

# Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Vorbereitung und  
Durchführung städtebaulicher  
Sanierungsmaßnahmen nach den  
§§ 136 bis 164 b BauGB

mit Erläuterungen und Mustern zum Satzungs-,  
Genehmigungs- und Widerspruchsverfahren

von

Hans-Georg Fieseler  
Justitiar der Stadt Leipzig



C. H. BECK'SCHE VERLAGSBUCHHANDLUNG  
MÜNCHEN 2000

# Inhaltsübersicht

	Seite
Verzeichnis der Übersichten . . . . .	XXIX
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXXI
Literaturverzeichnis . . . . .	XXXVII

## **Erster Teil. Einführung in die städtebauliche Sanierungsmaßnahme**

<b>§ 1. Das Sanierungsrecht im Kontext zu anderen „klassischen“ Instrumenten des BauGB . . . . .</b>	<b>1</b>
<b>§ 2. Das Sanierungsrecht als bodenrechtliches Instrument des Besonderen Städtebaurechts des BauGB . . . . .</b>	<b>3</b>
I. Allgemeines . . . . .	3
II. Anwendungsbereiche des Sanierungsrechts . . . . .	3
1. Sachlicher Anwendungsbereich; grundsätzlicher Anwendungszwang . . . . .	3
2. Räumlicher Anwendungsbereich . . . . .	4
3. Zeitlicher Anwendungsbereich . . . . .	4
<b>§ 3. Sanierung als Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde . . . . .</b>	<b>5</b>
I. Selbstverwaltungsaufgabe aufgrund des BauGB . . . . .	5
II. Bedeutung im Widerspruchsverfahren gemäß den §§ 68ff. VwGO. . . . .	5
<b>§ 4. Der Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme . . . . .</b>	<b>6</b>

## **Zweiter Teil. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im einzelnen**

<b>§ 5. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, § 136 BauGB . . . . .</b>	<b>9</b>
I. Begriff der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, § 136 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB . . . . .	10
1. Gesamtmaßnahme . . . . .	10
2. Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme . . . . .	11
3. Gebietsbezug . . . . .	12
4. In Stadt und Land . . . . .	12
5. Einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung . . . . .	13
a) Einheitliche Vorbereitung . . . . .	13
b) Zügige Durchführung und Rechtsfolgen einer nicht zügig durchgeführten Sanierung . . . . .	13
6. Öffentliches Interesse . . . . .	15
II. Städtebauliche Mißstände, § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB und Beurteilungskriterien, § 136 Abs. 3 BauGB. . . . .	17

	Seite
1. Begriff der städtebaulichen Mißstände . . . . .	17
a) Bausubstanz- oder sonstige Beschaffenheitsmängel, § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB . . . . .	18
b) Funktionsmängel, § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB . . . . .	19
2. Beurteilungskriterien für Bausubstanz- oder sonstige Beschaffenheitsmängel, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. a bis g BauGB . . . . .	21
a) Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. a BauGB . . . . .	21
b) Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. b BauGB . . . . .	22
c) Zugänglichkeit der Grundstücke, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. c BauGB . . . . .	23
d) Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. d BauGB . . . . .	23
e) Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. e BauGB . . . . .	24
f) Einwirkungen von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen, Verkehrsanlagen, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. f BauGB . . . . .	25
g) Vorhandene Erschließung, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. g BauGB . . . . .	25
3. Beurteilungskriterien für Funktionsmängel, § 136 Abs. 3 Nr. 2, lit. a bis c BauGB . . . . .	25
a) Fließender und ruhender Verkehr, § 136 Abs. 3 Nr. 2, lit. a BauGB . . . . .	26
b) Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets, Versorgungsfunktion, § 136 Abs. 3 Nr. 2, lit. b BauGB . . . . .	26
c) Infrastrukturelle Erschließung; Ausstattung mit besonderen Anlagen; soziale und kulturelle Aufgaben, § 136 Abs. 3 Nr. 2, lit. c BauGB . . . . .	27
III. Allgemeinwohlklausel, § 136 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BauGB . . . . .	27
1. Wohl der Allgemeinheit, § 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB . . . . .	27
2. Zielstellungen der Sanierungsmaßnahme, § 136 Abs. 4 Satz 2 BauGB . . . . .	28
IV. Abwägungsgebot, § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB . . . . .	29
1. Allgemeines . . . . .	29
a) Verhältnis zum Abwägungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB . . . . .	29
b) Zeitpunkt der Abwägung . . . . .	30
2. Der Abwägungsvorgang zur Vorbereitung der Sanierungs- satzung und des konkretisierten Sanierungskonzepts . . . . .	31
a) Sammlung des Abwägungsmaterials . . . . .	31
b) Bewertung der sanierungserheblichen Belange . . . . .	31

3. Abwägungsergebnis als Inhalt der Sanierungssatzung . . . . .	32
4. Abwägungsmängel und Rechtsfolgen. . . . .	32
a) Mängel im Abwägungsvorgang . . . . .	32
b) Rechtsfolgen von Abwägungsmängeln, §§ 214 Abs. 3; 215 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. . . . .	33
c) Behebung von Abwägungsmängeln durch ergänzendes Verfahren, § 215a BauGB . . . . .	35
<b>§ 6. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, § 137 BauGB . . . . .</b>	<b>36</b>
I. Allgemeines. . . . .	36
II. Zeitlicher und räumlicher Anwendungsbereich . . . . .	36
III. Verhältnis zur Bürgerbeteiligung nach anderen Vorschriften. . . . .	37
IV. Sanierungs Betroffene . . . . .	37
V. Aufgaben der Gemeinde . . . . .	38
1. Erörterungspflicht; Frühzeitigkeit . . . . .	38
2. Anregung zur Mitwirkung . . . . .	39
3. Beratungspflicht. . . . .	39
VI. Rechtsschutz bei Pflichtverletzung. . . . .	39
<b>§ 7. Auskunftspflicht der Betroffenen, § 138 BauGB . . . . .</b>	<b>40</b>
I. Allgemeines. . . . .	40
II. Dauer der Auskunftspflicht; Löschungspflicht. . . . .	40
III. Der verpflichtete Personenkreis, § 138 Abs. 1 Satz 1 BauGB. . . . .	41
IV. Erforderlichkeitsgrundsatz . . . . .	41
V. Datenerhebung, § 138 Abs. 1 Satz 2 BauGB. . . . .	42
VI. Zweckbindung bei der Verwendung und Weitergabe der Daten, § 138 Abs. 2 BauGB . . . . .	42
VII. Datenerhebung durch Beauftragte, § 138 Abs. 3 BauGB. . . . .	43
VIII. Verweigerung der Auskunft und Rechtsfolgen; Auskunfts- verweigerungsrecht, § 138 Abs. 4 BauGB . . . . .	44
IX. Verhältnis zu § 208 Satz 1 BauGB (Anordnung zur Erforschung des Sachverhalts) und § 209 Abs. 1 BauGB (Vorarbeiten auf Grundstücken). . . . .	44
<b>§ 8. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger, § 139 BauGB . . . . .</b>	<b>45</b>
I. Allgemeines. . . . .	45
II. Dauer der Beteiligungs- und Mitwirkungsverpflichtung. . . . .	45
III. Unterstützungsverpflichtung öffentlicher Aufgabenträger, § 139 Abs. 1 BauGB. . . . .	46
1. Öffentliche Aufgabenträger . . . . .	46
2. Bund. . . . .	46
3. Sondervermögen des Bundes. . . . .	47
4. Länder. . . . .	47
5. Gemeindeverbände. . . . .	47
6. Sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts. . . . .	48

	Seite
7. Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts . . . . .	48
8. Wirtschaftliche Unternehmen als privatisierte Nachfolgeorganisationen öffentlicher Aufgabenträger . . . . .	48
9. Unterstützung . . . . .	49
a) Formen der Unterstützung . . . . .	49
b) Subjektiv-öffentliches Recht der Gemeinde auf Unterstützung . . . . .	49
c) Abgrenzung zur Amtshilfe . . . . .	49
d) Unterstützungsverpflichtung des Gutachterausschusses im Rahmen der Preisprüfung, §§ 153 Abs. 1 und 2; 145 Abs. 2 BauGB . . . . .	50
IV. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 139 Abs. 2 BauGB . . . . .	51
1. Allgemeines . . . . .	51
2. Beteiligungspflicht der Gemeinde, § 139 Abs. 2 Satz 1 BauGB . . . . .	52
3. Unterrichtungspflicht der Träger öffentlicher Belange, § 139 Abs. 2 Satz 2 BauGB . . . . .	52
V. Benehmenspflicht bei Änderung des Sanierungskonzepts oder aufeinander abgestimmter Maßnahmen und Planungen, § 139 Abs. 3 BauGB. . . . .	52
VI. Ersetzung von § 139 Abs. 4 BauGB 1987 durch § 146 Abs. 2 BauGB 1998 . . . . .	53
<b>§ 9. Die Vorbereitung und die vorbereitenden Untersuchungen, §§ 140 und 141 BauGB . . . . .</b>	<b>53</b>
I. Allgemeines . . . . .	53
II. Vorbereitung der Sanierung, § 140 BauGB . . . . .	54
1. Allgemeines; Inhalte der Vorbereitungsaufgaben . . . . .	54
2. Die Vorbereitung als relative Pflichtaufgabe der Gemeinde . . . . .	55
3. Zeitlicher Rahmen der Vorbereitung . . . . .	56
III. Vorbereitende Untersuchungen, § 141 BauGB . . . . .	56
1. Allgemeines . . . . .	56
2. Gegenstände der vorbereitenden Untersuchungen . . . . .	57
a) Gewinnung von Beurteilungsunterlagen, § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB . . . . .	58
b) Die Notwendigkeit der Sanierung, § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB . . . . .	58
c) Die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB . . . . .	59
d) Die anzustrebenden allgemeinen Zielstellungen, § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB . . . . .	59
e) Die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen, § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB . . . . .	60

	Seite
f) Nachteilige Auswirkungen für unmittelbar Sanierungs- betroffene, § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB . . . . .	60
3. Absehen von vorbereitenden Untersuchungen, § 141 Abs. 2 BauGB . . . . .	62
4. Einleitungsbeschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, § 141 Abs. 3 BauGB . . . . .	62
5. Rechtsfolgen der ortsüblichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses, § 141 Abs. 4 BauGB . . . . .	63
6. Abschlußbericht und Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen . . . . .	65
7. Rechtliche Nachprüfbarkeit und Finanzierung der vorbereitenden Untersuchungen . . . . .	65
<b>§ 10. Die Sanierungssatzung als materielles Ortsrecht der Gemeinde,</b>	
<b>§ 142 BauGB</b> . . . . .	66
I. Allgemeines . . . . .	66
II. Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, § 142 Abs. 1 BauGB . . . . .	66
1. Aufgabe der Gemeinde gemäß § 140 Nr. 2 BauGB und materiell-rechtliche Voraussetzungen der Festlegung, § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB . . . . .	66
2. Ermessen, § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB . . . . .	67
3. Abwägung . . . . .	67
4. Abgrenzung des Sanierungsgebiets; Zweckmäßigkeit gebot, § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB . . . . .	68
5. Bedeutung der Gebietsgröße für die Förderung durch steuerrechtliche Regelungen . . . . .	69
6. Von der Sanierung nicht betroffene Grundstücke, § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB . . . . .	70
III. Ersatz- und Ergänzungsgebiete, § 142 Abs. 2 BauGB . . . . .	70
IV. Die Sanierungssatzung, § 142 Abs. 3 BauGB . . . . .	71
1. Ermächtigungsgrundlage zum Erlaß der Satzung . . . . .	72
2. Zuständiges Organ der Gemeinde zur Beschlußfassung . . . . .	72
3. Inhalt der Sanierungssatzung . . . . .	72
a) Bezeichnung des Sanierungsgebiets . . . . .	72
b) Begründung der Sanierungssatzung . . . . .	73
c) Verfahrenswahl; „Klassisches“ und vereinfachtes Verfahren, § 142 Abs. 4 BauGB . . . . .	73
d) Verfahrenswechsel . . . . .	76
4. Abgrenzung zu den Zielen und Zwecken der Sanierung (Sanierungskonzeption) . . . . .	77
a) Allgemeines . . . . .	77
b) Inhalt der Sanierungskonzeption . . . . .	78
c) Rechtliche Bedeutung der Sanierungskonzeption . . . . .	78
5. Abgrenzung zur Veränderungssperre i. S. d. §§ 14ff. BauGB und zum Bebauungsplan . . . . .	79
a) Abgrenzung zur Veränderungssperre, §§ 14ff. BauGB . . . . .	79

	Seite
b) Abgrenzung zum Bebauungsplan, §§ 8ff. BauGB . . . . .	80
6. Sonderregelungen für die Länder Berlin, Hamburg und Bremen, § 246 Abs. 2 BauGB. . . . .	81
7. Rechtsschutz gegen die Sanierungssatzung; Beachtlichkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften . . . . .	81
<b>§ 11. Bekanntmachung der Sanierungssatzung, § 143 Abs. 1 BauGB. . . . .</b>	<b>82</b>
I. Allgemeines . . . . .	82
II. Bekanntmachung, § 143 Abs. 1 BauGB . . . . .	83
III. Bedeutung für das Grundbuch; Sanierungsvermerk, § 143 Abs. 2 BauGB. . . . .	85
IV. Rechtsfolgen des In-Kraft-Tretens der Sanierungssatzung . . . . .	86
<b>§ 12. Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge,</b>	
<b>§ 144 BauGB . . . . .</b>	<b>88</b>
I. Allgemeines . . . . .	88
1. Rechtsnatur des Genehmigungsvorbehalts und Zweck der Genehmigungspflicht . . . . .	88
2. Sachlicher, zeitlicher und räumlicher Anwendungsbereich . . . . .	89
3. Verfassungsmäßigkeit der Vorschrift; Entschädigung . . . . .	90
II. Vorhaben und sonstige Maßnahmen i. S. d. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB . . . . .	91
1. Vorhaben i. S. d. §§ 144 Abs. 1 Nr. 1, Alt. 1; 14 Abs. 1 Nr. 1; 29 Abs. 1 BauGB und Beseitigung einer baulichen Anlage . . . . .	91
a) Begriff der baulichen Anlage. . . . .	91
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung . . . . .	91
c) Verhältnis zum Bauordnungsrecht der Länder. . . . .	92
d) Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen, Ablagerungen . . . . .	92
e) Beseitigung einer baulichen Anlage . . . . .	93
2. Sonstige Maßnahmen i. S. d. §§ 144 Abs. 1 Nr. 1, Alt. 2; 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB . . . . .	93
III. Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils, § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. . . . .	94
IV. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. . . . .	95
V. Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB . . . . .	97
1. Genehmigungspflichtige Belastungen, § 144 Abs. 2 Nr. 2, Alt. 1 BauGB. . . . .	97
2. Genehmigungsfreie Belastungen, §§ 144 Abs. 2 Nr. 2, Alt. 2; 148 Abs. 2 BauGB. . . . .	98
VI. Schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in § 144 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB genannten Rechtsgeschäfte begründet wird, § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB . . . . .	99

VII. Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB . . . . .	100
1. Ergänzung durch das BauROG 1998 . . . . .	100
2. Begriff der Baulast . . . . .	101
VIII. Die Teilung eines Grundstücks, § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB . . . . .	101
1. Änderung durch das BauROG 1998 . . . . .	101
2. Begriff der Teilung; Verhältnis zu § 19 BauGB. . . . .	102
3. Schutzfunktion der Teilungsgenehmigung . . . . .	103
IX. Die Allgemeingenehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB . . . . .	104
1. Regelungszweck und Anwendungsbereiche . . . . .	104
2. Rechtsnatur der Allgemeingenehmigung und ortsübliche Bekanntmachung . . . . .	105
3. Widerruf der Allgemeingenehmigung . . . . .	105
X. Genehmigungsfreie Tatbestände nach § 144 Abs. 4 BauGB . . . . .	106
1. Beteiligung der Gemeinde oder des Sanierungsträgers, § 144 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. . . . .	106
2. Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge, § 144 Abs. 4 Nr. 2 BauGB . . . . .	107
3. Genehmigungsfreie Vorhaben und Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, § 144 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. . . . .	107
4. Rechtsvorgänge für Zwecke der Landesverteidigung, § 144 Abs. 3 Nr. 4 BauGB . . . . .	109
5. Erwerb durch den Bedarfsträger in Planfeststellungs- verfahren, § 144 Abs. 3 Nr. 5 BauGB. . . . .	109
<b>§ 13. Die Sanierungsgenehmigung, § 145 BauGB . . . . .</b>	<b>109</b>
I. Allgemeines . . . . .	109
1. Das Antragserfordernis, § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB . . . . .	109
2. Verhältnis der Sanierungsgenehmigung zur Baugenehmigung . . . . .	110
3. Die Monatsfrist; Beginn; Ende, § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB . . . . .	112
4. Fristverlängerung durch Zwischenbescheid; Genehmigung durch Fristablauf, §§ 145 Abs. 1 Satz 2; 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 BauGB analog . . . . .	113
II. Die Voraussetzungen zur Versagung der Genehmigung, § 145 Abs. 2 BauGB . . . . .	115
1. Allgemeines . . . . .	115
2. Die Prüfungsgegenstände des § 145 Abs. 2 BauGB . . . . .	116
3. Die Versagungsalternativen des § 145 Abs. 2 BauGB . . . . .	116
4. Die Ziele und Zwecke der Sanierung als Prüfungsmaßstab . . . . .	117
a) Allgemeines . . . . .	117
b) Konkretisierung der Sanierungsziele und -zwecke . . . . .	118
c) Rechtsfolgen mangelnder Konkretisierung. . . . .	118
d) Verfahren zur rechtswirksamen Konkretisierung und Zeitpunkt der Konkretisierung . . . . .	119



	Seite
e) Instrumente zur Konkretisierung und Sanierungs- bebauungsplan . . . . .	120
5. Die Preisprüfung gemäß den §§ 153 Abs. 1 und Abs. 2; 145 Abs. 2 BauGB als besonderer sanierungsrechtlicher Versagungsgrund; ergänzende Funktion allgemeiner städtebaulicher Versagungsgründe . . . . .	121
6. Kein Drittschutz des Sanierungskonzepts . . . . .	122
III. Beseitigung von Versagungsgründen durch Entschädigungsverzicht, § 145 Abs. 3 BauGB . . . . .	122
1. Regelungszweck und Anwendungsbereiche . . . . .	123
2. Kein Entschädigungsverzicht in Fällen des § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB . . . . .	123
3. Form des Entschädigungsverzichts . . . . .	124
IV. Beseitigung von Versagungsgründen durch Genehmigung unter Auflagen, Befristungen und Bedingungen, § 145 Abs. 4 Satz 1 BauGB . . . . .	124
V. Rücktrittsrecht der betroffenen Vertragspartei, § 145 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. § 51 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 BauGB analog . . . . .	125
VI. Beseitigung von Versagungsgründen durch städtebaulichen Vertrag, § 145 Abs. 4 Satz 3 BauGB . . . . .	125
VII. Übernahmeverlangen des Eigentümers, § 145 Abs. 5 BauGB. . . . .	126
1. Allgemeines Übernahmeverlangen, § 145 Abs. 5 Satz 1 BauGB . . . . .	126
a) Regelungszweck . . . . .	126
b) Voraussetzungen des Übernahmeverlangens . . . . .	127
c) Rechtsfolgen des Übernahmeverlangens. . . . .	127
2. Übernahmeverlangen bei Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs, § 145 Abs. 5 Satz 2 BauGB . . . . .	128
3. Verlangen auf Entziehung des Eigentums und Entschädigungsverfahren, § 145 Abs. 5 Satz 3 und 4 i. V. m. §§ 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie 44 Abs. 3 und 4 BauGB analog . . . . .	128
VIII. Erteilung des Negativzeugnisses und Grundbuchwider- spruch, § 145 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 2 bis 4 BauGB analog . . . . .	129
IX. Rücknahme und Widerruf der Sanierungsgenehmigung . . . . .	129
X. Prüfungsschema für die Sanierungsverwaltung im Genehmigungsverfahren . . . . .	130
<b>§ 14. Die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen,</b> <b>§§ 146, 147 und 148 BauGB . . . . .</b>	<b>131</b>
I. Allgemeines . . . . .	131
II. Begriff der Durchführung und Anwendungsbereiche, § 146 Abs. 1 BauGB . . . . .	133
III. Bedeutung der Vorschrift des § 146 Abs. 1 BauGB; Erforderlichkeitsgrundsatz . . . . .	133

	Seite
IV. Zustimmung des Bedarfsträgers bei privilegierten Grundstücken, § 146 Abs. 2 BauGB . . . . .	134
V. Überlassungsvertrag mit dem Eigentümer, § 146 Abs. 3 BauGB	136
1. Allgemeines . . . . .	136
2. Durchführung durch den Eigentümer, § 146 Abs. 3 Satz 1 BauGB . . . . .	137
a) Rechtsnatur des Überlassungsvertrags . . . . .	137
b) Inhalt des Überlassungsvertrags . . . . .	137
c) Formerfordernisse . . . . .	138
3. Übernahme durch die Gemeinde, § 146 Abs. 3 Satz 2 BauGB	138
<b>§ 15. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, § 147 BauGB . . . . .</b>	<b>139</b>
I. Allgemeines; Zuständigkeit der Gemeinde . . . . .	139
II. Die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, § 147 Satz 1 Nr. 1 BauGB . . . . .	139
III. Der Umzug von Bewohnern und Betrieben, § 147 Satz 1 Nr. 2 BauGB . . . . .	140
IV. Die Freilegung von Grundstücken, § 147 Satz 1 Nr. 3 BauGB . . . . .	141
V. Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB . . . . .	141
VI. Sonstige Maßnahmen, § 147 Satz 1 Nr. 5 BauGB . . . . .	142
VII. Die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB, § 147 Satz 2 BauGB . . . . .	143
VIII. Kostenträger der Ordnungsmaßnahmen; Städtebauförderung . . . . .	144
<b>§ 16. Die Durchführung von Baumaßnahmen, § 148 BauGB . . . . .</b>	<b>144</b>
I. Allgemeines; Zuständigkeitsverteilung, § 148 Abs. 1 BauGB . . . . .	144
II. Die Modernisierung und Instandsetzung, § 148 Abs. 2 Nr. 1 BauGB . . . . .	145
III. Die Neubebauung und die Ersatzbauten, § 148 Abs. 2 Nr. 2 BauGB . . . . .	146
IV. Die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, § 148 Abs. 2 Nr. 3 BauGB . . . . .	146
V. Die Verlagerung oder Änderung von Betrieben, § 148 Abs. 2 Nr. 4 BauGB . . . . .	147
VI. Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB, § 148 Abs. 2 Satz 2 BauGB . . . . .	148
VII. Kostenträger der Baumaßnahmen; Städtebauförderung . . . . .	148
<b>§ 17. Kosten- und Finanzierungsübersicht, § 149 BauGB . . . . .</b>	<b>149</b>
I. Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	149
II. Allgemeine Pflichten der Gemeinde, § 149 Abs. 1 BauGB . . . . .	150
1. Aufstellungspflicht der Gemeinde; Zeitpunkt der Aufstellung, § 149 Abs. 1 Satz 1 BauGB . . . . .	150

2. Abstimmungspflicht gegenüber Trägern öffentlicher Belange und Vorlagepflicht gegenüber der höheren Verwaltungsbehörde, § 149 Abs. 1 Satz 2 BauGB . . . . .	151
III. Inhalt der Kostenübersicht, § 149 Abs. 2 BauGB. . . . .	152
IV. Inhalt der Finanzierungsübersicht, § 149 Abs. 3 BauGB . . . . .	156
V. Zeitlicher Rahmen für die Finanzplanung und die Durchführung der Sanierung, § 148 Abs. 4 BauGB . . . . .	157
VI. Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, § 148 Abs. 5 BauGB . . . . .	158
VII. Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde, § 148 Abs. 6 BauGB. . . . .	159
<b>§ 18. Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen, § 150 BauGB . . . . .</b>	<b>160</b>
I. Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	160
II. Kostenerstattung, § 150 Abs. 1 BauGB. . . . .	161
1. Rechtsnatur des Kostenerstattungsbetrags; räumlicher Anwendungsbereich . . . . .	161
2. Sachlicher Anwendungsbereich . . . . .	161
3. Kausalität; Nutzungsfortfall der Versorgungsanlage . . . . .	162
4. Erfordernis besonderer Aufwendungen. . . . .	162
5. Erstattungsfähige Kosten und Höhe des Kostenerstattungsbetrags . . . . .	163
III. Verfahren; Rechtsschutz; Städtebauförderung . . . . .	164
<b>§ 19. Befreiung von Gebühren, ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben sowie von Auslagen, § 151 BauGB. . . . .</b>	<b>164</b>
I. Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	164
II. Befreiungsregelungen, § 151 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB . . . . .	165
1. Begriff der Gebühren, ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben und Auslagen . . . . .	165
2. Begriff der Geschäfte und Verhandlungen. . . . .	166
3. Kausalität. . . . .	166
4. Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, § 151 Abs. 1 Nr. 1 BauGB . . . . .	167
5. Durchführung von Erwerbsvorgängen, § 151 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Abs. 3 BauGB . . . . .	167
6. Gründung oder Auflösung von unternehmerischen Sanierungsträgern, § 151 Abs. 1 Nr. 3 BauGB . . . . .	168
III. Ausnahmen von der Befreiung, § 151 Abs. 2 BauGB. . . . .	168
<b>§ 20. Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise; Umlegung, §§ 152 und 153 BauGB . . . . .</b>	<b>168</b>
I. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften, § 152 BauGB . . . . .	168
1. Allgemeines; Bedeutung der §§ 153 bis 156a BauGB . . . . .	168

	Seite
2. Räumlicher, sachlicher und zeitlicher Anwendungsbereich der §§ 153 bis 156a BauGB. . . . .	170
II. Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, § 153 Abs. 1 BauGB. . . . .	171
1. Regelungszweck . . . . .	171
2. Verfassungsmäßigkeit der besonderen bodenrechtlichen Konzeption . . . . .	172
3. Verhältnis der §§ 153ff. BauGB zu den Entschädigungs- und Kostenbeteiligungsregelungen des allgemeinen Städtebaurechts . . . . .	173
a) Allgemeine Gewährung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach dem BauGB . . . . .	173
b) Verhältnis der §§ 153ff. BauGB zu den Entschädigungs- und Kostenbeteiligungsvorschriften des allgemeinen Städtebaurechts . . . . .	173
4. Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen, § 153 Abs. 1 Satz 1 BauGB . . . . .	174
a) Wertermittlungsgrundlagen . . . . .	174
b) Feststellung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustands; Wertermittlungstichtag . . . . .	175
c) Kausalität zwischen Sanierungsaussicht und Werterhöhung . . . . .	175
d) Berücksichtigung von Werterhöhungen durch zulässigerweise bewirkte eigene Aufwendungen des Betroffenen . . . . .	176
5. Berücksichtigung von Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen, § 153 Abs. 1 Satz 2 BauGB . . . . .	177
6. Wertermittlung durch den Gutachterausschuß, §§ 192ff. BauGB. . . . .	177
III. Die Preisprüfung als spezieller gesetzlicher Versagungsgrund, § 153 Abs. 2 BauGB . . . . .	178
1. Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	178
2. Verfassungsmäßigkeit der Regelung . . . . .	179
3. Sachlicher Anwendungsbereich der Preisprüfung . . . . .	180
a) Rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks . . . . .	180
b) Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts. . . . .	181
c) Vereinbarter Gegenwert für das Grundstück oder das Erbbaurecht. . . . .	181
d) Die Preisprüfung bei der Veräußerung mehrerer Grundstücke; Aufschlüsselung des Kaufpreises . . . . .	182
e) Überschreitung des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerts i. S. d. § 153 Abs. 1 BauGB; Verkehrswertspanne . . . . .	183
f) Ausnahmen von der Preisprüfung . . . . .	184
4. Allgemeine städtebauliche Versagungsgründe als Ergänzung zur Preisprüfung . . . . .	185

IV. Preisbindung für die Gemeinde oder den Sanierungsträger und öffentliche Bedarfsträger beim Erwerb eines Grundstücks, § 153 Abs. 3 BauGB . . . . .	186
1. Sachlicher Anwendungsbereich . . . . .	186
2. Rechtsfolge des Verstoßes gegen die Preisbindung . . . . .	186
V. Preisbindung für die Gemeinde oder den Sanierungsträger bei der Veräußerung von Grundstücken, § 153 Abs. 4 BauGB . . . . .	186
1. Sachlicher Anwendungsbereich . . . . .	186
2. Rechtsfolgen der Unterschreitung des nach § 153 Abs. 4 Satz 1 BauGB maßgeblichen Verkehrswerts . . . . .	188
3. Rechtliche und tatsächliche Neuordnung; Ermittlung des Neuordnungswerts . . . . .	188
4. Umwandlung eines Teils des Kaufpreises in ein Tilgungsdarlehen und Rangrücktritt . . . . .	189
VI. Wertermittlung bei Umlegungsverfahren im Sanierungsgebiet, § 153 Abs. 5 BauGB. . . . .	190
<b>§ 21. Der Ausgleichsbetrag des Eigentümers, § 154 BauGB . . . . .</b>	<b>191</b>
I. Allgemeines . . . . .	191
1. Gesetzgebungskompetenz des Bundes; Änderungen durch das BauROG 1998 . . . . .	191
2. Begriff des Ausgleichsbetrags, Regelungszweck und Verfassungsmäßigkeit . . . . .	192
3. Rechtsnatur des Ausgleichsbetrags . . . . .	193
II. Die Erhebungsvoraussetzungen, § 154 Abs. 1 BauGB . . . . .	193
1. Ausgleichsbetragspflichtiger . . . . .	194
2. Räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich der §§ 154ff. BauGB. . . . .	195
3. Zweckbindung des Ausgleichsbetrags . . . . .	195
4. Erhebungspflicht der Gemeinde . . . . .	196
5. Ausgleichsbetrag in Geld . . . . .	196
6. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung . . . . .	196
7. Nichterhebung von Erschließungs- sowie Ausbaubeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen . . . . .	197
a) Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	197
b) Abgrenzung bei der Erschließung von Grenzlagen . . . . .	198
c) Nichterhebung von Kostenerstattungsbeiträgen i. S. d. § 135a Abs. 3 BauGB . . . . .	200
III. Ermittlung des Ausgleichsbetrags, § 154 Abs. 2 BauGB . . . . .	201
1. Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze; Wertermittlungstichtag . . . . .	201
2. Ermittlung des Anfangswerts . . . . .	203
3. Ermittlung des Endwerts . . . . .	203
4. Notwendigkeit eines (Sanierungs-) Bebauungsplans . . . . .	204
IV. Entrichtung des Ausgleichsbetrags, § 154 Abs. 3 BauGB. . . . .	204

	Seite
1. Entstehung des Ausgleichsbetrags . . . . .	204
2. Ablösung des Ausgleichsbetrags . . . . .	205
a) Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	205
b) Höhe des Ablösungsbetrags . . . . .	206
c) Vereinbarung eines höheren Ablösungsbetrags . . . . .	206
d) Beteiligung kommunaler Gremien und Sanierungsbetroffener . . . . .	207
e) Verhältnis der Ablösung zur Löschung des Sanierungsvermerks . . . . .	207
3. Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags . . . . .	208
V. Festsetzungsverfahren, § 154 Abs. 4 BauGB . . . . .	209
1. Anforderungsbescheid . . . . .	209
2. Fälligkeit des Ausgleichsbetrags . . . . .	210
3. Anhörung des Ausgleichsbetragspflichtigen . . . . .	210
4. Keine öffentliche Last . . . . .	211
VI. Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen; Darlehensbedingungen, § 154 Abs. 5 BauGB . . . . .	211
1. Unzumutbarkeit der Zahlung des Ausgleichsbetrags . . . . .	211
2. Zins- und Tilgungssätze . . . . .	212
3. Rangrücktritt der Gemeinde mit eigenen Grund- pfandrechten . . . . .	212
VII. Vorauszahlungsverlangen der Gemeinde, § 154 Abs. 6 BauGB . .	213
VIII. Festsetzungs- und Zahlungsverjährung, §§ 169 bis 171 AO und §§ 228 bis 232 AO . . . . .	214
IX. Steuerliche Behandlung des Ausgleichsbetrags . . . . .	214
1. Ertragsteuerliche Behandlung . . . . .	214
2. Umsatzsteuerliche Behandlung . . . . .	215
3. Grunderwerbsteuerliche Behandlung . . . . .	215
<b>§ 22. Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag; Absehen und Erstattungspflicht der Gemeinde, § 155 BauGB . . . . .</b>	<b>215</b>
I. Berücksichtigung von Sanierungsvorteilen in anderen Verfahren, § 155 Abs. 1 Nr. 1 BauGB . . . . .	215
1. Regelungszweck . . . . .	215
2. Begriff der „anderen Verfahren“ . . . . .	216
3. Umfang der Anrechnung . . . . .	216
II. Anrechnung von Bodenwerterhöhungen und Kosten durch zulässige eigene Aufwendungen, § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB . . . .	216
1. Zulässige eigene Aufwendungen . . . . .	216
2. Anrechnung von Bodenwerterhöhungen; Sanierungsbedingtheit eigener Aufwendungen . . . . .	217
3. Anrechnung von Kosten für Ordnungs- und Baumaßnahmen . . . . .	217
III. Anrechnung von Bodenwerterhöhungen im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb, § 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB . . . . .	218
1. Regelungszweck; sachlicher Anwendungsbereich . . . . .	218

	Seite
2. Zulässigerweise entrichtete Bodenwerterhöhung als Teil des Kaufpreises. . . . .	219
IV. Entfallen des Ausgleichsbetrags bei Umlegung, § 155 Abs. 2 BauGB . . . . .	220
V. Absehen von der Festsetzung für das Sanierungsgebiet oder Teile des Sanierungsgebiets, § 155 Abs. 3 BauGB . . . . .	221
1. Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	221
2. Gutachtliche Ermittlung geringfügiger Bodenwert- erhöhung. . . . .	221
3. Unverhältnismäßigkeit des Verwaltungsaufwands . . . . .	222
4. Rechtsnatur und Reichweite der Absehensentscheidung. . . . .	222
5. Absehen vor Abschluß der Sanierung . . . . .	223
VI. Absehen von der Erhebung im Einzelfall, § 155 Abs. 4 BauGB . . . . .	223
VII. Nichterhebung des Ausgleichsbetrags nach landesrechtlichen Vorschriften, § 155 Abs. 5 BauGB. . . . .	224
VIII. Erstattungspflicht der Gemeinde, § 155 Abs. 6 BauGB . . . . .	224
1. Allgemeines; Änderungen durch das BauROG 1998 . . . . .	225
2. Kostenentstehung auf Grund vorherigen Überlassungs- vertrags . . . . .	225
3. Umfang der Erstattung . . . . .	225
4. Vertraglicher Ausschluß der Erstattungspflicht . . . . .	226
<b>§ 23. Überleitungsvorschriften und Überschußverteilung,</b> <b>§§ 156 und 156 a BauGB . . . . .</b>	<b>226</b>
I. Überleitungsvorschriften, § 156 BauGB . . . . .	226
1. Beitragspflichten für Erschließungsanlagen; Kostenerstattungsbeträge i. S. d. § 135a Abs. 3 BauGB . . . . .	226
2. Umlegung, §§ 45ff. BauGB. . . . .	227
3. Enteignung, §§ 85ff. BauGB . . . . .	227
II. Überschußverteilung, § 156a BauGB . . . . .	228
1. Ergänzung durch das BauROG 1998; Regelungszweck . . . . .	228
2. Pflicht zur Überschußverteilung und maßgebliche Eigentumsverhältnisse, § 156a Abs. 1 BauGB . . . . .	228
3. Aufteilung der Überschußanteile, § 156a Abs. 2 BauGB . . . . .	229
4. Verfahren zur Überschußverteilung, § 156a Abs. 3 BauGB . . . . .	230
<b>§ 24. Erfüllung von Aufgaben der Gemeinde durch einen geeigneten Beauftragten, § 157 BauGB . . . . .</b>	<b>230</b>
I. Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	230
II. Die verschiedenen Rechtsstellungen der Beauftragten und ihre Eignung, § 157 Abs. 1 Satz 1 BauGB. . . . .	232
1. Die verschiedenen Rechtsstellungen der Beauftragten . . . . .	232
2. Die Eignung der Beauftragten . . . . .	233
III. Die auf einen Beauftragten übertragbaren Aufgaben, § 157 Abs. 1 Satz 1 BauGB . . . . .	233
IV. Die nur auf einen Sanierungsträger übertragbaren Aufgaben, § 157 Abs. 1 Satz 2 BauGB . . . . .	234

V. Keine Ausarbeitung der Bauleitpläne durch in eigenem Namen für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträger, § 157 Abs. 2 BauGB . . . . .	235
VI. Vertragliche Grundlagen zwischen Gemeinde und Beauftragtem . . . . .	235
VII. Zeitpunkt der Aufgabenübertragung . . . . .	236
<b>§ 25. Bestätigung als Sanierungsträger, § 158 BauGB . . . . .</b>	<b>236</b>
I. Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	236
II. Voraussetzungen der Bestätigung als Sanierungsträger, § 158 Abs. 1 BauGB . . . . .	237
1. Keine Tätigkeit als Bauunternehmen oder Abhängigkeit von einem Bauunternehmen . . . . .	238
2. Eignung des Unternehmens nach seiner Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen . . . . .	238
3. Jährliche Prüfung der Geschäftstätigkeit und der wirtschaftlichen Verhältnisse . . . . .	239
4. Erforderliche geschäftliche Zuverlässigkeit der Unternehmensvertreter und leitenden Angestellten . . . . .	240
III. Rechtsnatur und sachliche Anwendungsbereiche der Bestätigung . . . . .	240
IV. Widerruf der Bestätigung, § 158 Abs. 2 BauGB . . . . .	241
V. Die für die Bestätigung zuständige Behörde, § 158 Abs. 3 BauGB . . . . .	241
<b>§ 26. Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger, § 159 BauGB . . . . .</b>	<b>241</b>
I. Die verschiedenen Rechtsstellungen des Sanierungsträgers, § 159 Abs. 1 BauGB . . . . .	241
1. Wahlrecht der Gemeinde . . . . .	241
2. Begriff des Sanierungstreuhänders . . . . .	242
3. Begriff des Sanierungsunternehmers . . . . .	242
4. Auskunftspflichtung des Sanierungsträgers . . . . .	243
II. Der Sanierungsträgervertrag, § 159 Abs. 2 BauGB . . . . .	244
1. Formerfordernis und Rechtsnatur des Sanierungsträgervertrags . . . . .	244
2. Mindestinhalt des Sanierungsträgervertrags . . . . .	244
3. Beendigung des Sanierungsträgervertrags . . . . .	247
III. Veräußerung von Grundstücken durch den Sanierungsträger, § 159 Abs. 3 BauGB . . . . .	248
IV. Abführung oder Verrechnung von eingenommenen Ausgleichsbeträgen durch den Sanierungsträger an die Gemeinde, § 159 Abs. 4 BauGB . . . . .	249
V. Entrichtung des Ausgleichsbetrags durch den Sanierungsträger an die Gemeinde, § 159 Abs. 5 BauGB . . . . .	250
VI. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers; Haftung der Gemeinde, § 159 Abs. 6 BauGB . . . . .	250



	Seite
<b>§ 27. Das Treuhandvermögen, § 160 BauGB</b> . . . . .	251
I. Allgemeines . . . . .	251
II. Aufgabenerfüllung des Sanierungstreuhanders mit einem Treuhandvermögen, § 160 Abs. 1 BauGB. . . . .	252
1. Zweckbindung des Treuhandvermögens . . . . .	252
2. Aufgabenerfüllung in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde. . . . .	252
3. Bescheinigung für den Rechtsverkehr . . . . .	252
4. Namenszusatz zur Kennzeichnung des Treuhand- verhältnisses. . . . .	253
III. Verwaltung des Treuhandvermögens, § 160 Abs. 2 BauGB . . . .	253
IV. Gegenstände des Treuhandvermögens, § 160 Abs. 3 und Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB . . . . .	253
V. Gewährleistungspflicht der Gemeinde, § 160 Abs. 4 Satz 1 BauGB . . . . .	254
VI. Überführung von Grundstücken in das Treuhandvermögen, § 160 Abs. 5 BauGB . . . . .	255
VII. Beendigung des Treuhandverhältnisses und Abwicklung, § 160 Abs. 6 und 7 BauGB . . . . .	256
1. Rechenschaftspflicht; Übertragung des Treuhandvermögens und Haftung der Gemeinde. . . . .	256
2. Rücküberführung von Grundstücken in das eigene Vermögen des Sanierungsträgers . . . . .	256
<b>§ 28. Die Sicherung des Treuhandvermögens, § 161 BauGB</b> . . . . .	257
I. Beschränkung der Haftung des Treuhandvermögens . . . . .	257
II. Zwangsvollstreckung in das Treuhandvermögen . . . . .	258
III. Sicherung des Treuhandvermögens bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Sanierungs- trägers . . . . .	258
<b>§ 29. Der Abschluß der Sanierung durch Aufhebungssatzung, § 162 BauGB</b> . . . . .	259
I. Allgemeines . . . . .	259
II. Die Aufhebungsgründe im einzelnen, § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB . . . . .	260
1. Durchführung der Sanierung, § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB . . . . .	260
2. Undurchführbarkeit der Sanierung, § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB . . . . .	261
3. Aufgabe der Sanierungsabsicht aus anderen Gründen, § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB . . . . .	262
III. Teilaufhebung der Sanierungssatzung, § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB . . . . .	263
IV. Aufhebungsverfahren, § 162 Abs. 2 BauGB . . . . .	263
V. Löschung der Sanierungsvermerke, § 162 Abs. 3 BauGB. . . . .	264
VI. Rechtsfolgen der Aufhebung der Sanierungssatzung . . . . .	264

	Seite
<b>§ 30. Der Abschluß der Sanierung durch Abgeschlossenheitserklärung,</b>	
<b>§ 163 BauGB</b> . . . . .	265
I. Allgemeines; Regelungszweck; Rechtsnatur der Abgeschlossenheitserklärung . . . . .	265
II. Abgeschlossenheitserklärung nach Abschluß der Sanierung des Grundstücks, § 163 Abs. 1 BauGB . . . . .	266
1. Ziele und Zwecke der Sanierung als Prüfungsmaßstab . . . . .	266
2. Die städtebaulichen Voraussetzungen zur Abgeschlossenheitserklärung . . . . .	266
3. Verhältnis der Abgeschlossenheitserklärung zur Ablösung des Ausgleichsbetrags . . . . .	267
4. Abgeschlossenheitserklärung durch die Gemeinde oder auf Antrag des Eigentümers . . . . .	267
III. Abgeschlossenheitserklärung vor Abschluß der Sanierung des Grundstücks, § 163 Abs. 2 BauGB . . . . .	268
IV. Rechtsfolgen der Abgeschlossenheitserklärung, § 163 Abs. 3 BauGB . . . . .	268
V. Widerruf der Abgeschlossenheitserklärung . . . . .	269
<b>§ 31. Anspruch auf Rückübertragung, § 164 BauGB</b> . . . . .	270
I. Voraussetzungen des Anspruchs auf Rückübertragung, § 164 Abs. 1 BauGB . . . . .	270
II. Ausschluß des Anspruchs auf Rückübertragung, § 164 Abs. 2 BauGB . . . . .	271
III. Zwei-Jahresfrist, § 164 Abs. 3 BauGB . . . . .	272
IV. Höhe des Kaufpreises, § 164 Abs. 4 BauGB . . . . .	272
V. Anspruch auf Rückenteignung, § 164 Abs. 5 BauGB . . . . .	272
<b>§ 32. Städtebauförderung, §§ 164a und b BauGB</b> . . . . .	273
I. Allgemeines . . . . .	273
1. Änderungen durch das BauROG 1998 . . . . .	273
2. Grundzüge des Finanzierungsrechts . . . . .	274
II. Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, § 164a BauGB . . . . .	275
1. Einsatz von Städtebauförderungsmitteln . . . . .	275
2. Bündelung und Koordination der öffentlichen Mittel . . . . .	276
3. Einsatzzwecke von Städtebauförderungsmitteln . . . . .	277
4. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen . . . . .	277
5. Rückforderung von Städtebauförderungsmitteln . . . . .	278
III. Verwaltungsvereinbarung, § 164b BauGB . . . . .	279
1. Allgemeines . . . . .	279
2. Gewährung von Finanzhilfen durch den Bund . . . . .	279
3. Schwerpunkte für den Einsatz von Bundesfinanzhilfen . . . . .	280
<b>§ 33. Sozialplan, § 180 BauGB</b> . . . . .	281
I. Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	281
II. Voraussetzungen zur Aufstellung des Sozialplans, § 180 Abs. 1 BauGB . . . . .	281

	Seite
1. Anwendungsbereiche . . . . .	282
2. Aufgaben der Gemeinde bei der Aufstellung des Sozialplans . . . . .	283
III. Begriff, Inhalte und Rechtsnatur des Sozialplans, § 180 Abs. 2 BauGB . . . . .	284
IV. Sozialplan des Veranlassers, § 180 Abs. 3 BauGB . . . . .	285
1. Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	285
2. Verwirklichung einer Durchführungsmaßnahme durch einen Dritten . . . . .	286
3. Übernahmeverlangen der Gemeinde . . . . .	286
4. Übertragbare Aufgaben . . . . .	286
5. Ersatzvornahme durch die Gemeinde und Kostenübertragung auf den Veranlasser . . . . .	287
V. Städtebauförderung . . . . .	287
<b>§ 34. Härteausgleich, § 181 BauGB . . . . .</b>	<b>287</b>
I. Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	287
II. Allgemeine Voraussetzungen zur Gewährung des Härteausgleichs, § 181 Abs. 1 BauGB . . . . .	288
1. Antragsfordernis . . . . .	288
2. Vermeidung oder Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile . . . . .	289
3. Besondere Härte in den persönlichen Lebensumständen des Betroffenen . . . . .	289
4. Billigkeitserfordernis . . . . .	290
5. Ausschluß anderer Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen oder sonstiger Ausgleichsmaßnahmen . . . . .	290
III. Die einzelnen Fälle des Härteausgleichs, § 181 Abs. 1 BauGB . . . . .	291
1. Hoheitliche Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses oder Enteignung . . . . .	291
2. Rechtsgeschäftliche Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses . . . . .	292
3. Vorübergehende Unbenutzbarkeit . . . . .	292
4. Vorübergehende anderweitige Unterbringung . . . . .	292
5. Entsprechende Anwendung auf andere Vertragsverhältnisse, § 181 Abs. 2 BauGB . . . . .	293
IV. Abwundungspflicht des Betroffenen, § 181 Abs. 3 BauGB . . . . .	293
1. Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	293
2. Ausschluß des Härteausgleichs . . . . .	294
V. Rechtsnatur des Härteausgleichs; Rechtsweg; Städtebauförderung . . . . .	294
<b>§ 35. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen, §§ 182 bis 186 BauGB . . . . .</b>	<b>294</b>
I. Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	294
II. Aufhebung auf Antrag des Eigentümers, § 182 Abs. 1 BauGB . . . . .	295
1. Erfordernis nach den Zielen und Zwecken der Sanierung . . . . .	295
2. Antrag des Eigentümers; Fristen . . . . .	295

	Seite
3. Verhältnis zur Kündigung; Vollstreckung der Aufhebung. . .	296
III. Ersatzwohn- oder Ersatzgeschäftsraum, § 182 Abs. 2 BauGB . . .	296
IV. Aufhebung auf Antrag des Mieters oder Pächters, § 182 Abs. 3 BauGB . . . . .	296
V. Rechtsnatur der Aufhebung; Rechtsschutz . . . . .	297
<b>§ 36. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke, § 183 BauGB. . . . .</b>	<b>297</b>
<b>§ 37. Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse, § 184 BauGB . . . . .</b>	<b>298</b>
<b>§ 38. Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pacht- verhältnissen, § 185 BauGB. . . . .</b>	<b>298</b>
I. Voraussetzungen der Entschädigung in Geld, § 185 Abs. 1 BauGB . . . . .	298
II. Entschädigungsverfahren, § 185 Abs. 2 BauGB . . . . .	299
III. Aufhebung eines Pachtvertrags über kleingärtnerisch genutztes Land, § 185 Abs. 3 BauGB. . . . .	299
<b>§ 39. Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen, § 186 BauGB. . .</b>	<b>299</b>

**Dritter Teil. Grundzüge des Widerspruchsverfahrens gemäß den §§ 68ff.  
VwGO und weitere Rechtsschutzmöglichkeiten**

<b>§ 40. Prüfung der Zulässigkeit des Widerspruchs . . . . .</b>	<b>301</b>
I. Allgemeines; Regelungszweck . . . . .	301
II. Die Sachentscheidungsvoraussetzungen . . . . .	302
1. Zulässigkeit des Verwaltungsrechtswegs . . . . .	302
2. Zuständigkeit der Widerspruchsbehörde . . . . .	302
III. Statthaftigkeit des Widerspruchs. . . . .	303
1. Vorliegen eines Verwaltungsakts; Anfechtungs- und Verpflichtungswiderspruch . . . . .	303
2. Erledigung des Verwaltungsakts in der Hauptsache . . . . .	304
IV. Beteiligtenbezogene Sachentscheidungsvoraussetzungen . . . . .	304
1. Beteiligtenfähigkeit; Handlungsfähigkeit . . . . .	304
2. Vertretung . . . . .	304
V. Ordnungsgemäße Widerspruchserhebung; Form des Widerspruchs; Frist zur Widerspruchserhebung . . . . .	305
VI. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand; Verfahren; Rechtsschutz . . . . .	306
VII. Widerspruchsbefugnis und Widerspruchsinteresse . . . . .	307
VIII. Verzicht auf die Durchführung des Widerspruchsverfahrens . . .	308
IX. Rücknahme des Widerspruchs . . . . .	308
X. Beendigung des Widerspruchsverfahrens durch öffentlich- rechtlichen, städtebaulichen Vergleichsvertrag . . . . .	308

	Seite
<b>§ 41. Prüfung der Begründetheit des Widerspruchs</b> . . . . .	309
I. Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Verwaltungsakts als Prüfungsmaßstab . . . . .	309
II. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage . . . . .	309
III. Verfahrens- und Formfehler . . . . .	310
IV. <i>Reformatio in peius</i> (sog. Verböserung) im Widerspruchs- verfahren . . . . .	310
<b>§ 42. Der Widerspruchsbescheid</b> . . . . .	311
I. Inhalt, Aufbau und Form . . . . .	311
II. Entscheidungsvarianten für die Widerspruchsbehörde . . . . .	312
III. Begründung des Widerspruchsbescheids . . . . .	312
IV. Kostenentscheidung . . . . .	313
1. Rechtsnatur der Kostenentscheidung . . . . .	313
2. Inhalt der Kostenentscheidung . . . . .	313
V. Rechtsbehelfsbelehrung . . . . .	314
VI. Zustellung des Widerspruchsbescheids . . . . .	314
<b>§ 43. Weitere Rechtsschutzmöglichkeiten</b> . . . . .	315

#### Vierter Teil. Muster für Verwaltungsentscheidungen

Nr. 1 Vereinbarung zwischen Gemeinde und Steuerpflichtigem der Gemeinde über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen . . . . .	319
Nr. 2 Bescheinigung der Gemeinde zu den §§ 7 h; 10f und 11a EStG; 82g EStDV . . . . .	323
Nr. 3 Bescheinigung der Gemeinde nach § 3 Abs. 1 Ziff. 4, lit. b) InvZulG 1999 . . . . .	325
Nr. 4 Datenschutzrechtliche Verpflichtungserklärung gem. § 138 Abs. 3 BauGB . . . . .	326
Nr. 5 Beauftragtenvertrag zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen . . . . .	327
Nr. 6 Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen . . .	333
Nr. 7 Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB . . . . .	334
Nr. 8 Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB . . . . .	335
Nr. 9 Genehmigungen gem. § 144 Abs. 1 und 2 BauGB . . . . .	336
Nr. 10 Allgemeines Negativzeugnis für nicht sanierungsrechtlich relevante Sachverhalte . . . . .	337
Nr. 11 Negativzeugnis gem. den §§ 144 Abs. 2 Nr. 2, Halbsatz 2; 148 Abs. 2; 145 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauGB analog . . . . .	338
Nr. 12 Fristverlängerung (§ 19 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB analog) . . . . .	339
Nr. 13 Genehmigung unter Nebenbestimmungen gem. § 145 Abs. 4 BauGB	340
Nr. 14 Überlassungsvertrag über die Durchführung von Ordnungs- maßnahmen gem. § 146 Abs. 3 BauGB . . . . .	342

	Seite
Nr. 15 Genehmigungsversagung nach Preisprüfung . . . . .	346
Nr. 16 Antrag auf Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwert- steigerung . . . . .	348
Nr. 17 Ablösungsvereinbarung gem. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB . . . . .	349
Nr. 18 Anhörung und Gelegenheit zur Stellungnahme vor Festsetzung des Ausgleichsbetrags . . . . .	351
Nr. 19 Festsetzungs- und Erhebungsbescheid nach Abschluß der Einzelsanierung gem. § 163 Abs. 1 BauGB . . . . .	353
Nr. 20 Darlehensvertrag nach § 154 Abs. 5 BauGB . . . . .	355
Nr. 21 Bestätigung von Sanierungsträgern . . . . .	359
Nr. 22 Sanierungsträgervertrag (Muster der Kommunalen Spitzen- verbände). . . . .	370
Nr. 23 Abgeschlossenheitserklärung gem. § 163 Abs. 1 BauGB . . . . .	380
Nr. 24 Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung . . . . .	381
Nr. 25 Überleitungsvereinbarung bei Rechtsnachfolge . . . . .	388
Nr. 26 Widerspruchsbescheid . . . . .	389
<b>Sachverzeichnis</b> . . . . .	<b>391</b>