungsverfahren in einem Termin abzuwickeln.

Der neue Satz 4 soll klarstellen, daß die Rechtsfolge des § 2 Abs. 2 Abs. 5 Satz 3 eine Behörde auch dann treffen kann, wenn sie an dem angesetzten Erörterungstermin nicht teilnimmt. Die Verpflichtung der Gemeinde zur gerechten Abwägung aller Interessen nach § 1 Abs. 7 BBauG bleibt dadurch allerdings unberührt.

3. Zu Artikel 1 vor Nummer 1 (§ 2a Abs. 7 BBauG)

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens § 2a Abs. 7 insgesamt einer Prüfung zu unterziehen, um eine praxisgerechtere Anwendung zu ermöglichen und insbesondere auch Flächennutzungspläne in dieses vereinfachte Verfahren einzubeziehen.

4. Zu Artikel 1 vor Nummer 1 (§§ 5 ff. BBauG)

Für Änderungen von Flächennutzungsplänen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, sollte ein vereinfachtes Änderungsverfahren entsprechend der Regelung des § 13 BBauG eingeführt werden.

Die Neuaufstellung, aber auch die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen machen

häufig die gleichzeitige Änderung von Flächennutzungsplänen erforderlich. Gerade bei diesen simultanen Änderungen werden im allgemeinen die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ausnahmsweise ist es auch denkbar, daß selbständige Änderungsverfahren für Flächennutzungspläne die Grundzüge der Planung nicht berühren. Der Vorschlag umfaßt auch diesen Fall.

5. Zu Artikel 1 vor Nummer 1 (§ 6 Abs. 6 BBauG)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob dem § 6 Abs. 6 eine Vorschrift angefügt wird, die die Gemeinde ermächtigt, im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der Genehmigung einer Flächennutzungsplanänderung eine Ausfertigung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes herzustellen und dies ortsüblich bekanntzumachen. Insbesondere bei größeren Städten werden Flächennutzungspläne häufig geändert. Dies hat zur Folge, daß die einzelnen Änderungen auf verschiedenen Planunterlagen enthalten sind. Eine Übersicht über den wirksamen Planinhalt kann mithin nur durch Einsichtnahme in mehrere Planunterlagen gewonnen werden. Es würde der Klarheit und besseren Übersicht für den Bürger und die Gemeinde dienen, wenn in einer Ausfertigung die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes zusammengefaßt dargestellt werden könnte.

6. Zu Artikel 1 vor Nummer 1 (§ 9 BBauG)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob Vorschriften eingefügt werden sollten, die den Gemeinden die Festsetzung einer Höchstgröße von Baugrundstücken und eines Mindestmaßes baulicher Nutzung ermöglichen.

Zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs und zur besseren Ausnutzung der Infrastruktur muß die städtebauliche Planung in bestimmten Bereichen auf eine Konzentration der Bebauung, besonders auf eine maßvolle Verdichtung hinwirken können. Auf diese zunehmend wichtige Aufgabe des Städtebaus wird insbesondere wegen der immer noch steigenden Wohnflächennachfrage hingewiesen.

Während das bisherige planungsrechtliche Instrumentarium gegenteilige Festsetzungen bereits ermöglicht (Mindestgröße von Baugrundstücken, Höchstgrenzen baulicher Nutzung), fehlt es weitgehend an Festsetzungsmöglichkeiten der hier erforderlichen Art. Mit zwingender Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Baulinien allein läßt sich eine als notwendig erkannte Verdichtung und Flächeneinsparung bei der Größe der Bauplätze in einem Gebiet nicht sicher erreichen.

Die hier angeregten Ergänzungen stehen in sachlichem Zusammenhang mit dem Ziel der

Novelle, für möglichst viele Bauwillige Bauland bereit zu stellen, vor allem bei flächensparender oder verdichteter Bebauung (vgl. § 79 a Abs. 1), und mit der Baulandumlegung überhaupt, weil Festsetzungen über die Höchstgröße von Baugrundstücken in der Umlegung verwirklicht werden müßten.

7. Zu Artikel 1 nach Nummer 1 (§ 36 BBauG)

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob nicht in § 36 BBauG in einem neuen Absatz 3 die Landesregierungen ermächtigt werden sollten, auf das in den §§ 29 ff. BBauG vorgesehene Zustimmungserfordernis der höheren Verwaltungsbehörde zu verzichten, und zwar insbesondere im Falle des § 31 Abs. 2 BBauG.

Begründung

Der Wegfall des Zustimmungserfordernisses nach § 31 Abs. 2 BBauG könnte zu einer erheblichen Erleichterung und Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren führen. § 147 Abs. 3 BBauG erlaubt gegenwärtig nicht, daß dieselbe Behörde, die Bauleitpläne aufstellt, auch für die Genehmigung von Befreiungen zuständig ist. Ebensowenig erlaubt § 147 Abs. 3 BBauG eine Delegation auf kreisangehörige Gemeinden, die Baugenehmigungsbehörden sind, etwa auf die Großen Kreisstädte.

8. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 39 a Abs. 2 BBauG)

Gegen die vorgeschlagene Formulierung, daß bei der Anordnung von Geboten nach den §§ 39 c und 39 e „im Rahmen städtebaulicher Gründe auch dringender Wohnungsbedarf in der Gemeinde berücksichtigt werden“ kann, bestehen Bedenken.

Der unbestimmte Rechtsbegriff „aus städtebaulichen Gründen“ in der geltenden Fassung wird durch einen weiteren, ebenfalls unbestimmten Rechtsbegriff aufgefächert. Dabei bleibt unklar, was unter „dringendem Wohnungsbedarf“ im einzelnen zu verstehen ist, zumal im Wohnungsbindungsgesetz und dem Mietrechtsverbesserungsgesetz andere Begriffe verwendet werden. Diese Anwendungsvoraussetzung ist im Blick auf Artikel 14 GG zu wenig bestimmt. Sie ist wegen ihrer Unbestimmtheit auch für den praktischen Vollzug durch die Gemeinde ungeeignet.

Es bestehen schließlich Zweifel, ob damit nicht eine dem Bodenrecht fremde Materie Eingang in das BBauG finden soll. Insoweit wird auf die Regelung in Artikel 74 Nr. 18 GG verwiesen, wo zwischen Bodenrecht und Wohnungswesen ausdrücklich unterschieden wird.

Es sollte im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft werden, ob eine rechtsstaatliche Erfordernissen entsprechende Formulierung gefunden werden kann.

9. Zu Artikel 1 Nr. 3 Buchstaben a und b (§ 39 b Abs. 1 und 2 BBauG)
Nr. 4 Buchstabe b (§ 39 c Abs. 3 BBauG)

In Nummer 3 sind die Buchstaben a und b zu streichen.

Als Folge sind in Nummer 4 Buchstabe b in Absatz 3 Satz 2 die Worte „Abs. 1 Satz 3 und“ zu streichen.

Begründung

§ 39 b Abs. 1 Satz 3 (neu) enthält nur eine Erläuterung der derzeitigen Rechtslage. Da bisher von keinem Gericht die entsprechende Auslegung des Gesetzes angezweifelt worden ist, besteht kein Anlaß zu einer gesetzlichen Regelung. In einer erneuten Novellierung des Bundesbaugesetzes sollte nur das in Angriff genommen werden, was unvermeidbar zu regeln ist.

10. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe c (§ 39 b Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BBauG)

In Absatz 4 Satz 3 sind die Nummer 1 und die Bezeichnung „2.“ zu streichen.

Begründung

Wenn überhaupt eine neue Vorschrift über die Nichtberücksichtigung von Werterhöhungen neben der bewährten Vorschrift des § 95 Abs. 2 Nr. 3 eingeführt werden soll, dann allenfalls Satz 3 Nr. 2 nach dem Regierungsentwurf. Absatz 4 Satz 3 Nr. 1 erscheint weder notwendig noch sachgerecht. Schon auf der vorhandenen Rechtsgrundlage des § 95 Abs. 2 Nr. 3 kann die Gemeinde, wenn sie ein unanfechtbares Baugebot durch Anschlußenteignung durchsetzen will, Verzögerungsgewinne durch ein alsbald auf die Unanfechtbarkeit folgendes angemessenes Kauf- oder Tauschangebot ausschließen. Nummer 1 des Entwurfs hingegen geht weit darüber hinaus und erscheint nicht mehr als sachgerecht abgewogen zwischen den Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten (Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 GG). Die harte Rechtsfolge eines Einfrierens der Preis- und Qualitätsverhältnisse und damit insbesondere das Risiko einer unter Umständen jahrelangen Inflation würden dem Enteigneten automatisch in allen Fällen aufgebürdet, in denen ein Baugebot irgendwann einmal unanfechtbar geworden ist, selbst wenn etwa die Gemeinde sich danach jahrelang nicht um die Durchsetzung bemüht hat, selbst wenn etwa der Eigentümer ernstliche Rechtszweifel an der Gültigkeit des Bebauungsplans, an der Zulässigkeit des Vorhabens oder an anderen Punkten haben durfte, selbst wenn etwa die Durchführung des Baugebots wirtschaftlich längere Zeit unzumutbar gewesen ist, oder wenn etwa Eigentümer oder Gemeinde längere Zeit trotz Bemühens keinen bauwilligen Investor für das Vorhaben gefunden haben.

Es ist auch nicht sachgerecht, die genannte harte Rechtsfolge ohne weitere Vorwarnung an die bloße Tatsache eines Baugebots anzuknüpfen; denn im Baugebot ist von Enteignung und Entschädigung noch nicht die Rede, im Unterschied zu dem zur Vermeidung der Enteignung gemachten Angebot oder dem in der Begründung angeführten Fall des § 44 b Abs. 5.

Satz 3 Nr. 1 würde nur in unerwünschter Weise einen mittelbaren Zwang zum Einlegen und Ausschöpfen aller Rechtsmittel bewirken.

11. Zu Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe c (§ 39 b Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BBauG)

In Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe c sind in § 39 b Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 die Worte „für sie“ durch die Worte „für die Werterhöhungen“ zu ersetzen.

Begründung

Klarstellung des Gewollten.

12. Zu Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe a (§ 39 c Abs. 1 BBauG)

In Nummer 4 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

„a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „im Sinne des § 30“ gestrichen.“

Begründung

Nach § 39 c Abs. 1 Nr. 2 der Vorlage wird das Nutzungsgebot auch innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34) für zulässig erklärt. Im weiteren wird aber eine Nutzung entsprechend den „Festsetzungen des Bebauungsplans“ verlangt. Es ist fraglich, ob zumindest von dem Vorliegen eines schlichten Bebauungsplans ausgegangen wird. Es besteht tatsächlich die Schwierigkeit, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot entsprechende Regelungen zu erlassen. Deshalb sollte statt der Nummern 1 und 2 nur auf die Einschränkung auf Bebauungspläne im Sinne des § 30 verzichtet werden.

13. Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 39 h BBauG)

Nummer 5 ist zu streichen.

Begründung

Die Verdrängung der Mieter durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und durch Modernisierungs- und andere bauliche Maßnahmen bereitet zunehmend Sorge. Ein Schutz der Mieter kann mit den angebotenen städtebaulichen Mitteln jedoch nicht erreicht werden; die Probleme sind nur im Bereich des Miet- und Steuerrechts lösbar.

§ 39 h, der bisher nur dem begrenzten Ziel der Erhaltung schutzwürdiger baulicher Anlagen,

besonders zusammengesetzter Wohnbevölkerungen u. ä. dient und kaum angewendet wird, soll durch die vorgesehenen Erweiterungen den Gemeinden ermöglichen, in breitem Umfang eine Art vorbeugenden Mieterschutzes zu betreiben, indem sie durch Satzungen und Verwaltungsakte unbefristet Modernisierungen und andere bauliche Änderungen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbieten können. Bei den „dort wohnenden Menschen“, die vor einer Verdrängung geschützt werden sollen, im neuen Absatz 3 Nr. 3 Satz 2 kann es sich praktisch nur um Mieter handeln, wie auch die Beispiele der Gesetzesbegründung zeigen. Damit sucht die Erweiterung des § 39 h Ziele zu verfolgen, die sämtlich schon im Mietrecht verfolgt werden. Der Schutz von Mietern vor Verdrängung durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist derzeit u. a. durch den dreijährigen Ausschuß der Eigenbedarfskündigung nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB geregelt. Der Schutz von Mietern vor Verdrängung durch Modernisierung und andere bauliche Verbesserungen ist ebenfalls im Mietrecht (derzeit § 541 a BGB) geregelt und soll nach den insoweit übereinstimmenden Entwürfen der Bundesregierung und des Bundesrates noch verbessert werden. Hierbei findet im Mietrecht eine individuelle Prüfung der Zumutbarkeit für den Mieter statt, und zwar zunächst in Verhandlungen zwischen den Vertragsparteien, notfalls durch ein Gericht. Diese Hinweise zeigen, daß der richtige Standort zur sachnahen, individuellen und praktikablen Regelung dieser Probleme im Mietrecht ist.

Es erscheint entbehrlich, zusätzlich den Gemeinden zur Lösung derselben Probleme neue Instrumente in § 39 h zu geben. An der Praktikabilität dieser Instrumente bestehen erhebliche Zweifel.

Die Verdrängungsprobleme treten in allen Gebieten einer Stadt auf, nicht nur in solchen, in denen es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

Nach § 39 h Abs. 3 Nr. 3 Satz 2 müßten die Gemeinden „auf Verdacht“ ganze Gebiete unter Modernisierungs- und Abbruchverbot stellen. Jedoch könnte nur aufgrund einer aufwendigen Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren beurteilt werden, von welchen baulichen Maßnahmen bei welchen der verschiedenen Bewohner eines Hauses konkret eine Verdrängungswirkung zu erwarten ist. Diese Prüfung durch die Gemeinde könnte jedoch die zivilrechtliche Interessenabwägung nicht ersetzen. Wenn im Mietrecht entschieden ist, daß der Mieter bestimmte bauliche Maßnahmen nach Verhandlungen hinnimmt, notfalls aufgrund einer Gerichtsentscheidung dulden muß, dann darf kein Raum für eine Versagung der Genehmigung dieser Maßnahmen durch die Gemeinde sein.

Der Verwaltungsaufwand schon zur Erfassung der genehmigungspflichtigen Vorgänge, die

sämtliche auch nur geringfügigen Änderungen und Modernisierungen umfassen, wäre sehr hoch; die Erfassung stünde im direkten Gegensatz zu den in den meisten Bundesländern kürzlich ergangenen Regelungen zur Freistellung derartiger Maßnahmen von der Baugenehmigungspflicht.

Die Gebiete, in denen Umwandlungen vorgenommen werden, sind nicht im voraus zu lokalisieren. Erst recht ist nicht vorhersehbar, welche bestimmten Grundstücke betroffen werden.

Bedenken bestehen auch gegen die Praktikabilität des in Absatz 5 a Satz 5 vorgesehenen, an sich notwendigen Abwendungsrechts. Erwerber kann es vor Erteilung der Umwandlungsgenehmigung noch nicht geben. Wie durch vertragliche Verpflichtungen erreicht werden soll, daß nach Umwandlung künftige Erwerber die Mieter unbefristet vor einer Verdrängung bewahren, ist nicht zu sehen.

Die Erweiterungen des § 39 h wecken mehr Erwartungen, als die Gemeinden mit dem Instrument erfüllen können. Die Voraussetzungen des Absatzes 3 Nr. 3 Satz 2 könnten zwar in weiten Teilen heutiger größerer Städte angenommen werden; entsprechend groß könnte der kommunalpolitische Erwartungsdruck auf die Gemeinderäte werden. Aber außer großem Verwaltungsaufwand könnten derartigen Satzungen und Verwaltungsakte der Gemeinde voraussichtlich nicht viel Sinnvolles bewirken.

Bei den in der Gesetzesbegründung als Beispiel genannten sanierungsbedürftigen und von Verslumung bedrohten Gebieten (in der städtebaulichen Funktion bereits beeinträchtigte Wohnquartiere mit älteren und schlechter ausgestatteten Wohnungen mit hohen Anteilen von Ausländern und älteren Mitbürgern) wäre es ausgesprochen problematisch, wenn die Gemeinde hier unbefristete Modernisierungs- und Umwandlungsverbote verhängen und damit selbst die Verantwortung für den weiteren Abstieg solcher Gebiete übernehmen würde. Erfahrungsgemäß lassen sich solche Problemgebiete nur mit Aussicht auf Erfolg angehen, soweit Mittel für Förderprogramme bereitstehen.

14. Zu Artikel 1 nach Nummer 5 (§ 39 h nach Absatz 8 BBauG)

Nach Nummer 5 ist folgende Nummer 5 a einzufügen:

„5 a. § 39 h wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:
„Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Baugebieten“.
- b) Nach Absatz 8 wird angefügt:
„(9) Die Gemeinde kann zur Erhaltung der Eigenart von Kurgebieten, die sie im Bebauungsplan festgesetzt hat oder festzusetzen beabsichtigt, oder von

im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34), deren Eigenart einem solchen Kurgebiet entspricht, im Bebauungsplan oder durch Satzung bestimmen, daß im Gebiet, in Teilen des Gebiets oder für einzelne Grundstücke die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz einer Genehmigung der Gemeinde bedarf. Die Grundstücke sind im Bebauungsplan oder in der Satzung einzeln aufzuführen. Für die Satzung gilt § 16 entsprechend. Das Genehmigungserfordernis wird mit der auf Ersuchen der Gemeinde vorzunehmenden Eintragung in das Grundbuch wirksam. § 23 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die mit der Bestimmung nach Satz 1 angestrebten Ziele durch die genannten Rechtsvorgänge und die damit verfolgten Zwecke beeinträchtigt werden. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn dies erforderlich ist, damit Ansprüche Dritter erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor der Eintragung des Genehmigungserfordernisses eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen oder die Eintragung beantragt worden ist. Die Genehmigung kann auch von dem Dritten beantragt werden. Die Gemeinde hat das Genehmigungserfordernis aufzuheben, wenn dessen Voraussetzungen weggefallen sind, und das Grundbuchamt um Löschung der Vermerke zu ersuchen. Die Kosten für die Eintragung und die Löschung trägt die Gemeinde.

(10) Absatz 9 findet auf Sondergebiete, die der Erholung dienen, insbesondere Ferienhausgebiete, entsprechende Anwendung, wenn es zur Erhaltung des Gebiets erforderlich ist.“

Begründung

In Fremdenverkehrsgemeinden werden zunehmend mehr neue bauliche Anlagen mit Eigentumswohnungen erstellt oder vorhandene in Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz umgewandelt, die von den Erwerbern vorwiegend als Zweitwohnungen genutzt werden. Dies gilt vor allem für Gebiete, die gemäß § 11 BauNVO als Kurgebiet festgesetzt sind oder die auf Grund der Eigenart der vorhandenen Bebauung solchen Kurgebieten entsprechen. Diese Entwicklung gefährdet die von den Gemeinden gewollte städtebauliche Entwicklung und Ordnung, führt langfristig zu einer Umstrukturierung solcher Gebiete mit den entsprechenden Folgen für die Infrastruktur und ist geeignet, die Erholungsmöglichkeiten für wechselnde Kreise von Erholungssuchenden erheblich einzuengen.

Der vorgeschlagene Absatz 9 soll in Anknüpfung an den Grundgedanken der „Erhaltungs-

satzung“ die Gemeinde ermächtigen, in solchen Gebieten für die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz einen Genehmigungsvorbehalt einzuführen. Dabei ist die Genehmigung zu versagen, wenn durch die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und die damit verfolgten Zwecke die Erhaltung der Eigenart des Kurgebietes beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt kann durch einen Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung eingeführt werden. Das Grundbuchamt hat auf Ersuchen der Gemeinde einen entsprechenden Vermerk in das Grundbuch derjenigen Grundstücke einzutragen, die im Bebauungsplan oder der Satzung einzeln aufgeführt sind. Mit der Eintragung wird das Genehmigungserfordernis entsprechend der in § 35 Abs. 6 Satz 3 getroffenen Regelung wirksam.

Die Gemeinde hat den Genehmigungsvorbehalt aufzuheben, wenn die Voraussetzungen dafür weggefallen sind; entsprechend sind die Grundbuchvermerke auf Ersuchen der Gemeinde zu löschen.

Absatz 9 soll insbesondere in Ferienhausgebieten entsprechend anwendbar sein, wenn es zur Erhaltung der Eigenart des Gebiets erforderlich ist.

Die Änderung der Überschrift ist eine Anpassung an den neuen Inhalt dieser Vorschrift.

15. Zu Artikel 1 Nr. 6 Buchstabe b (§ 45 Abs. 2 Satz 1 BBauG)

In Nummer 6 ist Buchstabe b zu streichen.

Begründung

Die nach § 45 Abs. 2 gegebene Möglichkeit, das Umlegungsverfahren einzuleiten, wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist, dient insbesondere der Beschleunigung der Realisierung der Bauleitplanung. Diese Möglichkeit sollte auch für einfache Bebauungspläne eröffnet werden.

16. Zu Artikel 1 Nr. 6 nach Buchstabe b (§ 45 Abs. 2 nach Satz 1 BBauG)

In Nummer 6 ist nach Buchstabe b folgender neuer Buchstabe c einzufügen:

c) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„In diesem Falle muß der Bebauungsplan vor dem Beschluß über die Aufstellung des Umlegungsplanes (§ 66 Abs. 1) in Kraft getreten sein.“

Begründung

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Umlegung im Umlegungsplan verwirklicht werden sollen, ist es unerlässlich, daß der Bebauungsplan vor dem Beschluß über die Aufstellung des Umlegungsplanes in Kraft ge-

treten ist. Diese Forderung ergibt sich auch aus § 48 Abs. 2 Satz 2 (Anmeldung der nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte bei der Umlegungsstelle bis zur Beschlußfassung über den Umlegungsplan).

**17. Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 46 Abs. 1 a BBauG),
Nr. 21 (§ 79 a Abs. 6 BBauG)**

- a) Nummer 7 ist zu streichen.
- b) Als Folge ist in Nummer 21 in § 79 a der Absatz 6 zu streichen.

Begründung zu a) und b)

In § 46 Abs. 1 a soll die Gemeinde einen Vertrag mit „Beteiligten“ abschließen. „Beteiligte“ sind nach § 48 BBauG neben den Eigentümern der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke die Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen oder durch Eintragung gesicherten Rechts an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, die Inhaber anderer Rechte, die Gemeinde und die Erschließungsträger nach Nummer 6. In der Begründung zu Nummer 7 wird ausgeführt, daß mit dem neu einzufügenden Absatz 1 a das Zusammenwirken der an der Neuordnung ihrer Grundstücke interessierten Eigentümer und der Gemeinde gefördert werden soll. Insoweit wäre schon eine Klarstellung im Gesetzestext erforderlich. Darüber hinaus werden entsprechende Verträge schon nach dem geltenden Recht in der Umlegungspraxis abgeschlossen, so daß keine dringende Notwendigkeit für eine gesetzliche Regelung besteht.

Im übrigen Folgeänderung.

18. Zu Artikel 1 nach Nummer 7 (§ 46 nach Absatz 1 a BBauG)

Nach Nummer 7 ist folgende Nummer 7 a einzufügen:

„7 a. § 46 Abs. 2 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:

„2. in welcher Weise die Umlegungsausschüsse zusammenzusetzen, mit welchen Befugnissen sie auszustatten sind und wie in den Umlegungsausschüssen zu verfahren ist.“

Begründung

Die Ergänzung ist erforderlich, um jeden Zweifel daran auszuschließen, daß in der Rechtsverordnung nach § 46 Abs. 2 auch das Verfahren in den Umlegungsausschüssen geregelt werden kann.

19. Zu Artikel 1 nach Nummer 9 (§ 51 Abs. 1 BBauG)

Nach Nummer 9 ist folgende neue Nummer 9 a einzufügen:

„9 a. In § 51 Abs. 1 werden nach Nummer 4 folgende Sätze angefügt:

„Ist eine Baugenehmigung erforderlich, so entfällt die Genehmigung nach Satz 1. Die hierfür zuständige Behörde entscheidet im Einvernehmen mit der Umlegungsstelle.“

Begründung

Der Vorschlag dient dem Abbau von Doppelgenehmigung und erspart dem Bürger und der Verwaltung einen nicht erforderlichen Verwaltungsakt.

20. Zu Artikel 1 Nr. 11 Buchstabe a (§ 53 Abs. 1 Satz 2 BBauG)

In Nummer 11 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

a) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Die Bestandskarte weist mindestens die bisherige Lage, die Form und die Nutzung der Grundstücke des Umlegungsgebiets aus und bezeichnet die Eigentümer.“

Begründung

Das Wort „mindestens“ sollte aufgenommen werden, weil die Aufzählung nicht abschließend ist, sondern nach der bisherigen Praxis nur einen Mindestkatalog darstellt. Die Größe der Grundstücke ergibt sich aus dem Bestandsverzeichnis. Diese Angabe ist in der Karte überflüssig und führt in der Praxis zu Schwierigkeiten.

21. Zu Artikel 1 Nr. 12 (§ 54 Abs. 1 Satz 1 BBauG)

Nummer 12 ist wie folgt zu fassen:

„12. § 54 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk“.

b) In § 54 Abs. 1 Satz 1 werden ... (wie Vorlage).“

Begründung

Es handelt sich um eine Anpassung der Überschrift an den neuen Inhalt der Norm.

22. Zu Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe a (§ 55 Abs. 2 Nr. 1 BBauG)

Mit der Änderung des § 55 Abs. 2 BBauG will die Regierungsvorlage gegenüber der zur Zeit geltenden Fassung des § 55 Abs. 2 BBauG den Kreis der vorweg auszuscheidenden Flächen vergrößern. Mit der Beschränkung des Absatzes 2 Nr. 1 auf „öffentliche zum Anbau bestimmte“ Straßen, Wege und Plätze wird aber gleich-

zeitig wieder eine Einschränkung gegenüber der geltenden Fassung bewirkt.

Es sollte deshalb im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft werden, ob nicht auf die einschränkenden Worte „öffentliche zum Anbau bestimmte“ in § 55 Abs. 2 Nr. 1 BBauG verzichtet werden sollte.

23. Zu Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe c (§ 55 Abs. 6 BBauG)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob die in § 55 Abs. 6 vorgesehene Regelung nicht an anderer Stelle (etwa in § 59) einzufügen wäre, da es sich um eine Regelung handelt, die nur einzelne Eigentümer betrifft und die damit zusammenhängenden Fragen in § 59 geregelt sind.

24. Zu Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe c (§ 55 Abs. 6 BBauG)

In Nummer 13 Buchstabe c ist Absatz 6 Satz 1 eingangs wie folgt zu fassen:

„Grundstücke können Dritten zugeteilt werden, wenn

1. die Dritten bereitet ... (wie Vorlage).“

Begründung

Die in der Novelle vorgesehene Regelung beruht auf der Zustimmung aller Beteiligten, insbesondere der betroffenen Eigentümer. Die in dem ersten Halbsatz enthaltenen Anwendungsvoraussetzungen sind deshalb überflüssig.

25. Zu Artikel 1 nach Nummer 13 (§ 58 Abs. 1 Satz 1 BBauG)

Nach Nummer 13 ist folgende neue Nummer 13a einzufügen:

„13a. In § 58 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „auf Verlangen der Gemeinde“ gestrichen.“

Begründung

Nach bisheriger Regelung ist es allein der Gemeinde überlassen, ob bei der Verteilung nach Flächen die Vorteile aus der Umlegung ganz, teilweise oder gar nicht ausgeglichen werden. Entsprechend dieser Entscheidung kann die Umlegungsstelle nach § 58 Abs. 1 Satz 2 diese Vorteile entweder in einem Flächenbeitrag oder ganz oder teilweise in einem entsprechenden Geldbeitrag erheben.

Durch die vorgeschlagene Streichung wird erreicht, daß die Vorteile aus der Umlegung wie in der Umlegung nach Werten (§ 57) grundsätzlich in jedem Falle ausgeglichen werden.

26. Zu Artikel 1 nach Nummer 13a — neu — (§ 60 Satz 1 BBauG)

Nach Nummer 13a — neu — ist folgende Nummer 13b einzufügen:

„13b. § 60 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und für sonstige Einrichtungen ist nur die Gewährung einer Geldabfindung zulässig.““

Begründung

Die bisherige Fassung wird in der Praxis vielfach dahin gehend falsch verstanden, daß für solche Einrichtungen immer eine Geldabfindung zu gewähren sei. Über die Gewährung einer Geldabfindung kann jedoch nur aufgrund der jeweiligen Ermittlung der Grundstückswerte entschieden werden. Die Änderung dient der Klarstellung, der Vermeidung von Verzögerungen und der gerechteren Ermittlung von Verkehrswerten.

**27. Zu Artikel 1 Nr. 14 Buchstabe a (§ 61 Abs. 1 Satz 2 BBauG),
Nr. 15 (§ 61a BBauG)**

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob die jetzt in § 61a vorgesehenen Erweiterungen nicht in die bisher geltende Regelung des § 61 Abs. 1 eingefügt werden können, da dies der Klarstellung und der Vermeidung von Mißverständnissen dienen würde.

28. Zu Artikel 1 nach Nummer 18 (§ 74 Abs. 1 Satz 1 BBauG)

Nach Nummer 18 ist folgende neue Nummer 18a einzufügen:

„18a. § 74 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Umlegungsstelle übersendet dem Grundbuchamt und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle je eine beglaubigte Abschrift der Bekanntmachung nach § 71 sowie je eine beglaubigte Ausfertigung des Umlegungsplanes und ersucht diese, die Rechtsänderungen in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster einzutragen.““

Begründung

Die Änderung dient der Klarstellung, da das Liegenschaftskataster ebenso wie das Grundbuch nur auf der Grundlage beglaubigter Abschriften der Bekanntmachung und des Umlegungsplanes berichtigt werden können. Außerdem entspricht die Änderung der Änderung des § 54.

29. Zu Artikel 1 Nr. 21 (§ 79a Abs. 1 BBauG)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob zu Beginn der erweiterten Um-

legung das Vorliegen ihrer Voraussetzungen in rechtsmittelfähiger Form festgestellt werden kann, damit im Interesse der Gemeinden und der beteiligten Bürger hierüber Bestandskraft besteht.

Die Voraussetzungen des § 79 a, insbesondere die Deckung eines dringenden Baulandbedarfs und das Gebotensein durch das öffentliche Interesse, sind als unbestimmte Rechtsbegriffe gerichtlich voll nachprüfbar. Auch die kommunalpolitische Ermessensentscheidung der Gemeinde kann schwierige Rechtsfragen aufwerfen. Nach dem Entwurf kann offenbar erst am Schluß des erweiterten Umlegungsverfahrens bei einer etwaigen Anfechtung des Umlegungsplans wegen verminderter Landzuteilung nach § 79 b Abs. 1, wegen festgesetzter Ankaufsrechte usw. entschieden werden, ob die Voraussetzungen der erweiterten Umlegung überhaupt vorgelegen haben oder ob die Umlegung nicht vielmehr nach den gewöhnlichen Regeln durchzuführen war und daher wieder aufgerollt werden muß. Eine solche unter Umständen jahrelange Rechtsunsicherheit, auch bei den Genehmigungen nach § 51, ist für die Gemeinden und die beteiligten Bürger unannehmbar. Es muß daher geprüft werden, wie eine frühzeitige bestandskräftige Entscheidung über das Vorliegen der Voraussetzungen herbeigeführt werden kann. Daß dabei eine weitere Möglichkeit von Rechtsmitteln und Verzögerungen entsteht, muß als unvermeidliche Folge der vom Gesetzgeber vorgesehenen besonderen Voraussetzungen wohl hingenommen werden. In Frage kommt z. B. die Umlegungsanordnung des Gemeinderats hier, abweichend vom sonstigen Umlegungsrecht, ausdrücklich als einen durch alle Beteiligten anfechtbaren Verwaltungsakt auszugestalten, oder wie in § 172 a eine Satzung vorzusehen, die dann allerdings keine förmliche Bestandskraft erlangen könnte, oder beim Umlegungsbeschluß diese Rechtswirkung herbeizuführen.

**30. Zu Artikel 1 Nr. 21 (§ 79 a Abs. 2 BBauG),
Nr. 25 Buchstabe b (§ 188 Abs. 4
Satz 2 BBauG)**

- a) In Nummer 21 ist § 79 a Abs. 2 zu streichen.
- b) Als Folge ist in Nummer 25 der Buchstabe b zu streichen.

Begründung

Mit § 79 a Abs. 2 wird ohne zwingenden Grund in die Organisationshoheit der Länder eingegriffen. Auch haben einige Länder von der Ermächtigung nach § 46 Abs. 2 bisher keinen Gebrauch gemacht, so daß dort die erweiterte Umlegung nicht zur Anwendung kommen würde.

31. Zu Artikel 1 Nr. 21 (§ 79 a Abs. 4 BBauG)

In Nummer 21 ist § 79 a Abs. 4 zu streichen.

Begründung

Die bisherigen Versagungsgründe des § 51 Abs. 3 reichen auch für die erweiterte Umlegung aus. Hingegen erscheinen die hier verwendeten Begriffe, insbesondere „Zweck der erweiterten Umlegung“, nicht genügend bestimmt und vorhersehbar für den Rechtsverkehr, um in rechtsstaatlich einwandfreier Weise als Versagungsgrund bei der Genehmigung von Kaufverträgen und anderen wichtigen Vorgängen zu dienen.

Für Nummer 1 wird als einzige Begründung der Fall genannt, daß der Erwerb von Eigentum durch Personen verhindert werden solle, die nicht zu den „weiten Kreisen der Bevölkerung“ gehörten. Dieser Fall ist jedoch sachgerechter über die in Absatz 5 vorgeschlagene Vorkaufsrechtregelung zu lösen, wenn überhaupt die „weiten Kreise der Bevölkerung“ genügend abgrenzbar sind.

Die neu vorgesehene Preisprüfung nach Nummer 2 ist in ihrer Unbestimmtheit für den Rechtsverkehr zu wenig vorhersehbar, kann den damit verfolgten Zweck nicht zuverlässig erreichen und ist nicht notwendig. Welche Einwurfswerte zuzüglich welcher Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt für jedes Grundstück während der jahrelangen Verfahrensdauer jeweils nicht überschritten werden dürfen, müßten die Marktteilnehmer vor jedem Kauf bei der Umlegungsstelle erfragen, sofern diese nicht amtlich die Stopppreise bekanntmacht und fortschreibt. Ein solcher Preisdirigismus ist unannehmbar. Die Regelung des Satzes 2 über eine „schriftliche Erklärung der Beteiligten“, für deren möglichen Inhalt das Gesetz keinen Anhaltspunkt gibt, zeigt ebenfalls deutlich, wie gering die Rechtssicherheit der Beteiligten gegenüber der Gemeinde bei der Genehmigung wichtiger Rechtsvorgänge wäre. Nach der Gesetzesbegründung soll die Gemeinde hier offenbar das Recht haben, die Genehmigung davon abhängig zu machen, daß die Beteiligten auf ihnen zustehende künftige Entschädigungs- oder Ausgleichsleistungen teilweise verzichten.

Die Preisprüfung würde ihren Zweck nicht erreichen. Im Lichte des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 1978 — 4 C 56.76 — BBauBl. 1979, 164 = BauR 1979, 142 müßten wohl auch hier die meisten Preisvereinbarungen genehmigt werden. Im übrigen ist aus früheren Erfahrungen hinlänglich bekannt, daß Versuche zur Kontrolle von Bodenpreisen keinen dauerhaften Erfolg haben und leicht umgangen werden. Wenn in Wirklichkeit die Preise stärker steigen, dürfte sich auch die in der Begründung geäußerte Erwartung nicht erfüllen, daß infolge der Preisprüfung die Gemeinde geringere Entschädigungsleistungen zahlen müsse. Anders als im System des Städtebauförderungsgesetzes (§§ 15, 23, 41) ist die Einführung einer Preisprüfung im System der Umlegung fremd und nicht notwendig, da Einwurfs- und Zuteilungswerte immer auf den Zeitpunkt der

Einleitung des Verfahren bezogen werden und sich die hieraus zu ermittelnden Ansprüche nicht durch spätere Preiserhöhungen verschlechtern können.

32. Zu Artikel 1 Nr. 21 (§ 79 b Abs. 1 Satz 1 BBauG)

In Nummer 21 ist § 79 b Abs. 1 Satz 1 wie folgt zu fassen:

„Der dem beteiligten Grundeigentümer an der Verteilungsmasse zustehende Anteil beschränkt sich auf den Verkehrswert, den sein früheres Grundstück zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses (§ 47) hatte.“

Begründung

Die Änderung dient der besseren Verständlichkeit. Aus der Entwurfsfassung des Absatzes 1 Satz 1 ist nicht ohne weiteres ersichtlich, warum sich für den Eigentümer eine Beschränkung ergibt.

33. Zu Artikel 1 Nr. 21 (§ 79 b Abs. 3 und 4 BBauG)

Nach Auffassung des Bundesrates genügt die Wendung „Bauwilligen aus weiten Kreisen der Bevölkerung“ (vgl. § 79 b Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 79 a Abs. 5 und § 79 d Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4, Abs. 5 BBauG) allein insoweit nicht dem rechtsstaatlichen Gebot der Normenklarheit, als diese Wendung Bestandteil von Eingriffsermächtigungen (Ausübung von Vorkaufsrechten) sein soll. Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens auf eine Fassung hinzuwirken, die in § 79 b Abs. 3 BBauG auf die Verwirklichung der bauplanmäßigen Nutzung abstellt und sich im übrigen auf die in § 79 b Abs. 4 enthaltene Bemühensklausel beschränkt.

34. Zu Artikel 1 Nr. 21 (§ 79 d BBauG)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob

1. die zwingende Bauverpflichtung nach Absatz 2, die durch Absatz 4 nur wenig gemildert wird und bei deren Nichterfüllung die Entziehung des Grundstücks zu einem limitierten Ankaufspreis vorgesehen ist, auf die „Neueigentümer“ nach § 79 b Abs. 3 beschränkt werden muß, und ob
2. die starre Bindung des Ankaufspreises (Absatz 2 Satz 5) und als Folge davon des Vorkaufspreises (Absatz 3 Sätze 3 und 1) und des Weiterverkaufspreises (Absatz 5) an den bei Abschluß der erweiterten Umlegung festgelegten Preis in geeigneter Weise gelockert werden muß.

Zu 1.

Für die Alteigentümer, die zum alsbaldigen Bauen nicht in der Lage sind oder keinen Be-

darf haben, wirkt sich die erweiterte Umlegung in Verbindung mit dem spätestens nach fünf Jahren vorgesehenen Ankauf durch die Gemeinde als Enteignung aus, ohne daß der Entwurf für diese Fälle das Vorliegen der vollen, nach Artikel 14 Abs. 3 GG erforderlichen Enteignungsvoraussetzungen verlangt. Zwar ist im bisherigen Umlegungsrecht anerkannt, daß im Rahmen einer Umlegung gegenüber einzelnen Beteiligten auch enteignende Eingriffe notwendig werden können und daß eine Umlegung nicht dadurch unzulässig wird, daß z. B. einzelne Alteigentümer wegen zu geringer Größe ihrer Einwurfgrundstücke in Geld abgefunden werden, wenn nur insgesamt der Charakter der Umlegung als eines der Eigentumserhaltung dienenden, gesetzlich geregelten Grundstückstauschverfahrens gewahrt bleibt. Bei der erweiterten Umlegung kann und wird jedoch häufig für die Mehrheit, wenn nicht sogar für alle Alteigentümer, auch bei ausreichender Größe der Einwurfgrundstücke, von vornherein abzusehen sein, daß wegen mangelnden Bedarfs oder mangelnder Leistungsfähigkeit zum Bauen am Ende die zwangsweise Eigentumsentziehung durch das Ankaufsrecht der Gemeinde stehen wird. Es bedarf eingehender, auch verfassungsrechtlicher Prüfung, ob für die Alteigentümerfälle Bauverpflichtung und Ankaufsrecht entfallen müssen oder ob die vollen Enteignungsvoraussetzungen einzufügen sind, wie es seinerzeit der Bundesrat beim Baugebot für die Anschlußenteignung nach § 39 b Abs. 4 durchgesetzt hat.

Zu 2.

Die starre jahrelange Bindung an den bei Abschluß der erweiterten Umlegung festgelegten Preis kann zu unerwünschten Ergebnissen führen. Wenn die Gemeinde fünf Jahre nach Abschluß der erweiterten Umlegung ein Grundstück ankauft, weil es nicht bestimmungsgemäß bebaut worden ist, und dieses Grundstück dann nach Absatz 5 an einen Bauwilligen weiterverkaufen muß, muß sie dies nach dem Entwurf zum alten Preis tun (im Beispiel der Gesetzesbegründung: 160 DM/m²), obwohl dieser alte Preis nach fünf Jahren durch die Geldentwertung völlig überholt sein kann. Für den Käufer beim Weiterverkauf wäre ein solcher halb „geschenkter“ Bauplatz ein nicht zu rechtfertigender Vorteil. Für Alteigentümer wäre, auch unabhängig von den zu 1. angesprochenen fehlenden Enteignungsvoraussetzungen, eine solche oft weit unter dem Verkehrswert liegende Entschädigung nicht zu rechtfertigen. Auch für Neueigentümer kann die gesetzliche Regelung des Ankaufspreises zu starr sein, insbesondere wenn eine lange Frist zum Bauen eingeräumt worden ist und die Nichtverwirklichung des Baus auf nicht vorhersehbaren oder vom Eigentümer nicht zu vertretenden Umständen beruht. Die bis-

herige privatrechtliche Praxis der Gemeinden kennt auch flexiblere Lösungen. In Frage kommen z. B. bei Rückkauf von einem Neueigentümer nach langer Frist die Festsetzung eines angemessenen Preises durch Schiedsgutachten eines unabhängigen Sachverständigen oder zumindest eine Verzinsung.

Überzeugende Lösungen zu 1. und 2. könnten auch die Bereitschaft der Städte und Gemeinden zur Anwendung der erweiterten Umlegung erhöhen. Zwingende gesetzliche Vorschriften zu kommunalpolitisch so heiklen Themen wie Bauverpflichtung und limitiertem Preis bei Ankauf und Weiterverkauf von Bauplätzen würden viele Gemeinden zurückschrecken lassen, auch wegen der zu erwartenden zahlreichen Rechtsmittel von Alteigentümern gegen die Festsetzung von Baufristen, Ankaufsrechten und -preisen im Umlegungsverzeichnis und gegen die spätere Ausübung des Ankaufsrechts, deren Rechtsnatur übrigens unklar ist.

35. Zu Artikel 1 Nr. 21 (§ 79d Abs. 2 Satz 5 erster Halbsatz BBauG)

In § 79d Abs. 2 Satz 5 erster Halbsatz sind nach dem Wort „Umlegungsplan“ die Worte „in den Fällen des § 76 auf den Zeitpunkt der Vorwegnahme der Entscheidung“ einzufügen.

Begründung

Satz 5 enthält eine Lücke. Er enthält keine Regelung für die in § 79c Abs. 1 Satz 1 zweiter Halbsatz angesprochenen Fälle, nämlich die Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76.

36. Zu Artikel 1 Nr. 21 (§ 79d Abs. 3 Satz 2 BBauG)

In Nummer 21 ist § 79d Abs. 3 Satz 2 zu streichen.

Begründung

Der Ausschluß der aufgeführten Vorschriften erscheint nicht notwendig, weil er sich ohnehin nach dem Grundsatz des Vorrangs der Spezialnorm aus den nachfolgenden speziellen Regelungen des Absatzes 3 Satz 3 (Preis bei Ausübung dieses Vorkaufsrechts) und des Absatzes 5 (Veräußerungspflicht) ergibt bzw. weil der Ausschluß des Verwandtenprivilegs des § 24 Abs. 3 aus dem Zusammenhang wohl geschlossen werden kann, ebenso wie bei § 79a Abs. 5, wo das Verwandtenprivileg ebenfalls nicht gelten kann.

Das Zitat des § 28a könnte außerdem den Schluß nahelegen, daß der Gesetzgeber nunmehr von einer automatischen Geltung dieser Vorschrift bei jeder Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeht und ihren Ausschluß daher hier für notwendig hält. Die Länder vertreten jedoch die Rechtsauffassung, daß § 28a als Sonderrege-

lung nicht automatisch bei jeder Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde gilt, sondern nur, wenn sich die Gemeinde ausdrücklich hierfür entscheidet und dies im Ausübungsbescheid klarstellt. Dem entspricht auch die Praxis der Gemeinden und die wohl überwiegende Meinung im Schrifttum, auch wenn im einzelnen unterschiedliche Auffassungen vertreten werden. Es würde keinesfalls im Interesse der Gemeinden liegen, wenn bei jeder Ausübung der gesetzlichen Vorkaufsrechte durch die Gemeinde automatisch der zu zahlende Betrag nach dem Verkehrswert ermittelt werden müßte, statt den vereinbarten Kaufpreis zu übernehmen, und wenn in jedem Fall automatisch auch sämtliche sonstigen Regelungen des § 28 a, insbesondere das Rücktrittsrecht des Verkäufers, gelten würden.

37. Zu Artikel 1 nach Nummer 21 (§ 80 Abs. 2 BBauG)

Nach Nummer 21 ist folgende Nummer 21a einzufügen:

„21a. Dem § 80 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Im Landesrecht vorgesehene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen (Baulast) können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde aufgehoben, geändert oder neu begründet werden.““

Begründung

Die Anpassung an die für die Umlegung geltende Regelung (§ 61 Abs. 1 letzter Satz) dient der Erleichterung der Grenzregelung.

**38. Zu Artikel 1 Nr. 22 (§ 157 BBauG)
Nr. 23 (§§ 172, 172 a, 172 b BBauG)
Nr. 25 Buchstaben a und b (§ 188 Abs. 1 und Abs. 4 Satz 2 BBauG)
Artikel 2 Nr. 2 (§ 57 Abs. 2 a Satz 2 StBauFG)**

Nummer 23 ist zu streichen.

Als Folge sind

- a) in Artikel 1 die Nummer 22,
- b) in Artikel 1 Nr. 25 der Buchstabe a sowie in Buchstabe b die Worte „und der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme nach dem Zehnten Teil“ und
- c) in Artikel 2 Nr. 2 Abs. 2 a der Satz 2 zu streichen.

Begründung

Die gemeindliche Entwicklungsmaßnahme ist zu unklar in ihren Zielen, als daß ein Bedürfnis

für die Schaffung eines solchen neuen Instruments neben der erweiterten Umlegung und der bestehen bleibenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bejaht werden könnte. Die gesetzliche Umschreibung der Ziele (Schaffung und zügige Verwirklichung neuer Baugebiete, die für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde von besonderer Bedeutung sind) ergibt für die Praxis kaum eine Eingrenzung; so ist z. B. nicht ersichtlich, wie diese und die wenigen anderen Voraussetzungen durch die höheren Verwaltungsbehörden bei der Satzungsgenehmigung nach § 172 a Abs. 3 in praktikabler und wirksamer Weise geprüft werden können. Die gemeindliche Entwicklungsmaßnahme könnte von den Gemeinden für völlig unterschiedliche Ziele eingesetzt werden, von der Deckung dringenden privaten Wohnbaulandbedarfs bis zu dem ganz anderen Ziel der Flächenbeschaffung für Baugebiete mit großen öffentlichen oder sonstigen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie etwa das in der Gesetzesbegründung genannte Beispiel der Schaffung einer neuen Ortsmitte zwischen mehreren Gemeindeteilen.

Für die Deckung dringenden privaten Baulandbedarfs braucht jedoch neben der erweiterten Umlegung nicht noch ein weiteres neues Instrument geschaffen zu werden. Bereits die erweiterte Umlegung soll es der Gemeinde ermöglichen, auf eine zügige Bebauung innerhalb von höchstens fünf Jahren hinzuwirken. Die darüber hinausgehenden Eingriffsmöglichkeiten nach § 172 b Abs. 3 sind in ihrer Anwendung nicht absehbar, da es an einem festen Bezugspunkt für die Zuteilung fehlt. Der zugehörige § 172 b Abs. 4 erscheint schwerlich anwendbar. Wieso ein Alteigentümer, der wegen fehlender Baubereitschaft oder -fähigkeit ein ihm an sich zustehendes Grundstück nicht zugeteilt erhalten hat, dann wiederum vorrangig bei der Zuteilung der verbleibenden Grundstücke zu berücksichtigen sein soll, welche verbleibenden Grundstücke das in solchen Fällen sein sollen und wie § 100 über die Entschädigung in Land hier angewendet werden soll, erscheint unklar.

Für die Flächenbeschaffung in Baugebieten mit großen öffentlichen oder sonstigen Gemeinbedarfseinrichtungen ließe sich die Anwendung des neuen Instruments angesichts der weiten gesetzlichen Voraussetzungen auch nicht ausschließen. Für solche Fälle muß es jedoch bei der förmlichen Enteignung bleiben. Würden die Gemeinden für solche Zwecke die gemeindliche Entwicklungsmaßnahme einsetzen, so würde das Verfahren nur noch der Form nach als Umlegung durchgeführt; in der Sache jedoch wäre nicht auszuschließen, daß Gemeinden weitgehend enteignen würden, und zwar in eigener Zu-

ständigkeit und ohne die Garantien des förmlichen Enteignungsverfahrens.

Größere Entwicklungsmaßnahmen für öffentliche Zwecke bedürfen im übrigen erfahrungsgemäß einer öffentlichen Förderung, woran es im Entwurf fehlt.

Die bestehende Regelung für Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungs-gesetz wird durch die Einführung der Umlegung in Artikel 2 des Regierungsentwurfs flexibler gestaltet. Sofern weitere Verbesserungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Frage kommen, wie es die Gesetzesbegründung unter A II 3 b andeutet, kann die Bundesregierung weitere Vorschläge vorlegen.

In diesem Zusammenhang könnte auch das Anliegen der Nummer 23 des Regierungsentwurfs geprüft werden.

39. Zu Artikel 1 Nr. 24 (§ 184 Abs. 2 BBauG)

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens die Fassung von § 184 Abs. 2 Satz 2 zweiter Halbsatz Bundesbaugesetz in Artikel 1 Nr. 24 zu überprüfen. Die dort vorgesehene „Anwendung“ des § 79 a Abs. 3 Bundesbaugesetz erscheint nicht sachgerecht.

40. Zu Artikel 2 (StBauFG)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, wie die für die Stadterneuerung maßgebenden bodenrechtlichen und förderungsrechtlichen Vorschriften weiter vereinfacht und an die Veränderung der städtebaulichen Verhältnisse und Zielvorstellungen angepaßt werden können. Der Bundesrat erinnert insoweit an seine Stellungnahme vom 29. Dezember 1978 zu Artikel 2 des Entwurfs eines Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht (BT-Drucksache 8/2451) und an die Entschließung des Deutschen Bundestages vom 31. Mai 1979 bei der Verabschiedung des genannten Gesetzes.

41. Zu Artikel 2 Nr. 1 (§ 57 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 StBauFG)

In Absatz 2 ist Nummer 2 wie folgt zu fassen:

„2. wenn sie nach § 54 Abs. 3 vom Erwerb der Grundstücke absieht.“

Begründung

Anpassung der Vorschrift an die in bezug genommene Regelung des § 54 Abs. 3.

Anlage 3

Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates**Zu 1.**

Die Bundesregierung begrüßt es, daß der Bundesrat das gesetzgeberische Anliegen der Bundesregierung unterstützt.

Was die Vorbereitung des Regierungsentwurfs betrifft, weist die Bundesregierung auf die Arbeiten der den Ländern bekannten Sachverständigenkommission hin, die der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur Überprüfung des Umlegungsrechts vor mehreren Jahren eingesetzt hat. Dieser Kommission gehören neben Wissenschaftlern vor allem Praktiker aus der Kommunal- und Länderverwaltung sowie Vertreter der kommunalen Spitzenverbände an. Arbeiten dieser Kommission wurden bereits bei der Beschleunigungsnovelle 1979 berücksichtigt, soweit sie im Sachzusammenhang mit dem damaligen Gesetzgebungsvorhaben standen. Die Sachverständigenkommission hat das gesamte Umlegungsrecht überprüft; sie hat dabei — z. T. mit anderer Bewertung — auch die vom Bundesrat zum Umlegungsrecht vorgetragenen Vorschläge behandelt.

Dem Einwand des Bundesrates, der sich auf eine „Teilnovellierung“ des Städtebaurechts bezieht, ist entgegenzuhalten, daß sich die Vorschläge der Bundesregierung im wesentlichen auf das Umlegungsrecht beziehen; der hierfür in den Kommunalverwaltungen zuständige Behördenbereich ist überschaubar und hat — was die herkömmliche Umlegung betrifft — selbst maßgeblich Novellierungsforderungen gestellt, die in der Regierungsvorlage berücksichtigt wurden. Demgegenüber hat der Bundesrat den Gesetzentwurf zum Anlaß genommen, eine Reihe in der Fachwelt bisher nicht ausreichend erörterter, über die Regierungsvorlage hinausgehender Vorschläge zu machen, von denen nur ein Teil in unmittelbarem Sachzusammenhang mit dem gesetzgeberischen Ziel der Regierungsvorlage steht.

Die Bundesregierung mißt im übrigen einer Lösung der bodenpolitischen Fragen so hohe Bedeutung zu, daß sie ungeachtet der von ihr fortgesetzten Arbeiten an einer umfassenden Überprüfung des Städtebaurechts gesetzgeberische Maßnahmen für vorzuziehend erachtet.

Die Stellungnahme zur Wirksamkeit der von der Bundesregierung vorgeschlagenen Instrumente erscheint widersprüchlich: Die Verbesserungen des herkömmlichen Umlegungsrechts wurden von allen fachlich Beteiligten, auch von den Ländern, nachdrücklich begrüßt. Hinsichtlich der Wirksamkeit des neuen Instruments der „erweiterten Umlegung“ kann auf die Bewertung des Bundesrates Bezug genommen werden, wonach diesem neuen Instrument eine so hohe Wirksamkeit beigemessen wird, daß es der in der Regierungsvorlage weiterhin vorgesehenen „gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme“ nicht mehr bedürfe.

Zu 2. (Artikel 1 vor Nummer 1 — § 2 Abs. 5 Satz 3 BBauG)

Zu 3. (Artikel 1 vor Nummer 1 — § 2a Abs. 7 BBauG)

Zu 4. (Artikel 1 vor Nummer 1 — §§ 5 ff. BBauG)

Zu 5. (Artikel 1 vor Nummer 1 — § 6 Abs. 6 BBauG)

Die Vorschläge stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit den von der Bundesregierung mit dem Gesetzentwurf verfolgten und in der zu 1. behandelten Stellungnahme auch vom Bundesrat unterstützten Verbesserungen der Verhältnisse auf dem Baulandmarkt. Die Vorschläge beziehen sich darüber hinaus überwiegend auf Bestimmungen, die erst durch die Beschleunigungsnovelle 1979 geändert oder neu in das BBauG aufgenommen wurden. Die Bedenken des Bundesrates in der zu 1. behandelten Stellungnahme gegen eine erneute Änderung von Teilbereichen des Städtebaurechts müßten daher hinsichtlich dieser Vorschläge in besonderem Maße gelten. Dabei bedauert es die Bundesregierung besonders, daß die Länder ihre Vorschläge bei der Vorbereitung des Gesetzes nicht so rechtzeitig eingebracht haben, daß mit allen Ländern, mit den kommunalen Spitzenverbänden und sonstigen Beteiligten eine gründliche Prüfung möglich gewesen wäre.

Andererseits wird sich die Bundesregierung gegenüber Vorschlägen zur Vereinfachung und Erleichterung von Verfahren auch weiterhin aufgeschlossen zeigen. Sie legt dabei jedoch auf eine im weiteren Gesetzgebungsverfahren noch nachzuziehende gemeinsame Erörterung und Prüfung solcher Vorschläge mit allen fachlich Beteiligten besonderen Wert.

Zu 6. (Artikel 1 vor Nummer 1 — § 9 BBauG)

Die Bundesregierung erkennt einen Sachzusammenhang mit den in der Regierungsvorlage verfolgten gesetzgeberischen Zielen an und wird entsprechende Vorschläge im weiteren Gesetzgebungsverfahren prüfen. Im übrigen wird auf die Ausführungen zu Nummern 2 bis 5 Bezug genommen.

Zu 7. (Artikel 1 nach Nummer 1 — § 36 BBauG)

Auf die Ausführungen zu Nummern 2 bis 5 wird Bezug genommen.

Zu 8. (Artikel 1 Nr. 2 — § 39a Abs. 2 BBauG)

Die Prüfung hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Die Bundesregierung hat bereits in der Begründung zu Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzentwurfs darauf hingewiesen, daß durch die Änderung insbesondere auch Zweifelsfragen bei der Auslegung des Begriffs der städtebaulichen Gründe in § 39 a Abs. 2 des geltenden Rechts geklärt werden sollen. Auch der in § 79 a Abs. 1 Satz 1 des Entwurfs (Nummer 21) bei der erweiterten Umlegung eingeführte Begriff des „dringenden Baulandbedarfs“, der inhaltlich weitergeht, wurde bei der Vorbereitung des Gesetzentwurfs und vom Bundesrat als hinreichend bestimmt angesehen. Auf Vorschlag der Länder und der kommunalen Spitzenverbände wurde von einer beispielhaften Konkretisierung der städtebaulichen Gründe in § 39 a Abs. 2 BBauG im Regierungsentwurf Abstand genommen.

Städtebauliche Gründe umfassen auch Maßnahmen, die der Deckung des Wohnungsbedarfs dienen, wie sich bereits aus der Grundnorm des § 1 Abs. 6 Satz 2 BBauG für die Bauleitplanung ergibt. Zur Vermeidung von Zweifelsfragen soll mit der Regierungsvorlage Entsprechendes für städtebaurechtliche Instrumente mit dieser Zielrichtung geregelt werden. Der Sachbereich Bodenrecht des Artikels 74 Nr. 18 GG wird entgegen der vom Bundesrat geäußerten Zweifel damit nicht überschritten.

Die vom Bundesrat angeführten unterschiedlichen Begriffsbestimmungen im Wohnungsbindungsgesetz und im Mietrechtsverbesserungsgesetz finden ihren Grund in den dortigen Regelungsbedürfnissen.

Der Bundesrat hat im übrigen in seiner Stellungnahme keine konkreten Formulierungsvorschläge unterbreitet.

Zu 9. (Artikel 1 Nr. 3 Buchstaben a und b — § 39 b Abs. 1 und 2 BBauG, Nr. 4 Buchstabe b — § 39 c Abs. 3 BBauG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Das geltende Recht sieht für das Bau- und Nutzungsgebot nicht vor, daß bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit auch zu berücksichtigen ist, ob Mittel öffentlicher Haushalte für die Durchführung des Vorhabens zur Verfügung gestellt werden. In § 39 h Abs. 6 Satz 3 BBauG ist dagegen dieser Umstand ausdrücklich als berücksichtigungsfähig erklärt worden. Es bestehen deshalb ernsthafte Zweifel, ob die Bereitstellung von Mitteln aus öffentlichen Haushalten den Einwand der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit bei der Anwendung der Gebote entfallen läßt. Da der Bundesrat in der Sache mit der Bundesregierung übereinstimmt, sollte an der Regierungsvorlage festgehalten werden, insbesondere auch, um eine eindeutige Rechtslage für die Praxis zu schaffen.

Zu 10. (Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe c — § 39 b Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BBauG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Einwände des Bundesrates gegen den Gesetzentwurf berücksichtigen nicht hinreichend die Ziel-

richtung der vorgeschlagenen Regelung und die besondere Verfahrensausgestaltung bei der Durchsetzung von Baugeboten. Dabei ist nämlich zunächst davon auszugehen, daß mit Unanfechtbarkeit des Baugebots im Regelfall bereits feststeht, daß die Bebauung zumutbar und möglich ist, da diese Fragen bereits vor Erlaß des Baugebots und damit auch vor seiner Unanfechtbarkeit geklärt sein müssen. Kommt es zu einer Enteignung — und nur für diesen Fall kommt die in der Regierungsvorlage enthaltene Regelung überhaupt zum Tragen — werden im Enteignungsverfahren noch einmal die wesentlichen Fragen, insbesondere die Rechtsgrundlagen des Baugebots, nämlich der Bebauungsplan und die Erforderlichkeit der Zuführung zur Bebauung, geprüft. Werden diese Fragen im Rahmen des Enteignungsverfahrens verneint, kommt die Entschädigungsregelung der Regierungsvorlage nicht zur Anwendung.

Nicht schlüssig erscheint weiterhin die Auffassung des Bundesrates, daß der Gesetzentwurf einen „mittelbaren Zwang“ zur Ausschöpfung aller Rechtsmittel bewirke; im Falle einer Anfechtung des Baugebots soll gerade die — vom Bundesrat nicht in Frage gestellte — Nummer 2 der Regierungsvorlage den gebotenen Interessenausgleich bewirken.

Der Vorschlag des Bundesrates würde weiterhin dazu führen, daß die Gemeinde, um das gewünschte, auch vom Bundesrat grundsätzlich nicht in Frage gestellte Ziel der Nichtberücksichtigung von Werterhöhungen entsprechend § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG zu erreichen, ein unanfechtbares Baugebot unverzüglich mit Enteignungsmaßnahmen durchsetzen müßte. Dies dürfte in vielen Fällen unzumutbar und rechtlich problematisch sein. So wird die Gemeinde z. B. zunächst dem Eigentümer eine angemessene Frist zur Durchführung der baulichen Maßnahme einräumen müssen. Wenn sich die Gemeinde zum Verfahren des Baugebots und nicht der Enteignung entschlossen hat, wird sie in vielen Fällen zunächst davon ausgehen können, daß der Eigentümer dem Baugebot nachkommt. Die Frist, die die Gemeinde einem Eigentümer für die Planung, Finanzierung und den Beginn der Bauarbeiten einzuräumen hat, kann in Einzelfällen ein bis drei Jahre betragen. Erst nach Ablauf dieser Frist könnte sie das vom Bundesrat vorgeschlagene angemessene Kauf- oder Tauschangebot zur Vermeidung der Enteignung abgeben.

Zu 11. (Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe c — § 39 b Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BBauG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 12. (Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe a — § 39 c Abs. 1 BBauG)

Dem Vorschlag des Bundesrates, für die Anordnung des Nutzungsgebotes einen sog. einfachen Bebauungsplan ausreichen zu lassen, wird zugestimmt. Für das weitere Gesetzgebungsverfahren wird dabei noch zu prüfen sein, ob dies entsprechende Änderungen auch für das Baugebot und das Abbruchgebot zur Folge haben sollte.

Allerdings wird mit dem Vorschlag der Regierungsvorlage nicht voll entsprochen. Danach soll bei dringendem Wohnungsbedarf in der Gemeinde auch außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34) das Nutzungsgebot angeordnet werden können. Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, dem Leerstehenlassen von Wohnraum oder einer sonstigen bestimmungswidrigen Nutzung in den Gebieten nach § 34 BBauG auch dann entgegenzuwirken, wenn ein sog. einfacher Bebauungsplan nicht vorhanden ist. Eine solche Regelung erscheint auch im Hinblick auf die zur Zeit nach Bundes- und Landesrecht im Bereich des Wohnungswesens unbefriedigende Rechtslage angebracht, auf wohnungs- und landesrechtlicher Grundlage in den Fällen der Zweckentfremdung die bestimmungsgemäße Nutzung durch Anordnung zu bewirken.

Zu 13. (Artikel 1 Nr. 5 — § 39 h BBauG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Was die vom Bundesrat nicht befürwortete Ergänzung von Absatz 3 Nr. 3 betrifft, ist zunächst darauf hinzuweisen, daß — wie in der Begründung zur Regierungsvorlage ausgeführt und durch Beispiele erläutert — diese Änderung in erster Linie klarstellender Art ist. In einer Reihe von Gemeinden wurden Erhaltungssatzungen nach § 39 h Abs. 3 mit der Begründung erlassen oder vorbereitet, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gegenüber einer unerwünschten Verdrängung zu schützen (u. a. Bochum, Celle, Detmold, Düsseldorf, Duisdorf, Gelsenkirchen, Kassel, Köln, Lübeck, München, Nürnberg, Osnabrück, Soest, Troisdorf, Wiesbaden und Wuppertal). Die Regierungsvorlage will die hierbei bestehende Rechtsunsicherheit ausräumen.

Die in der Stellungnahme des Bundesrates zum Ausdruck kommende Beurteilung des Anwendungsbereichs von § 39 h Abs. 3 Nr. 3 BBauG ist sehr einengend und bleibt deutlich hinter dem zurück, was in der Vergangenheit zwischen den zuständigen Fachministerien des Bundes und der Länder sowie mit den kommunalen Spitzenverbänden abgestimmt war. Die Auslegung des Bundesrates würde den Anwendungsbereich für Satzungen nach § 39 h Abs. 3 Nr. 3 BBauG fast bis zur Bedeutungslosigkeit einschränken und darüber hinaus der — von den Ländern übrigens im Wege der Rechtsaufsicht nicht beanstandeten — vorerwähnten Praxis einiger Gemeinden die Grundlage entziehen.

Was das Zusammenspiel von Mieterschutz und Städtebaurecht betrifft, ist darauf hinzuweisen, daß § 39 h BBauG auf Mietverhältnisse nicht unmittelbar einwirkt. Während das Mieterschutzrecht Rechte und Pflichten im Verhältnis von Mieter und Vermieter regelt, kann in diesem Zusammenhang mit Erhaltungssatzungen — wie im geltenden Recht — allein den in § 39 h Abs. 1 Satz 1 genannten baulichen Maßnahmen die Genehmigung versagt werden. Auch die in der Regierungsvorlage enthaltene Erweiterung des Genehmigungsvorbehalts für die Fälle der Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz ändert hieran nichts: Hierdurch wird nicht das einzelne Mietverhältnis betref-

fen, sondern aus städtebaulichen Gründen z. B. ein vorhandener Mietwohnungsbestand erhalten.

Die Stellungnahme des Bundesrates berücksichtigt nicht, daß die Regierungsvorlage entgegen Vorentwürfen die Modernisierung nicht mehr in Absatz 1 Satz 1 der Bestimmung aufführt. Soweit Modernisierung hingegen z. B. als „Umbau“ anzusehen ist, enthält bereits die bisherige Regelung einen Genehmigungsgrund.

Der Einwand fehlender Praktikabilität hinsichtlich des in Absatz 5 a Satz 5 des Regierungsentwurfs enthaltenen Abwendungsrechts wird von der Bundesregierung nicht geteilt; hinzuweisen ist vor allem auf die vergleichbare Regelung in § 24 a BBauG.

Auch die Besorgnis, die der Bundesrat hinsichtlich einer möglichen „Verslumung“ äußert, werden nicht geteilt: § 39 h BBauG ist insgesamt so ausgestaltet, daß erforderliche Maßnahmen nicht unterbunden werden. Lediglich die städtebaulich nachteiligen Folgen sollen im Rahmen des Genehmigungsvorbehalts verhindert werden. Im übrigen würde eine zweckentsprechende Ausgestaltung von § 39 h BBauG dazu beitragen, Probleme in solchen Erneuerungsgebieten zu lösen, auf die das Städtebauförderungsgesetz keine Anwendung findet.

Zu 14. (Artikel 1 nach Nummer 5 — § 39 h BBauG)

Zu a

Dem Vorschlag des Bundesrates, die Überschrift von § 39 h BBauG zu ändern, wird auch im Hinblick auf die in Nummer 5 des Regierungsentwurfs enthaltenen Änderungen grundsätzlich zugestimmt. Dem Anliegen des Bundesrates kann durch eine Überschrift entsprochen werden, die sich an die sonstigen Überschriften im Abschnitt 1 a anlehnt und die zugleich den mißverständlichen Eindruck vermeidet, daß nicht auch durch andere Instrumente des Städtebaurechts, wie vor allem die Bauleitplanung, das Anliegen, die Eigenart von Baugebieten zu erhalten, erreicht werden kann:

„Erhaltungssatzung“.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung der Überschrift von § 39 h BBauG macht eine entsprechende Änderung der Überschrift des Abschnitts 1 a erforderlich.

Zu b

Das mit dem Vorschlag verfolgte Anliegen wird unterstützt.

Zu 15. (Artikel 1 Nr. 6 Buchstabe b — § 45 Abs. 2 Satz 1 BBauG)

Gegen den Vorschlag werden Einwendungen nicht erhoben.

In Fällen eines „einfachen“ Bebauungsplans ist eine vorzeitige Einleitung des Umlegungsverfahrens um so eher gerechtfertigt, je umfassender der Bebauungsplan ausgestaltet werden soll, je mehr er sich

folglich einem „qualifizierten“ Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG nähert.

Zu 16. (Artikel 1 Nr. 6 nach Buchstabe b — § 45 Abs. 2 nach Satz 1 BBauG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Der Bundesregierung ist nicht bekannt, daß die geltende Fassung des Absatzes 2 Satz 2, der auf die Auslegung der Umlegungskarte (§ 69 Abs. 1) als spätesten Zeitpunkt für das Inkrafttreten des Bebauungsplans abstellt, in der Umlegungspraxis zu Schwierigkeiten geführt hat.

Der Vorschlag kann auch nicht mit § 48 Abs. 2 BBauG begründet werden. Diese Vorschrift muß auf die Beschlußfassung über den Umlegungsplan (§ 66 Abs. 1 BBauG) abstellen, da nach der Beschlußfassung eine Anmeldung von Rechten nicht mehr sinnvoll wäre, weil sie zwangsläufig zur Änderung des Umlegungsplans und damit zur Verzögerung des Umlegungsverfahrens führen müßte.

Zu 17. (Artikel 1 Nr. 7 — § 46 Abs. 1 a BBauG, Nr. 21 — § 79 a Abs. 6 BBauG)

Den Vorschlägen wird nicht zugestimmt.

Wie in der Begründung des Gesetzentwurfs bereits hervorgehoben, besteht nach § 46 Abs. 3 BBauG auf die Anordnung der Umlegung kein Anspruch. Dieser Vorschrift im Umlegungsrecht entspricht § 2 Abs. 7 BBauG im Planungsrecht. Während sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit vertraglich nicht binden kann, muß dies bei der Vorbereitung der Planverwirklichung durch Umlegung möglich sein. Daher ist zumindest eine Klarstellung in § 46 Abs. 1 a BBauG geboten, daß ein Umlegungsvertrag der geeignet ist, Umlegungen in besonderem Maß zu fördern, zulässig ist.

Da die Vorschrift das Zusammenwirken der an der Neuordnung ihrer Grundstücke interessierten Eigentümer und der Gemeinde fördern soll, könnte der hilfsweisen Anregung des Bundesrates, den Begriff der „Beteiligten“ zu konkretisieren, dadurch entsprochen werden, daß § 46 Abs. 1 a BBauG die folgende Fassung erhält:

„(1 a) Ist die Bereitstellung der in § 55 Abs. 2 und 5 bezeichneten Flächen gesichert, kann sich die Gemeinde in einem Vertrag mit den Eigentümern, die von der Inanspruchnahme der genannten Flächen betroffen werden, verpflichten, eine Umlegung anzuordnen und die erforderliche Erschließung durchzuführen.“

Zu 18. (Artikel 1 nach Nummer 7 — § 46 nach Absatz 1 a BBauG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Für die vorgeschlagene Ermächtigung der Landesregierungen, durch Rechtsverordnung auch das Verfahren der Umlegungsausschüsse zu regeln, ist ein

Bedürfnis bisher nicht ausreichend dargetan. Das Bundesbaugesetz läßt grundsätzlich das gemeindliche Organisations- und Verfahrensrecht unberührt. Daher könnten die Länder, wenn es erforderlich sein sollte, die vom Bundesrat angesprochene Materie in eigener Zuständigkeit regeln. Im übrigen sind Umlegungen seit Jahrzehnten bisher ohne gesetzlich vorgeschriebene Umlegungsverfahren mit Erfolg und unbeanstandet durchgeführt worden.

Zu 19. (Artikel 1 nach Nummer 9 — § 51 Abs. 1 BBauG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Es wäre für den Bürger wenig verständlich, wenn im Genehmigungsverfahren nach § 51 BBauG unterschiedliche Behörden entscheiden: die Baugenehmigungsbehörde, wenn eine Baugenehmigung erforderlich ist, die Umlegungsstelle, wenn nur über umlegungsrechtliche Fragen zu befinden ist. Besondere Bedenken ergeben sich daraus, daß bei der Entscheidung durch die Baugenehmigungsbehörde im Streitfall die Verwaltungsgerichte, bei Entscheidung durch die Umlegungsstelle die Gerichte für Baulandsachen (§ 157 BBauG) zuständig sind. Das würde dazu führen, daß über umlegungsrechtliche Fragen verschiedene Gerichte zu entscheiden hätten.

Im übrigen können Baugenehmigungsbehörde und Umlegungsstelle intern in einer Weise zusammenarbeiten, daß auch bei den unterschiedlichen Zuständigkeiten und formal zweifacher Genehmigung Verfahrensverzögerungen vermieden werden.

Zu 20. (Artikel 1 Nr. 11 Buchstabe a — § 53 Abs. 1 Satz 2 BBauG)

Der Einführung des Wortes „mindestens“ in Satz 2 (Bestandskarte), die nach der Regierungsvorlage auch für Satz 3 (Bestandsverzeichnis) vorgesehen ist, wird zugestimmt.

Nicht zugestimmt wird der Streichung der Worte „die Größe“ in Satz 2 der geltenden Fassung. Insofern sind der Bundesregierung Schwierigkeiten für die Praxis nicht bekannt.

Zu 21. (Artikel 1 Nr. 12 — § 54 Abs. 1 Satz 1 BBauG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 22. (Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe a — § 55 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BBauG)

Der Prüfungsempfehlung wird zugestimmt.

Zu 23. (Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe c — § 55 Abs. 6 BBauG)

Zu 24. (Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe c — § 55 Abs. 6 BBauG)

Die Prüfung zu 23. hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Für die systematische Einordnung der in § 55 Abs. 6 BBauG vorgesehenen Regelung kann nicht die Zahl der betroffenen Eigentümer oder etwa der Verwendungszweck der zugeteilten Grundstücke ausschlaggebend sein, sondern die Ausgestaltung der Regelung als „Vorwegausscheidung“ aus der Verteilungsmasse (§ 55 Abs. 4 BBauG), und zwar zugunsten Dritter, die im Umlegungsgebiet keine Grundstücke haben. Da nach Absatz 6 grundsätzlich auch Ersatzland für die vorweg auszuscheidenden Flächen einzubringen ist, entspricht diese Regelung systematisch dem Absatz 5 des § 55 BBauG. § 59 BBauG bezieht sich demgegenüber bezüglich der hier angesprochenen Regelung auf Zuteilungen im Rahmen und damit innerhalb der Verteilungsmasse.

Im übrigen wird dem Vorschlag zu 24. aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:

Da es sich bei § 55 Abs. 6 BBauG systematisch um eine Vorwegausscheidung zugunsten Dritter handelt, kann auf das in Satz 1 Halbsatz 1 vorgesehene Tatbestandsmerkmal der Ausscheidung der Grundstücke — entsprechend der Regelung in § 55 Abs. 2 und 5 BBauG — nicht verzichtet werden.

Auch die in Satz 1 Halbsatz 1 enthaltene Voraussetzung der Vorwegausscheidung, daß die beteiligten Eigentümer nicht in der Lage oder nicht bereit sind, die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung zu verwirklichen, kann nicht entfallen. Diese Voraussetzung grenzt materiell in sachlich gebotenen Umfang die Vorwegausscheidung ein. Eine Doppelregelung im Verhältnis zu Halbsatz 2 Nr. 2 besteht nicht; hier wird ergänzend zur Bereitschaft der betroffenen Eigentümer formell ihre schriftliche Zustimmung verlangt.

Zu 25. (Artikel 1 nach Nummer 13 — § 58 Abs. 1 Satz 1 BBauG).

Gegen den Vorschlag werden Einwendungen nicht erhoben.

Zu 26. (Artikel 1 nach Nummer 13 a (neu) — § 60 Satz 1 BBauG)

Der Prüfungsempfehlung wird zugestimmt.

Zu 27. (Artikel 1 Nr. 14 Buchstabe a — § 61 Abs. 1 Satz 2 BBauG, Nr. 15 — § 61 a BBauG)

Die Prüfung hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

§ 61 BBauG in der geltenden Fassung bezieht sich nur auf grundstücksgleiche Rechte sowie andere Einzelrechte an Grundstücken (Absatz 1 Satz 1). Dies gilt „insbesondere“ auch für die Regelung von Rechtsverhältnissen in bezug auf Gemeinschaftsanlagen (Satz 2). Die Begründung von Gemeinschaftsrechtsverhältnissen, insbesondere von Miteigentum ist nach dem Wortlaut des Gesetzes ohne Einver-

ständnis der Betroffenen nicht möglich. Darauf hat die Bundesregierung in der Begründung ihres Gesetzentwurfs ausführlich hingewiesen.

§ 61 a BBauG sieht — vergleichbar § 62 BBauG — nunmehr eine von § 61 BBauG abweichende Sonderregelung vor. Danach können die Rechtsverhältnisse von Gemeinschaftsanlagen zukünftig auch durch Gemeinschaftsrechte geregelt werden. Wegen des Sondercharakters der Regelung sollte an § 61 a BBauG als selbständiger Bestimmung festgehalten werden.

Zu 28. (Artikel 1 nach Nummer 18 — § 74 Abs. 1 Satz 1 BBauG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Als Folge des Vorschlags wird angeregt, auch § 84 BBauG entsprechend zu ergänzen und dessen Absatz 1 Satz 1 wie folgt zu fassen:

„Die Gemeinde übersendet dem Grundbuchamt und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle je eine beglaubigte Ausfertigung des Beschlusses über die Grenzregelung, teilt den Zeitpunkt der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 mit und ersucht um Eintragung der Rechtsänderungen in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster.“

Zu 29. (Artikel 1 Nr. 21 — § 79 a Abs. 1 BBauG)

Der Prüfungsempfehlung wird zugestimmt.

Zu 30. (Artikel 1 Nr. 21 — § 79 a Abs. 2 BBauG, Nr. 25 Buchstabe b — § 188 Abs. 4 Satz 2 BBauG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Da die Stadtstaaten von der Regelung ohnehin ausgenommen werden sollen (§ 188 Abs. 4 Satz 2 des Regierungsentwurfs), handelt es sich nur um ein Problem des Landes Hessen. Dem könnte ggf. ähnlich wie für die Stadtstaaten durch eine Sonderregelung in § 188 Abs. 4 BBauG Rechnung getragen werden.

Bei der Durchführung der erweiterten Umlegung durch einen Umlegungsausschuß sollte es aber grundsätzlich bleiben, vor allem um die auf der Unabhängigkeit des Umlegungsausschusses beruhende Objektivität und die sich hieraus verstärkt ergebende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer auch im Rahmen der erweiterten Umlegung zu erhalten.

Zu 31. (Artikel 1 Nr. 21 — § 79 a Abs. 4 BBauG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Das bisher allein in der Umlegung zur Verfügung stehende Steuerungsinstrument des § 51 BBauG ist auf die Sicherung des Zwecks der herkömmlichen Umlegung, nämlich die Schaffung von Grundstük-

ken, die nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind, beschränkt. Für die darüber hinausgehenden Ziele der erweiterten Umlegung, nämlich die Bereitstellung preisgünstigen Baulandes und seine zügige Bebauung, bedarf es des Genehmigungsvorbehalts nach § 79 a Abs. 4 der Regierungsvorlage.

Nummer 1 soll vor allem die zügige Bebauung der Grundstücke sichern. Hierdurch kann verhindert werden, daß ein Grundstück im Gebiet der erweiterten Umlegung an einen Erwerber veräußert wird, der das Grundstück zu anderen Zwecken als einer Bebauung, z. B. allein zur Kapitalanlage, nutzen will und daher nicht zu „Bauwilligen“ im Sinne des § 79 b Abs. 3 Satz 1 des Regierungsentwurfs gehört. Nach § 51 BBauG, der Verfügungs- und Veränderungssperre für die herkömmliche Umlegung, kann grundsätzlich auf den Eintritt von Beteiligten in das Umlegungsverfahren durch den Erwerb von Grundstücken kein Einfluß genommen werden. Auch nach § 79 a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 wird in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle die Genehmigung zu erteilen sein, da der Erwerb von Grundstücken durch Personen, die für sich selbst oder für weite Kreise der Bevölkerung bauen wollen, die Umlegung grundsätzlich fördert. Nummer 1 soll nur die Handhabe bieten, in bestimmten Fällen — im Rahmen der nach § 51 BBauG ohnehin vorzunehmenden Prüfung — Rechtsvorgänge zu verhindern, die mit den Zielen der erweiterten Umlegung nicht zu vereinbaren sind.

Die vom Bundesrat angestrebte Beschränkung der Gemeinde auf das Vorkaufsrecht (§ 79 a Abs. 5 des Entwurfs) ist weder ausreichend noch sachgerecht. In der Anfangsphase der erweiterten Umlegung sind geeignete Erwerber noch nicht vorhanden; sie müßten auch unter Umständen mehrere Jahre vor Verwirklichung ihrer Bauabsichten den Grundstückserwerb finanzieren. Auch wären die Alteigentümer weitgehend gehindert, die Käufer selbst auszuwählen. Schließlich wäre in vielen Fällen ein unnötiger und finanziell aufwendiger Zwischenerwerb der Gemeinde erforderlich.

Durch Nummer 2 kann entgegengewirkt werden, daß in dem Gebiet der erweiterten Umlegung eine Preisentwicklung einsetzt, die die Bereitstellung preisgünstigen Baulandes erschwert oder unmöglich macht (vgl. Begründung zu § 79 a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der Regierungsvorlage). Wie in den Fällen der Nummer 1 soll vor allem verhindert werden, daß Grundstücke zum Zweck der Kapitalanlage und in der Erwartung weiter steigender Preise erworben werden. Besonders Personen, die solche Ziele verfolgen, pflegen erfahrungsgemäß überhöhte Preise zu zahlen. In der Praxis ist daher bereits bei Anwendung des herkömmlichen Umlegungsrechts wiederholt das Problem entstanden, ob in bestimmten Preisgestaltungen eine Erschwerung der Umlegung im Sinne des § 51 BBauG zu erblicken ist. Dieses Problem erlangt in der erweiterten Umlegung ein besonderes Gewicht. Zwar ist dem Bundesrat zuzustimmen, daß theoretisch die Einwurfswerte durch spätere Preisvereinbarungen nicht mehr verändert werden können. Praktisch wird von den Eigentü-

mern aber nicht selten der Versuch unternommen, aus erzielten höheren Preisen den Schluß zu ziehen, daß die Einwurfswerte — als Bemessungsgrundlage für die Grundstückszuteilung — zu niedrig ermittelt worden seien. Gerät das Preisgefüge sehr stark in Bewegung, wird auch kaum ein Beteiligter zu Regelungen auf freiwilliger Grundlage während des Verfahrens bereit sein. Schließlich erlangen Ausgleichsleistungen zu Lasten der Gemeinde in der erweiterten Umlegung nach Anzahl und Umfang eine weit aus größere Bedeutung als in der herkömmlichen Umlegung; diese Ausgleichsleistungen bemessen sich nicht nach den Einwurfswerten. Durch eine unbehinderte Preisentwicklung während und nach der erweiterten Umlegung werden tendenziell gerade diejenigen Bevölkerungskreise vom Grunderwerb ausgeschlossen, die nach den Zielen der erweiterten Umlegung vorrangig berücksichtigt werden sollen.

Angestrebt wird mit dem Genehmigungsvorbehalt der Nummer 2 nach alledem kein „Preisdirigismus“, sondern eher eine Mißbrauchsaufsicht im Interesse der bisherigen und der künftigen Eigentümer. Die Preisprüfung ist für die begrenzte Zeit der erweiterten Umlegung vertretbar; sie erleichtert und fördert ihren zügigen Abschluß. Entgegen der Ansicht des Bundesrates wird sie ihren Zweck auch erreichen; den Bedenken, die sich aus dem vom Bundesrat herangezogenen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 1978 — 4 C 56.76 — zum Preisprüfungsrecht des § 15 des Städtebauförderungsgesetzes ergeben könnten, ist durch die flexiblere Formulierung der Nummer 2 in vollem Umfang Rechnung getragen worden.

Die Bundesregierung teilt auch nicht die Bedenken des Bundesrates, daß in den Rechtsverkehr hinsichtlich der Preisgestaltung Unsicherheiten hineingetragen werden. Gleich zu Beginn eines Umlegungsverfahrens werden die Einwurfswerte ermittelt und mit den Beteiligten erörtert. Die Umlegung ist dadurch gekennzeichnet, daß im Hinblick auf die zentrale Bedeutung der Grundstückswerte für alle zu treffenden Maßnahmen die Werte den Beteiligten unverzüglich mitgeteilt werden und diese zu diesen Werten frühzeitig und auch im weiteren Verfahren Stellung nehmen können.

Als entscheidende Schwächung des sachlich erforderlichen Steuerungsinstrumentariums würde sich übrigens die Streichung des Genehmigungsvorbehalts nach § 79 a Abs. 4 des Entwurfs im Rahmen der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme auswirken.

Die in § 79 a Abs. 4 Satz 2 vorgesehene Erklärung der Beteiligten hat bereits Vorläufer im Städtebaurecht. Der seit 1960 unverändert geltende § 32 BBauG sieht — ebenso wie § 15 Abs. 4 StBauFG — vor, daß bestimmte Vorhaben nur genehmigt werden dürfen, wenn der Eigentümer auf den Ersatz der dadurch bewirkten Werterhöhung für den Fall einer Enteignung oder eines Übernahmeverlangens schriftlich verzichtet.

Zu 32. (Artikel 1 Nr. 21 — § 79 b Abs. 1 Satz 1 BBauG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 33. (Artikel 1 Nr. 21 — § 79b Abs. 3 und 4 BBauG)

Der Empfehlung, im weiteren Gesetzgebungsverfahren auf eine Fassung hinzuwirken, die in § 79b Abs. 3 BBauG auf die Verwirklichung der bebauplängemäßen Nutzung abstellt und sich im übrigen auf die in § 79b Abs. 4 enthaltene Bemühensklausel beschränkt, kann dadurch entsprochen werden, daß in § 79b Abs. 3 Satz 1 der Regierungsvorlage die Worte „aus weiten Kreisen der Bevölkerung“ gestrichen werden. Dem Anliegen der Bundesregierung, daß die Grundstücke möglichst an weite Kreise der Bevölkerung zugeteilt werden, wird durch die Bestimmung in § 79b Abs. 4 des Entwurfs in vollem Umfang Genüge getan.

Zu 34. (Artikel 1 Nr. 21 — § 79d BBauG)

Die Bundesregierung wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren prüfen, ob eine gesetzliche Regelung mit dem vom Bundesrat gewollten Sinngehalt möglich und erforderlich ist.

Allerdings wird die Bundesregierung in ihre Prüfung einbeziehen, ob nicht im Falle einer differenzierenden Regelung beim Ankaufsrecht die Beteiligten anders abgegrenzt werden müssen als es der Bundesrat vorschlägt. Vor allem stellt sich die Frage, ob nicht neben den „Neueigentümern“ nach § 79b Abs. 3 der Regierungsvorlage auch diejenigen „Alteigentümer“ dem Ankaufsrecht unterworfen sein müssen, die sich erst während des Verfahrens der erweiterten Umlegung in Kenntnis seiner Besonderheiten in das Gebiet eingekauft haben. In diesem Fall käme eine Freistellung vom Ankaufsrecht allenfalls für diejenigen Eigentümer in Betracht, die bereits bei der Einleitung der erweiterten Umlegung Grundeigentum in dem Gebiet hatten. Den Interessen dieser Eigentümer hat die Bundesregierung jedoch durch die Regelung in § 79d Abs. 4 des Entwurfs bereits weitgehend Rechnung getragen.

Die auch vom Rechtsausschuß des Bundesrates unterstützte Auffassung, die Alteigentümer von der Geltung des Ankaufsrechts freizustellen bzw. hierfür die Enteignungsvoraussetzungen einzuführen, bedarf der weiteren Prüfung. Die Durchsetzung der Baupflicht durch das Ankaufsrecht unter Enteignungsvoraussetzungen zu stellen, würde zu einer Angleichung an die Durchsetzung der durch Baugebot konkretisierten Baupflicht nach § 39b Abs. 4 BBauG führen. Hierbei darf aber nicht übersehen werden, daß die vom Bundesrat vorgeschlagenen Differenzierungen zu einer Komplizierung des vorgesehenen Instrumentariums führen und seine Wirkung abschwächen würden.

Bei seinem Vorschlag, die Gemeinde bei einer Veräußerung nach § 79d Abs. 5 des Entwurfs von der Bindung an den Ankaufspreis freizustellen, berücksichtigt der Bundesrat nicht hinreichend, daß im Regelfall die Frist zwischen dem Beschluß über den Umlegungsplan und einer etwaigen Wiederveräußerung durch die Gemeinde nur sehr kurz sein wird. Die im Gesetzentwurf vorgesehene Frist von fünf Jahren wird nur in seltenen Fällen ausgeschöpft

werden, da Ziel der Maßnahme gerade eine möglichst rasche Bebauung der bereitgestellten Bauflächen ist. In Einzelfällen mag es zu größeren zeitlichen Verzögerungen kommen; für diese Fälle stimmt die Bundesregierung dem Anliegen des Bundesrates zu.

Bei der Ausübung des Ankaufsrechts von einem Neueigentümer muß es jedoch bei den im Regierungsentwurf vorgesehenen Ankaufspreis bleiben; es ist nicht zu vertreten, daß ein Beteiligter, der sich verpflichtet hat, das ihm zugeteilte Grundstück zu bebauen, dieser Pflicht nicht nachkommt und dennoch einen Gewinn mit den Wertsteigerungen des Grundstücks erzielen kann.

Zu 35. (Artikel 1 Nr. 21 — § 79d Abs. 2 Satz 5 erster Halbsatz BBauG)

Die Bundesregierung stimmt dem Anliegen, auch für die Fälle der Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 BBauG eine Regelung zu treffen, zu. Der Vorschlag des Bundesrates umfaßt jedoch nicht alle notwendigen Änderungen. Die Bundesregierung wird im Laufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens eine entsprechende Formulierung vorlegen.

Zu 36. (Artikel 1 Nr. 21 — § 79d Abs. 3 Satz 2 BBauG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Der ausdrückliche Ausschluß der in § 79d Abs. 3 Satz 2 des Gesetzentwurfs aufgeführten Vorschriften ist aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit erforderlich. Eine Präjudizierung einer bestimmten Auslegung der genannten Vorschriften wird durch ihren Ausschluß im Rahmen des Vorkaufsrechts nach § 79d Abs. 3 nicht bewirkt.

Zu 37. (Artikel 1 nach Nummer 21 — § 80 Abs. 2 BBauG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 38. (Artikel 1 Nr. 22 — § 157 BBauG, Nr. 23 — §§ 172, 172 a, 172 b BBauG, Nr. 25 Buchstabe a und b — § 188 Abs. 1 und Abs. 4 Satz 2 BBauG)

Artikel 2 Nr. 2 — § 57 Abs. 2 a Satz 2 StBauFG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt:

Es besteht ein Bedürfnis für eine gemeindliche Entwicklungsmaßnahme neben der erweiterten Umlegung. Da der Maßstab für die Verteilung der Grundstücke in der erweiterten Umlegung der Einwurfswert ist, hängt der Umfang der zur Verteilung an Bauwillige kommenden Grundstücke entscheidend davon ab, wie hoch der Einwurfswert ist. Der Einwurfswert bestimmt sich, da insoweit das allgemeine Umlegungsrecht gilt und eine „Planungswert-

abschöpfung“ dort nicht vorgesehen ist, nach dem Grundstückswert im Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung unter Berücksichtigung der planungs- und entwicklungsbedingten Wertsteigerungen. Ein dringender Baulandbedarf, der im öffentlichen Interesse zu befriedigen ist, besteht aber oftmals in solchen Gebieten, in denen bereits hohe Einwurfswerte vorhanden sind. Ungeachtet der Bedeutung einer erweiterten Umlegung im allgemeinen stößt diese in ihrer Wirkungsweise in diesen Fällen auf verhältnismäßig enge Grenzen. Auch wenn im Gebiet nur verhältnismäßig wenige „Alteigentümer“ Grundeigentum haben, kann der Fall eintreten, daß — vor allem wiederum bei hohen Einwurfswerten — die Verteilungsmasse weitgehend wieder den früheren Eigentümern zuzuteilen ist. Auf diese Zusammenhänge hat bereits die Bundesregierung in der Begründung zum Regierungsentwurf hingewiesen (A II 3 b).

Entgegen dem Bundesrat sind die Voraussetzungen für die gemeindliche Entwicklungsmaßnahme in der Regierungsvorlage eindeutig bestimmt. Sie entsprechen grundsätzlich denen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz; die Gerichte haben die dort genannten Voraussetzungen bisher nicht beanstandet. Die Bundesregierung ist entgegen dem Bundesrat der Auffassung, daß das neue Instrument für die sich aus der gemeindlichen Entwicklung ergebenden vielfältigen städtebaulichen Bedürfnisse auch möglichst vielfältig einsetzbar sein muß.

Die ablehnende Stellungnahme des Bundesrates kann den Eindruck erwecken, als ob sie sich in erster Linie gegen die Zuständigkeit der Gemeinden richtet, die vorgesehenen entwicklungs- und bodenpolitischen Entscheidungen grundsätzlich selbst zu treffen. Die Bundesregierung hält die gemeindliche Zuständigkeit für geboten, da die gemeindliche Entwicklungsmaßnahme, anders als die Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz, in erster Linie durch die städtebauliche Entwicklung der betreffenden Gemeinde bedingt ist. Der Genehmigungsvorbehalt, den der Regierungsentwurf vorsieht, sichert die gebotene staatliche Mitwirkung. Schließlich gewährleistet die Einbindung auch dieser Maßnahme in die Raumordnung und Landesplanung die gebotene Ausrichtung auf die übergeordneten Belange.

Dem Bundesrat ist zuzustimmen, daß, wie übrigens bereits die Begründung des Regierungsentwurfs ausführt, die gemeindliche Entwicklungsmaßnahme dort an Grenzen stößt, wo ein verhältnismäßig hoher Bedarf an Flächen für öffentliche Zwecke besteht. Wenn in diesen Fällen der im Gebiet für privatnützige Zwecke zur Verfügung stehende Grundbesitz nicht mehr ausreicht, den besonders mit der Anwendung der erweiterten Umlegung im Entwicklungsbe- reich verfolgten Zweck zu erreichen, einen sinnvollen Ausgleich zwischen allen Beteiligten herbeizuführen, muß es, wie der Bundesrat zu Recht bemerkt, bei der Enteignung verbleiben.

Die Bundesregierung erblickt entgegen dem Bundesrat keine Einschränkung rechtsstaatlicher Garantien darin, daß die Gemeinden die erweiterte

Umlegung, das Regelverfahren innerhalb der Entwicklungsmaßnahme, in eigener Zuständigkeit durchführen. Das Umlegungsrecht weist ein hohes Maß von rechtsstaatlichen Garantien auf. Die Zuweisung der erweiterten Umlegung auch im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme an unabhängige Umlegungsausschüsse sichert die gebotene Objektivität. Im übrigen ist unbestreitbar, daß — bei ersatzloser Streichung der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme — das Erfordernis, den benötigten Grundbesitz im Wege der Enteignung zu beschaffen, zunehmen wird. Die Bundesregierung erblickt hierin eine Entwicklung, der sie gerade durch die Einführung der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme vorbeugen möchte. Besonders dieser Umstand hat die Bundesregierung veranlaßt, in ihrem Entwurf zugleich die Einführung der erweiterten Umlegung bei Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz vorzuschlagen. In der Enteignung ist ein Ausgleich, wie ihn besonders § 79c Abs. 3 vorsieht, nicht möglich. Die Bundesregierung begrüßt, daß dort der Bundesrat ihrem Vorschlag gefolgt ist.

Die Bundesregierung entnimmt aus der Begründung, die der Bundesrat für die Streichung der gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme anführt, daß er möglicherweise noch einen Weg sieht, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu einem Instrument zu gelangen, mit dem die oben dargelegte Lücke, die sich aus der begrenzten Anwendung der erweiterten Umlegung ergibt, geschlossen werden kann. In diesem Zusammenhang könnte auch die von den Ländern seit längerer Zeit geforderte Überführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz in das allgemeine Städtebaurecht in die Überlegungen einbezogen werden. Die Bundesregierung ist bereit, alle Vorschläge, die die Länder und die kommunalen Spitzenverbände im weiteren Gesetzgebungsverfahren insoweit machen sollten, zu prüfen.

Der Bundesrat weist in seiner Stellungnahme zur gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme auch auf die Förderung solcher Maßnahmen hin. Die Bundesregierung ist dagegen der Auffassung, daß das Städtebaurecht und das Förderungsrecht zwei unterschiedlichen Ebenen angehören. Vielmehr sollte das Ziel verfolgt werden, ein Städtebaurecht zu entwickeln, daß die Gemeinden in den Stand versetzt, zunächst unabhängig von Förderung die für erforderlich gehaltenen Maßnahmen zu treffen. Ob und wie weit bestimmte Maßnahmen einer staatlichen Unterstützung bedürfen, ist eine hiervon gesondert zu beurteilende Frage. Jedenfalls ist die gemeindliche Entwicklungsmaßnahme, anders als etwa die stark in die Landesentwicklung eingebundene Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz, nicht von der Beschaffenheit, daß sie generell die Frage der Förderungsnotwendigkeit aufwirft.

Zu 39. (Artikel 1 Nr. 24 — § 184 Abs. 2 BBauG)

Die Prüfung hat ergeben, daß dem Anliegen des Bundesrates durch folgende Fassung des § 184 Abs. 2 Satz 2 Rechnung getragen werden kann:

„Die Fortführung bedarf der Ergänzung der Anordnung (§ 46 Abs. 1) und des Umlegungsbeschlusses (§ 47) nach Maßgabe des § 79 a Abs. 3.“

Zu 40. (Artikel 2 — StBauFG)

Die Bundesregierung hat in der Vergangenheit wiederholt auf das Erfordernis einer umfassenden Überprüfung des rechtlichen Instrumentariums der Stadterneuerung hingewiesen. Auch der Deutsche Bundestag hat in einer Entschließung vom 31. Mai 1979 die Bundesregierung zur Vorlage entsprechender Vorschläge aufgefordert. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat entsprechende gesetzgeberische Vorarbeiten seit längerem eingeleitet und zu ersten gesetzgeberischen Überlegungen bereits im Sommer 1980 ein Planspiel durchgeführt. Bei den bisherigen Vorarbeiten hat sich u. a. gezeigt, daß das sachliche Bedürfnis nach einer raschen gesetzlichen Regelung von den Ländern und den kommunalen Spitzenverbänden stark unterschiedlich beurteilt wird. Während sich z. B. der Deutsche Städtetag überhaupt gegen eine Novellierung wendet, weil er der Auffassung ist, die Probleme könnten im wesentlichen mit dem geltenden Recht gelöst werden, vertritt der Deutsche Städte- und Gemeindebund eine entgegengesetzte Position. Von einigen Ländern wurde in der Vergangenheit gegen eine Novellierung des Städtebauförderungsgesetzes mit der in der Stellungnahme zu Nummer 1 des Bundesrates verfolgten Zielrichtung eingewendet, daß weitere Teilnovellie-

rungen des Städtebaurechts vermieden werden sollten. Auch soweit die Beteiligten einer Novellierung zuneigen, werden in Einzelfragen stark unterschiedliche Auffassungen vertreten.

Die Bundesregierung bedauert es, daß der Bundesrat in seiner Stellungnahme nicht mindestens bereits konkrete Ziele dafür angibt, in welche Richtungen er besonders in Beziehung auf den Anwendungsbereich, das Instrumentarium und die Förderung die Novellierung im Bereich der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung betreiben wissen will, zumal inzwischen vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau die oben erwähnten umfangreichen Arbeiten vorliegen, die den Ländern seit langem bekannt sind und im Planspiel erprobt wurden. Der Bundesregierung wäre sehr daran gelegen, daß sich die Länder vor Einleitung eines Gesetzgebungsverfahrens zumindest auf die Grundzüge einer Regelung verständigen könnten. Einen solchen Appell richtet sie auch an die kommunalen Spitzenverbände.

Zu 41. (Artikel 2 — § 57 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 StBauFG)

Die Bundesregierung wird prüfen, ob dem Vorschlag gefolgt werden kann, ohne daß eine Unklarheit bei der Anwendung der gemeindlichen Grunderwerbspflicht eintritt. Sollte dies der Fall sein, müßten weitere redaktionelle Änderungen in § 54 StBauFG vorgenommen werden.

