

(5) Sofern die Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durchgeführt wird, können Eigentümer in Geld oder mit außerhalb des Umlegungsgebiets gelegenen Grundstücken abgefunden werden, wenn sie im Gebiet keine bebauungsfähigen Grundstücke erhalten können oder wenn dies sonst zur Erreichung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erforderlich ist; wer die Abfindung mit Grundstücken außerhalb des Gebiets ablehnt, kann mit Geld abgefunden werden. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend.

(6) Lehnt der Eigentümer eine Abfindung mit den in Absatz 4 Nr. 2 und 3 bezeichneten Rechten ab, obgleich durch eine solche Abfindung für eine größere Anzahl von Beteiligten eine Abfindung in Geld vermieden werden kann und die Abfindung in diesen Rechtsformen mit dem Bebauungsplan vereinbar ist, ist der Eigentümer in Geld abzufinden. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils sind entsprechend anzuwenden.

(7) Die Umlegungsstelle – der Umlegungsausschuß auf Antrag der Gemeinde – kann bei der Zuteilung von Grundstücken unter den Voraussetzungen des § 176 ein Baugebot, unter den Voraussetzungen des § 177 ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot und unter den Voraussetzungen des § 178 ein Pflanzgebot anordnen.

(8) Sofern die Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durchgeführt wird, sind im Umlegungsplan die Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen zu bezeichnen, die dem Bebauungsplan widersprechen und der Verwirklichung der im Umlegungsplan in Aussicht genommenen Neugestaltung (§ 66 Abs. 2) entgegenstehen. Die Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten haben die Beseitigung der im Umlegungsplan bezeichneten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zu dulden, wenn die Gemeinde die Beseitigung zum Vollzug des Umlegungsplans durchführt.

(9) Die Befugnis der Gemeinde, ein Baugebot, ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, ein Pflanzgebot oder ein Rückbau- oder Entsiegelungsgebot nach den §§ 176 bis 179 anzuordnen, bleibt unberührt.<sup>92</sup>

---

## 92 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 45 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 3 bis 5 durch Abs. 3 bis 9 ersetzt. Abs. 3 bis 5 lauteten:

„(3) Grundeigentümer können in Geld oder mit außerhalb des Umlegungsgebietes gelegenen Grundstücken abgefunden werden, wenn sie keine bebauungsfähigen Grundstücke erhalten oder wenn dies sonst zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teiles gelten sinngemäß.

(4) Mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer kann als Abfindung die Begründung von Miteigentum, Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht, Erbbaurecht, Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht vorgesehen werden.

(5) In Sanierungsgebieten kann die Umlegungsstelle – der Umlegungsausschuß auf Verlangen der Gemeinde – die Grundstücke mit der Maßgabe zuteilen, daß sie innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist zu bebauen sind, wenn die alsbaldige Bebauung zur geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes erforderlich und eine tragbare Finanzierung des Bauvorhabens gewährleistet ist. Erfüllt der Eigentümer diese Verpflichtung nicht, so kann die Gemeinde die Übereignung des Grundstücks zum Verkehrswert verlangen. § 89 Abs. 2 gilt sinngemäß.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 59 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Abs. 2 Satz 2 und 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 59 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 3 „bis 4“ durch „und 3“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 59 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 4 Nr. 3 „oder“ am Ende gestrichen und Nr. 4 in Abs. 4 aufgehoben. Nr. 4 lautete:

„4. die Gewährung von Immobilienfondsanteilen im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes“.

Artikel 1 Nr. 59 lit. d desselben Gesetzes hat Abs. 6 Satz 2 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 59 lit. e desselben Gesetzes hat in Abs. 7 „des § 39b ein Bau- oder Pflanzgebot, unter den Voraussetzungen des § 39c ein Nutzungsgebot, unter den Voraussetzungen des § 39e ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot“ durch „des § 176 ein Baugebot, unter den Voraussetzungen des § 177 ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot und unter den Voraussetzungen des § 178 ein Pflanzgebot“ ersetzt.

## § 60 Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen

Für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und für sonstige Einrichtungen ist nur eine Geldabfindung zu gewähren und im Falle der Zuteilung ein Ausgleich in Geld festzusetzen, soweit das Grundstück wegen dieser Einrichtungen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hat. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils sind entsprechend anzuwenden.<sup>93</sup>

## § 61 Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten

(1) Grundstücksgleiche Rechte sowie andere Rechte an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, ferner Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder persönliche Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, können durch den Umlegungsplan aufgehoben, geändert oder neu begründet werden. In Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans oder zur Verwirklichung einer nach § 34 zulässigen Nutzung können zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke Flächen für Zuwege, gemeinschaftliche Hofräume, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze, Garagen, Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 oder andere Gemeinschaftsanlagen festgelegt und ihre Rechtsverhältnisse geregelt werden. 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.

---

Artikel 1 Nr. 59 lit. f desselben Gesetzes hat in Abs. 9 „Bau- oder Pflanzgebot, ein Nutzungsgebot, ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot“ durch „Baugebot, ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, ein Pflanzgebot“ und „§§ 39b bis 39e“ durch „§§ 176 bis 179“ ersetzt.

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 39 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat in Abs. 1 „einschließlich Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3“ nach „Möglichkeit Grundstücke“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 39 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 9 „Abbruchgebot“ durch „Rückbau- oder Entsiegelungsgebot“ ersetzt.

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 36 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat Satz 1 in Abs. 2 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Soweit es unter Berücksichtigung des Bebauungsplans und sonstiger baurechtlicher Vorschriften nicht möglich ist, die nach den §§ 57 und 58 errechneten Anteile tatsächlich zuzuteilen, findet ein Ausgleich in Geld statt.“

Artikel 1 Nr. 36 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 3 „bebauungsplanmäßige“ durch „bauplanungsrechtlich zulässige“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 36 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 3 neu gefasst. Abs. 3 lautete:

„(3) Beantragt ein Eigentümer, der im Umlegungsgebiet eigengenutzten Wohn- oder Geschäftsraum aufgeben muß und im Umlegungsverfahren kein Grundstück erhält, daß für ihn als Abfindung im Umlegungsverfahren eines der in Absatz 4 Nr. 2 und 3 bezeichneten Rechte vorgesehen wird, so soll dem entsprochen werden, sofern dies in der Umlegung möglich und mit dem Bebauungsplan vereinbar ist.“

Artikel 1 Nr. 36 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 5 Satz 1 „Eigentümer können“ durch „Sofern die Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durchgeführt wird, können Eigentümer“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 36 lit. d desselben Gesetzes hat Satz 1 in Ab. 8 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Im Umlegungsplan sind die Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen zu bezeichnen, die dem Bebauungsplan widersprechen und der Verwirklichung der im Umlegungsplan in Aussicht genommenen Neugestaltung (§ 66 Abs. 2) entgegenstehen.“

### 93 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Sätze 1 und 2 durch Satz 1 ersetzt. Die Sätze 1 und 2 lauteten: „Für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und für sonstige Einrichtungen ist nur eine Geldabfindung zu gewähren. Werden sie zugeteilt, so ist ein Ausgleich in Geld festzusetzen.“

(2) Soweit durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten oder Baulasten Vermögensnachteile oder Vermögensvorteile entstehen, findet ein Ausgleich in Geld statt. Für den Fall, daß Vermögensnachteile entstehen, sind die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils und über den Härteausgleich nach § 181 entsprechend anzuwenden.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten auch für die nach § 55 Abs. 5 in die Verteilungsmasse eingebrachten Grundstücke.<sup>94</sup>

### § 62 Gemeinschaftliches Eigentum, besondere rechtliche Verhältnisse

(1) Wenn es dem Zweck der Umlegung dient und die Eigentümer zustimmen, kann gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken geteilt werden.

(2) Wenn einem Eigentümer für mehrere verschiedenen Rechtsverhältnissen unterliegende alte Grundstücke oder Berechtigungen ein neues Grundstück zugeteilt wird, so werden entsprechend den verschiedenen Rechtsverhältnissen Bruchteile der Gesamtabfindung bestimmt, die an die Stelle der einzelnen Grundstücke oder Berechtigungen treten. In diesen Fällen kann für jedes eingeworfene Grundstück oder jede Berechtigung anstelle des Bruchteils ein besonderes Grundstück zugeteilt werden.

(3) Wenn gemeinschaftliches Eigentum geteilt wird (Absatz 1) oder einem Eigentümer für sein Grundstück mehrere neue Grundstücke zugeteilt werden, so kann die Umlegungsstelle Grundpfandrechte und Reallasten, mit denen eingeworfene Grundstücke belastet sind, entsprechend den im Umlegungsverfahren ermittelten Werten auf die zuzuteilenden Grundstücke verteilen.

### § 63 Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung

(1) Die zugeteilten Grundstücke treten hinsichtlich der Rechte an den alten Grundstücken und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse, die nicht aufgehoben werden, an die Stelle der alten Grundstücke. Die örtlich gebundenen öffentlichen Lasten, die auf den alten Grundstücken ruhen, gehen auf die in deren örtlicher Lage ausgewiesenen neuen Grundstücke über.

(2) Erhält der Eigentümer, dem ein neues Grundstück zugeteilt wird, für das alte Grundstück zum Ausgleich von Wertunterschieden einen Geldausgleich oder nach § 59, 60 oder 61 eine Geldabfindung, so sind dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Umlegung beeinträchtigt werden, insoweit auf den Geldanspruch des Eigentümers angewiesen.<sup>95</sup>

---

#### 94 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 46 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 1 Satz 3 eingefügt.

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 61 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Satz 2 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 2 lautete: „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.“

Artikel 1 Nr. 61 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

„(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.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 40 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat in Abs. 1 Satz 2 „ , Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3“ nach „Garagen“ eingefügt.

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 37 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat Satz 2 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 2 lautete: „Zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke können Flächen für hintere Zuwege, gemeinschaftliche Hofräume, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze, Garagen, Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 oder andere Gemeinschaftsanlagen in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans festgelegt und ihre Rechtsverhältnisse geregelt werden.“

#### 95 ÄNDERUNGEN

## § 64 Geldleistungen

(1) Die Gemeinde ist Gläubigerin und Schuldnerin der im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen.

(2) Geldleistungen werden mit der Bekanntmachung nach § 71 fällig. Die Fälligkeit der Ausgleichsleistungen für Mehrwerte (§§ 57 bis 61) kann bis zu längstens zehn Jahren hinausgeschoben werden; dabei kann vorgesehen werden, daß die Bezahlung dieser Ausgleichsleistungen ganz oder teilweise in wiederkehrenden Leistungen erfolgt. In den Fällen des Satzes 2 soll die Ausgleichsleistung ab Fälligkeit und bei Anfechtung des Umlegungsplans lediglich wegen der Höhe einer Geldleistung soll diese in Höhe des angefochtenen Betrags ab Inkrafttreten des Umlegungsplans dem Grund nach mit 2 vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich verzinst werden.

(3) Die Verpflichtungen des Eigentümers oder des Erbbauberechtigten zu Geldleistungen nach den §§ 57 bis 61 gelten als Beitrag und ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück oder dem Erbbaurecht.

(4) Wird zur Sicherung eines Kredits, der

1. der Errichtung von Neubauten, dem Wiederaufbau zerstörter Gebäude oder dem Ausbau oder der Erweiterung bestehender Gebäude oder

2. der Durchführung notwendiger außerordentlicher Instandsetzungen an Gebäuden

auf dem belasteten Grundstück dient, ein Grundpfandrecht bestellt, so kann für dieses auf Antrag ein Befriedigungsvorrecht vor der öffentlichen Last nach Absatz 3 oder einem Teil derselben für den Fall der Zwangsvollstreckung in das Grundstück bewilligt werden, wenn dadurch die Sicherheit der öffentlichen Last nicht gefährdet wird und die Zins- und Tilgungssätze für das Grundpfandrecht den üblichen Jahresleistungen für erstrangige Tilgungshypotheken entsprechen. Die Bewilligung kann von der Erfüllung von Bedingungen abhängig gemacht werden.

(5) Soweit die Kosten und Geldleistungen der Umlegung von einem Bedarfs- oder Erschließungsträger verursacht sind, sind sie von ihm der Gemeinde zu erstatten.

(6) Die öffentlichen Lasten (Absatz 3) sind im Grundbuch zu vermerken.<sup>96</sup>

## § 65 Hinterlegung und Verteilungsverfahren

Für die Hinterlegung von Geldleistungen und für das Verteilungsverfahren gelten die Vorschriften der §§ 118 und 119 entsprechend.

## § 66 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans

(1) Der Umlegungsplan ist von der Umlegungsstelle nach Erörterung mit den Eigentümern durch Beschluß aufzustellen. Er kann auch für Teile des Umlegungsgebiets aufgestellt werden (Teilumlegungsplan).

---

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 62 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 2 „§ 59 oder 60“ durch „§ 59, 60 oder 61“ ersetzt.

### 96 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 63 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Satz 1 in Abs. 2 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Geldleistungen werden mit dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans fällig.“

Artikel 1 Nr. 63 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 2 „(§§ 57 bis 59)“ durch „(§§ 57 bis 61)“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 63 lit. a litt. cc desselben Gesetzes hat Abs. 1 Satz 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 63 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 3 „bis 60“ durch „bis 61“ ersetzt.

12.04.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250) hat in Abs. 2 Satz 3 „Diskontsatz der Deutschen Bundesbank“ durch „Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.

(2) Aus dem Umlegungsplan muß der in Aussicht genommene Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen, die die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke erfahren. Der Umlegungsplan muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(3) Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis.<sup>97</sup>

### § 67 Umlegungskarte

Die Umlegungskarte stellt den künftigen Zustand des Umlegungsgebiets dar. In die Karte sind insbesondere die neuen Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie die Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 einzutragen.

### § 68 Umlegungsverzeichnis

(1) Das Umlegungsverzeichnis führt auf

1. die Grundstücke, einschließlich der außerhalb des Umlegungsgebiets zugeteilten, nach Lage, Größe und Nutzungsart unter Gegenüberstellung des alten und neuen Bestands mit Angabe ihrer Eigentümer;
2. die Rechte an einem Grundstück oder einem das Grundstück belastenden Recht, ferner Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder persönliche Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, soweit sie aufgehoben, geändert oder neu begründet werden;
3. die Grundstückslasten nach Rang und Betrag;
4. die Geldleistungen, deren Fälligkeit und Zahlungsart sowie der Wert der Flächen nach § 55 Abs. 2 bei einer insoweit erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung;
5. diejenigen, zu deren Gunsten oder Lasten Geldleistungen festgesetzt sind;
6. die einzuziehenden und die zu verlegenden Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 und die Wasserläufe;
7. die Gebote nach § 59 Abs. 7 sowie
8. die Baulasten nach § 61 Abs. 1 Satz 3.

(2) Das Umlegungsverzeichnis kann für jedes Grundstück gesondert aufgestellt werden.<sup>98</sup>

### § 69 Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme

(1) Die Umlegungsstelle hat den Beschluß über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1) in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, daß der Umlegungsplan an einer zu benennenden Stelle nach Absatz 2 eingesehen werden kann und auszugsweise nach § 70 Abs. 1 Satz 1 zugestellt wird.

(2) Den Umlegungsplan kann jeder einsehen, der ein berechtigtes Interesse darlegt.<sup>99</sup>

---

#### 97 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 64 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

#### 98 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 65 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 1 Nr. 1 „ ; der Anteil an örtlichen Verkehrs- und Grünflächen (§ 55 Abs. 2) ist seiner Größe nach besonders anzugeben“ am Ende gestrichen.

Artikel 1 Nr. 65 lit. b desselben Gesetzes hat Nr. 4 in Abs. 1 neu gefasst. Nr. 4 lautete:

„4. die Geldleistungen sowie deren Fälligkeit und Zahlungsart;“.

Artikel 1 Nr. 65 lit. c desselben Gesetzes hat Nr. 6 in Abs. 1 neu gefasst. Nr. 6 lautete:

„6. die einzuziehenden und die zu verlegenden örtlichen Verkehrs- und Grünflächen (§ 55 Abs. 2) sowie die Wasserläufe.“

Artikel 1 Nr. 65 lit. d desselben Gesetzes hat Abs. 1 Nr. 7 und 8 eingefügt.

#### 99 ÄNDERUNGEN

### § 70 Zustellung des Umlegungsplans

(1) Den Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zuzustellen. Dabei ist darauf hinzuweisen, daß der Umlegungsplan an einer zu benennenden Stelle nach § 69 Abs. 2 eingesehen werden kann.

(2) Hält die Umlegungsstelle Änderungen des Umlegungsplans für erforderlich, so können die Bekanntmachung und die Zustellung des geänderten Umlegungsplans auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt werden.

(3) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingetragen, so gibt die Umlegungsstelle dem Vollstreckungsgericht von dem Umlegungsverzeichnis Kenntnis, soweit dieses das Grundstück, das Gegenstand des Vollstreckungsverfahrens ist, und die daran bestehenden Rechte betrifft.<sup>100</sup>

### § 71 Inkrafttreten des Umlegungsplans

(1) Die Umlegungsstelle hat ortsüblich bekanntzumachen, in welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist. Dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans steht es gleich, wenn der Umlegungsplan lediglich wegen der Höhe einer Geldabfindung anfechtbar ist.

(2) Vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans kann die Umlegungsstelle räumliche und sachliche Teile des Umlegungsplans durch Bekanntmachung in Kraft setzen, wenn sich die Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe auf diese Teile des Umlegungsplans nicht auswirken kann. Personen, die Rechtsbehelfe eingelegt haben, sind von der Inkraftsetzung zu unterrichten.<sup>101</sup>

### § 72 Wirkungen der Bekanntmachung

(1) Mit der Bekanntmachung nach § 71 wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Bekanntmachung schließt die Einweisung der neuen Eigentümer in den Besitz der zugeteilten Grundstücke ein.

(2) Die Gemeinde hat den Umlegungsplan zu vollziehen, sobald seine Unanfechtbarkeit nach § 71 bekanntgemacht worden ist. Sie hat den Beteiligten die neuen Besitz- und Nutzungsrechte, erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwangs, zu verschaffen.<sup>102</sup>

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 66 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 69 Auslegung der Umlegungskarte, Einsicht in das Umlegungsverzeichnis

(1) Die Umlegungskarte ist auf die Dauer eines Monats in der Gemeinde öffentlich auszulegen. Sind die Beteiligten einverstanden, so kann von der Auslegung abgesehen werden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen.

(2) Das Umlegungsverzeichnis kann jeder einsehen, der ein berechtigtes Interesse darlegt.“

#### 100 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 67 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

#### 101 ÄNDERUNGEN

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 19 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat Abs. 2 und 3 durch Abs. 2 ersetzt. Abs. 2 und 3 lauteten:

„(2) Soweit Rechtsbehelfe nur einzelne Grundstücke betreffen, kann die Umlegungsstelle den Umlegungsplan für die übrigen Grundstücke bereits vor der Entscheidung über die Rechtsbehelfe insoweit durch Bekanntmachung in Kraft setzen, als diese Grundstücke von ihnen nicht berührt werden.

(3) Soweit ein Rechtsbehelf sich nur gegen die Höhe von Ausgleichsleistungen in Geld nach § 57 Satz 5, § 58 Abs. 2 und § 59 Abs. 2 richtet, kann die Umlegungsstelle den Umlegungsplan hinsichtlich der übrigen, das neue Grundstück betreffenden Festlegungen bereits vor der Entscheidung über den Rechtsbehelf durch Bekanntmachung in Kraft setzen.“

#### 102 ÄNDERUNGEN

### § 73 Änderung des Umlegungsplans

Die Umlegungsstelle kann den Umlegungsplan auch nach Eintritt der Unanfechtbarkeit ändern, wenn

1. der Bebauungsplan geändert wird,
2. eine rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts die Änderung notwendig macht oder
3. die Beteiligten mit der Änderung einverstanden sind.

### § 74 Berichtigung der öffentlichen Bücher

(1) Die Umlegungsstelle übersendet dem Grundbuchamt und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle eine beglaubigte Abschrift der Bekanntmachung nach § 71 sowie eine beglaubigte Ausfertigung des Umlegungsplans und ersucht diese, die Rechtsänderungen in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster einzutragen sowie den Umlegungsvermerk im Grundbuch zu löschen. Dies gilt auch für außerhalb des Umlegungsgebiets zugeteilte Grundstücke.

(2) Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dienen die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung, wenn die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Stelle auf diesen Urkunden bescheinigt hat, daß sie nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sind. Diese Bescheinigung ist nicht erforderlich, wenn die Flurbereinigungsbehörde die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis gefertigt hat (§ 46 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4).<sup>103</sup>

### § 75 Einsichtnahme in den Umlegungsplan

Bis zur Berichtigung des Grundbuchs ist die Einsicht in den Umlegungsplan jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

### § 76 Vorwegnahme der Entscheidung

Mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke sowie andere Rechte nach den §§ 55 bis 62 geregelt werden, bevor der Umlegungsplan aufgestellt ist. Die §§ 70 bis 75 gelten entsprechend.<sup>104</sup>

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 68 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 2 Satz 1 „er unanfechtbar geworden“ durch „seine Unanfechtbarkeit nach § 71 bekanntgemacht worden“ ersetzt.

#### 103 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 47 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 2 Satz 2 eingefügt.

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 69 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Satz 1 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Die Umlegungsstelle übersendet dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift der Bekanntmachung nach § 71 sowie beglaubigte Abschriften aus dem Umlegungsplan und ersucht es, die Rechtsänderungen in das Grundbuch einzutragen.“

Artikel 1 Nr. 69 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 2 „Nr. 4“ durch „Nr. 5“ ersetzt.

#### 104 ÄNDERUNGEN

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Sind die betroffenen Rechtsinhaber einverstanden, so können die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke nach §§ 56 bis 59 durch Beschluß der Umlegungsstelle bereits geregelt sowie Entscheidungen nach § 61 getroffen werden, bevor der Umlegungsplan aufgestellt ist. §§ 70, 71, 74 und 75 gelten entsprechend.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 70 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Satz 1 „§§ 56“ durch „§ 55“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 70 lit. b desselben Gesetzes hat in Satz 2 „§§ 70, 71, 74 und 75“ durch „§§ 70 bis 75“ ersetzt.

### § 77 Vorzeitige Besitzeinweisung

(1) Sofern die Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durchgeführt wird, kann die Umlegungsstelle nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans, wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert,

1. vor Aufstellung des Umlegungsplans die Gemeinde oder den sonstigen Bedarfs- oder Erschließungsträger in den Besitz der Grundstücke, die in dem Bebauungsplan als Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 oder des § 55 Abs. 2 und 5 festgesetzt sind, einweisen;
2. nach Aufstellung des Umlegungsplans und Übertragung der Grenzen der neuen Grundstücke in die Örtlichkeit auch sonstige am Umlegungsverfahren Beteiligte in den Besitz der nach dem Umlegungsplan für sie vorgesehenen Grundstücke oder Nutzungsrechte einweisen.

(2) Das Wohl der Allgemeinheit kann die vorzeitige Einweisung in den Besitz insbesondere erfordern

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 zugunsten der Gemeinde oder eines sonstigen Bedarfs- oder Erschließungsträgers, wenn Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans bevorstehen und die Flächen für die vorgesehenen Anlagen und Einrichtungen der Erschließung oder Versorgung des Gebiets benötigt werden,
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 zugunsten sonstiger Umlegungsbeteiligter, wenn dringende städtebauliche Gründe für die Verschaffung des Besitzes bestehen und wenn diese Gründe die Interessen der Betroffenen an der weiteren Ausübung des Besitzes wesentlich überwiegen.

(3) Die §§ 116 und 122 gelten entsprechend.<sup>105</sup>

### § 78 Verfahrens- und Sachkosten

Die Gemeinde trägt die Verfahrenskosten und die nicht durch Beiträge nach § 64 Abs. 3 gedeckten Sachkosten.

### § 79 Abgaben- und Auslagenbefreiung

(1) Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von Gebühren und ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben sowie von Auslagen; dies gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Unberührt bleiben Regelungen nach landesrechtlichen Vorschriften.

(2) Die Abgabenfreiheit ist von der zuständigen Behörde ohne Nachprüfung anzuerkennen, wenn die Umlegungsstelle versichert, daß ein Geschäft oder eine Verhandlung der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dient.<sup>106</sup>

---

#### 105 ÄNDERUNGEN

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 21 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat Nr. 1 in Abs. 1 neu gefasst. Nr. 1 lautete:

„1. vor Aufstellung des Umlegungsplanes die Gemeinde oder den sonstigen Erschließungsträger in den Besitz der Grundstücke, die in dem Bebauungsplan als Flächen Sinne des § 55 Abs. 2 festgesetzt sind, einweisen;“.

Artikel 1 Nr. 21 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 1 Nr. 2 „auch“ nach „Örtlichkeit“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 21 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 1a eingefügt.

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 71 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Abs. 1a und 2 in Abs. 2 und 3 unnummeriert.

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 38 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat in Abs. 1 Satz 1 „Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten, so kann die Umlegungsstelle“ durch die Wörter „Sofern die Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durchgeführt wird, kann die Umlegungsstelle nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans“ ersetzt.

#### 106 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 72 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Gebühren-, Auslagen- und Abgabenbefreiung“.

Artikel 1 Nr. 72 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:



**Zweiter Abschnitt  
Vereinfachte Umlegung<sup>107</sup>**

**§ 80 Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten**

(1) Die Gemeinde kann eine Umlegung im Sinne des § 45 als vereinfachte Umlegung durchführen, wenn die in § 46 Abs. 1 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen und wenn mit der Umlegung lediglich

1. unmittelbar aneinander grenzende oder in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke oder Teile von Grundstücken untereinander getauscht oder
2. Grundstücke, insbesondere Splittergrundstücke oder Teile von Grundstücken, einseitig zugeteilt

werden. Die auszutauschenden oder einseitig zuzuteilenden Grundstücke oder Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar sein. Eine einseitige Zuteilung muss im öffentlichen Interesse geboten sein.

(2) Auf die vereinfachte Umlegung sind die Vorschriften des Ersten Abschnitts nur anzuwenden, soweit die Vorschriften dieses Abschnitts dies bestimmen. Einer Anordnung der vereinfachten Umlegung durch die Gemeinde bedarf es nicht.

(3) Die vereinfachte Umlegung ist so durchzuführen, dass jedem Eigentümer nach dem Verhältnis des Wertes seines früheren Grundstücks zum Wert der übrigen Grundstücke möglichst ein Grundstück in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt wird. Eine durch die vereinfachte Umlegung für den Grundstückseigentümer bewirkte Wertminderung darf nur unerheblich sein. Mit Zustimmung der Eigentümer können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen getroffen werden.

(4) Im Rahmen des Verfahrens der vereinfachten Umlegung betroffene Dienstbarkeiten und Bau-lasten nach Maßgabe des § 61 Abs. 1 Satz 3 können neu geordnet und zu diesem Zweck auch neu begründet und aufgehoben werden. Betroffene Grundpfandrechte können neu geordnet werden, wenn die Beteiligten dem vorgesehenen neuen Rechtszustand zustimmen.

(5) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 Nr. 1 und 2 gebildeten Umlegungsausschüsse auch vereinfachte Umlegungsverfahren selbständig durchführen. Die Vorschriften des § 46 Abs. 4 zur Übertragung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde sind für vereinfachte Umlegungsverfahren entsprechend anzuwenden.<sup>108</sup>

„(1) Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von Gebühren, Auslagen und sonstigen Abgaben; dies gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Hiervon unberührt bleiben Regelungen hinsichtlich der Gebühren, Auslagen und sonstigen Abgaben, die auf landesrechtlichen Vorschriften beruhen, und hinsichtlich der Steuern mit örtlich bedingtem Wirkungskreis.“

**107** ÄNDERUNGEN

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 39 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat die Überschrift des Abschnitts neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Grenzregelung“.

**108** ÄNDERUNGEN

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 22 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 80 Zweck und Voraussetzungen**

(1) Zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander austauschen oder einseitig zuteilen (Grenzregelung), wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist und der Wert der Grundstücke nur unerheblich geändert wird. Dadurch betroffene Dienstbarkeiten können neu geordnet werden.

(2) Die Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar sein.“

## § 81 Geldleistungen

(1) Vorteile, die durch die vereinfachte Umlegung bewirkt werden, sind von den Eigentümern in Geld auszugleichen. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend.

(2) Gläubigerin und Schuldnerin der Geldleistungen ist die Gemeinde. Die Beteiligten können mit Zustimmung der Gemeinde andere Vereinbarungen treffen. Die Geldleistungen werden mit der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 fällig. § 64 Abs. 3, 4 und 6 über Beitrag und öffentliche Last ist entsprechend anzuwenden, wenn die Gemeinde Gläubigerin der Geldleistungen ist.

(3) Dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die vereinfachte Umlegung beeinträchtigt werden, sind insoweit auf den Geldanspruch des Eigentümers angewiesen. Für die Hinterlegung von Geldleistungen und für das Verteilungsverfahren gelten die Vorschriften der §§ 118 und 119 entsprechend.<sup>109</sup>

## § 82 Beschluß über die vereinfachte Umlegung

(1) Die Gemeinde setzt nach Erörterung mit den Eigentümern durch Beschluß die neuen Grenzen sowie die Geldleistung fest und regelt in ihm, soweit es erforderlich ist, die Neuordnung und zu die-

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 73 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 2 Satz 1 „und Baulasten nach Maßgabe des § 61 Abs. 1 Satz 3“ nach „Dienstbarkeiten“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 73 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat Abs. 2 Satz 2 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 73 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 3 Satz 2 eingefügt.

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 40 lit. a des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat die Überschrift neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit“.

Artikel 1 Nr. 40 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung einschließlich Erschließung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile durch Grenzregelung

1. benachbarte Grundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander austauschen, wenn dies dem überwiegenden öffentlichen Interesse dient,
2. benachbarte Grundstücke, insbesondere Splittergrundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke einseitig zuteilen, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist.

Die Grundstücke und Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar und eine durch die Grenzregelung für den Grundstückseigentümer bewirkte Wertminderung darf nur unerheblich sein.“

Artikel 1 Nr. 40 lit. c bis e desselben Gesetzes hat Abs. 2 und 3 in Abs. 4 und 5 unnummeriert und Abs. 2 und 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 40 lit. d desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 4 Satz 1 „Grenzregelung“ durch „vereinfachten Umlegung“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 40 lit. e desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 5 Satz 1 und 2 jeweils „Grenzregelungen“ durch „vereinfachte Umlegungsverfahren“ ersetzt.

### 109 ÄNDERUNGEN

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 23 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat Satz 1 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Wertänderungen der Grundstücke, die durch die Grenzregelung bewirkt werden, sind von den Eigentümern in Geld auszugleichen.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 74 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Satz 3 in Abs. 2 neu gefasst. Satz 3 lautete: „Die Geldleistungen werden mit dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die Grenzregelung fällig.“

Artikel 1 Nr. 74 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 Satz 4 eingefügt.

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 41 lit. a des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat Satz 1 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Wertänderungen der Grundstücke, die durch die Grenzregelung bewirkt werden, oder Wertunterschiede ausgetauschter Grundstücke sind von den Eigentümern in Geld auszugleichen.“

Artikel 1 Nr. 41 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Satz 1 „Grenzregelung“ durch „vereinfachte Umlegung“ ersetzt.

sem Zweck auch die Neubegründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und Baulasten. Beteiligten, deren Rechte ohne Zustimmung durch den Beschluß betroffen werden, ist vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Beschluß muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(2) Allen Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Beschluß zuzustellen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Beschluss bei einer zu benennenden Stelle eingesehen werden kann.<sup>110</sup>

### **§ 83 Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung**

(1) Die Gemeinde hat ortsüblich bekanntzumachen, in welchem Zeitpunkt der Beschluß über die vereinfachte Umlegung unanfechtbar geworden ist. § 71 Abs. 2 über die vorzeitige Inkraftsetzung ist entsprechend anzuwenden.

(2) Mit der Bekanntmachung wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Beschluß über die vereinfachte Umlegung vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Bekanntmachung schließt die Einweisung der neuen Eigentümer in den Besitz der zugeteilten Grundstücke oder Grundstücksteile ein. § 72 Abs. 2 über die Vollziehung ist entsprechend anzuwenden.

(3) Das Eigentum an ausgetauschten oder einseitig zugeteilten Grundstücksteilen und Grundstücken geht lastenfrei auf die neuen Eigentümer über; Unschädlichkeitszeugnisse sind nicht erforderlich. Sofern Grundstücksteile oder Grundstücke einem Grundstück zugeteilt werden, werden sie Bestandteil dieses Grundstücks. Die dinglichen Rechte an diesem Grundstück erstrecken sich auf die zugeteilten Grundstücksteile und Grundstücke. Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 3 gelten nur, soweit sich nicht aus einer Regelung nach § 80 Abs. 4 etwas anderes ergibt.<sup>111</sup>

---

#### **110 ÄNDERUNGEN**

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 24 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Die Gemeinde setzt durch Beschluß die neuen Grenzen sowie die Geldleistungen fest und regelt in ihm, soweit es erforderlich ist, die Neuordnung von Dienstbarkeiten. Beteiligten, deren Rechte durch den Beschluß betroffen werden, ist vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Beschluß muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(2) Der Beschluß ist allen zuzustellen, deren Rechte durch die Grenzregelung betroffen werden.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 75 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 1 Satz 1 „ , Grundpfandrechten und Baulasten“ am Ende eingefügt.

Artikel 1 Nr. 75 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 1 Satz 2 „ohne Zustimmung“ nach „Rente“ eingefügt. 20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 42 lit. a des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat in der Überschrift „Grenzregelung“ durch „vereinfachte Umlegung“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 42 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 1 Satz 1 „nach Erörterung mit den Eigentümern“ nach „setzt“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 42 lit. c desselben Gesetzes hat Abs. 2 Satz 2 eingefügt.

#### **111 ÄNDERUNGEN**

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 25 lit. a des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 25 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 2 „Grundstücke oder“ nach „zugeteilten“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 25 lit. c litt. aa desselben Gesetzes hat Satz 1 in Abs. 3 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Soweit sich nicht aus einer Regelung nach § 80 Abs. 1 Satz 2 etwas anderes ergibt, geht das Eigentum an den ausgetauschten oder zugewiesenen Grundstücksteilen lastenfrei auf die neuen Eigentümer über.“

Artikel 1 Nr. 25 lit. c litt. bb desselben Gesetzes hat Satz 3 in Abs. 3 neu gefasst. Satz 3 lautete: „Die ausgetauschten oder zugewiesenen Grundstücksteile werden Bestandteil des Grundstücks, dem sie zugewiesen werden.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 76 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Abs. 2 Satz 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 76 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 3 neu gefasst. Abs. 3 lautete:

## § 84 Berichtigung der öffentlichen Bücher

(1) Die Gemeinde übersendet dem Grundbuchamt und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung, teilt den Zeitpunkt der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 mit und ersucht diese, die Rechtsänderungen in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster einzutragen. § 74 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Für die Kosten der vereinfachten Umlegung gelten die §§ 78 und 79 entsprechend.<sup>112</sup>

## Fünfter Teil

### Enteignung

#### Erster Abschnitt

#### Zulässigkeit der Enteignung

## § 85 Enteignungszweck

(1) Nach diesem Gesetzbuch kann nur enteignet werden, um

1. entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten,
2. unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke, die nicht im Bereich eines Bebauungsplans, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, insbesondere zur Schließung von Baulücken, entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen,
3. Grundstücke für die Entschädigung in Land zu beschaffen,
4. durch Enteignung entzogene Rechte durch neue Rechte zu ersetzen,
5. Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn ein Eigentümer die Verpflichtung nach § 176 Abs. 1 oder 2 nicht erfüllt,

---

„(3) Soweit sich nicht aus einer Regelung nach § 80 Abs. 2 etwas anderes ergibt, geht das Eigentum an ausgetauschten oder zugewiesenen Grundstücksteilen lastenfrei auf die neuen Eigentümer über. Unschädlichkeitszeugnisse sind nicht erforderlich. Ausgetauschte oder zugewiesene Grundstücksteile und zugewiesene Grundstücke werden Bestandteil des Grundstücks, dem sie zugewiesen werden. Die dinglichen Rechte an diesem Grundstück erstrecken sich auf die zugewiesenen Grundstücksteile.“

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 43 lit. a des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat in der Überschrift „Grenzregelung“ durch „vereinfachten Umlegung“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 43 lit. b desselben Gesetzes hat „über die vereinfachte Umlegung“ nach „Beschluss“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 43 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 1 „Grenzregelung“ durch „vereinfachte Umlegung“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 43 lit. c litt. aa desselben Gesetzes hat Satz 2 in Abs. 3 neu gefasst. Satz 2 lautete: „Ausgetauschte oder einseitig zugeteilte Grundstücksteile und Grundstücke werden Bestandteil des Grundstücks, dem sie zugeteilt werden.“

Artikel 1 Nr. 43 lit. c litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Satz 4 „Abs. 2“ durch „Abs. 4“ ersetzt.

## 112 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 77 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Satz 1 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Die Gemeinde übersendet dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses über die Grenzregelung, teilt den Zeitpunkt der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 mit und ersucht das Grundbuchamt, die Rechtsänderungen in das Grundbuch einzutragen.“

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 44 lit. a des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat in Abs. 1 Satz 1 „Grenzregelung“ durch „vereinfachte Umlegung“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 44 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 „Grenzregelung“ durch „vereinfachten Umlegung“ ersetzt.

6. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage aus den in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Gründen zu erhalten oder
  7. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtbaus eine bauliche Anlage aus den in § 171d Abs. 3 bezeichneten Gründen zu erhalten oder zu beseitigen.
- (2) Unberührt bleiben
1. die Vorschriften über die Enteignung zu anderen als den in Absatz 1 genannten Zwecken,
  2. landesrechtliche Vorschriften über die Enteignung zu den in Absatz 1 Nr. 6 genannten Zwecken.<sup>113</sup>

### § 86 Gegenstand der Enteignung

(1) Durch Enteignung können

1. das Eigentum an Grundstücken entzogen oder belastet werden;
2. andere Rechte an Grundstücken entzogen oder belastet werden;
3. Rechte entzogen werden, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigen oder die den Verpflichteten in der Benutzung von Grundstücken beschränken; hierzu zählen auch Rückübertragungsansprüche nach dem Vermögensgesetz;
4. soweit es in den Vorschriften dieses Teils vorgesehen ist, Rechtsverhältnisse begründet werden, die Rechte der in Nummer 3 bezeichneten Art gewähren.

(2) Auf das Zubehör eines Grundstücks sowie auf Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden oder in ein Gebäude eingefügt sind, darf die Enteignung nur nach Maßgabe des § 92 Abs. 4 ausgedehnt werden.

(3) Die für die Entziehung oder Belastung des Eigentums an Grundstücken geltenden Vorschriften sind auf die Entziehung, Belastung oder Begründung der in Absatz 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Rechte entsprechend anzuwenden.<sup>114</sup>

### § 87 Voraussetzungen für Zulässigkeit der Enteignung

(1) Die Enteignung ist im einzelnen Fall nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

---

#### 113 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 48 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 1 Nr. 5 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 48 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

„(2) Die Vorschriften über Enteignung zu anderen als den in Absatz 1 genannten Zwecken bleiben unberührt.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 78 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 1 „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 78 lit. a litt. bb und cc desselben Gesetzes hat in Abs. 1 Nr. 4 „oder“ durch ein Komma ersetzt und Nr. 5 in Abs. 1 durch Nr. 5 und 6 ersetzt. Nr. 5 lautete:

„5. in den in § 39h Abs. 1 bezeichneten Gebieten ein Gebäude aus den in § 39h Abs. 3 und 4 bezeichneten Gründen zu erhalten.“

Artikel 1 Nr. 78 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Nr. 2 „Nr. 5“ durch „Nr. 6“ ersetzt.

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 45 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat in Abs. 1 Nr. 5 „oder“ am Ende gestrichen, in Abs. 1 Nr. 6 den Punkt durch „oder“ ersetzt und Abs. 1 Nr. 7 eingefügt.

#### 114 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 49 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Nr. 5 in Abs. 1 aufgehoben. Nr. 5 lautete:

„5. die Änderung oder Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes angeordnet werden.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 41 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat in Abs. 1 Nr. 3 das Semikolon durch „ ;“ hierzu zählen auch Rückübertragungsansprüche nach dem Vermögensgesetz;“ ersetzt.

(2) Die Enteignung setzt voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen, unter den Voraussetzungen des § 100 Abs. 1 und 3 unter Angebot geeigneten anderen Landes, vergeblich bemüht hat. Der Antragsteller hat glaubhaft zu machen, daß das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet wird.

(3) Die Enteignung eines Grundstücks zu dem Zweck, es für die bauliche Nutzung vorzubereiten (§ 85 Abs. 1 Nr. 1) oder es der baulichen Nutzung zuzuführen (§ 85 Abs. 1 Nr. 2), darf nur zugunsten der Gemeinde oder eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers erfolgen. In den Fällen des § 85 Abs. 1 Nr. 5 kann die Enteignung eines Grundstücks zugunsten eines Bauwilligen verlangt werden, der in der Lage ist, die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen, und sich hierzu verpflichtet. Soweit im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Enteignung zugunsten der Gemeinde zulässig ist, kann sie auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen.

(4) Die Zulässigkeit der Enteignung wird durch die Vorschriften des Sechsten Teils des Zweiten Kapitels nicht berührt.<sup>115</sup>

### § 88 Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen

Wird die Enteignung eines Grundstücks von der Gemeinde zu den in § 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Zwecken aus zwingenden städtebaulichen Gründen beantragt, so genügt anstelle des § 87 Abs. 2 der Nachweis, daß die Gemeinde sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb dieses Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden, wenn die Enteignung eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zugunsten der Gemeinde oder eines Sanierungsträgers beantragt wird.<sup>116</sup>

---

#### 115 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 50 lit. a und Artikel 4 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

- „(2) Die Enteignung zu den in § 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Zwecken setzt voraus, daß
1. die Bereitstellung von Grundstücken, die im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das Vorhaben geeignet sind, weder aus dem Grundbesitz des Bundes, des Landes, einer Gemeinde (Gemeindeverband) oder einer juristischen Person des Privatrechts, an der der Bund, das Land oder eine Gemeinde (Gemeindeverband) allein oder gemeinsam überwiegend beteiligt sind, noch aus dem des Antragstellers möglich und zumutbar ist,
  2. der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb eines geeigneten Grundstücks zu angemessenen Bedingungen, insbesondere, soweit ihm dies möglich und zumutbar ist, unter Angebot geeigneten anderen Landes aus dem eigenen Vermögen oder aus dem Besitzstand von juristischen Personen des Privatrechts, an deren Kapital er überwiegend beteiligt ist, vergeblich bemüht hat und
  3. er glaubhaft macht, daß das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zwecke verwendet wird.“

Artikel 1 Nr. 50 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 4 eingefügt.

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 79 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Abs. 3 und 4 neu gefasst. Abs. 3 und 4 lauteten:

„(3) Die Enteignung eines Grundstücks zu dem Zweck, es für die bauliche Nutzung vorzubereiten (§ 85 Abs. 1 Nr. 1) oder es der baulichen Nutzung zuzuführen (§ 85 Abs. 1 Nr. 2), darf nur zugunsten der Gemeinde erfolgen.

(4) Die Zulässigkeit der Enteignung wird durch die Vorschriften des Abschnitts 1a des Dritten Teils nicht berührt.“

01.01.2007.—Artikel 1 Nr. 10b des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat in Abs. 4 „Dritten“ durch „Sechsten“ ersetzt.

#### 116 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 80 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Satz 2 eingefügt.

## § 89 Veräußerungspflicht

- (1) Die Gemeinde hat Grundstücke zu veräußern,
4. die sie durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlangt hat oder
  5. die zu ihren Gunsten enteignet worden sind, um sie für eine bauliche Nutzung vorzubereiten oder der baulichen Nutzung zuzuführen.

Dies gilt nicht für Grundstücke, die als Austauschland für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen, zur Entschädigung in Land oder für sonstige öffentliche Zwecke benötigt werden. Die Veräußerungspflicht entfällt, wenn für das Grundstück entsprechendes Ersatzland hergegeben oder Miteigentum an einem Grundstück übertragen wurde oder wenn grundstücksgleiche Rechte, Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder sonstige dingliche Rechte an einem Grundstück begründet oder gewährt wurden.

(2) Die Gemeinde soll ein Grundstück veräußern, sobald der mit dem Erwerb verfolgte Zweck verwirklicht werden kann oder entfallen ist.

(3) Die Gemeinde hat die Grundstücke unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung an Personen zu veräußern, die sich verpflichten, das Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen. Dabei sind in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 die früheren Käufer, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 die früheren Eigentümer vorrangig zu berücksichtigen.

- (4) Die Gemeinde kann ihrer Veräußerungspflicht nachkommen, indem sie
1. das Eigentum an dem Grundstück überträgt,
  2. grundstücksgleiche Rechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder
  3. sonstige dingliche Rechte

begründet oder gewährt. Die Verschaffung eines Anspruchs auf den Erwerb solcher Rechte steht ihrer Begründung oder Gewährung oder der Eigentumsübertragung gleich.<sup>117</sup>

---

### 117 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 51 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Sind Grundstücke nach § 87 Abs. 3 zur Vorbereitung der baulichen Nutzung zugunsten der Gemeinde enteignet worden, so ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundstücke, soweit sie nicht als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen benötigt werden, binnen zwei Jahren nach Ablauf der nach § 113 Abs. 2 Nr. 3 festgesetzten Frist unter Berücksichtigung ihrer Aufwendungen, aber ohne Gewinn, an solche Nutzungswillige zu übereignen, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb angemessener Frist nutzen werden. Hierbei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen.

(2) Sind Grundstücke nach § 87 Abs. 3 oder § 88 zugunsten der Gemeinde enteignet worden, um sie der baulichen Nutzung zuzuführen, so ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundstücke binnen zwei Jahren nach Eintritt der Rechtsänderung unter Berücksichtigung ihrer Aufwendungen, aber ohne Gewinn, an Bauwillige zu übereignen, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist baulich nutzen werden.

(3) Die Gemeinde kann an Stelle der Übereignung ein Erbbaurecht bestellen, wenn der Nutzungswillige es beantragt und seine wirtschaftlichen Verhältnisse es erfordern. Die Gemeinde hat dem früheren Eigentümer das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück zu angemessenen Bedingungen zum Rückwerb anzubieten.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 81 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 89 Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Sind Grundstücke zur Vorbereitung der baulichen Nutzung oder, um sie der baulichen Nutzung zuzuführen, zugunsten der Gemeinde ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder ohne Begründung von Rechten der in § 101 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Art enteignet oder aufgrund eines Übernahmeverlangens erworben worden, ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundstücke zu veräußern, sobald der mit dem Erwerb des Grundstücks verfolgte Zweck verwirklicht werden kann. Von dieser Verpflichtung sind Grundstücke ausgenommen, die für öffentliche Zwecke oder für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) Die Grundstücke sind nach Maßgabe der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung an Bauwillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, seinen Zielen und Zwecken nutzen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen, und zwar in erster Linie diejenigen, denen kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfang gehört.

(3) Die Gemeinde hat ihre Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 gegenüber den zu berücksichtigenden Personen in der Weise zu erfüllen, daß sie

1. ihnen Eigentum an den Grundstücken überträgt oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb von Grundstücken verschafft oder
2. für sie Erbbaurechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb solcher Rechte verschafft oder
3. für sie sonstige dingliche Rechte begründet oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb solcher Rechte verschafft oder
4. das Eigentum auf eine juristische Person überträgt, an der sie als Gesellschafter oder Mitglieder überwiegend beteiligt sind, oder
5. das Eigentum auf einen Immobilienfonds im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes mit der Maßgabe überträgt, daß dieser ihnen Anteile anbietet.

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

(4) Soweit Grundstücke oder Rechte nach Absatz 3 für eine Veräußerung zur Verfügung stehen, haben die in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen einen Anspruch nur auf den Erwerb oder die Verschaffung von Grundeigentum oder Rechten in Höhe des Bodenwerts des hergegebenen Grundstücks. Soweit der Bodenwert des hergegebenen Grundstücks dies nicht ermöglicht, das hergegebene Grundstück nach seiner Beschaffenheit für eine bauliche Nutzung jedoch in Betracht kam, soll den in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen der Erwerb oder die Verschaffung eines Grundstücks oder eines Rechts nach Absatz 3 ermöglicht werden.

(5) Die Gemeinde kann Grundstücke oder Rechte nach Absatz 3 anderen als den in Absatz 2 bezeichneten Personen anbieten, wenn dies zur Erreichung der mit dem Bebauungsplan und den Sozialplänen verfolgten Ziele und Zwecke erforderlich ist. Kann die Gemeinde dadurch ihre Verpflichtungen gegenüber den in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen nicht erfüllen, hat sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß diesen Personen andere Grundstücke oder Rechte nach Maßgabe des Absatzes 3 angeboten werden.“

01.01.1998.—Artikel 4 Nr. 6 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Die Gemeinde hat Grundstücke zu veräußern,

1. die sie durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlangt hat oder
2. die zu ihren Gunsten enteignet worden sind, um sie für eine bauliche Nutzung vorzubereiten oder der baulichen Nutzung zuzuführen.

Dies gilt nicht für Grundstücke, die als Austauschland für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen, zur Entschädigung in Land oder für sonstige öffentliche Zwecke benötigt werden. Die Veräußerungspflicht entfällt, wenn für das Grundstück entsprechendes Ersatzland hergegeben oder Miteigentum an einem



### **§ 90 Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land**

- (1) Die Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land (Ersatzland) ist zulässig, wenn
1. die Entschädigung eines Eigentümers nach § 100 in Land festzusetzen ist,
  2. die Bereitstellung von Grundstücken, die im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als Ersatzland geeignet sind, weder aus dem Grundbesitz des Enteignungsbegünstigten noch aus dem Grundbesitz des Bundes, des Landes, einer Gemeinde (Gemeindeverband) oder einer juristischen Person des Privatrechts, an der der Bund, das Land oder eine Gemeinde (Gemeindeverband) allein oder gemeinsam überwiegend beteiligt sind, möglich und zumutbar ist sowie
  3. von dem Enteignungsbegünstigten geeignete Grundstücke freihändig zu angemessenen Bedingungen, insbesondere, soweit ihm dies möglich und zumutbar ist, unter Angebot geeigneten anderen Landes aus dem eigenen Vermögen oder aus dem Besitzstand von juristischen Personen des Privatrechts, an deren Kapital er überwiegend beteiligt ist, nicht erworben werden können.

- (2) Grundstücke unterliegen nicht der Enteignung zur Entschädigung in Land, wenn und soweit
1. der Eigentümer oder bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken auch der sonstige Nutzungsberechtigte auf das zu enteignende Grundstück mit seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit angewiesen und ihm im Interesse der Erhaltung der Wirtschaftlichkeit seines Betriebs die Abgabe nicht zuzumuten ist oder
  2. die Grundstücke oder ihre Erträge unmittelbar öffentlichen Zwecken oder der Wohlfahrtspflege, dem Unterricht, der Forschung, der Kranken- und Gesundheitspflege, der Erziehung, der Körperertüchtigung oder den Aufgaben der Kirchen und anderer Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts sowie deren Einrichtungen dienen oder zu dienen bestimmt sind.

(3) Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können Grundstücke zur Entschädigung in Land nur enteignet werden, wenn sie land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden sollen.

(4) Die Enteignung zum Zweck der Entschädigung eines Eigentümers, dessen Grundstück zur Beschaffung von Ersatzland enteignet wird, ist unzulässig.

### **§ 91 Ersatz für entzogene Rechte**

Die Enteignung zu dem Zweck, durch Enteignung entzogene Rechte durch neue Rechte zu ersetzen, ist nur zulässig, soweit der Ersatz in den Vorschriften des Zweiten Abschnitts vorgesehen ist. Für den Ersatz entzogener Rechte durch neue Rechte im Wege der Enteignung nach § 97 Abs. 2 Satz 3 gelten die in § 90 Abs. 1 und 2 für die Enteignung zur Entschädigung in Land getroffenen Vorschriften entsprechend.

### **§ 92 Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung**

(1) Ein Grundstück darf nur in dem Umfang enteignet werden, in dem dies zur Verwirklichung des Enteignungszwecks erforderlich ist. Reicht eine Belastung des Grundstücks mit einem Recht zur Verwirklichung des Enteignungszwecks aus, so ist die Enteignung hierauf zu beschränken.

(2) Soll ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet werden, so kann der Eigentümer anstelle der Belastung die Entziehung des Eigentums verlangen. Soll ein Grundstück mit einem anderen Recht belastet werden, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums verlangen, wenn die Belastung mit dem dinglichen Recht für ihn unbillig ist.

(3) Soll ein Grundstück oder ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz nur zu einem Teil enteignet werden, so kann der Eigentümer die Ausdehnung der Enteignung auf

---

Grundstück übertragen wurde oder wenn grundstücksgleiche Rechte, Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder sonstige dingliche Rechte an einem Grundstück begründet oder gewährt wurden.“

das Restgrundstück oder den Restbesitz insoweit verlangen, als das Restgrundstück oder der Restbesitz nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann.

(4) Der Eigentümer kann verlangen, daß die Enteignung auf die in § 86 Abs. 2 bezeichneten Gegenstände ausgedehnt wird, wenn und soweit er sie infolge der Enteignung nicht mehr wirtschaftlich nutzen oder in anderer Weise angemessen verwerten kann.

(5) Ein Verlangen nach den Absätzen 2 bis 4 ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Enteignungsbehörde bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung geltend zu machen.

## **Zweiter Abschnitt Entschädigung**

### **§ 93 Entschädigungsgrundsätze**

(1) Für die Enteignung ist Entschädigung zu leisten.

(2) Die Entschädigung wird gewährt

1. für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust,
2. für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile.

(3) Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten (§ 94) infolge der Enteignung entstehen, sind bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen. Hat bei der Entstehung eines Vermögensnachteils ein Verschulden des Entschädigungsberechtigten mitgewirkt, so gilt § 254 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

(4) Für die Bemessung der Entschädigung ist der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. In den Fällen der vorzeitigen Besitzeinweisung ist der Zustand in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

### **§ 94 Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter**

(1) Entschädigung kann verlangen, wer in seinem Recht durch die Enteignung beeinträchtigt wird und dadurch einen Vermögensnachteil erleidet.

(2) Zur Leistung der Entschädigung ist der Enteignungsbegünstigte verpflichtet. Wird Ersatzland enteignet, so ist zur Entschädigung derjenige verpflichtet, der dieses Ersatzland für das zu enteignende Grundstück beschaffen muß.

### **§ 95 Entschädigung für den Rechtsverlust**

(1) Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemißt sich nach dem Verkehrswert (§ 194) des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Enteignung. Maßgebend ist der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet.

(2) Bei der Festsetzung der Entschädigung bleiben unberücksichtigt

1. Wertsteigerungen eines Grundstücks, die in der Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind, wenn die Änderung nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist;
2. Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind;
3. Werterhöhungen, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot des Antragstellers mit angemessenen Bedingungen (§ 87 Abs. 2 Satz 1 und § 88) hätte annehmen können, es sei denn, daß der Eigentümer Kapital oder Arbeit für sie aufgewendet hat;
4. wertsteigernde Veränderungen, die während einer Veränderungssperre ohne Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde vorgenommen worden sind;
5. wertsteigernde Veränderungen, die nach Einleitung des Enteignungsverfahrens ohne behördliche Anordnung oder Zustimmung der Enteignungsbehörde vorgenommen worden sind;

6. Vereinbarungen, soweit sie von üblichen Vereinbarungen auffällig abweichen und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß sie getroffen worden sind, um eine höhere Entschädigungsleistung zu erlangen;
7. Bodenwerte, die nicht zu berücksichtigen wären, wenn der Eigentümer eine Entschädigung in den Fällen der §§ 40 bis 42 geltend machen würde.

(3) Für bauliche Anlagen, deren Rückbau jederzeit aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften entschädigungslos gefordert werden kann, ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn es aus Gründen der Billigkeit geboten ist. Kann der Rückbau entschädigungslos erst nach Ablauf einer Frist gefordert werden, so ist die Entschädigung nach dem Verhältnis der restlichen zu der gesamten Frist zu bemessen.

(4) Wird der Wert des Eigentums an dem Grundstück durch Rechte Dritter gemindert, die an dem Grundstück aufrechterhalten, an einem anderen Grundstück neu begründet oder gesondert entschädigt werden, so ist dies bei der Festsetzung der Entschädigung für den Rechtsverlust zu berücksichtigen.<sup>118</sup>

### § 96 Entschädigung für andere Vermögensnachteile

(1) Wegen anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten festzusetzen, insbesondere für

1. den vorübergehenden oder dauernden Verlust, den der bisherige Eigentümer in seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder in Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben erleidet, jedoch nur bis zu dem Betrag des Aufwands, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen;
2. die Wertminderung, die durch die Enteignung eines Grundstücksteils oder eines Teils eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil oder durch Enteignung des Rechts an einem Grundstück bei einem anderen Grundstück entsteht, soweit die Wertminderung nicht schon bei der Festsetzung der Entschädigung nach Nummer 1 berücksichtigt ist;
3. die notwendigen Aufwendungen für einen durch die Enteignung erforderlich werdenden Umzug.

(2) Im Falle des Absatzes 1 Nr. 2 ist § 95 Abs. 2 Nr. 3 anzuwenden.<sup>119</sup>

### § 97 Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten

(1) Rechte an dem zu enteignenden Grundstück sowie persönliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grund-

---

#### 118 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 52 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 2 Nr. 01 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 52 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 Nr. 5 und 6 eingefügt.

Artikel 4 desselben Gesetzes in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat Nr. 01 und 1 bis 6 in Abs. 2 in Nr. 1 bis 7 unnummeriert.

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 82 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 1 Satz 1 „(§ 142)“ durch „(§ 194)“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 82 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Nr. 7 „und 42 bis 44“ durch „bis 42“ ersetzt.

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 42 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat in Abs. 3 Satz 1 und 2 jeweils „Abbruch“ durch „Rückbau“ ersetzt.

#### 119 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 4 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat in Abs. 2 „Abs. 2 Nr. 2“ durch „Abs. 2 Nr. 3“ ersetzt.

stücks beschränken, können aufrechterhalten werden, soweit dies mit dem Enteignungszweck vereinbar ist.

(2) Als Ersatz für ein Recht an einem Grundstück, das nicht aufrechterhalten wird, kann mit Zustimmung des Rechtsinhabers das Ersatzland oder ein anderes Grundstück des Enteignungsbegünstigten mit einem gleichen Recht belastet werden. Als Ersatz für ein persönliches Recht, das nicht aufrechterhalten wird, kann mit Zustimmung des Rechtsinhabers ein Rechtsverhältnis begründet werden, das ein Recht gleicher Art in bezug auf das Ersatzland oder auf ein anderes Grundstück des Enteignungsbegünstigten gewährt. Als Ersatz für dingliche oder persönliche Rechte eines öffentlichen Verkehrsunternehmens oder eines Trägers der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme oder Wasser, der auf diese zur Erfüllung seiner wesensgemäßen Aufgaben angewiesen ist, sind auf seinen Antrag Rechte gleicher Art zu begründen; soweit dazu Grundstücke des Enteignungsbegünstigten nicht geeignet sind, können zu diesem Zweck auch andere Grundstücke in Anspruch genommen werden. Anträge nach Satz 3 müssen vor Beginn der mündlichen Verhandlung schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde gestellt werden.

(3) Soweit Rechte nicht aufrechterhalten oder nicht durch neue Rechte ersetzt werden, sind bei der Enteignung eines Grundstücks gesondert zu entschädigen

1. Erbbauberechtigte, Altenteilsberechtigte sowie Inhaber von Dienstbarkeiten und Erwerbsrechten an dem Grundstück,
2. Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen, wenn der Berechtigte im Besitz des Grundstücks ist,
3. Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Erwerb des Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Nutzung des Grundstücks beschränken.

(4) Berechtigte, deren Rechte nicht aufrechterhalten, nicht durch neue Rechte ersetzt und nicht gesondert entschädigt werden, haben bei der Enteignung eines Grundstücks Anspruch auf Ersatz des Werts ihres Rechts aus der Geldentschädigung für das Eigentum an dem Grundstück, soweit sich ihr Recht auf dieses erstreckt. Das gilt entsprechend für die Geldentschädigungen, die für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust in anderen Fällen oder nach § 96 Abs. 1 Nr. 2 festgesetzt werden.

### **§ 98 Schuldübergang**

(1) Haftet bei einer Hypothek, die aufrechterhalten oder durch ein neues Recht an einem anderen Grundstück ersetzt wird, der von der Enteignung Betroffene zugleich persönlich, so übernimmt der Enteignungsbegünstigte die Schuld in Höhe der Hypothek. Die §§ 415 und 416 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend; als Veräußerer im Sinne des § 416 ist der von der Enteignung Betroffene anzusehen.

(2) Das gleiche gilt, wenn bei einer Grundschuld oder Rentenschuld, die aufrechterhalten oder durch ein neues Recht an einem anderen Grundstück ersetzt wird, der von der Enteignung Betroffene zugleich persönlich haftet, sofern er spätestens in dem nach § 108 anzuberaumenden Termin die gegen ihn bestehende Forderung unter Angabe ihres Betrags und Grunds angemeldet und auf Verlangen der Enteignungsbehörde oder eines Beteiligten glaubhaft gemacht hat.<sup>120</sup>

### **§ 99 Entschädigung in Geld**

(1) Die Entschädigung ist in einem einmaligen Betrag zu leisten, soweit dieses Gesetzbuch nichts anderes bestimmt. Auf Antrag des Eigentümers kann die Entschädigung in wiederkehrenden Leistungen festgesetzt werden, wenn dies den übrigen Beteiligten zuzumuten ist.

(2) Für die Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist die Entschädigung in einem Erbbauzins zu leisten.

---

### **120 ÄNDERUNGEN**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 83 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 2 „§ 109“ durch „§ 108“ ersetzt.

(3) Einmalige Entschädigungsbeträge sind mit 2 vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Im Falle der vorzeitigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.<sup>121</sup>

### § 100 Entschädigung in Land

(1) Die Entschädigung ist auf Antrag des Eigentümers in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn er zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist und

1. der Enteignungsbegünstigte über als Ersatzland geeignete Grundstücke verfügt, auf die er nicht mit seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben angewiesen ist, oder
2. der Enteignungsbegünstigte geeignetes Ersatzland nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde freihändig zu angemessenen Bedingungen beschaffen kann oder
3. geeignetes Ersatzland durch Enteignung nach § 90 beschafft werden kann.

(2) Wird die Entschädigung in Ersatzland festgesetzt, so sind auch der Verwendungszweck des Ersatzlands und die Frist, in der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen. Die §§ 102 und 103 gelten entsprechend.

(3) Unter den Voraussetzungen der Nummern 1 bis 3 des Absatzes 1 ist die Entschädigung auf Antrag des Eigentümers auch dann in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn ein Grundstück enteignet werden soll, das mit einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung bebaut ist. Dies gilt nicht, wenn nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Rückbau des Gebäudes jederzeit entschädigungslos gefordert werden kann.

(4) Die Entschädigung kann auf Antrag des Enteigneten oder Enteignungsbegünstigten ganz oder teilweise in Ersatzland festgesetzt werden, wenn diese Art der Entschädigung nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten billig ist und bei dem Enteignungsbegünstigten die in Absatz 1 Nr. 1 oder 2 genannten Voraussetzungen vorliegen.

(5) Auf die Ermittlung des Werts des Ersatzlands ist § 95 entsprechend anzuwenden. Hierbei kann eine Werterhöhung berücksichtigt werden, die das übrige Grundvermögen des von der Enteignung Betroffenen durch den Erwerb des Ersatzlands über dessen Wert nach Satz 1 hinaus erfährt. Hat das Ersatzland einen geringeren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist eine dem Wertunterschied entsprechende zusätzliche Geldentschädigung festzusetzen. Hat das Ersatzland einen höheren Wert als das zu enteignende Grundstück so ist festzusetzen, daß der Entschädigungsberechtigte an den durch die Enteignung Begünstigten eine dem Wertunterschied entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten hat. Die Ausgleichszahlung wird mit dem nach § 117 Abs. 5 Satz 1 in der Ausführungsanordnung festgesetzten Tag fällig.

(6) Wird die Entschädigung in Land festgesetzt, so sollen dingliche oder persönliche Rechte, soweit sie nicht an dem zu enteignenden Grundstück aufrechterhalten werden, auf Antrag des Rechtsinhabers ganz oder teilweise nach Maßgabe des § 97 Abs. 2 ersetzt werden. Soweit dies nicht möglich ist oder nicht ausreicht, sind die Inhaber der Rechte gesondert in Geld zu entschädigen; dies gilt für die in § 97 Abs. 4 bezeichneten Berechtigten nur, soweit ihre Rechte nicht durch eine dem Eigentümer nach Absatz 5 zu gewährende zusätzliche Geldentschädigung gedeckt werden.

---

#### 121 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 84 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 1 Satz 1 „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.

12.04.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250) hat in Abs. 3 Satz 1 „Diskontsatz der Deutschen Bundesbank“ durch „Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.

(7) Anträge nach den Absätzen 1, 3, 4 und 6 sind schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde zu stellen, und zwar in den Fällen der Absätze 1, 3 und 4 vor Beginn und im Falle des Absatzes 6 bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung (§ 108).

(8) Sind Miteigentum, grundstücksgleiche Rechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz ebenso zur Sicherung der Berufs- oder Erwerbstätigkeit des Berechtigten oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben geeignet, so können dem Eigentümer diese Rechte anstelle des Ersatzlands angeboten werden. Der Eigentümer ist in Geld abzufinden, wenn er die ihm nach Satz 1 angebotene Entschädigung ablehnt. § 101 bleibt unberührt.

(9) Hat der Eigentümer nach Absatz 1 oder 3 einen Anspruch auf Ersatzland und beschafft er sich mit Zustimmung des Enteignungsbegünstigten außerhalb des Enteignungsverfahrens Ersatzland oder die in Absatz 8 bezeichneten Rechte selbst, so hat er gegen den Enteignungsbegünstigten einen Anspruch auf Erstattung der erforderlichen Aufwendungen. Der Enteignungsbegünstigte ist nur insoweit zur Erstattung verpflichtet, als er selbst Aufwendungen erspart. Kommt eine Einigung über die Erstattung nicht zustande, so entscheidet die Enteignungsbehörde; für den Bescheid gilt § 122 entsprechend.<sup>122</sup>

### § 101 Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

(1) Der Eigentümer eines zu enteignenden Grundstücks kann auf seinen Antrag, wenn dies unter Abwägung der Belange der Beteiligten billig ist, ganz oder teilweise entschädigt werden

1. durch Bestellung oder Übertragung von Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sonstigen dinglichen Rechten an dem zu enteignenden Grundstück oder an einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten oder
2. durch Übertragung von Eigentum an einem bebauten Grundstück des Enteignungsbegünstigten oder
3. durch Übertragung von Eigentum an einem Grundstück des Enteignungsbegünstigten, das mit einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung bebaut werden soll.

Bei Wertunterschieden zwischen den Rechten nach Satz 1 und dem zu enteignenden Grundstück gilt § 100 Abs. 5 entsprechend.

(2) Der Antrag nach Absatz 1 muß bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde gestellt werden.<sup>123</sup>

---

#### 122 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 53 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 1a eingefügt.

Artikel 1 Nr. 53 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Satz 1 „des Enteigneten oder Enteignungsbegünstigten“ nach „Antrag“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 53 lit. c desselben Gesetzes in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat Abs. 7 und 8 eingefügt.

Artikel 4 desselben Gesetzes in Verbindung mit derselben Bekanntmachung hat Abs. 1a und 2 bis 8 in Abs. 2 bis 9 unnummeriert.

Artikel 4 desselben Gesetzes in Verbindung mit derselben Bekanntmachung hat im neuen Abs. 5 Satz 5 „Abs. 3“ durch „Abs. 5“, im neuen Abs. 6 Satz 2 „Absatz 4“ durch „Absatz 5“ sowie im neuen Abs. 7 „Absätzen 1, 2, 3 und 5“ durch „Absätzen 1, 3, 4 und 6“, „Absätzen 1 bis 3“ durch „Absätzen 1, 3 und 4“ und „Absatzes 5“ durch „Absatzes 6“ ersetzt.

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 85 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Satz 1 in Abs. 5 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Für die Bewertung des Ersatzlands gilt § 95 entsprechend.“

Artikel 1 Nr. 85 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 7 „(§ 109)“ durch „(§ 108)“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 85 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 9 Satz 1 „oder 3“ nach „Absatz 1“ eingefügt.

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 43 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat in Abs. 3 Satz 2 „Abbruch“ durch „Rückbau“ ersetzt.

#### 123 ÄNDERUNGEN

### § 102 Rückenteignung

(1) Der enteignete frühere Eigentümer kann verlangen, daß das enteignete Grundstück zu seinen Gunsten wieder enteignet wird (Rückenteignung), wenn und soweit

1. der durch die Enteignung Begünstigte oder sein Rechtsnachfolger das Grundstück nicht innerhalb der festgesetzten Fristen (§ 113 Abs. 2 Nr. 3 und § 114) zu dem Enteignungszweck verwendet oder den Enteignungszweck vor Ablauf der Frist aufgegeben hat oder
2. die Gemeinde ihre Verpflichtung zur Übereignung nach § 89 nicht erfüllt hat.

(2) Die Rückenteignung kann nicht verlangt werden, wenn

1. der Enteignete selbst das Grundstück im Wege der Enteignung nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder des Baulandbeschaffungsgesetzes erworben hatte oder
2. ein Verfahren zur Enteignung des Grundstücks nach diesem Gesetzbuch zugunsten eines anderen Bauwilligen eingeleitet worden ist und der enteignete frühere Eigentümer nicht glaubhaft macht, daß er das Grundstück binnen angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwenden wird.

(3) Der Antrag auf Rückenteignung ist binnen zwei Jahren seit Entstehung des Anspruchs bei der zuständigen Enteignungsbehörde einzureichen. § 206 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend. Der Antrag ist nicht mehr zulässig, wenn in den Fällen des Absatzes 1 mit der zweckgerechten Verwendung begonnen oder die Veräußerung oder Ausgabe des Grundstücks in Erbbaurecht vor Eingang des Antrags bei der Enteignungsbehörde eingeleitet worden ist.

(4) Die Enteignungsbehörde kann die Rückenteignung ablehnen, wenn das Grundstück erheblich verändert oder ganz oder überwiegend Entschädigung in Land gewährt worden ist.

(5) Der frühere Inhaber eines Rechts, das durch Enteignung nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs aufgehoben ist, kann unter den in Absatz 1 bezeichneten Voraussetzungen verlangen, daß ein gleiches Recht an dem früher belasteten Grundstück zu seinen Gunsten durch Enteignung wieder begründet wird. Die Vorschriften über die Rückenteignung gelten entsprechend.

(6) Für das Verfahren gelten die §§ 104 bis 122 entsprechend.<sup>124</sup>

### § 103 Entschädigung für die Rückenteignung

Wird dem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der Antragsteller dem von der Rückenteignung Betroffenen Entschädigung für den Rechtsverlust zu leisten. § 93 Abs. 2 Nr. 2 ist nicht anzuwenden. Ist dem Antragsteller bei der ersten Enteignung eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile gewährt worden, so hat er diese Entschädigung insoweit zurückzugewähren,

---

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 54 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Nr. 1 in Abs. 1 neu gefasst. Nr. 1 lautet:

„1. durch Bestellung oder Übertragung von Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht an diesem oder einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten oder“.

Artikel 4 desselben Gesetzes in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat in Abs. 1 Satz 2 „Abs. 4“ durch „Abs. 5“ ersetzt.

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 86 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 „sowie durch Immobilienfondsanteile im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes“ nach „Enteignungsbegünstigten“ gestrichen.

#### 124 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 87 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 2 Nr. 1 „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 87 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Nr. 2 „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 87 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 5 Satz 1 „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 87 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 6 „§§ 104, 105 und 107 bis 122“ durch „§§ 104 bis 122“ ersetzt.

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 46 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat in Abs. 3 Satz 2 „§ 203 Abs. 2“ durch „§ 206“ ersetzt.

als die Nachteile aufgrund der Rückenteignung entfallen. Die dem Eigentümer zu gewährende Entschädigung darf den bei der ersten Enteignung zugrunde gelegten Verkehrswert des Grundstücks nicht übersteigen, jedoch sind Aufwendungen zu berücksichtigen, die zu einer Werterhöhung des Grundstücks geführt haben. Im übrigen gelten die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt entsprechend.<sup>125</sup>

### **Dritter Abschnitt Enteignungsverfahren**

#### **§ 104 Enteignungsbehörde**

(1) Die Enteignung wird von der höheren Verwaltungsbehörde durchgeführt (Enteignungsbehörde).

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß an den Entscheidungen der Enteignungsbehörde ehrenamtliche Beisitzer mitzuwirken haben.

#### **§ 105 Enteignungsantrag**

Der Enteignungsantrag ist bei der Gemeinde, in deren Gemarkung das zu enteignende Grundstück liegt, einzureichen. Die Gemeinde legt ihn mit ihrer Stellungnahme binnen eines Monats der Enteignungsbehörde vor.

#### **§ 106 Beteiligte**

(1) In dem Enteignungsverfahren sind Beteiligte

1. der Antragsteller,
2. der Eigentümer und diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist,
3. Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechts an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruchs mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechts, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt oder die Benutzung des Grundstücks beschränkt,
4. wenn Ersatzland bereitgestellt wird, der Eigentümer und die Inhaber der in den Nummern 2 und 3 genannten Rechte hinsichtlich des Ersatzlands,
5. die Eigentümer der Grundstücke, die durch eine Enteignung nach § 91 betroffen werden, und
6. die Gemeinde.

(2) Die in Absatz 1 Nr. 3 bezeichneten Personen werden in dem Zeitpunkt Beteiligte, in dem die Anmeldung ihres Rechts der Enteignungsbehörde zugeht. Die Anmeldung kann spätestens in der letzten mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten erfolgen.

(3) Bestehen Zweifel an einem angemeldeten Recht, so hat die Enteignungsbehörde dem Anmeldenden unverzüglich eine Frist zur Glaubhaftmachung seines Rechts zu setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist er bis zur Glaubhaftmachung seines Rechts nicht mehr zu beteiligen.

(4) Der im Grundbuch eingetragene Gläubiger einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, für die ein Brief erteilt ist, sowie jeder seiner Rechtsnachfolger hat auf Verlangen der Enteignungsbehörde eine Erklärung darüber abzugeben, ob ein anderer die Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld oder ein Recht daran erworben hat; die Person eines Erwerbers hat er dabei zu bezeichnen. § 208 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.<sup>126</sup>

---

#### **125 ÄNDERUNGEN**

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 55 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Satz 3 eingefügt.

#### **126 AUFHEBUNG**

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 56 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:



### § 107 Vorbereitung der mündlichen Verhandlung

(1) Das Enteignungsverfahren soll beschleunigt durchgeführt werden. Die Enteignungsbehörde soll schon vor der mündlichen Verhandlung alle Anordnungen treffen, die erforderlich sind, um das Verfahren tunlichst in einem Verhandlungstermin zu erledigen. Sie hat dem Eigentümer, dem Antragsteller sowie den Behörden, für deren Geschäftsbereich die Enteignung von Bedeutung ist, Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Bei der Ermittlung des Sachverhalts hat die Enteignungsbehörde ein Gutachten des Gutachterausschusses (§ 192) einzuholen, wenn Eigentum entzogen oder ein Erbbaurecht bestellt werden soll.

(2) Die Enteignungsbehörde hat die Landwirtschaftsbehörde zu hören, wenn landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen, zur Entschädigung in Land enteignet werden sollen.

(3) Enteignungsverfahren können miteinander verbunden werden. Sie sind zu verbinden, wenn die Gemeinde es beantragt. Verbundene Enteignungsverfahren können wieder getrennt werden.<sup>127</sup>

### § 108 Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk

(1) Das Enteignungsverfahren wird durch Anberaumung eines Termins zu einer mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten eingeleitet. Zu der mündlichen Verhandlung sind der Antragsteller, der Eigentümer des betroffenen Grundstücks, die sonstigen aus dem Grundbuch ersichtlichen Beteiligten und die Gemeinde zu laden. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat.

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

1. der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 ausgelegt hat und
2. mit den Beteiligten die Verhandlungen nach § 87 Abs. 2 geführt und die von ihnen gegen den Entwurf des Bebauungsplans fristgemäß vorgebrachten Anregungen erörtert worden sind. Die Gemeinde kann in demselben Termin die Verhandlungen nach § 87 Abs. 2 führen und die Anregungen erörtern.

Das Verfahren ist so zu fördern, daß der Enteignungsbeschluß ergehen kann, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist. Eine Einigung nach § 110 oder 111 kann auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfolgen.

(3) Die Ladung muß enthalten

1. die Bezeichnung des Antragstellers und des betroffenen Grundstücks,

#### „§ 106 Zustimmung der Obersten Landesbehörde

(1) Wird die Enteignung eines Grundstücks für industrielle Anlagen beantragt, so bedarf die Einleitung des Enteignungsverfahrens der Zustimmung der Obersten Landesbehörde. Diese hat bei ihrer Entscheidung insbesondere die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

(2) Versagt die Oberste Landesbehörde die Zustimmung, so hat die Enteignungsbehörde den Enteignungsantrag abzulehnen.“

#### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 88 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 107 in § 106 unnummeriert.

#### ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 88 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 4 Satz 2 „§ 150 Abs. 2“ durch „§ 208“ ersetzt.

#### 127 UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 88 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 107 in § 106 unnummeriert.

Artikel 1 Nr. 89 desselben Gesetzes hat § 108 in § 107 unnummeriert.

#### ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 89 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 1 Satz 4 „(§ 137)“ durch „(§ 192)“ ersetzt.

2. den wesentlichen Inhalt des Enteignungsantrags mit dem Hinweis, daß der Antrag mit den ihm beigefügten Unterlagen bei der Enteignungsbehörde eingesehen werden kann,
3. die Aufforderung, etwaige Einwendungen gegen den Enteignungsantrag möglichst vor der mündlichen Verhandlung bei der Enteignungsbehörde schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift zu erklären, und
4. den Hinweis, daß auch bei Nichterscheinen über den Enteignungsantrag und andere im Verfahren zu erledigende Anträge entschieden werden kann.

(4) Die Ladung von Personen, deren Beteiligung auf einem Antrag auf Entschädigung in Land beruht, muß außer dem in Absatz 3 vorgeschriebenen Inhalt auch die Bezeichnung des Eigentümers, dessen Entschädigung in Land beantragt ist, und des Grundstücks, für das die Entschädigung in Land gewährt werden soll, enthalten.

(5) Die Einleitung des Enteignungsverfahrens ist unter Bezeichnung des betroffenen Grundstücks und des im Grundbuch als Eigentümer Eingetragenen sowie des ersten Termins der mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung sind alle Beteiligten aufzufordern, ihre Rechte spätestens in der mündlichen Verhandlung wahrzunehmen mit dem Hinweis, daß auch bei Nichterscheinen über den Enteignungsantrag und andere im Verfahren zu erledigende Anträge entschieden werden kann.

(6) Die Enteignungsbehörde teilt dem Grundbuchamt die Einleitung des Enteignungsverfahrens mit. Sie ersucht das Grundbuchamt, in das Grundbuch des betroffenen Grundstücks einzutragen, daß das Enteignungsverfahren eingeleitet ist (Enteignungsvermerk); ist das Enteignungsverfahren beendet, ersucht die Enteignungsbehörde das Grundbuchamt, den Enteignungsvermerk zu löschen. Das Grundbuchamt hat die Enteignungsbehörde von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Enteignungsverfahrens im Grundbuch des betroffenen Grundstücks vorgenommen sind und vorgenommen werden.

(7) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingetragen, so gibt die Enteignungsbehörde dem Vollstreckungsgericht von der Einleitung des Enteignungsverfahrens Kenntnis, soweit dieses das Grundstück betrifft, das Gegenstand des Vollstreckungsverfahrens ist.<sup>128</sup>

---

## 128 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 57 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 3 neu gefasst. Abs. 3 lautete:

„(3) Werden von einer Enteignung für ein zusammenhängendes Bauvorhaben mehrere Grundstücke betroffen, so sind die Verfahren, die diese Grundstücke betreffen, miteinander zu verbinden.“

01.05.1986.—Artikel 49 Nr. 1 des Gesetzes vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265) hat Satz 3 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 3 lautete: „Sie hat den gesamten Sachverhalt, soweit er für das Enteignungsverfahren von Bedeutung ist, zu ermitteln und dem Eigentümer, dem Antragsteller sowie den Behörden, für deren Geschäftsbereich die Enteignung von Bedeutung ist, Gelegenheit zur Äußerung zu geben.“

### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 89 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 108 in § 107 unnummeriert.

Artikel 1 Nr. 90 desselben Gesetzes hat § 109 in § 108 unnummeriert.

### ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 90 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in der Überschrift „; Enteignungsvermerk“ am Ende eingefügt.

Artikel 1 Nr. 90 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 „§ 2a Abs. 6“ durch „§ 3 Abs. 2“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 90 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 5 Satz 1 „in ortsüblicher Weise in der Gemeinde öffentlich“ durch „ortsüblich“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 90 lit. d desselben Gesetzes hat Abs. 6 Satz 2 eingefügt.

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 44 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat in Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Satz 1 und 2 jeweils „Bedenken und“ vor „Anregungen“ gestrichen.

### § 109 Genehmigungspflicht

(1) Von der Bekanntmachung über die Einleitung des Enteignungsverfahrens an bedürfen die in § 51 bezeichneten Rechtsvorgänge, Vorhaben und Teilungen der schriftlichen Genehmigung der Enteignungsbehörde.

(2) Die Enteignungsbehörde darf die Genehmigung nur versagen, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß der Rechtsvorgang, das Vorhaben oder die Teilung die Verwirklichung des Enteignungszwecks unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

(3) Sind Rechtsvorgänge oder Vorhaben nach Absatz 1 vor der Bekanntmachung zu erwarten, kann die Enteignungsbehörde anordnen, daß die Genehmigungspflicht nach Absatz 1 bereits zu einem früheren Zeitpunkt eintritt. Die Anordnung ist ortsüblich bekanntzumachen und dem Grundbuchamt mitzuteilen.

(4) § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5, § 51 Absatz 2 und § 116 Absatz 6 sind entsprechend anzuwenden.<sup>129</sup>

§ 109a<sup>130</sup>

### § 110 Einigung

(1) Die Enteignungsbehörde hat auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken.

(2) Einigen sich die Beteiligten, so hat die Enteignungsbehörde eine Niederschrift über die Einigung aufzunehmen. Die Niederschrift muß den Erfordernissen des § 113 Abs. 2 entsprechen. Sie ist von den Beteiligten zu unterschreiben. Ein Bevollmächtigter des Eigentümers bedarf einer öffentlich beglaubigten Vollmacht.

(3) Die beurkundete Einigung steht einem nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschluß gleich. § 113 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.<sup>131</sup>

### § 111 Teileinigung

---

#### 129 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 58 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 1a eingefügt. Artikel 4 desselben Gesetzes in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat Abs. 1a und 2 bis 6 in Abs. 2 bis 7 unnummeriert.

Artikel 4 desselben Gesetzes in Verbindung mit derselben Bekanntmachung hat im neuen Abs. 4 „Absatz 2“ durch „Absatz 3“ ersetzt.

#### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 90 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 109 in § 108 unnummeriert.

Artikel 1 Nr. 91 desselben Gesetzes hat § 109a in § 109 unnummeriert.

#### ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 91 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 3 Satz 2 „in ortsüblicher Weise“ durch „ortsüblich“ ersetzt.

01.05.2011.—Artikel 4 Nr. 1 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) hat Abs. 4 neu gefasst. Abs. 4 lautete:

„(4) § 51 Abs. 2 und § 116 Abs. 6 gelten entsprechend.“

#### 130 QUELLE

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 59 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

#### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 91 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 109a in § 109 unnummeriert.

#### 131 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 4 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat in Abs. 3 „Abs. 3“ durch „Abs. 5“ ersetzt.

Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden Grundstück, jedoch nicht über die Höhe der Entschädigung, so ist § 110 Abs. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Die Enteignungsbehörde hat anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist, soweit sich aus der Einigung nichts anderes ergibt. Im übrigen nimmt das Enteignungsverfahren seinen Fortgang.<sup>132</sup>

### § 112 Entscheidung der Enteignungsbehörde

(1) Soweit eine Einigung nicht zustande kommt, entscheidet die Enteignungsbehörde aufgrund der mündlichen Verhandlung durch Beschluß über den Enteignungsantrag, die übrigen gestellten Anträge sowie über die erhobenen Einwendungen.

(2) Auf Antrag eines Beteiligten hat die Enteignungsbehörde vorab über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden Grundstück oder über sonstige durch die Enteignung zu bewirkende Rechtsänderungen zu entscheiden. In diesem Fall hat die Enteignungsbehörde anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist.

(3) Gibt die Enteignungsbehörde dem Enteignungsantrag statt, so entscheidet sie zugleich

1. darüber, welche Rechte der in § 97 bezeichneten Berechtigten an dem Gegenstand der Enteignung aufrechterhalten bleiben,
2. darüber, mit welchen Rechten der Gegenstand der Enteignung, das Ersatzland oder ein anderes Grundstück belastet werden,
3. darüber, welche Rechtsverhältnisse begründet werden, die Rechte der in § 86 Abs. 1 Nr. 3 und 4 bezeichneten Art gewähren,
4. im Falle der Entschädigung in Ersatzland über den Eigentumsübergang oder die Enteignung des Ersatzlands.<sup>133</sup>

### § 113 Enteignungsbeschluß

(1) Der Beschluß der Enteignungsbehörde ist den Beteiligten zuzustellen. Der Beschluß ist mit einer Belehrung über Zulässigkeit, Form und Frist des Antrags auf gerichtliche Entscheidung (§ 217) zu versehen.

(2) Gibt die Enteignungsbehörde dem Enteignungsantrag statt, so muß der Beschluß (Enteignungsbeschluß) bezeichnen

1. die von der Enteignung Betroffenen und den Enteignungsbegünstigten;
2. die sonstigen Beteiligten;
3. den Enteignungszweck und die Frist, innerhalb der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist;
4. den Gegenstand der Enteignung, und zwar
  - a) wenn das Eigentum an einem Grundstück Gegenstand der Enteignung ist, das Grundstück nach Größe, grundbuchmäßiger, katastermäßiger und sonst üblicher Bezeichnung; im Falle der Enteignung eines Grundstücksteils ist zu seiner Bezeichnung auf Vermessungsschriften (Vermessungsrisse und -karten) Bezug zu nehmen, die von einer zu Fortführungsvermessungen befugten Stelle oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gefertigt sind,

---

#### 132 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 60 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat in Satz 1 „und 3“ nach „Abs. 2“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 60 lit. b desselben Gesetzes hat Satz 2 eingefügt.

#### 133 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 61 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 1a eingefügt. Artikel 4 desselben Gesetzes in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat Abs. 1a und 2 in Abs. 2 und 3 unnummeriert.

- b) wenn ein anderes Recht an einem Grundstück Gegenstand einer selbständigen Enteignung ist, dieses Recht nach Inhalt und grundbuchmäßiger Bezeichnung,
  - c) wenn ein persönliches Recht, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigt oder den Verpflichteten in der Nutzung von Grundstücken beschränkt, Gegenstand einer selbständigen Enteignung ist, dieses Recht nach seinem Inhalt und dem Grund seines Bestehens,
  - d) die in § 86 Abs. 2 bezeichneten Gegenstände, wenn die Enteignung auf diese ausgedehnt wird;
5. bei der Belastung eines Grundstücks mit einem Recht die Art, den Inhalt, soweit er durch Vertrag bestimmt werden kann, sowie den Rang des Rechts, den Berechtigten und das Grundstück;
  6. bei der Begründung eines Rechts der in Nummer 4 Buchstabe c bezeichneten Art den Inhalt des Rechtsverhältnisses und die daran Beteiligten;
  7. die Eigentums- und sonstigen Rechtsverhältnisse vor und nach der Enteignung;
  8. die Art und Höhe der Entschädigungen und die Höhe der Ausgleichszahlungen nach § 100 Abs. 5 Satz 4 und § 101 Abs. 1 Satz 2 mit der Angabe, von wem und an wen sie zu leisten sind; Geldentschädigungen, aus denen andere von der Enteignung Betroffene nach § 97 Abs. 4 zu entschädigen sind, müssen von den sonstigen Geldentschädigungen getrennt ausgewiesen werden;
  9. bei der Entschädigung in Land das Grundstück in der in Nummer 4 Buchstabe a bezeichneten Weise.

(3) In den Fällen der §§ 111 und 112 Abs. 2 ist der Enteignungsbeschuß entsprechend zu beschränken.

(4) Kann ein Grundstücksteil noch nicht entsprechend Absatz 2 Nr. 4 Buchstabe a bezeichnet werden, so kann der Enteignungsbeschuß ihn aufgrund fester Merkmale in der Natur oder durch Bezugnahme auf die Eintragung in einen Lageplan bezeichnen. Wenn das Ergebnis der Vermessung vorliegt, ist der Enteignungsbeschuß durch einen Nachtragsbeschuß anzupassen.

(5) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingetragen, so gibt die Enteignungsbehörde dem Vollstreckungsgericht von dem Enteignungsbeschuß Kenntnis, wenn dem Enteignungsantrag stattgegeben worden ist.<sup>134</sup>

### § 114 Lauf der Verwendungsfrist

(1) Die Frist, innerhalb der der Enteignungszweck nach § 113 Abs. 2 Nr. 3 zu verwirklichen ist, beginnt mit dem Eintritt der Rechtsänderung.

(2) Die Enteignungsbehörde kann diese Frist vor ihrem Ablauf auf Antrag verlängern, wenn

1. der Enteignungsbegünstigte nachweist, daß er den Enteignungszweck ohne Verschulden innerhalb der festgesetzten Frist nicht erfüllen kann, oder
2. vor Ablauf der Frist eine Gesamtrechtsnachfolge eintritt und der Rechtsnachfolger nachweist, daß er den Enteignungszweck innerhalb der festgesetzten Frist nicht erfüllen kann.

---

### 134 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 62 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 2a und 2b eingefügt.

Artikel 4 desselben Gesetzes in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat Abs. 2a, 2b und 3 in Abs. 3 bis 5 unnummeriert.

Artikel 4 desselben Gesetzes in Verbindung mit derselben Bekanntmachung hat in Abs. 2 Nr. 8 „§ 100 Abs. 4“ durch „§ 100 Abs. 5“ ersetzt.

01.05.1986.—Artikel 49 Nr. 2 des Gesetzes vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265) hat Satz 1 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Der Beschuß der Enteignungsbehörde ist zu begründen und den Beteiligten zuzustellen.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 1 Satz 2 „(§ 157)“ durch „(§ 217)“ ersetzt.

Der enteignete frühere Eigentümer ist vor der Entscheidung über die Verlängerung zu hören.

### § 115 Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

(1) Soll die Entschädigung des Eigentümers eines zu enteignenden Grundstücks nach § 101 festgesetzt werden und ist die Bestellung, Übertragung oder die Ermittlung des Werts eines der dort bezeichneten Rechte im Zeitpunkt des Erlasses des Enteignungsbeschlusses noch nicht möglich, kann die Enteignungsbehörde, wenn es der Eigentümer unter Bezeichnung eines Rechts beantragt, im Enteignungsbeschuß neben der Festsetzung der Entschädigung in Geld dem Enteignungsbegünstigten aufgeben, binnen einer bestimmten Frist dem von der Enteignung Betroffenen ein Recht der bezeichneten Art zu angemessenen Bedingungen anzubieten.

(2) Bietet der Enteignungsbegünstigte binnen der bestimmten Frist ein Recht der bezeichneten Art nicht an oder einigt er sich mit dem von der Enteignung Betroffenen nicht, so wird ihm ein solches Recht auf Antrag zugunsten des von der Enteignung Betroffenen durch Enteignung entzogen. Die Enteignungsbehörde setzt den Inhalt des Rechts fest, soweit dessen Inhalt durch Vereinbarung bestimmt werden kann. Die Vorschriften dieses Teils über das Verfahren und die Entschädigung sind entsprechend anzuwenden.

(3) Der Antrag nach Absatz 2 kann nur innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der bestimmten Frist gestellt werden.<sup>135</sup>

### § 116 Vorzeitige Besitzeinweisung

(1) Ist die sofortige Ausführung der beabsichtigten Maßnahme aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit dringend geboten, so kann die Enteignungsbehörde den Antragsteller auf Antrag durch Beschluß in den Besitz des von dem Enteignungsverfahren betroffenen Grundstücks einweisen. Die Besitzeinweisung ist nur zulässig, wenn über sie in einer mündlichen Verhandlung verhandelt worden ist. Der Beschluß über die Besitzeinweisung ist dem Antragsteller, dem Eigentümer und dem unmittelbaren Besitzer zuzustellen. Die Besitzeinweisung wird in dem von der Enteignungsbehörde bezeichneten Zeitpunkt wirksam. Auf Antrag des unmittelbaren Besitzers ist dieser Zeitpunkt auf mindestens zwei Wochen nach Zustellung der Anordnung über die vorzeitige Besitzeinweisung an ihn festzusetzen.

(2) Die Enteignungsbehörde kann die vorzeitige Besitzeinweisung von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Entschädigung und von der vorherigen Erfüllung anderer Bedingungen abhängig machen. Auf Antrag des Inhabers eines Rechts, das zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt, ist die Einweisung von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der ihm voraussichtlich zu gewährenden Entschädigung abhängig zu machen. Die Anordnung ist dem Antragsteller, dem Besitzer und dem Eigentümer zuzustellen.

(3) Durch die Besitzeinweisung wird dem Besitzer der Besitz entzogen und der Eingewiesene Besitzer. Der Eingewiesene darf auf dem Grundstück das von ihm im Enteignungsantrag bezeichnete Bauvorhaben ausführen und die dafür erforderlichen Maßnahmen treffen.

(4) Der Eingewiesene hat für die durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstehenden Vermögensnachteile Entschädigung zu leisten, soweit die Nachteile nicht durch die Verzinsung der Geldentschädigung (§ 99 Abs. 3) ausgeglichen werden. Art und Höhe der Entschädigung werden durch die Enteignungsbehörde spätestens in dem in § 113 bezeichneten Beschluß festgesetzt. Wird der Beschluß über Art und Höhe der Entschädigung vorher erlassen, so ist er den in Absatz 2 Satz 3 bezeichneten Personen zuzustellen. Die Entschädigung für die Besitzeinweisung ist ohne Rücksicht darauf, ob ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt wird, zu dem in Absatz 1 Satz 4 bezeichneten Zeitpunkt fällig.

---

#### 135 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 93 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 1 „Bewertung“ durch „Ermittlung des Werts“ ersetzt und „so“ nach „möglich“ gestrichen.

(5) Auf Antrag einer der in Absatz 2 Satz 3 bezeichneten Personen hat die Enteignungsbehörde den Zustand des Grundstücks vor der Besitzeinweisung in einer Niederschrift feststellen zu lassen, soweit er für die Besitzeinweisungs- oder die Enteignungsentschädigung von Bedeutung ist. Den Beteiligten ist eine Abschrift der Niederschrift zu übersenden.

(6) Wird der Enteignungsantrag abgewiesen, so ist die vorzeitige Besitzeinweisung aufzuheben und der vorherige unmittelbare Besitzer wieder in den Besitz einzuweisen. Der Eingewiesene hat für alle durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstandenen besonderen Nachteile Entschädigung zu leisten. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.

### § 117 Ausführung des Enteignungsbeschlusses

(1) Ist der Enteignungsbeschuß oder sind die Entscheidungen nach § 112 Abs. 2 nicht mehr anfechtbar, so ordnet auf Antrag eines Beteiligten die Enteignungsbehörde die Ausführung des Enteignungsbeschlusses oder der Vorabentscheidung an (Ausführungsanordnung), wenn der durch die Enteignung Begünstigte die Geldentschädigung, im Falle der Vorabentscheidung die nach § 112 Abs. 2 Satz 2 festgesetzte Vorauszahlung gezahlt oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Auf Antrag des Entschädigungsberechtigten kann im Falle des § 112 Abs. 2 die Enteignungsbehörde die Ausführungsanordnung davon abhängig machen, daß der durch die Enteignung Begünstigte im übrigen für einen angemessenen Betrag Sicherheit leistet.

(2) In den Fällen des § 111 ist auf Antrag eines Beteiligten die Ausführungsanordnung zu erlassen, wenn der durch die Enteignung Begünstigte den zwischen den Beteiligten unstreitigen Entschädigungsbetrag gezahlt oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend, soweit sich nicht aus der Einigung etwas anderes ergibt.

(3) Im Falle des § 113 Abs. 4 ist auf Antrag eines Beteiligten die Ausführungsanordnung zu erlassen, wenn der durch die Enteignung Begünstigte die im Enteignungsbeschuß in Verbindung mit dem Nachtragsbeschuß festgesetzte Geldentschädigung gezahlt oder zulässigerweise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Der Nachtragsbeschuß braucht nicht unanfechtbar zu sein.

(4) Die Ausführungsanordnung ist allen Beteiligten zuzustellen, deren Rechtsstellung durch den Enteignungsbeschuß betroffen wird. Die Ausführungsanordnung ist der Gemeinde abschriftlich mitzuteilen, in deren Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt. § 113 Abs. 5 gilt entsprechend.

(5) Mit dem in der Ausführungsanordnung festzusetzenden Tag wird der bisherige Rechtszustand durch den im Enteignungsbeschuß geregelten neuen Rechtszustand ersetzt. Gleichzeitig entstehen die nach § 113 Abs. 2 Nr. 6 begründeten Rechtsverhältnisse; sie gelten von diesem Zeitpunkt an als zwischen den an dem Rechtsverhältnis Beteiligten vereinbart.

(6) Die Ausführungsanordnung schließt die Einweisung in den Besitz des enteigneten Grundstücks und des Ersatzlands zu dem festgesetzten Tag ein.

(7) Die Enteignungsbehörde übersendet dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift des Enteignungsbeschlusses und der Ausführungsanordnung und ersucht es, die Rechtsänderungen in das Grundbuch einzutragen.<sup>136</sup>

---

#### 136 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 63 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Ist der Enteignungsbeschuß nicht mehr anfechtbar, so ordnet auf Antrag eines Beteiligten die Enteignungsbehörde seine Ausführung an (Ausführungsanordnung), wenn der durch die Enteignung Begünstigte die Geldentschädigung gezahlt oder zulässigerweise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat.“

Artikel 1 Nr. 63 lit. b desselben Gesetzes in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat Abs. 1a und 1b eingefügt.

### **§ 118 Hinterlegung**

(1) Geldentschädigungen, aus denen andere Berechtigte nach § 97 Abs. 4 zu befriedigen sind, sind unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, soweit mehrere Personen auf sie Anspruch haben und eine Einigung über die Auszahlung nicht nachgewiesen ist. Die Hinterlegung erfolgt bei dem Amtsgericht, in dessen Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt; § 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes gilt entsprechend.

(2) Andere Vorschriften, nach denen die Hinterlegung geboten oder statthaft ist, werden hierdurch nicht berührt.

### **§ 119 Verteilungsverfahren**

(1) Nach Eintritt des neuen Rechtszustands kann jeder Beteiligte sein Recht an der hinterlegten Summe gegen einen Mitbeteiligten, der dieses Recht bestreitet, vor den ordentlichen Gerichten geltend machen oder die Einleitung eines gerichtlichen Verteilungsverfahrens beantragen.

(2) Für das Verteilungsverfahren ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt; in Zweifelsfällen gilt § 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes entsprechend.

(3) Auf das Verteilungsverfahren sind die Vorschriften über die Verteilung des Erlöses im Falle der Zwangsversteigerung mit folgenden Abweichungen entsprechend anzuwenden:

1. Das Verteilungsverfahren ist durch Beschluß zu eröffnen;
2. die Zustellung des Eröffnungsbeschlusses an den Antragsteller gilt als Beschlagnahme im Sinne des § 13 des Zwangsversteigerungsgesetzes; ist das Grundstück schon in einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt, so hat es hierbei sein Bewenden;
3. das Verteilungsgericht hat bei Eröffnung des Verfahrens von Amts wegen das Grundbuchamt um die in § 19 Abs. 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes bezeichneten Mitteilungen zu ersuchen; in die beglaubigte Abschrift des Grundbuchblatts sind die zur Zeit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses an den Enteigneten vorhandenen Eintragungen sowie die später eingetragenen Veränderungen und Löschungen aufzunehmen;
4. bei dem Verfahren sind die in § 97 Abs. 4 bezeichneten Entschädigungsberechtigten nach Maßgabe des § 10 des Zwangsversteigerungsgesetzes zu berücksichtigen, wegen der Ansprüche auf wiederkehrende Nebenleistungen jedoch nur für die Zeit bis zur Hinterlegung.

(4) Soweit aufgrund landesrechtlicher Vorschriften die Verteilung des Erlöses im Falle einer Zwangsversteigerung nicht von dem Vollstreckungsgericht, sondern von einer anderen Stelle wahrzunehmen ist, kann durch Landesrecht bestimmt werden, daß diese andere Stelle auch für das Verteilungsverfahren nach den Absätzen 1 bis 3 zuständig ist. Wird die Änderung einer Entscheidung dieser anderen Stelle verlangt, so ist die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts nachzusuchen. Die Beschwerde findet gegen die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts statt.

### **§ 120 Aufhebung des Enteignungsbeschlusses**

(1) Ist die Ausführungsanordnung noch nicht ergangen, so hat die Enteignungsbehörde den Enteignungsbeschluß auf Antrag aufzuheben, wenn der durch die Enteignung Begünstigte die ihm durch den Enteignungsbeschluß auferlegten Zahlungen nicht innerhalb eines Monats nach dem Zeitpunkt geleistet hat, in dem der Beschluß unanfechtbar geworden ist. Antragsberechtigt ist jeder Beteiligte, dem eine nicht gezahlte Entschädigung zusteht oder der nach § 97 Abs. 4 aus ihr zu befriedigen ist.

---

Artikel 4 desselben Gesetzes in Verbindung mit derselben Bekanntmachung hat Abs. 1a, 1b und 2 bis 5 in Abs. 2 bis 7 unnummeriert.

Artikel 4 desselben Gesetzes in Verbindung mit derselben Bekanntmachung hat im neuen Abs. 4 Satz 3 „Abs. 3“ durch „Abs. 5“ ersetzt.



(2) Vor der Aufhebung ist der durch die Enteignung Begünstigte zu hören. Der Aufhebungsbeschuß ist allen Beteiligten zuzustellen und der Gemeinde und dem Grundbuchamt abschriftlich mitzuteilen.

### § 121 Kosten

(1) Der Antragsteller hat die Kosten zu tragen, wenn der Antrag auf Enteignung abgelehnt oder zurückgenommen wird. Wird dem Antrag auf Enteignung stattgegeben, so hat der Entschädigungsverpflichtete die Kosten zu tragen. Wird einem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der von der Rückenteignung Betroffene die Kosten zu tragen. Wird ein Antrag eines sonstigen Beteiligten abgelehnt oder zurückgenommen, sind diesem die durch die Behandlung seines Antrags verursachten Kosten aufzuerlegen, wenn sein Antrag offensichtlich unbegründet war.

(2) Kosten sind die Kosten des Verfahrens und die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Aufwendungen der Beteiligten. Die Gebühren und Auslagen eines Rechtsanwalts oder eines sonstigen Bevollmächtigten sind erstattungsfähig, wenn die Zuziehung eines Bevollmächtigten notwendig war. Aufwendungen für einen Bevollmächtigten, für den Gebühren und Auslagen gesetzlich nicht vorgesehen sind, können nur bis zur Höhe der gesetzlichen Gebühren und Auslagen von Rechtsbeiständen erstattet werden.

(3) Aufwendungen, die durch das Verschulden eines Erstattungsberechtigten entstanden sind, hat dieser selbst zu tragen; das Verschulden eines Vertreters ist dem Vertretenen zuzurechnen.

(4) Die Kosten des Verfahrens richten sich nach den landesrechtlichen Vorschriften. Die Enteignungsbehörde setzt die Kosten im Enteignungsbeschuß oder durch besonderen Beschuß fest. Der Beschuß bestimmt auch, ob die Zuziehung eines Rechtsanwalts oder eines sonstigen Bevollmächtigten notwendig war.<sup>137</sup>

### § 122 Vollstreckbarer Titel

(1) Die Zwangsvollstreckung nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung über die Vollstreckung von Urteilen in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten findet statt

3. aus der Niederschrift über eine Einigung wegen der in ihr bezeichneten Leistungen;
4. aus nicht mehr anfechtbarem Enteignungsbeschuß wegen der zu zahlenden Geldentschädigung oder einer Ausgleichszahlung;
5. aus einem Beschuß über die vorzeitige Besitzeinweisung oder deren Aufhebung wegen der darin festgesetzten Leistungen.

Die Zwangsvollstreckung wegen einer Ausgleichszahlung ist erst zulässig, wenn die Ausführungsanordnung wirksam und unanfechtbar geworden ist.

(2) Die vollstreckbare Ausfertigung wird von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Amtsgerichts erteilt, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat und, wenn das Verfahren bei einem Gericht anhängig ist, von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts. In den Fällen der §§ 731, 767 bis 770, 785 und 786 der Zivilprozeßordnung tritt das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat, an die Stelle des Prozeßgerichts.<sup>138</sup>

---

#### 137 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 64 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Wird einem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der von der Rückenteignung Betroffene die Kosten des Verfahrens zu tragen.

(2) Die Kosten richten sich nach landesrechtlichen Vorschriften.“

#### 138 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 65 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Nr. 2 in Abs. 1 Satz 1 neu gefasst. Nr. 2 lautete:

„2. aus einem nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschuß wegen einer Ausgleichszahlung;“.

01.01.1998.—Artikel 4 Nr. 7 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

§ 122a<sup>140</sup>**§ 122b Härteausgleich bei Aufhebung, Enteignung, Kündigung und vorübergehender Unbenutzbarkeit oder Räumung von Miet- und Pachtraum**

(1) Ein Härteausgleich kann gewährt werden

1. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nach den in § 39g bezeichneten Vorschriften aufgehoben oder nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet worden ist;
2. einer gekündigten Vertragspartei, wenn die Kündigung zur Durchführung eines nach den Vorschriften des Abschnitts 1a des Dritten Teils angeordneten Gebots erforderlich ist; dies gilt auch, wenn von dem Ausspruch eines Gebots abgesehen wird, weil der Eigentümer sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die entsprechende Maßnahme durchzuführen; dies gilt entsprechend, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis vorzeitig durch Vereinbarung der Beteiligten beendet wird und die Gemeinde bestätigt hat, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen geboten ist;
3. einer Vertragspartei, wenn ohne Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise vorübergehend unbenutzbar sind und die Gemeinde

„(1) Die Zwangsvollstreckung nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung über die Vollstreckung von Urteilen in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten findet statt

1. aus der Niederschrift über eine Einigung wegen der in ihr bezeichneten Leistungen;
2. aus nicht mehr anfechtbarem Enteignungsbeschluß wegen der zu zahlenden Geldentschädigung oder einer Ausgleichszahlung;
3. aus einem Beschluß über die vorzeitige Besitzeinweisung oder deren Aufhebung wegen der darin festgesetzten Leistungen.

Die Zwangsvollstreckung wegen einer Ausgleichszahlung ist erst zulässig, wenn die Ausführungsanordnung wirksam und unanfechtbar geworden ist.“

20.09.2013.—Artikel 1 Nr. 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat in Abs. 2 Satz 2 „§§ 731, 767 bis 770, 785, 786 und 791“ durch „§§ 731, 767 bis 770, 785 und 786“ ersetzt.

**139 QUELLE**

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 66 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Überschrift des Teils eingefügt.

**AUFHEBUNG**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 94 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Teils aufgehoben. Die Überschrift lautete: „Härteausgleich“.

**140 QUELLE**

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 66 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

**AUFHEBUNG**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 94 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 122a Allgemeine Voraussetzungen für die Gewährung eines Härteausgleichs**

(1) Zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, eine besondere Härte bedeuten und für die eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und die auch nicht durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden, soll die Gemeinde in den Fällen des § 122b auf Antrag einen Geldausgleich gewähren, soweit es die Billigkeit erfordert (Härteausgleich).

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

bestätigt hat, daß dies durch die alsbaldige Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bedingt ist;

4. einem Mieter oder Pächter für die Umzugskosten, die dadurch entstehen, daß er nach der Räumung seiner Wohnung vorübergehend anderweitig untergebracht worden ist und später ein neues Miet- oder Pachtverhältnis in dem Gebiet begründet wird, sofern dies im Sozialplan vorgesehen ist.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für andere Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen.<sup>141</sup>

## **Sechster Teil Erschließung**

### **Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 123 Erschließungslast**

(1) Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt.

(2) Die Erschließungsanlagen sollen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht.

---

#### **141 QUELLE**

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 66 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

#### **AUFHEBUNG**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 94 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

#### **„§ 122b Härteausgleich bei Aufhebung, Enteignung, Kündigung und vorübergehender Unbenutzbarkeit oder Räumung von Miet- und Pachtraum**

(1) Ein Härteausgleich kann gewährt werden

1. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nach den in § 39g bezeichneten Vorschriften aufgehoben oder nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet worden ist;
2. einer gekündigten Vertragspartei, wenn die Kündigung zur Durchführung eines nach den Vorschriften des Abschnitts 1a des Dritten Teils angeordneten Gebots erforderlich ist; dies gilt auch, wenn von dem Ausspruch eines Gebots abgesehen wird, weil der Eigentümer sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die entsprechende Maßnahme durchzuführen; dies gilt entsprechend, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis vorzeitig durch Vereinbarung der Beteiligten beendet wird und die Gemeinde bestätigt hat, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen geboten ist;
3. einer Vertragspartei, wenn ohne Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise vorübergehend unbenutzbar sind und die Gemeinde bestätigt hat, daß dies durch die alsbaldige Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bedingt ist;
4. einem Mieter oder Pächter für die Umzugskosten, die dadurch entstehen, daß er nach der Räumung seiner Wohnung vorübergehend anderweitig untergebracht worden ist und später ein neues Miet- oder Pachtverhältnis in dem Gebiet begründet wird, sofern dies im Sozialplan vorgesehen ist.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für andere Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen.“

(4) Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen richtet sich nach landesrechtlichen Vorschriften.<sup>142</sup>

### § 124 Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot

Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 erlassen und lehnt sie das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ab, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.<sup>143</sup>

### § 125 Bindung an den Bebauungsplan

(1) Die Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 setzt einen Bebauungsplan voraus.

(2) Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so dürfen diese Anlagen nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 bezeichneten Anforderungen entsprechen.

(3) Die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen wird durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und

1. die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder

---

#### 142 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 95 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Abs. 3 aufgehoben und Abs. 4 und 5 in Abs. 3 und 4 unnummeriert. Abs. 3 lautete:

„(3) Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 45 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat in Abs. 2 „kostengünstig“ nach „Verkehrs“ eingefügt.

#### 143 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 96 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 124 Grundsätze für die Durchführung der Erschließung

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates Richtlinien über die städtebaulichen Grundsätze der Erschließung aufzustellen.“

01.05.1993.—Artikel 1 Nr. 10 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 124 Erschließungsvertrag, städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.

(2) Die Zulässigkeit anderer Verträge, insbesondere zur Durchführung von städtebaulichen Planungen und Maßnahmen, bleibt unberührt.“

21.06.2013.—Artikel 1 Nr. 18 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 124 Erschließungsvertrag

(1) Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.

(2) Gegenstand des Erschließungsvertrages können nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen in einem bestimmten Erschließungsgebiet in der Gemeinde sein. Der Dritte kann sich gegenüber der Gemeinde verpflichten, die Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen; dies gilt unabhängig davon, ob die Erschließungsanlagen nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig sind. § 129 Abs. 1 Satz 3 ist nicht anzuwenden.

(3) Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließung stehen. Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 erlassen und lehnt sie das zumutbare Angebot eines Dritten ab, die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung vorzunehmen, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.

(4) Der Erschließungsvertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.“

2. die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen.<sup>144</sup>

### § 126 Pflichten des Eigentümers

(1) Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
  2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen
- auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

(2) Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch das Anbringen oder das Entfernen der in Absatz 1 bezeichneten Gegenstände entstehen, zu beseitigen; er kann statt dessen eine angemessene Entschädigung in Geld leisten. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde; vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(3) Der Eigentümer hat sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Nummer zu versehen. Im übrigen gelten die landesrechtlichen Vorschriften.<sup>145</sup>

## Zweiter Abschnitt Erschließungsbeitrag

### § 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags

---

#### 144 ÄNDERUNGEN

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 26 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat Abs. 1a eingefügt.

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 97 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen setzt einen Bebauungsplan voraus. Sie hat sich nach seinen Festsetzungen zu richten.“

Artikel 1 Nr. 97 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 1a aufgehoben. Abs. 1a lautete:

„(1a) Die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen wird nicht dadurch berührt, daß bei der Herstellung von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen wird, wenn

1. die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder
2. die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen

und wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.“

Artikel 1 Nr. 97 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 97 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 3 „Abs. 4, 6 und 7“ durch „Abs. 4 bis 6“ ersetzt.

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 46 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

„(2) Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so dürfen diese Anlagen nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde hergestellt werden. Dies gilt nicht, wenn es sich um Anlagen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile handelt, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn die Herstellung der Anlagen den in § 1 Abs. 4 bis 6 bezeichneten Anforderungen widerspricht.“

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 47 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat in Abs. 2 „bis 6“ durch „bis 7“ ersetzt.

#### 145 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 67 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Nr. 1 in Abs. 1 Satz 1 neu gefasst. Nr. 1 lautete:

„1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung und“.

(1) Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der folgenden Vorschriften.

(2) Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

(3) Der Erschließungsbeitrag kann für den Grunderwerb, die Freilegung und für Teile der Erschließungsanlagen selbständig erhoben werden (Kostenspaltung).

(4) Das Recht, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind, bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.<sup>146</sup>

### § 128 Umfang des Erschließungsaufwands

(1) Der Erschließungsaufwand nach § 127 umfaßt die Kosten für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
2. ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 Halbsatz 2 auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4.

(2) Soweit die Gemeinden nach Landesrecht berechtigt sind, Beiträge zu den Kosten für Erweiterungen oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen zu erheben, bleibt dieses Recht unberührt. Die Länder können bestimmen, daß die Kosten für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen in den Erschließungsaufwand nicht einzubeziehen sind.

(3) Der Erschließungsaufwand umfaßt nicht die Kosten für

1. Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen;
2. die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern.<sup>147</sup>

---

#### 146 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 68 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 2 Nr. 4 und 5 eingefügt.

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 98 lit. a bis c des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Nr. 4 in Abs. 2 aufgehoben, Nr. 2 und 3 in Nr. 3 und 4 unnummeriert und Abs. 2 Nr. 2 eingefügt. Nr. 4 lautete: „4. Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete;“.

Artikel 1 Nr. 98 lit. d desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 2 Nr. 4 „mir Ausnahme von Kinderspielplätzen“ nach „Grünanlagen“ eingefügt und „und 2“ durch „bis 3“ ersetzt.

#### 147 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 99 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Abs. 1 Satz 3 eingefügt.

### § 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

(1) Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwands können Beiträge nur insoweit erhoben werden, als die Erschließungsanlagen erforderlich sind, um die Bauflächen und die gewerblich zu nutzenden Flächen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen (beitragsfähiger Erschließungsaufwand). Soweit Anlagen nach § 127 Abs. 2 von dem Eigentümer hergestellt sind oder von ihm aufgrund baurechtlicher Vorschriften verlangt werden, dürfen Beiträge nicht erhoben werden. Die Gemeinden tragen mindestens 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

(2) Kosten, die ein Eigentümer oder sein Rechtsvorgänger bereits für Erschließungsmaßnahmen aufgewandt hat, dürfen bei der Übernahme als gemeindliche Erschließungsanlagen nicht erneut erhoben werden.<sup>148</sup>

### § 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann nach den tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen ermittelt werden. Die Einheitssätze sind nach den in der Gemeinde üblicherweise durchschnittlich aufzuwendenden Kosten vergleichbarer Erschließungsanlagen festzusetzen.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Grenzen von Bebauungsplangebieten, Umlegungsgebieten, förmlich festgelegten Sanierungsgebieten) gebildet werden. Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.<sup>149</sup>

### § 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands

(1) Der ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand für eine Erschließungsanlage ist auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen.

(2) Verteilungsmaßstäbe sind

1. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung;
2. die Grundstücksflächen;
3. die Grundstücksbreite an der Erschließungsanlage.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden.

(3) In Gebieten, die nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes erschlossen werden, sind, wenn eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, die Maßstäbe nach Absatz 2 in der Weise anzuwenden, daß der Verschiedenheit dieser Nutzung nach Art und Maß entsprochen wird.<sup>150</sup>

---

#### 148 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 100 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Satz 2 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 2 lautete: „Soweit Anlagen nach § 127 Abs. 2 von dem Eigentümer hergestellt sind oder von ihm aufgrund der Verordnung über Garagen- und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzbl. I S. 219) in der Fassung des Erlasses vom 13. September 1944 (Reichsarbeitsbl. I S. 325) oder sonstiger baurechtlicher Vorschriften verlangt werden, dürfen Beiträge nicht erhoben werden.“

#### 149 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 101 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Abs. 2 Satz 2 eingefügt.

#### 150 ÄNDERUNGEN

### § 132 Regelung durch Satzung

Die Gemeinden regeln durch Satzung

1. die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen im Sinne des § 129,
2. die Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwands sowie die Höhe des Einheitssatzes,
3. die Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3) und
4. die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage.

### § 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht

(1) Der Beitragspflicht unterliegen Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, unterliegen der Beitragspflicht, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung anstehen. Die Gemeinde gibt bekannt, welche Grundstücke nach Satz 2 der Beitragspflicht unterliegen; die Bekanntmachung hat keine rechtsbegründende Wirkung.

(2) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des § 128 Abs. 1 Nr. 3 entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

(3) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Ist die Beitragspflicht sechs Jahre nach Erlass des Vorausleistungsbescheids noch nicht entstanden, kann die Vorausleistung zurückverlangt werden, wenn die Erschließungsanlage bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht benutzbar ist. Der Rückzahlungsanspruch ist ab Erhebung der Vorausleistung mit 2 vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich zu verzinsen. Die Gemeinde kann Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrags im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht treffen.<sup>151</sup>

---

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 102 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 102 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 3 „dieses Gesetzes“ durch „des Bundesbaugesetzes“ ersetzt.

#### 151 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 103 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat Satz 1 in Abs. 3 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück genehmigt wird.“

Artikel 1 Nr. 103 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat Abs. 3 Satz 2 bis 4 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 103 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 4 aufgehoben. Abs. 4 lautete:

„(4) Soweit Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind, entsteht die Beitragspflicht mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes. Die Gemeinde gibt bekannt, welche Erschließungsanlagen hergestellt sind und für welche Anlagen Teilbeträge erhoben werden; die Bekanntmachung hat keine rechtsbegründende Wirkung.“

01.05.1993.—Artikel 1 Nr. 11 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat Satz 1 in Abs. 3 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.“



### § 134 Beitragspflichtiger

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche belastet, so ist der Inhaber dieses Rechtes anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 4 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.<sup>152</sup>

### § 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags

(1) Der Beitrag wird einen Monat nach der Zustellung des Beitragsbescheids fällig.

(2) Die Gemeinde kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall, insbesondere soweit dies zur Durchführung eines genehmigten Bauvorhabens erforderlich ist, zulassen, daß der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird. Ist die Finanzierung eines Bauvorhabens gesichert, so soll die Zahlungsweise der Auszahlung der Finanzierungsmittel angepaßt, jedoch nicht über zwei Jahre hinaus erstreckt werden.

(3) Läßt die Gemeinde nach Absatz 2 eine Verrentung zu, so ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid in eine Schuld umzuwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. In dem Bescheid sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Restbetrag ist mit höchstens 2 vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.

(4) Werden Grundstücke landwirtschaftlich oder als Wald genutzt, ist der Beitrag so lange zinslos zu stunden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs genutzt werden muß. Satz 1 gilt auch für die Fälle der Nutzungsüberlassung und Betriebsübergabe an Familienangehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung. Der Beitrag ist auch zinslos zu stunden, solange Grundstücke als Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes genutzt werden.

(5) Im Einzelfall kann die Gemeinde auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, daß die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.

---

20.09.2013.—Artikel 1 Nr. 19 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat in Abs. 3 Satz 4 „Diskontsatz der Deutschen Bundesbank“ durch „Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.

#### 152 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 69 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Satz 3 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 3 lautete: „Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner.“

Artikel 1 Nr. 69 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 „ , im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum“ am Ende eingefügt.

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 104 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 1 Satz 1 „Zustellung“ durch „Bekanntgabe“ ersetzt.

22.07.1992.—Artikel 11 § 8 lit. a des Gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257) hat Abs. 1 Satz 3 eingefügt.

Artikel 11 § 8 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

„(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.“

(6) Weitergehende landesrechtliche Billigkeitsregelungen bleiben unberührt.<sup>153</sup>

### **Siebter Teil Maßnahmen für den Naturschutz<sup>154</sup>**

#### **§ 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung**

(1) Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

(2) Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist. Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden.

(3) Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag. Die Erstattungspflicht entsteht mit der Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich durch die Gemeinde. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Billigkeitsregelungen sind entsprechend anzuwenden.<sup>155</sup>

#### **§ 135b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung**

Soweit die Gemeinde Maßnahmen zum Ausgleich nach § 135a Abs. 2 durchführt, sind die Kosten auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen. Verteilungsmaßstäbe sind

6. die überbaubare Grundstücksfläche,
7. die zulässige Grundfläche,
8. die zu erwartende Versiegelung oder
9. die Schwere der zu erwartenden Eingriffe.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden.<sup>156</sup>

#### **§ 135c Satzungsrecht**

---

##### **153 ÄNDERUNGEN**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 105 lit. a des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat in Abs. 1 „Zustellung“ durch „Bekanntgabe“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 105 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 4 neu gefasst. Abs. 4 lautet:

„(4) Werden Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so kann der Beitrag so lange gestundet werden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Betriebs genutzt werden muß.“

Artikel 1 Nr. 105 lit. c desselben Gesetzes hat Abs. 6 eingefügt.

01.05.1994.—Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766) hat Abs. 4 Satz 3 eingefügt.

20.09.2013.—Artikel 1 Nr. 19 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat in Abs. 3 Satz 3 „Diskontsatz der Deutschen Bundesbank“ durch „Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.

##### **154 QUELLE**

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 47 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Überschrift des Teils eingefügt.

##### **155 QUELLE**

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 47 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Vorschrift eingefügt.

##### **156 QUELLE**

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 47 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Vorschrift eingefügt.

Die Gemeinde kann durch Satzung regeln

1. Grundsätze für die Ausgestaltung von Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans,
2. den Umfang der Kostenerstattung nach § 135a; dabei ist § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 und Satz 2 entsprechend anzuwenden,
3. die Art der Kostenermittlung und die Höhe des Einheitssatzes entsprechend § 130,
4. die Verteilung der Kosten nach § 135b einschließlich einer Pauschalierung der Schwere der zu erwartenden Eingriffe nach Biotop- und Nutzungstypen,
5. die Voraussetzungen für die Anforderung von Vorauszahlungen,
6. die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags.<sup>157</sup>

## **Zweites Kapitel Besonderes Städtebaurecht<sup>158</sup>**

### **Erster Teil Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen<sup>159</sup>**

*Siebenter Teil<sup>160</sup>*

#### **Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften<sup>161</sup>**

#### **§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Mißstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Mißstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

---

**157** QUELLE

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 47 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Vorschrift eingefügt.

**158** QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Kapitels eingefügt.

**159** QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Teils eingefügt.

**160** AUFHEBUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Teils aufgehoben. Die Überschrift lautete: „Ermittlung von Grundstückswerten“.

**161** QUELLE

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Überschrift des Abschnitts eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 und 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Abschnitts neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Gutachterausschüsse“.

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

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

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in bezug auf
  - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
  - g) die vorhandene Erschließung,
  - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in bezug auf
  - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
  - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
  - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, daß

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.<sup>162</sup>

---

## 162 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

### „§ 136 Wertermittlung

- (1) Über den Wert unbebauter und bebauter Grundstücke ist ein Gutachten zu erstatten, wenn
1. die Eigentümer, die ihnen gleichstehenden Berechtigten (§ 145 Abs. 2), Nießbraucher sowie Gläubiger einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld,
  2. die für den Vollzug dieses Gesetzes zuständigen Behörden,
  3. Gerichte oder
  4. Kaufbewerber, solange sie mit dem Eigentümer in ernsthaften Verhandlungen stehen,
- es beantragen. Ausgenommen sind die einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Grundstücke.

(2) Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer des Grundstücks zu übersenden.“

### § 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.<sup>163</sup>

---

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 und 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 136 Aufgaben des Gutachterausschusses

(1) Der Gutachterausschuß hat über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken ein Gutachten zu erstatten, wenn

1. die Eigentümer, die ihnen gleichstehenden Berechtigten (§ 145 Abs. 2), Nießbraucher, Gläubiger einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert eines Grundstücks von Bedeutung ist,
2. die für den Vollzug dieses Gesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesen Gesetzen,
3. die für die Feststellung der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an Grundstücken aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
4. Gerichte und Justizbehörden oder
5. Kaufbewerber und Bewerber um eine Dienstbarkeit, solange sie mit dem Eigentümer in ernsthaften Verhandlungen stehen,

es beantragen.

(2) Der Gutachterausschuß hat die Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 143b).

(3) Der Gutachterausschuß kann bei einer Enteignung, im Falle von Übernahmeansprüchen oder bei Nutzungsbeschränkungen aufgrund dieses Gesetzes oder nach anderen Vorschriften auf Antrag eines Antragsberechtigten außer Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.

(4) Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen können dem Gutachterausschuß weitere Aufgaben übertragen.

(5) Eine Abschrift des Gutachtens über den Wert eines einzelnen Grundstücks oder eines Rechts an einem Grundstück ist dem Eigentümer des Grundstücks oder dem Inhaber des Rechts zu übersenden. Gutachten können ganz oder teilweise anderen Personen zur Kenntnis gebracht werden, soweit sie ein berechtigtes Interesse haben und keine berechtigten Interessen anderer beeinträchtigt werden. Der Eigentümer des Grundstücks oder der Inhaber des Rechts ist vorher zu hören.“

20.09.2013.—Artikel 1 Nr. 20 lit. a des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat in Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 „auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung“ nach „Menschen“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 20 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Nr. 1 Buchstabe g das Semikolon durch ein Komma ersetzt und Abs. 3 Nr. 1 Buchstabe h eingefügt.

Artikel 1 Nr. 20 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 „nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie“ nach „Bundesgebiets“ eingefügt.

### 163 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 137 Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen

(1) Die Gutachten werden durch selbständige Gutachterausschüsse erstattet, die bei den kreisfreien Städten und den Landkreisen gebildet werden.

(2) Als Geschäftsstelle zur Vorbereitung ihrer Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse der Verwaltung der Körperschaft, bei der sie gebildet sind. Die Landesregierungen können die Aufgaben der Geschäftsstellen vorhandenen kommunalen oder staatlichen Einrichtung übertragen.“

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 27 lit. a des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat in Abs. 1 Satz 2 „im Einzelfall“ nach „Gutachterausschüsse“ gestrichen.

Artikel 1 Nr. 27 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 1 Satz 3 eingefügt.

§ 137a<sup>164</sup>**§ 138 Auskunftsspflicht**

(1) Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.

(2) Die nach Absatz 1 erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind die Daten zu löschen. Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden.

(3) Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit nach Maßgabe des Absatzes 2 zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.

---

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 und 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 137 Gutachterausschuß und Geschäftsstelle**

(1) Die Gutachten werden durch selbständige Gutachterausschüsse erstattet, die für den Bereich einer kreisfreien Stadt oder eines Landkreises gebildet werden. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß Gutachterausschüsse bei kreisangehörigen Gemeinden verbleiben oder eingerichtet werden, wenn die Erfüllung ihrer Aufgaben gewährleistet ist. In der Rechtsverordnung sind erforderlichenfalls zur Gewährleistung der in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Anforderungen Bestimmungen zu treffen, bei welcher Behörde die Geschäftsstelle zu errichten ist.

(2) Zur Vorbereitung seiner Arbeit bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle bei einer Behörde. Die Landesregierungen können die Aufgaben der Geschäftsstelle dem örtlich zuständigen Kataster- und Vermessungsamt oder einer anderen vorhandenen kommunalen oder staatlichen Einrichtung übertragen, die über fachkundiges Personal verfügt und der die für die Wertermittlung erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stehen.“

**164 QUELLE**

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

**AUFHEBUNG**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 137a Oberer Gutachterausschuß**

(1) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden ein Oberer Gutachterausschuß gebildet wird, der auf Antrag eines Gerichts Obergutachten zu erstatten hat, wenn das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

(2) Der Obere Gutachterausschuß hat sich zur Vorbereitung seiner Arbeit der Verwaltung einer vorhandenen staatlichen Einrichtung als Geschäftsstelle zu bedienen; die Geschäftsstelle des örtlich zuständigen Gutachterausschusses wirkt dabei mit. Das Nähere regelt die Rechtsverordnung nach Absatz 1.

(3) Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen können dem Oberen Gutachterausschuß weitere Aufgaben übertragen.“

(4) Verweigert ein nach Absatz 1 Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist § 208 Satz 2 bis 4 über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozeßordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.<sup>165</sup>

### § 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

(1) Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

(2) § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung auf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sinngemäß anzuwenden. Die Träger öffentlicher Belange haben die Gemeinde auch über Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten.

(3) Ist eine Änderung von Zielen und Zwecken der Sanierung oder von Maßnahmen und Planungen der Träger öffentlicher Belange, die aufeinander abgestimmt wurden, beabsichtigt, haben sich die Beteiligten unverzüglich miteinander ins Benehmen zu setzen.<sup>166</sup>

---

#### 165 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Der Gutachterausschuß besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Es wird im Einzelfall in der von der Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 144 bestimmten Besetzung tätig. Der Vorsitzende und die Gutachter dürfen nicht mit der Verwaltung der gemeindeeigenen Grundstücke befaßt sein.

(2) Die Gutachter werden von der höheren Verwaltungsbehörde auf vier Jahre bestellt; die Bestellung kann wiederholt werden.

(3) Die ehrenamtlichen Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheimzuhalten.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 und 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 138 Zusammensetzung der Gutachterausschüsse

(1) Der Gutachterausschuß und der Obere Gutachterausschuß bestehen aus jeweils einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Sie werden in der durch Rechtsverordnung nach § 141 bestimmten Besetzung tätig.

(2) Die Gutachter werden von der höheren Verwaltungsbehörde auf vier Jahre bestellt; die Bestellung kann wiederholt werden.

(3) Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheimzuhalten.“

#### 166 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Sie sind an Weisungen nicht gebunden.

(2) Zu Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Bewertung von Grundstücken erfahren sind. Unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile der kreisfreien Stadt oder des Landkreises befinden.

(3) Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er an dem Grundstück wirtschaftlich interessiert ist. Das gleiche gilt, wenn der Ausschließungsgrund bei dem Ehegatten oder bei einer Person vorliegt, mit welcher der Auszuschließende in gerader Linie verwandt oder verschwägert, in der Seitenlinie bis zum dritten Grade verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert oder durch Adoption verbunden oder deren gesetzlicher Vertreter oder Bevollmächtigter er ist. Ein Gutachter ist von der Mitwirkung auch ausgeschlossen, wenn er in anderer als öffentlicher Eigenschaft entweder in

**Zweiter Abschnitt  
Vorbereitung und Durchführung<sup>167</sup>**

**§ 140 Vorbereitung**

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfaßt

1. die vorbereitenden Untersuchungen,
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
4. die städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,
5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,

der Angelegenheit ein Gutachten abgegeben hat oder sonst tätig geworden ist oder bei jemandem beschäftigt ist, der am Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.“

28.06.1985.—Artikel 10 des Gesetzes vom 24. Juni 1985 (BGBl. I S. 1144) hat Satz 3 in Abs. 4 aufgehoben. Satz 3 lautete: „Eine Verbindung durch Adoption steht der Verwandtschaft gleich.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 und 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 139 Unabhängigkeit und Sachkunde**

(1) Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Sie sind an Weisungen nicht gebunden.

(2) Zu Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses befinden. Insbesondere bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sollen auch Bedienstete der örtlichen Finanzämter mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung als Gutachter mitwirken.

(3) Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter dürfen nicht mit der Verwaltung des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands, auf die sich die Wertermittlung bezieht, oder hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet ist, befaßt sein.

(4) Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er an dem Grundstück wirtschaftlich interessiert ist. Das gleiche gilt, wenn der Ausschließungsgrund bei dem Ehegatten oder bei einer Person vorliegt, mit der der Auszuschließende in gerader Linie verwandt oder verschwägert, in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert oder deren gesetzlicher Vertreter oder Bevollmächtigter er ist. Ein Gutachter ist von der Mitwirkung auch ausgeschlossen, wenn er in anderer als öffentlicher Eigenschaft entweder in der Angelegenheit ein Gutachten abgegeben hat oder sonst in anderer als öffentlicher Eigenschaft tätig geworden oder bei jemandem beschäftigt ist, der am Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 48 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Abs. 4 aufgehoben. Abs. 4 lautete:

„(4) Auf Grundstücken, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf den in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücken dürfen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers durchgeführt werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen besteht.“

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 48 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat Satz 1 in Abs. 2 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Die Vorschriften über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung sinngemäß anzuwenden.“

**167 QUELLE**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Abschnitts eingefügt.



7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.<sup>168</sup>

### § 141 Vorbereitende Untersuchungen

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

(4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.<sup>169</sup>

---

### 168 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Der Gutachterausschuß kann die mündliche oder schriftliche Befragung von Sachverständigen sowie von Personen anordnen, die Auskünfte über das Grundstück geben können. Er kann verlangen, daß Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an dem Grundstück die zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, daß das Grundstück zur Vorbereitung von Gutachten betreten wird. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

(2) Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuß Rechts- und Amtshilfe zu leisten.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 und 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 140 Auskunfts- und Vorlagepflicht

(1) Der Gutachterausschuß kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, die Angaben über das Grundstück und, wenn das zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungsentschädigungen erforderlich ist, über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, daß Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an Grundstücken die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, daß Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

(2) Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuß Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Das Finanzamt erteilt dem Gutachterausschuß Auskünfte über Grundstücke, soweit dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen erforderlich ist.“

### 169 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

Zweiter Abschnitt<sup>170</sup>**§ 142 Sanierungssatzung**

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

(2) Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, daß Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets

1. für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder
2. für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen

„(1) Der Gutachterausschuß ermittelt den gemeinen Wert (Verkehrswert).

(2) Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

(3) Bei bebauten Grundstücken ist der Verkehrswert des Bodenanteils und der Bauteile getrennt zu ermitteln, wenn dies auf Grund von Vergleichspreisen möglich ist; sie sind im Gutachten gesondert anzugeben.

(4) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen, um die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte zu sichern.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 und 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 141 Organisation und Verfahren**

(1) Die Einzelheiten der Organisation und des Verfahrens der Gutachterausschüsse, der Oberen Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen werden von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung geregelt. Die Rechtsverordnung soll insbesondere regeln

1. die Auswahl und Zahl der Gutachter, die im Einzelfall mitwirken,
2. die Voraussetzungen, unter denen ein Gutachter vorzeitig abberufen werden kann,
3. die Aufgaben, die von den Gutachterausschüssen im Einzelfall, für bestimmte Fallgruppen oder allgemein auf ihre Vorsitzenden oder auf ihre Geschäftsstellen übertragen werden können,
4. die Vertretung der Gutachterausschüsse vor Behörden und Gerichten zur mündlichen Erläuterung der Gutachten,
5. die Entschädigung für die Mitglieder der Gutachterausschüsse.

(2) Die Aufbringung der Kosten richtet sich nach Landesrecht.“

01.05.1993.—Artikel 1 Nr. 12 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat Abs. 4 eingefügt.

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 49 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Abs. 4 neu gefasst. Abs. 4 lautete:

„(4) Ist der Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, ist § 15 auf Anträge auf Durchführung eines Vorhabens und auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung im Sinne des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs nach Satz 1 unwirksam.“

**170 QUELLE**

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Überschrift des Abschnitts eingefügt.

**AUFHEBUNG**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Abschnitts aufgehoben. Die Überschrift lautete: „Wertermittlung“.

in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften anzuwenden.

(3) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

(4) In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren); in diesem Fall kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.<sup>171</sup>

### § 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

(1) Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekanntzumachen. Sie kann auch ortsüblich bekanntmachen, daß eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach den Sätzen 1 und 2 ist – außer im vereinfachten Sanierungsverfahren – auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

(2) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen ist.<sup>172</sup>

---

#### 171 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 142 Wirkung der Gutachten

Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes vereinbart wird.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 und 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 142 Verkehrswert

(1) Der Gutachterausschuß ermittelt den gemeinen Wert (Verkehrswert). Dabei sind insbesondere Vorschriften über die Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung bestimmter Umstände zu beachten.

(2) Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 50 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat in Abs. 4 „(vereinfachtes Verfahren)“ durch „(vereinfachtes Sanierungsverfahren)“ ersetzt.

01.01.2007.—Artikel 1 Nr. 11 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat Abs. 3 Satz 3 und 4 eingefügt.

#### 172 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

§ 143a<sup>173</sup>**„§ 143 Kaufpreissammlungen, Richtwerte und Übersichten**

(1) Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden.

(2) Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind Kaufpreissammlungen einzurichten und zu führen. Soweit ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe der vereinbarten Kaufpreise beeinflusst haben, sind die Kaufpreise insoweit berichtigt in die Sammlungen aufzunehmen oder in ihnen nicht zu berücksichtigen.

(3) Auf Grund der Kaufpreissammlungen sind für die einzelnen Teile des Gemeindegebiets oder für das gesamte Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte (Richtwerte) zu ermitteln. Dabei sind solche Grundstücke, die nach Beschaffenheit, Lage oder Zweckbestimmung besondere preisbestimmende Merkmale haben, gesondert zu berücksichtigen.

(4) Die Richtwerte sind in regelmäßigen Abständen ortsüblich in der Gemeinde bekanntzumachen und der höheren Verwaltungsbehörde mitzuteilen. Sie sind von der höheren Verwaltungsbehörde in Übersichten zusammenzustellen. Die Landesregierungen können anordnen, daß die Übersichten veröffentlicht werden.

(5) Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Richtwerte und von der höheren Verwaltungsbehörde Auskunft über den Inhalt der Übersichten verlangen.

(6) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die in Absatz 4 genannten Übersichten für die Länder und das Bundesgebiet zusammengefaßt und veröffentlicht werden und in welcher Weise dies zu geschehen hat.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 und 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 143 Wirkung der Gutachten**

Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 51 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Überschrift neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Anzeige und Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk“.

Artikel 1 Nr. 51 lit. b bis e desselben Gesetzes hat Abs. 1 bis 3 durch Abs. 1 ersetzt und Abs. 4 in Abs. 2 unnummeriert. Abs. 1 bis 3 lauteten:

„(1) Die Sanierungssatzung ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen; der Anzeige ist ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen, beizufügen. § 11 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Rechtfertigen Tatsachen die Annahme, daß keine Aussicht besteht, die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen, ist dies im Anzeigeverfahren geltend zu machen.

(2) Die Sanierungssatzung ist ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie – außer im vereinfachten Verfahren – auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

(3) Eine Änderung der Sanierungssatzung, die nur eine geringfügige Änderung der Grenzen betrifft und der nur unwesentliche Bedeutung zukommt, bedarf keiner Anzeige, wenn die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zustimmen.“

**173 QUELLE**

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

**AUFHEBUNG**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 143a Kaufpreissammlungen**

(1) Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und für die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluß, den Beschluß über die Vorweg-

§ 143b<sup>174</sup>**§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge**

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;

---

nahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluß über die Aufstellung eines Umlegungsplans und den Grenzregelungsbeschluß sowie für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

(2) Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind Kaufpreissammlungen einzurichten und zu führen. Die Kaufverträge sind nach Weisung der Gutachterausschüsse bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse auszuwerten. Dabei sind auch die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zum bezahlten Kaufpreis zu setzen. Das Ergebnis der Auswertung ist in die Kaufpreissammlung zu übernehmen. Soweit anzunehmen ist, daß ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe der vereinbarten Kaufpreise beeinflußt haben, sind die Kaufpreise in den Sammlungen unter Hinweis auf diese Umstände zu kennzeichnen.

(3) Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise sind nach Weisung der Gutachterausschüsse die für die Wertermittlung wesentlichen Daten, insbesondere Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Bewirtschaftungsdaten und Liegenschaftszinssätze nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

(4) Die Kaufpreissammlung ist dem Finanzamt zugänglich zu machen.“

**174 QUELLE**

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

**AUFHEBUNG**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 143b Bodenrichtwerte und Übersichten**

(1) Aufgrund der Kaufpreissammlungen sind jeweils zum Ende jedes Kalenderjahrs für das Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß für das ganze Land oder für bestimmte Gebiete Bodenrichtwerte jeweils zum Ende jedes zweiten Jahrs zu ermitteln sind.

(3) Ist in einem Gebiet seit der letzten Ermittlung von Bodenrichtwerten ein Bebauungsplan in Kraft getreten oder hat sich die Qualität der Grundstücke in dem Gebiet durch andere Maßnahmen geändert, so sind bei der darauf folgenden Ermittlung von Bodenrichtwerten für diese Grundstücke die Bodenrichtwerte nach den geänderten Qualitätsmerkmalen, auch bezogen auf die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung der Einheitsbewertung des Grundbesitzes, zu ermitteln und dem Finanzamt mitzuteilen.

(4) Die Bodenrichtwerte sind jeweils nach ihrer Ermittlung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen sowie der höheren Verwaltungsbehörde und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte sind von der höheren Verwaltungsbehörde Übersichten über die Bodenrichtwerte, gegliedert nach Orten, typischem Entwicklungszustand und Art der Nutzung der Grundstücke ihres Bereichs, zusammenzustellen und zu veröffentlichen. Ist ein Oberer Gutachterausschuß gebildet, so kann von der Landesregierung bestimmt werden, daß dieser an die Stelle der höheren Verwaltungsbehörde tritt.

(5) Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte und von der höheren Verwaltungsbehörde, gegebenenfalls vom Oberen Gutachterausschuß über den Inhalt der Übersichten Auskunft verlangen.“

2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.<sup>175</sup>

---

## 175 ÄNDERUNGEN

26.06.1970.—Artikel 30 Nr. 1 des Gesetzes vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805) hat Satz 1 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Die Einzelheiten der Organisation, des Verfahrens sowie die Aufbringung der Kosten der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen werden von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung geregelt.“

Artikel 30 Nr. 2 desselben Gesetzes hat Nr. 6 in Abs. 1 Satz 2 aufgehoben. Nr. 6 lautete:

„6. die Gebührenerhebung.“

Artikel 30 Nr. 3 desselben Gesetzes hat Abs. 1 Satz 3 eingefügt.

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Die Einzelheiten der Organisation und des Verfahrens der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen werden von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung geregelt. In der Rechtsverordnung sind insbesondere zu regeln

1. die Auswahl und Zahl der Gutachter, die im Einzelfall mitwirken;
2. die Voraussetzungen, unter denen ein Gutachter vorzeitig abberufen werden kann;
3. die Anlegung der Kaufpreissammlungen und ihre Führung, insbesondere auch die Beschaffung der Unterlagen für die zurückliegende Zeit;
4. die Berichtigung der Kaufpreise für die Kaufpreissammlung, die Ermittlung der Richtwerte und die Anlage der Übersichten nach § 143 Abs. 4;
5. die Entschädigung für die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses.

Teil VIIa<sup>176</sup>§ 144a<sup>177</sup>

Die Aufbringung der Kosten richtet sich nach landesrechtlichen Vorschriften.

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die Gutachterausschüsse allgemein oder im Einzelfall bei kreisangehörigen Gemeinden oder bei Gemeindeverbänden eingerichtet werden, die nach Landesrecht Aufgaben kreisangehöriger Gemeinden wahrnehmen.“

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 und 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 144 Ermächtigungen**

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte,
2. die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung (§ 143a Abs. 3) sowie deren Fortschreibung und Veröffentlichung,
3. die Zusammenfassung der Übersichten über die Bodenrichtwerte (§ 143b Abs. 4) sowie deren Veröffentlichung für die Länder und das Bundesgebiet.

(2) Die Landesregierungen regeln durch Rechtsverordnung

1. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlungen,
2. die Ermittlung der Bodenrichtwerte und die Anlage der Übersichten nach § 143b Abs. 4.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 52 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Überschrift neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge“.

Artikel 1 Nr. 52 lit. b desselben Gesetzes hat Nr. 2 in Abs. 1 aufgehoben und Nr. 3 in Nr. 2 unnummeriert. Nr. 2 lautete:

„2. die Teilung eines Grundstücks;“.

Artikel 1 Nr. 52 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Nr. 3 den Punkt durch ein Semikolon ersetzt und Abs. 2 Nr. 4 und 5 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 52 lit. d litt. aa desselben Gesetzes hat Nr. 2 in Abs. 4 neu gefasst. Nr. 2 lautete:

„2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge;“.

Artikel 1 Nr. 52 lit. d litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 4 Nr. 3 „oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig“ nach „worden“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 52 lit. d litt. cc und dd desselben Gesetzes hat Nr. 4 und 5 in Abs. 4 neu gefasst. Nr. 4 und 5 lauteten:

- „4. die Teilung eines Grundstücks nach Absatz 1 Nr. 2 sowie Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.“

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 49 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat Nr. 3 in Abs. 4 neu gefasst. Nr. 3 lautete:

„3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;“.

**176 QUELLE**

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 71 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Überschrift des Teils eingefügt.

**AUFHEBUNG**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Teils aufgehoben. Die Überschrift lautete: „Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur“.

**177 QUELLE**

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 71 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

**AUFHEBUNG**

§ 144b<sup>178</sup>

§ 144c<sup>179</sup>

§ 144d<sup>180</sup>

---

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 144a Abstimmung von Maßnahmen**

(1) Bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere auch die Ergebnisse der Vorplanung nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ vom 3. September 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1573), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgaben vom 23. Dezember 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 2140), zu berücksichtigen.

(2) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat die obere Flurbereinigungsbehörde zu prüfen, ob im Zusammenhang damit eine Flurbereinigung oder andere Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur einzuleiten sind.“

**178** QUELLE

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 71 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

AUFHEBUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 144b Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur**

(1) Ist zu erwarten, daß Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zu Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets führen, hat die Gemeinde darüber zu befinden, ob Bauleitpläne aufzustellen sind und ob sonstige städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

(2) Die Gemeinde hat die Flurbereinigungsbehörde und, sofern die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur von anderen Stellen durchgeführt werden, diese bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne möglichst frühzeitig zu beteiligen.“

**179** QUELLE

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 71 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

AUFHEBUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 144c Bauleitplanung und Flurbereinigung**

(1) Ist eine Flurbereinigung aufgrund des Flurbereinigungsgesetzes in einer Gemeinde nach Mitteilung der Flurbereinigungsbehörde beabsichtigt oder ist sie bereits angeordnet, ist die Gemeinde verpflichtet, rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen, es sei denn, daß sich die Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets voraussichtlich nicht auswirkt.

(2) Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde sind verpflichtet, ihre das Gemeindegebiet betreffenden Absichten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen. Änderungen der Planungen sollen bis zum Abschluß der Flurbereinigung nur vorgenommen werden, wenn zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde Übereinstimmung besteht oder wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern.“

**180** QUELLE

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 71 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

AUFHEBUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 144d Ersatzlandbeschaffung**



§ 144e<sup>181</sup>§ 144f<sup>182</sup>*Achter Teil*<sup>183</sup>

(1) Wird bei einer städtebaulichen Maßnahme ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ganz oder teilweise in Anspruch genommen, soll die Gemeinde mit dem Eigentümer des Betriebs auch klären, ob er einen anderen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder land- oder forstwirtschaftliches Ersatzland anstrebt. Handelt es sich bei dem in Anspruch genommenen Betrieb um eine Siedlerstelle im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (Reichsgesetzbl. S. 1429), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Flurbereinigungsgesetzes vom 15. März 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 533), ist die zuständige Siedlungsbehörde des Landes zu beteiligen.

(2) Die Gemeinde soll sich um die Beschaffung oder Bereitstellung geeigneten Ersatzlands bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung stellen, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.“

**181** QUELLE

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 71 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

## AUFHEBUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 144e Ersatzlandbeschaffung durch Siedlungsunternehmen**

(1) Zu den Aufgaben des Siedlungsunternehmens im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes gehört es auch, für die Gemeinde geeignete Grundstücke zu beschaffen oder zur Verfügung zu stellen, wenn im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Maßnahme einem Land- oder Forstwirt Ersatzland gewährt werden soll. Die Siedlungsunternehmen können von der Gemeinde auch mit der Durchführung von Umsiedlungen beauftragt werden.

(2) Das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz kann zum Erwerb von Grundstücken für die in Absatz 1 genannten Zwecke auch dann ausgeübt werden, wenn der Eigentümer das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts verkauft hat. Diese ist vor der Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn die Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundstück für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.“

**182** QUELLE

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 71 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

## AUFHEBUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 106 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 144f Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme**

(1) Werden für städtebauliche Maßnahmen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in Anspruch genommen, kann auf Antrag der Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 87 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet werden, wenn der den Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen, vermieden werden sollen. Das Flurbereinigungsverfahren kann bereits angeordnet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht rechtsverbindlich ist. In diesem Fall muß der Bebauungsplan vor Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans (§ 59 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes) in Kraft getreten sein. Die Gemeinde ist Träger des Unternehmens im Sinne des § 88 des Flurbereinigungsgesetzes.

(2) Die vorzeitige Ausführung des Flurbereinigungsplans nach § 63 des Flurbereinigungsgesetzes kann bereits angeordnet werden, wenn der Flurbereinigungsplan bekanntgegeben ist.

(3) Die Zulässigkeit einer Enteignung nach den Vorschriften dieses Gesetzes bleibt auch nach Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens unberührt.“

**183** AUFHEBUNG

**§ 145 Genehmigung**

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Abs. 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 2 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluß eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) § 22 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.<sup>184</sup>

---

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 109 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Teils aufgehoben. Die Überschrift lautete: „Allgemeine Vorschriften; Verwaltungsverfahren“.

**184** **ÄNDERUNGEN**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 und 110 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 145 Grundstücke, Rechte an Grundstücken**

(1) Die für Grundstücke geltenden Vorschriften dieses Gesetzes gelten entsprechend auch für Grundstücksteile.

(2) Die für das Eigentum an Grundstücken bestehenden Vorschriften gelten, soweit dieses Gesetzes nichts anderes vorschreibt, entsprechend auch für grundstücksgleiche Rechte.“

## § 146 Durchführung

(1) Die Durchführung umfaßt die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.

(2) Auf Grundstücken, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf den in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücken dürfen im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers durchgeführt werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen besteht.

(3) Die Gemeinde kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen und die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 auf Grund eines Vertrags ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Ist die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Maßnahmen nach Satz 1 durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet, hat die Gemeinde insoweit für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen.<sup>185</sup>

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 53 lit. a und b des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Abs. 1 und 2 neu gefasst. Abs. 1 und 2 lauteten:

„(1) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. § 19 Abs. 3 Satz 4 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, daß das Vorhaben, die Teilung eines Grundstücks, der Rechtsvorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.“

Artikel 1 Nr. 53 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Nr. 2 „Abs. 1 Nr. 3“ durch „Abs. 1 Nr. 2“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 53 lit. d litt. aa desselben Gesetzes hat in Abs. 4 Satz 1 „Nr. 1 und 3“ nach „Abs. 1“ gestrichen.

Artikel 1 Nr. 53 lit. d litt. bb desselben Gesetzes hat Abs. 4 Satz 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 53 lit. e desselben Gesetzes hat Abs. 5 Satz 5 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 53 lit. f desselben Gesetzes hat Abs. 6 neu gefasst. Abs. 6 lautete:

„(6) Auf die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 ist § 23 entsprechend anzuwenden.“

Artikel 1 Nr. 53 lit. g desselben Gesetzes hat Abs. 7 aufgehoben. Abs. 7 lautete:

„(7) Auf Antrag eines Beteiligten ist auch ein Zeugnis darüber zu erteilen, daß die Genehmigung nach § 144 Abs. 3 allgemein erteilt ist; das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.“

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 50 lit. a des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.“

Artikel 1 Nr. 50 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 6 neu gefasst. Abs. 6 lautete:

„(6) Auf die Genehmigung nach § 144 Abs. 2 und 3 ist § 20 Abs. 2 bis 4 entsprechend anzuwenden.“

01.01.2007.—Artikel 1 Nr. 11a des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.“

## 185 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 72 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat „und der Weinbau“ durch „, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei“ ersetzt.

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 und 111 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„§ 146 Begriff der Landwirtschaft

### § 147 Ordnungsmaßnahmen

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde; hierzu gehören

1. die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
3. die Freilegung von Grundstücken,
4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
5. sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Als Ordnungsmaßnahme gilt auch die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1a an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind. Durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen einschließlich Ersatzanlagen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.<sup>186</sup>

### § 148 Baumaßnahmen

(1) Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist; der Gemeinde obliegt jedoch

1. für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und

Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbssobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 54 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Die Durchführung umfaßt die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.“

#### 186 ÄNDERUNGEN

01.04.1975.—Artikel 4 Nr. 2 des Gesetzes vom 10. März 1975 (BGBl. I S. 685) hat Satz 2 in Abs. 2 aufgehoben. Satz 2 lautete: „Die Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde nach dem Fünften Teil dieses Gesetzes dürfen auf eine ihr nachgeordnete staatliche Behörde nicht übertragen werden.“

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 73 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 1a eingefügt.

Artikel 1 Nr. 73 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

„(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die nach diesem Gesetz der höheren Verwaltungsbehörde zugewiesenen Aufgaben auf eine andere staatliche Behörde übertragen.“

Artikel 4 desselben Gesetzes in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat Abs. 1a und 2 in Abs. 2 und 3 unnummeriert.

#### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 113 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 147 in § 203 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 55 lit. a litt. bb des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 55 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 aufgehoben. Abs. 2 lautete:

„(2) Die Gemeinde kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen aufgrund eines Vertrags ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Ist die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet, hat die Gemeinde insoweit für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen.“

2. die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, daß diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.

(2) Zu den Baumaßnahmen gehören

1. die Modernisierung und Instandsetzung,
2. die Neubebauung und die Ersatzbauten,
3. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
4. die Verlagerung oder Änderung von Betrieben sowie
5. die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.<sup>187</sup>

### § 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht

(1) Die Gemeinde hat nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.

(2) In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.

(3) In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen. Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.

(4) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. Das Erfordernis, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen, bleibt unberührt.

(5) Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen.

(6) Die höhere Verwaltungsbehörde kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen. Sie hat für ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer

---

#### 187 UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 116 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 148 in § 206 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 56 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Abs. 2 Satz 2 eingefügt.

30.07.2011.—Artikel 1 Nr. 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) hat in Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 „sowie“ durch ein Komma ersetzt, in Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 den Punkt durch „sowie“ ersetzt und Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 eingefügt.

Maßnahmen zu sorgen und die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln aus öffentlichen Haushalten zu unterstützen.<sup>188</sup>

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

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

(2) Kommt eine Einigung über den Erstattungsbetrag nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.<sup>189</sup>

### § 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung

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

1. zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen,
2. zur Durchführung von Erwerbsvorgängen,

#### 188 UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 118 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 149 in § 207 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 57 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Satz 2 in Abs. 4 neu gefasst. Satz 2 lautete: „§ 143 Abs. 1 Satz 3 bleibt unberührt.“

Artikel 1 Nr. 57 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 6 eingefügt.

#### 189 ÄNDERUNGEN

01.05.1986.—Artikel 49 Nr. 3 lit. a des Gesetzes vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265) hat Abs. 1 aufgehoben. Abs. 1 lautete:

„(1) Die Behörden haben den Sachverhalt, soweit er für die Entscheidung Bedeutung hat, von Amts wegen zu erforschen. Sie können insbesondere Besichtigungen durchführen, Zeugen und Sachverständige vernehmen sowie Urkunden und Akten heranziehen.“

Artikel 49 Nr. 3 lit. b desselben Gesetzes hat die Überschrift neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Erforschung des Sachverhalts“.

Artikel 49 Nr. 3 lit. c desselben Gesetzes hat Satz 1 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Die Behörden können anordnen, daß

1. Beteiligte persönlich erscheinen,
2. Urkunden und sonstige Unterlagen vorgelegt werden, auf die sich ein Beteiligter bezogen hat,
3. Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldgläubiger die in ihrem Besitz befindlichen Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe vorlegen.“

#### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 119 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 150 in § 208 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

24.12.1997.—Artikel 2 Abs. 6 Nr. 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) hat in Abs. 1 Satz 1 „Anlagen der Abwasserwirtschaft oder Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost“ durch „Telekommunikationsdienstleistungen oder Anlagen der Abwasserwirtschaft“ ersetzt.

3. zur Gründung oder Auflösung eines Unternehmens, dessen Geschäftszweck ausschließlich darauf gerichtet ist, als Sanierungsträger tätig zu werden.

(2) Die Abgabenbefreiung gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Unberührt bleiben Regelungen nach landesrechtlichen Vorschriften.

(3) Erwerbsvorgänge im Sinne von Absatz 1 Nr. 2 sind:

1. Der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde oder durch einen Rechtsträger im Sinne der §§ 157 und 205 zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hierzu gehört auch der Erwerb eines Grundstücks zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.
2. Der Erwerb eines Grundstücks durch eine Person, die zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen oder zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland ein Grundstück übereignet oder verloren hat. Die Abgabenbefreiung wird nur gewährt
  - a) beim Erwerb eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, in dem das übereignete oder verlorene Grundstück liegt, bis zum Abschluß der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme,
  - b) in anderen Fällen bis zum Ablauf von zehn Jahren, gerechnet von dem Zeitpunkt ab, in dem das Grundstück übereignet oder verloren wurde.
3. Der Erwerb eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, soweit die Gegenleistung in der Hingabe eines in demselben Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks besteht.
4. Der Erwerb eines Grundstücks, der durch die Begründung, das Bestehen oder die Auflösung eines Treuhandverhältnisses im Sinne des § 160 oder des § 161 bedingt ist.<sup>190</sup>

### **Dritter Abschnitt** **Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften<sup>191</sup>**

#### **§ 152 Anwendungsbereich**

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt wird.<sup>192</sup>

---

#### **190 UMNUMMERIERUNG**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 120 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 151 in § 209 unnummeriert.

#### **QUELLE**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### **191 QUELLE**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Abschnitts eingefügt.

#### **192 AUFHEBUNG**

01.05.1986.—Artikel 49 Nr. 4 des Gesetzes vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

#### **„§ 152 Rechts- und Amtshilfe**

Alle Gerichte und Behörden sind verpflichtet, den zuständigen Behörden auf Verlangen Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Hierzu gehört insbesondere die Erteilung beglaubigter Abschriften und Abdrucke aus öffentlichen Büchern, Kartenwerken und sonstigen Urkunden.“

#### **QUELLE**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### **ÄNDERUNGEN**

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 58 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat „Verfahren“ durch „Sanierungsverfahren“ ersetzt.

### § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2. Dies gilt nicht, wenn in den Fällen des § 154 Abs. 3 Satz 2 oder 3 die Verpflichtung zur Entrichtung des Ausgleichsbetrags erloschen ist.

(3) Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

(5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind

1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2, und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.
2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4, und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen;
3. § 58 nicht anzuwenden.<sup>193</sup>

### § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

---

#### 193 ÄNDERUNGEN

01.05.1986.—Artikel 49 Nr. 5 des Gesetzes vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265) hat Abs. 2 und 3 durch Abs. 2 ersetzt. Abs. 2 und 3 lauteten:

„(2) Der Antrag ist binnen eines Monats nach Wegfall des Hindernisses, spätestens jedoch innerhalb eines Jahrs seit dem Ende der versäumten Frist, zu stellen und zu begründen. Innerhalb der Antragsfrist ist die versäumte Rechtshandlung nachzuholen. Ist dies geschehen, so kann Wiedereinsetzung auch ohne Antrag gewährt werden.

(3) Über den Antrag auf Wiedereinsetzung entscheidet die Behörde, die über die versäumte Rechtshandlung zu befinden hat. Sie kann nach Wiedereinsetzung in den vorigen Stand anstelle einer Entscheidung, die den durch das bisherige Verfahren herbeigeführten neuen Rechtszustand ändern würde, eine Entschädigung festsetzen.“

#### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 121 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 153 in § 210 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 51 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat Abs. 2 Satz 2 eingefügt.



(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen im Sinne des § 135a Abs. 3.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluß der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluß der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluß der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

(6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.<sup>194</sup>

### § 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen

(1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

(2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.

(3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

(4) Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch vor Abschluß der Sanierung erfolgen.

(5) Im übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlaß entsprechend anzuwenden.

(6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder Kosten für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ent-

---

#### 194 UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 122 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 154 in § 211 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 59 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Abs. 1 Satz 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 59 lit. b desselben Gesetzes hat Satz 2 in Abs. 3 neu gefasst. Satz 2 lautete: „Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluß der Sanierung zulassen; dabei kann auch ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden.“

01.01.2007.—Artikel 1 Nr. 12 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat in Abs. 1 Satz 1 „; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen“ am Ende gestrichen.

Artikel 1 Nr. 12 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 12 lit. a litt. cc desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 1 Satz 4 „Satz 2“ durch „Satz 3“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 12 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2a eingefügt.

standen, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.<sup>195</sup>

§ 155a<sup>196</sup>

**195** ÄNDERUNGEN

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 28 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat Abs. 2 eingefügt.

UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 123 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 155 in § 212 unnummeriert.

QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 60 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Nr. 2 in Abs. 1 neu gefasst. Nr. 2 lautete:

„2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 147 Abs. 2 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,“.

Artikel 1 Nr. 60 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 4 neu gefasst. Abs. 4 lautete:

„(4) § 135 Abs. 5 ist auf den Ausgleichsbetrag entsprechend anzuwenden.“

Artikel 1 Nr. 60 lit. c desselben Gesetzes hat Abs. 6 neu gefasst. Abs. 6 lautete:

„(6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.“

**196** QUELLE

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 74 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 29 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 155a Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen**

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes beim Zustandekommen von Satzungen nach diesem Gesetz ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahrs seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung der Satzung verletzt worden sind. Bei der Veröffentlichung der Satzung ist auf die Rechtsfolgen nach den Sätzen 1 und 2 hinzuweisen. Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der Berücksichtigung der sozialen Belange bestimmt sich allein nach § 1 Abs. 6 und 7, hinsichtlich der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung allein danach, ob das Verfahren nach § 2a Abs. 6 eingehalten worden ist.“

AUFHEBUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 127 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 155a Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Satzungen**

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen oder von Satzungen nach diesem Gesetz ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahrs seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

(2) Die Rechtswirksamkeit eines Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans bestimmt sich hinsichtlich der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung allein danach, ob das Verfahren nach § 2a Abs. 6 und 7 eingehalten worden ist; für dieses Verfahren gilt Absatz 1.

(3) Absatz 1 gilt nicht für die Verletzung von Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung.

§ 155b<sup>197</sup>§ 155c<sup>198</sup>

(4) Bei der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans oder der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen (Absätze 1 und 3) hinzuweisen.

(5) Behebt die Gemeinde einen Fehler, der sich aus der Verletzung von Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder einer Satzung ergibt, oder einen sonstigen Verfahrens- oder Formfehler nach diesem Gesetz oder nach Landesrecht, kann sie den Flächennutzungsplan oder die Satzung mit Rückwirkung erneut in Kraft setzen.“

197 QUELLE

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 30 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat die Vorschrift eingefügt. AUFHEBUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 126 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 155b Verletzung sonstiger Vorschriften über die Bauleitplanung**

(1) Für die Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans sind Mängel, die sich aus der Verletzung einer oder mehrerer der nachstehend bezeichneten Vorschriften ergeben, unbeachtlich, wenn die Grundsätze der Bauleitplanung und die Anforderungen an die Abwägung (§ 1 Abs. 6 und 7) gewahrt sind:

1. die Ergebnisse einer Entwicklungsplanung, die städtebaulich von Bedeutung sind, sind bei der Aufstellung des Bauleitplans unzureichend berücksichtigt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 1);
2. einzelne von der Bauleitplanung berührte Träger öffentlicher Belange sind an der Aufstellung des Bauleitplans nicht beteiligt worden (§ 2 Abs. 5);
3. der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 7) oder die Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8) oder zu dem nach § 2a Abs. 6 Satz 1 auszulegenden Entwurf des Bauleitplans ist unvollständig;
4. Grundsätze für soziale Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht dargelegt worden (§ 13a Abs. 1);
5. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 2 Abs. 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans sind nicht richtig beurteilt worden;
6. § 8 Abs. 2 ist hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
7. der Bebauungsplan ist aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
8. im Parallelverfahren ist gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind.“

198 QUELLE

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 30 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat die Vorschrift eingefügt. AUFHEBUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 128 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 155c Aufgabe der Genehmigungsbehörde**

Die Verpflichtung der für die Genehmigung des Flächennutzungsplans oder der Satzung zuständigen Behörde, die Einhaltung der Vorschriften zu prüfen, deren Verletzung sich nach den §§ 155a und 155b auf die Rechtswirksamkeit eines Flächennutzungsplans oder einer Satzung nicht auswirkt, bleibt unberührt.“

### § 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

(1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt. Entsprechendes gilt für Kostenerstattungsbeträge im Sinne des § 135a Abs. 3.

(2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Abs. 1 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.

(3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluß nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.<sup>199</sup>

### § 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

(1) Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Sanierungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuß der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuß auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.

(2) Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Anfangswerte der Grundstücke im Sinne des § 154 Abs. 2 zu bestimmen.

(3) Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbe-

---

#### 199 ÄNDERUNGEN

01.10.1968.—Artikel 150 Abs. 2 Nr. 3 des Gesetzes vom 24. Mai 1968 (BGBl. I S. 503) hat Abs. 3 aufgehoben. Abs. 3 lautete:

„(3) Wird eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Absatzes 1 in einem Betriebe begangen, so kann gegen den Inhaber oder Leiter und, falls der Inhaber des Betriebes eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechtes ist, gegen diese eine Geldbuße festgesetzt werden, wenn der Inhaber oder Leiter oder der zur gesetzlichen Vertretung Berechtigte vorsätzlich oder fahrlässig seine Aufsichtspflicht verletzt hat und der Verstoß hierauf beruht.“

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 75 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 1 Nr. 4 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 75 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.“

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 31 lit. a des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat Abs. 1 Nr. 3a eingefügt.

Artikel 1 Nr. 31 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 „im Falle des Absatzes 1 Nr. 3a mit einer Geldbuße bis zu zwanzigtausend Deutsche Mark und“ nach „Mark,“ eingefügt.

#### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 124 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 156 in § 213 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 61 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

reitung oder Durchführung der Sanierungsmaßnahme gewährt worden sind. Im übrigen bestimmt sich das Verfahren zur Verteilung des Überschusses nach landesrechtlichen Regelungen.<sup>200</sup>

*Neunter Teil*<sup>201</sup>

**Vierter Abschnitt  
Sanierungsträger und andere Beauftragte**<sup>202</sup>

**§ 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde**

(1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Sie darf jedoch die Aufgabe,

1. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die der Gemeinde nach den §§ 146 bis 148 obliegen,
2. Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Gemeinde zu erwerben,
3. der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften,

nur einem Unternehmen (Sanierungsträger) übertragen, das die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger nach § 158 erfüllt.

(2) Die Gemeinde soll die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Aufgaben eines für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers nicht demselben Unternehmen oder einem rechtlich oder wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen übertragen.<sup>203</sup>

---

**200** QUELLE

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 62 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Vorschrift eingefügt.

**201** AUFHEBUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 129 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Teils aufgehoben. Die Überschrift lautete: „Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Bau-landsachen“.

**202** QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Abschnitts eingefügt.

**203** ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 76 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Satz 1 in Abs. 1 durch die Sätze 1 und 2 ersetzt. Satz 1 lautete: „Verwaltungsakte nach dem Vierten und Fünften Teil sowie nach §§ 18, 21 Abs. 3, §§ 28, 40 bis 44, 126 Abs. 2, § 151 Abs. 2 oder § 153 Abs. 3 Satz 2 können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden.“

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 32 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat in Abs. 1 Satz 1 „§§ 28, 28a, 40“ durch „§§ 28, 28a, 39j“ ersetzt.

UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 130 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 157 in § 217 unnummeriert.

QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 52 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat Satz 2 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 2 lautete: „Sie darf jedoch die Aufgabe,

1. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die der Gemeinde nach den §§ 146 bis 148 obliegen,
2. Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Gemeinde zu erwerben,
3. der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften,

### § 158 Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger

Dem Unternehmen können die Aufgaben als Sanierungsträger nur übertragen werden, wenn

1. das Unternehmen nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig ist,
2. das Unternehmen nach seiner Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die Aufgaben eines Sanierungsträgers ordnungsgemäß zu erfüllen,
3. das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer derartigen Prüfung unterworfen hat oder unterwirft,
4. die zur Vertretung berufenen Personen sowie die leitenden Angestellten die erforderliche geschäftliche Zuverlässigkeit besitzen.<sup>204</sup>

---

nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde nach § 158 bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger erfüllt.“

#### 204 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 77 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat in Abs. 1 Satz 1 „ , Kammer für Baulandsachen,“ nach „Landgericht“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 77 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 1 Satz 2 „ , Senat für Baulandsachen,“ nach „Oberlandesgericht“ eingefügt.

Artikel 4 desselben Gesetzes in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat in Abs. 2 „ (§ 117 Abs. 3)“ durch „ (§ 117 Abs. 5)“ ersetzt.

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 33 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat Satz 1 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Einem Beteiligten, der durch Naturereignisse oder andere unabwendbare Zufälle verhindert worden ist, die Frist nach § 157 Abs. 2 einzuhalten, ist auf Antrag vom Landgericht, Kammer für Baulandsachen, die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu erteilen, wenn er den Antrag auf gerichtliche Entscheidung binnen zwei Wochen nach Beseitigung des Hindernisses einreicht und die Tatsachen, welche die Wiedereinsetzung begründen, glaubhaft macht.“

#### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 131 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 158 in § 218 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.1990.—§ 5 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093, 1136) hat Abs. 3 neu gefasst. Abs. 3 lautete:

„(3) Die Bestätigung wird durch die nach Landesrecht zuständige Behörde ausgesprochen, bei einem Organ der staatlichen Wohnungspolitik durch die für die Anerkennung zuständige Behörde.“

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 53 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 158 Bestätigung als Sanierungsträger

(1) Die Bestätigung für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger kann nur ausgesprochen werden, wenn

1. das Unternehmen nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig ist,
2. das Unternehmen nach seiner Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die Aufgaben eines Sanierungsträgers ordnungsgemäß zu erfüllen,
3. das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer derartigen Prüfung unterworfen hat oder unterwirft,
4. die zur Vertretung berufenen Personen sowie die leitenden Angestellten die erforderliche geschäftliche Zuverlässigkeit besitzen.

### § 159 Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger

(1) Der Sanierungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben nach § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder 2 im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder oder im eigenen Namen für eigene Rechnung. Die ihm von der Gemeinde übertragene Aufgabe nach § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 erfüllt er im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. Der Sanierungsträger hat der Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen.

(2) Die Gemeinde und der Sanierungsträger legen mindestens die Aufgaben, die Rechtsstellung, in der sie der Sanierungsträger zu erfüllen hat, eine von der Gemeinde hierfür zu entrichtende angemessene Vergütung und die Befugnis der Gemeinde zur Erteilung von Weisungen durch schriftlichen Vertrag fest. Der Vertrag bedarf nicht der Form des § 311b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Er kann von jeder Seite nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

(3) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke, die er nach Übertragung der Aufgabe zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, nach Maßgabe des § 89 Abs. 3 und 4 und unter Beachtung der Weisungen der Gemeinde zu veräußern. Er hat die Grundstücke, die er nicht veräußert hat, der Gemeinde anzugeben und auf ihr Verlangen an Dritte oder an sie zu veräußern.

(4) Ist in dem von dem Erwerber an den Sanierungsträger entrichteten Kaufpreis ein Betrag enthalten, der nach den §§ 154 und 155 vom Eigentümer zu tragen wäre, hat der Sanierungsträger diesen Betrag an die Gemeinde abzuführen oder mit ihr zu verrechnen. In den Fällen des § 153 Abs. 4 Satz 2 hat der Sanierungsträger Ansprüche aus dem Darlehen auf Verlangen entweder an die Gemeinde abzutreten und empfangene Zinsen und Tilgungen an sie abzuführen oder sie mit ihr zu verrechnen.

(5) Der Sanierungsträger hat für die Grundstücke, deren Eigentümer er bleibt, an die Gemeinde Ausgleichsbeträge nach Maßgabe der §§ 154 und 155 zu entrichten.

(6) Kündigt die Gemeinde im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers den mit diesem geschlossenen Vertrag, kann sie vom Insolvenzverwalter verlangen, ihr die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, die der Sanierungsträger nach Übertragung der Aufgaben zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, gegen Erstattung der vom Sanierungsträger erbrachten Aufwendungen zu übereignen. Der Insolvenzverwalter ist verpflichtet, der Gemeinde ein Verzeichnis dieser Grundstücke zu übergeben. Die Gemeinde kann ihren Anspruch nur binnen sechs Monaten nach Übergabe des Grundstücksverzeichnisses geltend machen. Im übrigen haftet die Gemeinde den Gläubigern von Verbindlichkeiten aus der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen wie ein Bürge, soweit sie aus dem Vermögen des Sanierungsträgers im Insolvenzverfahren keine vollständige Befriedigung erlangt haben.<sup>205</sup>

---

(2) Die Bestätigung kann widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 nicht mehr vorliegen.

(3) Die Bestätigung wird durch die nach Landesrecht zuständige Behörde ausgesprochen.“

#### 205 UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 132 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 159 in § 219 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.1999.—Artikel 5 Nr. 1 lit. a des Gesetzes vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2911) hat Abs. 6 neu gefasst. Abs. 6 lautet:

„(6) Der Vertrag, den die Gemeinde mit dem für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträger geschlossen hat, erlischt mit der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers. Die Gemeinde kann vom Konkursverwalter verlangen, ihr die im förmlich festgelegten Sanie-



### § 160 Treuhandvermögen

(1) Ist dem Sanierungsträger eine Aufgabe als Treuhänder der Gemeinde übertragen, erfüllt er sie mit einem Treuhandvermögen in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde. Der Sanierungsträger erhält von der Gemeinde für den Rechtsverkehr eine Bescheinigung über die Übertragung der Aufgabe als Treuhänder. Er soll bei Erfüllung der Aufgabe seinem Namen einen das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz hinzufügen.

(2) Der als Treuhänder tätige Sanierungsträger hat das in Erfüllung der Aufgabe gebildete Treuhandvermögen getrennt von anderem Vermögen zu verwalten.

(3) Zum Treuhandvermögen gehören die Mittel, die die Gemeinde dem Sanierungsträger zur Erfüllung der Aufgabe zur Verfügung stellt. Zum Treuhandvermögen gehört auch, was der Sanierungsträger mit Mitteln des Treuhandvermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf das Treuhandvermögen bezieht, oder aufgrund eines zum Treuhandvermögen gehörenden Rechts oder als Ersatz für die Zerstörung, Beschädigung oder Entziehung eines zum Treuhandvermögen gehörenden Gegenstands erwirbt.

(4) Die Gemeinde gewährleistet die Erfüllung der Verbindlichkeiten, für die der Sanierungsträger mit dem Treuhandvermögen haftet. Mittel, die der Sanierungsträger darlehensweise von einem Dritten erhält, gehören nur dann zum Treuhandvermögen, wenn die Gemeinde der Darlehensaufnahme schriftlich zugestimmt hat. Das gleiche gilt für eigene Mittel, die der Sanierungsträger einbringt.

(5) Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, die der Sanierungsträger vor oder nach Übertragung der Aufgabe mit Mitteln, die nicht zum Treuhandvermögen gehören, oder unter Hergabe von eigenem Austauschland erworben hat, hat er auf Verlangen der Gemeinde gegen Ersatz seiner Aufwendungen in das Treuhandvermögen zu überführen. Dabei sind als Grundstückswerte die Werte zu berücksichtigen, die sich in Anwendung des § 153 Abs. 1 ergeben.

(6) Der als Treuhänder tätige Sanierungsträger hat der Gemeinde nach Beendigung seiner Tätigkeit Rechenschaft abzulegen. Er hat nach Beendigung seiner Tätigkeit das Treuhandvermögen einschließlich der Grundstücke, die er nicht veräußert hat, auf die Gemeinde zu übertragen. Von der Übertragung an haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die noch bestehenden Verbindlichkeiten, für die dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat.

(7) Der Sanierungsträger darf vor der Übertragung nach Absatz 6 die Grundstücke des Treuhandvermögens, die er unter Hergabe von entsprechendem nicht zum Treuhandvermögen gehörendem eigenem Austauschland oder mindestens zwei Jahre, bevor ihm die Gemeinde einen mit der

---

rungsgebiet gelegenen Grundstücke, die der Sanierungsträger nach Übertragung der Aufgaben zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, gegen Erstattung der vom Sanierungsträger erbrachten Aufwendungen zu übereignen. Der Konkursverwalter ist verpflichtet, der Gemeinde ein Verzeichnis dieser Grundstücke zu übergeben. Die Gemeinde kann ihren Anspruch nur binnen sechs Monaten nach Übergabe des Grundstücksverzeichnisses geltend machen. Im übrigen haftet die Gemeinde den Gläubigern von Verbindlichkeiten aus der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen wie ein Bürge, soweit sie aus dem Vermögen des Sanierungsträgers im Konkursverfahren keine vollständige Befriedigung erlangt haben.“

Artikel 5 Nr. 1 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 7 aufgehoben. Abs. 7 lautete:

„(7) Kündigt die Gemeinde im Falle der Eröffnung des Vergleichsverfahrens über das Vermögen des für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers den Vertrag, kann sie vom Sanierungsträger verlangen, ihr die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, die der Sanierungsträger nach Übertragung der Aufgaben zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, gegen Erstattung der vom Sanierungsträger erbrachten Aufwendungen zu übereignen. § 64 Satz 2 der Vergleichsordnung ist insoweit nicht anzuwenden. Der Sanierungsträger ist verpflichtet, der Gemeinde ein Verzeichnis dieser Grundstücke zu übergeben; Absatz 6 Satz 4 und 5 ist entsprechend anzuwenden.“

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 54 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat Satz 2 in Abs. 2 neu gefasst. Satz 2 lautete: „Der Vertrag bedarf nicht der Form des § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.“

Sanierung zusammenhängenden Auftrag erteilt hat, erworben und in das Treuhandvermögen überführt hat, in sein eigenes Vermögen zurücküberführen. Sind die von ihm in das Treuhandvermögen überführten Grundstücke veräußert oder im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen zur Bildung neuer Grundstücke verwendet oder sind ihre Grenzen verändert worden, kann der Sanierungsträger andere Grundstücke, die wertmäßig seinen in das Treuhandvermögen überführten Grundstücken entsprechen, in sein eigenes Vermögen zurücküberführen; er bedarf hierzu der Genehmigung der Gemeinde. Er hat dem Treuhandvermögen den Verkehrswert der Grundstücke zu erstatten, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt.<sup>206</sup>

### § 161 Sicherung des Treuhandvermögens

(1) Der Sanierungsträger haftet Dritten mit dem Treuhandvermögen nicht für Verbindlichkeiten, die sich nicht auf das Treuhandvermögen beziehen.

(2) Wird in das Treuhandvermögen wegen einer Verbindlichkeit, für die der Sanierungsträger nicht mit dem Treuhandvermögen haftet, die Zwangsvollstreckung betrieben, kann die Gemeinde aufgrund des Treuhandverhältnisses gegen die Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des § 771 der Zivilprozeßordnung Widerspruch, der Sanierungsträger unter entsprechender Anwendung des § 767 Abs. 1 der Zivilprozeßordnung Einwendungen geltend machen.

(3) Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers gehört das Treuhandvermögen nicht zur Insolvenzmasse. Kündigt die Gemeinde das Treuhandverhältnis, so hat der Insolvenzverwalter das Treuhandvermögen auf die Gemeinde zu übertragen und bis zur Übertragung zu verwalten. Von der Übertragung an haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die Verbindlichkeiten, für die dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat. Die mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens verbundenen Rechtsfolgen treten hinsichtlich der Verbindlichkeiten nicht ein. § 418 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden.<sup>207</sup>

---

#### 206 ÄNDERUNGEN

01.01.1975.—Artikel 6 Nr. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3651) hat Abs. 1 Satz 3 eingefügt.

#### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 132 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 160 in § 220 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 207 ÄNDERUNGEN

01.07.1977.—Artikel 9 Nr. 1 lit. a des Gesetzes vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) hat Abs. 5 aufgehoben. Abs. 5 lautete:

„(5) § 510c der Zivilprozessordnung gilt entsprechend.“

#### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 133 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 161 in § 221 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

01.01.1999.—Artikel 5 Nr. 2 des Gesetzes vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2911) hat Abs. 3 neu gefasst. Abs. 3 lautete:

„(3) Das Treuhandverhältnis erlischt mit der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers. Das Treuhandvermögen gehört nicht zur Konkursmasse. Der Konkursverwalter hat das Treuhandvermögen auf die Gemeinde zu übertragen und bis zur Übertragung zu verwalten. Von der Übertragung an haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die Verbindlichkeiten, für die dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat. Die mit der Eröffnung des Konkursverfahrens ver-

**Fünfter Abschnitt**  
**Abschluß der Sanierung<sup>208</sup>**

**§ 162 Aufhebung der Sanierungssatzung**

(1) Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

(2) Der Beschluß der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Die Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen. Die Gemeinde kann auch ortsüblich bekanntmachen, daß eine Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

(3) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.<sup>209</sup>

**§ 163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke**

(1) Die Gemeinde kann die Sanierung für ein Grundstück als abgeschlossen erklären, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung

1. das Grundstück bebaut ist oder in sonstiger Weise genutzt wird oder
2. das Gebäude modernisiert oder instandgesetzt ist.

Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

---

bundenen Rechtsfolgen treten hinsichtlich der Verbindlichkeiten nicht ein. § 418 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden.“

**208 QUELLE**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Abschnitts eingefügt.

**209 ÄNDERUNGEN**

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 78 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat Abs. 4 neu gefasst. Abs. 4 lautete:

„(4) Die Beteiligten können sich vor dem nach § 159 Abs. 2 bestimmten Gericht auch durch Rechtsanwälte vertreten lassen, die bei dem Landgericht zugelassen sind, vor das der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ohne die Regelung nach § 159 Abs. 2 gehören würde.“

**UMNUMMERIERUNG**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 134 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 162 in § 222 unnummeriert.

**QUELLE**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 63 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Sätze 2 bis 4 in Abs. 2 durch die Sätze 2 und 3 ersetzt. Die Sätze 2 bis 4 lauteten: „Sie ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen; § 11 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens hinzuweisen.“

01.01.2007.—Artikel 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat in Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 den Punkt durch „oder“ ersetzt und Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 eingefügt.

(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung oder Instandsetzung auch ohne Gefährdung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Fall nicht.

(3) Mit der Erklärung entfällt für die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück. Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, den Sanierungsvermerk zu löschen.<sup>210</sup>

### § 164 Anspruch auf Rückübertragung

(1) Wird die Sanierungssatzung aus den in § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 oder 3 bezeichneten Gründen aufgehoben oder ist im Falle der Aufhebung nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 die Sanierung nicht durchgeführt worden, hat der frühere Eigentümer eines Grundstücks einen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auf Rückübertragung dieses Grundstücks, wenn es die Gemeinde oder der Sanierungsträger von ihm nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Durchführung der Sanierung freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von Rechten der in § 101 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bezeichneten Art erworben hatte.

(2) Der Anspruch besteht nicht, wenn

1. das Grundstück als Baugrundstück für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt ist oder für sonstige öffentliche Zwecke benötigt wird oder
2. der frühere Eigentümer selbst das Grundstück im Wege der Enteignung erworben hatte oder
3. der Eigentümer mit der zweckgerechten Verwendung des Grundstücks begonnen hat oder
4. das Grundstück aufgrund des § 89 oder des § 159 Abs. 3 an einen Dritten veräußert wurde oder
5. die Grundstücksgrenzen erheblich verändert worden sind.

(3) Die Rückübertragung kann nur binnen zwei Jahren seit der Aufhebung der Sanierungssatzung verlangt werden.

(4) Der frühere Eigentümer hat als Kaufpreis den Verkehrswert zu zahlen, den das Grundstück im Zeitpunkt der Rückübertragung hat.

(5) Ein Anspruch auf Rückenteignung nach § 102 bleibt unberührt. Die dem Eigentümer zu gewährende Entschädigung nach § 103 bemißt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks, der sich aufgrund des rechtlichen und tatsächlichen Zustands im Zeitpunkt der Aufhebung der förmlichen Festlegung ergibt.<sup>211</sup>

---

#### 210 UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 135 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 163 in § 223 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 64 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Satz 1 in Abs. 3 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Mit der Erklärung entfällt für Rechtsvorgänge nach diesem Zeitpunkt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück.“

#### 211 ÄNDERUNGEN

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 34 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Hat ein Beteiligter gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, so sind Zwangsmaßnahmen zur Verschaffung des tatsächlichen Besitzes nur mit Zustimmung des Gerichts zulässig, bei dem die Sache anhängig ist.“

## Sechster Abschnitt Städtebauförderung<sup>212</sup>

### § 164a Einsatz von Städtebauförderungsmitteln

(1) Zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme) werden Finanzierungs- und Förderungsmittel (Städtebauförderungsmittel) eingesetzt. Für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung, deren Finanzierung oder Förderung auf anderer gesetzlicher Grundlage beruht, sollen die in den jeweiligen Haushaltsgesetzen zur Verfügung gestellten Finanzierungs- oder Förderungsmittel so eingesetzt werden, daß die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung durchgeführt werden können.

(2) Städtebauförderungsmittel können eingesetzt werden für

6. die Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen (§ 140),
7. die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 einschließlich Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird; zu den Kosten der Ordnungsmaßnahmen gehören nicht die persönlichen oder sachlichen Kosten der Gemeindeverwaltung,
8. die Durchführung von Baumaßnahmen nach § 148,
9. die Gewährung einer angemessenen Vergütung von nach Maßgabe dieses Gesetzes beauftragten Dritten,
10. die Verwirklichung des Sozialplans nach § 180 sowie die Gewährung eines Härteausgleichs nach § 181.

(3) Städtebauförderungsmittel können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 eingesetzt werden. Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt dies auch für entsprechende Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, sowie für darüber hinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.<sup>213</sup>

### § 164b Verwaltungsvereinbarung

(1) Der Bund kann zur Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach Artikel 104b des Grundgesetzes den Ländern nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsgesetzes Finanzhilfen für Investitionen der Gemeinden und Gemeindeverbände nach einem in gleicher Weise geltenden, allgemeinen und sachgerechten Maßstab gewähren. Der Maßstab und das Nähere für den Einsatz der Finanzhilfen werden durch Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern festgelegt.

#### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 135 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 164 in § 224 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.2007.—Artikel 1 Nr. 14 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat in Abs. 1 „oder ist im Falle der Aufhebung nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 die Sanierung nicht durchgeführt worden“ nach „aufgehoben“ eingefügt.

#### 212 QUELLE

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 65 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Überschrift des Abschnitts eingefügt.

#### 213 QUELLE

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 65 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Vorschrift eingefügt.

- (2) Schwerpunkt für den Einsatz solcher Finanzhilfen sind
3. die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
  4. die Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie von umweltschonenden, kosten- und flächensparenden Bauweisen,
  5. städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Mißstände.<sup>214</sup>

## Zweiter Teil

### Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen<sup>215</sup>

#### § 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

(3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluß förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
3. die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Abs. 3 nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 ergibt,
4. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

(4) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um

---

#### 214 QUELLE

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 65 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

12.09.2006.—Artikel 3 Nr. 2 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098) hat in Abs. 1 „Artikel 104a Abs. 4“ durch „Artikel 104b“ ersetzt.

#### 215 QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Teils eingefügt.

Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen. Die §§ 137 bis 141 sind entsprechend anzuwenden.

(5) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, daß sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Grundstücke, die den in § 26 Nr. 2 und § 35 Abs. 1 Nr. 7 bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Abs. 2 des Landbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.

(6) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung). In der Entwicklungssatzung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen.

(7) Der Entwicklungssatzung ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind die Gründe darzulegen, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen.

(8) Der Beschluss der Entwicklungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.

(9) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mit. Sie hat hierbei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.<sup>216</sup>

---

**216** UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 135 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 165 in § 225 unnummeriert.

QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.05.1993.—Artikel 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 165 Anwendungsbereich**

Auf die vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiche sind die Vorschriften dieses Teils anzuwenden.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 66 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Satz 2 in Abs. 2 aufgehoben. Satz 2 lautete: „Die Maßnahmen sollen der Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dienen.“

Artikel 1 Nr. 66 lit. b litt. aa desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 „ , zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen“ nach „Arbeitsstätten“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 66 lit. b litt. bb und cc desselben Gesetzes hat Nr. 3 in Abs. 3 Satz 1 in Nr. 4 unnummeriert und Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 66 lit. c desselben Gesetzes hat Abs. 4 neu gefasst. Abs. 4 lautete:

„(4) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die Voruntersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen. Von Voruntersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Entwicklung durch den Beschluß über den Beginn der Voruntersuchungen ein.

### § 166 Zuständigkeit und Aufgaben

(1) Die Entwicklungsmaßnahme wird von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt, sofern nicht nach Absatz 4 eine abweichende Regelung getroffen wird. Die Gemeinde hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und, soweit eine Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften einem anderen obliegt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

(2) Die Gemeinde hat die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht, der nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und der Zusammensetzung seiner Bevölkerung den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsgemäße und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist.

(3) Die Gemeinde soll die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Dabei soll sie feststellen, ob und in welcher Rechtsform die bisherigen Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen des § 169 Abs. 6 anstreben. Die Gemeinde soll von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn

1. bei einem baulich genutzten Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen oder
2. der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.

Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Der Beschluß ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen. Ist der Beschluß über den Beginn der Voruntersuchungen gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, sind die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger sowie § 15 auf Anträge auf Durchführung eines Vorhabens und auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung im Sinne des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 entsprechend anzuwenden.“

Artikel 1 Nr. 66 lit. d desselben Gesetzes hat in Abs. 5 Satz 3 „Nr. 6“ durch „Nr. 5“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 66 lit. e desselben Gesetzes hat Abs. 8 neu gefasst. Abs. 8 lautete:

„(8) Die Entwicklungssatzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.“

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 55 lit. a des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat in Abs. 5 Satz 3 „Nr. 5“ durch „Nr. 7“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 55 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 7 neu gefasst. Abs. 7 lautete:

„(7) Die Entwicklungssatzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; dem Antrag auf Genehmigung ist ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen, beizufügen. § 6 Abs. 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden.“

Artikel 1 Nr. 55 lit. c litt. aa desselben Gesetzes hat die Sätze 1 und 2 in Abs. 8 neu gefasst. Die Sätze 1 und 2 lauteten: „Die Entwicklungssatzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Die Gemeinde kann sich auch auf die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung beschränken; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.“

Artikel 1 Nr. 55 lit. c litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 8 Satz 3 „den Sätzen 1 und 2“ durch „Satz 1“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 55 lit. d desselben Gesetzes hat in Abs. 9 Satz 4 „und 3“ durch „Satz 1 und Abs. 3“ ersetzt.



(4) Die Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme kann einem Planungsverband nach § 205 Abs. 4 übertragen werden.<sup>217</sup>

---

**217** ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 4 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat in Abs. 3 Satz 4 „Abs. 3“ durch „Abs. 5“ ersetzt.

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 35 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat Abs. 5 aufgehoben. Abs. 5 lautete:

„(5) Urteile sind den Beteiligten von Amts wegen zuzustellen.“

UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 135 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 166 in § 226 unnummeriert.

QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.05.1993.—Artikel 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Die Entwicklungsmaßnahme wird von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt, sofern nicht nach Absatz 4 eine abweichende Regelung getroffen wird. Die Gemeinde hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und, soweit eine Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften einem anderen obliegt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

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

(3) Die Gemeinde soll die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Dabei soll sie feststellen, ob und in welcher Rechtsform die bisherigen Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen des § 169 Abs. 6 anstreben. Die Gemeinde soll von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn

1. bei einem baulich genutzten Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen oder
2. der Eigentümer auf einem unbebauten Grundstück für sich ein Eigenheim oder eine Kleinsiedlung bauen will und durch diese Vorhaben Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Die §§ 154 und 155 sind entsprechend anzuwenden.

(4) Wenn es zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme geboten ist, kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmen, daß ein Gemeindeverband oder ein Verband, an dessen Willensbildung die Gemeinde oder der zuständige Gemeindeverband beteiligt ist, diese Aufgabe wahrnimmt. In der Verordnung kann auch eine andere Gemeinde oder ein Landkreis mit der Wahrnehmung der Aufgabe beauftragt werden, wenn die betroffene Gemeinde zustimmt oder wenn ihr Gemeindegebiet nur in geringem Umfang berührt wird. In diesem Fall tritt für den städtebaulichen Entwicklungsbereich der in der Verordnung bestimmte Rechtsträger bei Anwendung dieses Gesetzbuchs an die Stelle der Gemeinde. Nach Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich gelten die von dem Rechtsträger aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der Gemeinde.

(5) Soll ein Planungsverband zur Wahrnehmung der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bestimmt werden, ist für den Zusammenschluß nach § 205 Abs. 2 der Antrag eines Planungsträgers oder der für die Landesplanung nach Landesrecht zuständigen Stelle nicht erforderlich.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 67 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Satz 5 in Abs. 3 aufgehoben. Satz 5 lautete: „Die §§ 154 und 155 sind entsprechend anzuwenden.“

### § 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger

(1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme obliegen, eines geeigneten Beauftragten, insbesondere eines Entwicklungsträgers, bedienen. § 157 Abs. 1 Satz 2 und § 158 sind entsprechend anzuwenden.

(2) Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. § 159 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 sowie die §§ 160 und 161 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens nach Maßgabe des § 169 Abs. 5 bis 8 zu veräußern; er ist dabei an Weisungen der Gemeinde gebunden.<sup>218</sup>

### § 168 Übernahmeverlangen

Der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder ei-

---

#### 218 UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 135 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 167 in § 227 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.05.1993.—Artikel 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Die Gemeinde kann einen Entwicklungsträger beauftragen,

1. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten und durchzuführen,
2. Mittel, die die Gemeinde zur Verfügung stellt oder die ihr gewährt werden, oder sonstige der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dienende Mittel zu bewirtschaften.

Auf Verlangen der zuständigen obersten Landesbehörde ist die Gemeinde verpflichtet, einen Entwicklungsträger zu beauftragen.

(2) Die Gemeinde darf die Aufgabe nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Entwicklungsträger erfüllt; § 158 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß die Bestätigung nur für den einzelnen Fall ausgesprochen werden darf.

(3) Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. § 159 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 sowie die §§ 160 und 161 sind entsprechend anzuwenden.

(4) Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens nach Maßgabe des § 169 Abs. 5 bis 8 zu veräußern; er ist dabei an Weisungen der Gemeinde gebunden.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 68 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Überschrift neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Entwicklungsträger“.

Artikel 1 Nr. 68 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 1 und 2 durch Abs. 1 ersetzt und Abs. 3 und 4 in Abs. 2 und 3 unnummeriert. Abs. 1 und 2 lauteten:

„(1) Die Gemeinde kann einen Entwicklungsträger beauftragen,

1. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten und durchzuführen,
2. Mittel, die die Gemeinde zur Verfügung stellt oder die ihr gewährt werden, oder sonstige der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dienende Mittel zu bewirtschaften.

„(2) Die Gemeinde darf die Aufgabe nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgabe als Entwicklungsträger erfüllt; § 158 ist entsprechend anzuwenden.“

ner anderen zulässigen Art zu nutzen. Die Vorschrift des § 145 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.<sup>219</sup>

### § 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind entsprechend anzuwenden

1. die §§ 137, 138 und 139 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen; Auskunftspflicht; Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),
2. § 142 Abs. 2 (Ersatz- und Ergänzungsgebiete),
3. die §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
4. die §§ 146 bis 148 (Durchführung; Ordnungsmaßnahmen; Baumaßnahmen),
5. die §§ 150 und 151 (Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen; Abgaben- und Auslagenbefreiung),
6. § 153 Abs. 1 bis 3 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),
7. die §§ 154 bis 156, ohne § 154 Abs. 2a (Ausgleichsbetrag des Eigentümers; Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen; Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),
8. §§ 162 bis 164 (Abschluß der Maßnahme),
9. die §§ 164a und 164b (Einsatz von Städtebauförderungsmitteln; Verwaltungsvereinbarung),
10. § 191 (Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken).

---

#### 219 UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 135 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 168 in § 228 unnummeriert.

#### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.05.1993.—Artikel 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können.“

(2) Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Auf die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 69 lit. a litt. bb des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Satz 2 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 2 lautete: „Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können.“

Artikel 1 Nr. 69 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 aufgehoben. Abs. 2 lautete:

„(2) Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Auf die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels über die Enteignung entsprechend anzuwenden.“

(2) Die Vorschriften des Vierten Teils des Ersten Kapitels über die Bodenordnung sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(3) Die Enteignung ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig. Sie setzt voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. Die §§ 85, 87, 88 und 89 Abs. 1 bis 3 sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(4) Auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist § 153 Abs. 1 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß in den gebieten, in denen sich kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.

(5) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 6 bis 8 zu veräußern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(6) Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiterer Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme bebauen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Auf die Veräußerungspflicht ist § 89 Abs. 4 anzuwenden. Zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mußten.

(7) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung dafür zu sorgen, daß die Bauwilligen die Bebauung in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge derart durchführen, daß die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden und die Vorhaben sich in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnen. Sie hat weiter sicherzustellen, daß die neugeschaffenen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft genutzt werden.

(8) Zur Finanzierung der Entwicklung ist das Grundstück oder das Recht zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt. § 154 Abs. 5 ist auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.<sup>220</sup>

---

## 220 ÄNDERUNGEN

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 79 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

### „§ 169 Berufung

Über die Berufung entscheidet das Oberlandesgericht, Senat für Baulandsachen, in der Besetzung mit drei Richtern des Oberlandesgerichts einschließlich des Vorsitzenden und zwei hauptamtlichen Richtern eines Oberverwaltungsgerichts. § 160 Abs. 2 gilt entsprechend.“

01.07.1977.—Artikel 9 Nr. 1 lit. b des Gesetzes vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) hat Satz 2 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 2 lautete: „§ 160 Abs. 2 gilt entsprechend.“

### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 136 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 169 in § 229 unnummeriert.

### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.05.1993.—Artikel 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind entsprechend anzuwenden

1. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 3, § 17 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 (Wirkungen der förmlichen Festlegung),
2. § 136 Abs. 1 und 4 (Einheitliche Vorbereitung und Durchführung; Grundsätze),
3. § 137 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen),
4. § 139 (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),
5. die §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
6. § 151 (Abgaben- und Auslagenbefreiung),
7. § 153 Abs. 1 bis 3 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),
8. § 154 Abs. 1 Satz 2 (Erschließungsbeiträge),
9. § 156 (Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),
10. § 180 (Sozialplan),
11. § 181 (Härteausgleich) und
12. die §§ 182 bis 186 (Miet- und Pachtverhältnisse).

(2) Die Vorschriften des Vierten Teils des Ersten Kapitels über die Umlegung und die Grenzregelung sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(3) Die Enteignung ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig. Sie setzt voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. Die §§ 85, 87, 88 und 89 Abs. 1 bis 3 sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(4) Auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist § 153 Abs. 1 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß in den Gebieten, in denen sich kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.

(5) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 6 bis 8 zu veräußern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(6) Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiterer Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme bebauen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen, und zwar in erster Linie diejenigen, die kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfang haben. Auf die Veräußerungspflicht ist § 89 Abs. 4 anzuwenden. Zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mußten.

(7) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung dafür zu sorgen, daß die Bauwilligen die Bebauung in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge derart durchführen, daß die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden und die Vorhaben sich in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnen. Sie hat weiter sicherzustellen, daß die neugeschaffenen Gebäude und Einrichtungen so verwendet werden, daß die in § 166 Abs. 2 bezeichneten Ziele erreicht werden.

(8) Das Grundstück oder das Recht ist zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt.“

23.09.1994.—Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2324) hat Abs. 4 neu gefasst. Abs. 4 lautete:

„(4) Auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist § 153 Abs. 1 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen

**§ 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete**

Ergeben sich aus den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung, kann die Gemeinde dieses Gebiet in der Entwicklungssatzung förmlich festlegen (Anpassungsgebiet). Das Anpassungsgebiet ist in der Entwicklungssatzung zu bezeichnen. Die förmliche Festlegung darf erst erfolgen, wenn entsprechend § 141 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. In dem Anpassungsgebiet sind neben den für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften mit Ausnahme des § 166 Abs. 3 und des § 169 Abs. 2 bis 8 die Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen entsprechend anzuwenden, mit Ausnahme der §§ 136, 142 und 143.<sup>221</sup>

**§ 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme**

(1) Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen, sind zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden. Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Entwicklungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuß der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür

---

Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 70 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Nr. 7 in Abs. 1 in Nr. 10 unnummeriert und Nr. 1 bis 6 durch Nr. 1 bis 9 ersetzt. Nr. 1 bis 6 lauteten:

- „1. die §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
2. § 147 Abs. 2 (Durchführung von Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer),
3. § 151 (Abgaben- und Auslagenbefreiung),
4. § 153 Abs. 1 bis 3 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),
5. die § 154 Abs. 1 Satz 2 und § 156 (Erschließungsbeiträge; Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),
6. §§ 162 bis 164 (Abschluß der Maßnahme),“.

01.01.2007.—Artikel 1 Nr. 14a des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat in Abs. 1 Nr. 7 „ , ohne § 154 Abs. 2a“ nach „bis 156“ eingefügt.

**221 UMNUMMERIERUNG**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 137 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 170 in § 230 unnummeriert.

**QUELLE**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

01.05.1993.—Artikel 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 170 Sonderregelung für im Zusammenhang bebaute Gebiete**

Umfaßt der städtebauliche Entwicklungsbereich ein im Zusammenhang bebautes Gebiet, soll die Gemeinde dieses Gebiet zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung ganz oder teilweise durch Beschluß förmlich festlegen. Der Beschluß darf erst ergehen, wenn entsprechend § 141 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. Auf den Beschluß sind die §§ 142 und 143 entsprechend anzuwenden. In dem förmlich festgelegten Gebiet sind neben den für Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften die Vorschriften über die Sanierung entsprechend anzuwenden, mit Ausnahme des § 136 Abs. 2 und 3, des § 142 Abs. 1 und 2, des § 143 Abs. 4, des § 162, des § 166 Abs. 3 sowie des § 169 Abs. 2, 3, 5 bis 8; auf den Fortfall der Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke ist § 171 Abs. 3 anzuwenden.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 71 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat in Satz 4 „Abs. 1, 2 und 4“ am Ende gestrichen.

getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuß in entsprechender Anwendung des § 156a zu verteilen.

(2) Die Gemeinde hat entsprechend § 149 nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Zu berücksichtigen sind die Kosten, die nach den Zielen und Zwecken der Entwicklung erforderlich sind.<sup>222</sup>

### **Dritter Teil Stadtumbau<sup>223</sup>**

#### **§ 171a Stadtumbaumaßnahmen**

(1) Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.

(2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist, oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.

(3) Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,

---

#### **222 UMNUMMERIERUNG**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 137 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 171 in § 231 unnummeriert.

#### **QUELLE**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

#### **ÄNDERUNGEN**

01.05.1993.—Artikel 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### **„§ 171 Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich, Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke**

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

(2) Mit der Verordnung nach Absatz 1 ist für ihren Geltungsbereich auch die Satzung nach § 170 aufgehoben.

(3) § 163 ist entsprechend anzuwenden; die Gemeinde bedarf für die Abgabe der Abschlusserklärung der Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde.

(4) In den Fällen der Absätze 1 bis 3 ersucht die Gemeinde das Grundbuchamt, den Entwicklungsvermerk zu löschen.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 72 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

#### **223 QUELLE**

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 56 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat die Überschrift des Teils eingefügt.

4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.<sup>224</sup>

### § 171b Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept

(1) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

(2) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 1 ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Abs. 3) im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

(3) Die §§ 137 und 139 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen entsprechend anzuwenden.

(4) Die §§ 164a und 164b sind im Stadtumbaugebiet entsprechend anzuwenden.<sup>225</sup>

### § 171c Stadtumbauvertrag

Die Gemeinde soll soweit erforderlich zur Umsetzung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Gegenstände der Verträge können insbesondere auch sein

1. die Durchführung des Rückbaus oder der Anpassung baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung dafür;
2. der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44;

---

#### 224 QUELLE

01.01.1977.—Artikel 1 Nr. 80 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) hat die Vorschrift eingefügt.

#### UMNUMMERIERUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 138 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat § 171a in § 232 unnummeriert.

#### QUELLE

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 56 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

30.07.2011.—Artikel 1 Nr. 9 lit. a des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) hat in Abs. 2 Satz 2 „ , oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden“ am Ende eingefügt.

Artikel 1 Nr. 9 lit. b litt. aa desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 „sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ nach „Wirtschaft“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 9 lit. b litt. bb desselben Gesetzes hat Nr. 6 in Abs. 3 Satz 2 neu gefasst. Nr. 6 lautete:

„6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden.“

Artikel Nr. 9 lit. b litt. cc desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Satz 2 Nr. 7 „nachhaltig“ nach „Altbaubestände“ eingefügt.

20.09.2013.—Artikel 1 Nr. 21 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat in Abs. 3 Satz 2 Nr. 6 „oder einer mit diesen“ durch „städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser“ ersetzt.

#### 225 QUELLE

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 56 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat die Vorschrift eingefügt.



3. der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern.<sup>226</sup>

### § 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

(1) Die Gemeinde kann durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtumbaugebiet (§ 171b Abs. 1) oder Teile davon umfasst und in dem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Satzung nach Absatz 1 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung der Vorhaben und Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage des von der Gemeinde aufgestellten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (§ 171b Abs. 2) oder eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von dem Vorhaben oder der Maßnahme wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

(4) Die §§ 138, 173 und 174 sind im Gebiet der Satzung nach Absatz 1 entsprechend anzuwenden.<sup>227</sup>

## Vierter Teil Soziale Stadt<sup>228</sup>

### § 171e Maßnahmen der Sozialen Stadt

(1) Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch an Stelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.

(2) Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt sind Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innen-

---

**226** QUELLE  
20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 56 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat die Vorschrift eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

30.07.2011.—Artikel 1 Nr. 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) hat Nr. 1 in Satz 2 neu gefasst. Nr. 1 lautete:

„1. die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung für den Rückbau;“.

**227** QUELLE  
20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 56 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat die Vorschrift eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

20.09.2013.—Artikel 1 Nr. 22 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

**228** QUELLE  
20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 56 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat die Überschrift des Teils eingefügt.

stadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf.

(3) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

(4) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 3 ist ein von der Gemeinde unter Beteiligung der Betroffenen (§ 137) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139) aufzustellendes Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen sind. Das Entwicklungskonzept soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

(5) Bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes und bei seiner Umsetzung sollen die Beteiligten in geeigneter Form einbezogen und zur Mitwirkung angeregt werden. Die Gemeinde soll die Beteiligten im Rahmen des Möglichen fortlaufend beraten und unterstützen. Dazu kann im Zusammenwirken von Gemeinde und Beteiligten eine Koordinierungsstelle eingerichtet werden. Soweit erforderlich, soll die Gemeinde zur Verwirklichung und zur Förderung der mit dem Entwicklungskonzept verfolgten Ziele sowie zur Übernahme von Kosten mit den Eigentümern und sonstigen Maßnahmenträgern städtebauliche Verträge schließen.

(6) Die §§ 164a und 164b sind im Gebiet nach Absatz 3 entsprechend anzuwenden. Dabei ist § 164a Abs. 1 Satz 2 über den Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln auf Grund anderer gesetzlicher Grundlage insbesondere auch auf sonstige Maßnahmen im Sinne des Absatzes 2 Satz 3 anzuwenden.<sup>229</sup>

## **Fünfter Teil** **Private Initiativen<sup>230</sup>**

### **§ 171f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht**

Nach Maßgabe des Landesrechts können unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können durch Landesrecht Regelungen getroffen werden.<sup>231</sup>

## **Sechster Teil** **Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote<sup>232</sup>**

---

**229** QUELLE  
20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 56 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat die Vorschrift eingefügt.

**230** QUELLE  
01.01.2007.—Artikel 1 Nr. 14b des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat die Überschrift des Teils eingefügt.

**231** QUELLE  
01.01.2007.—Artikel 1 Nr. 14b des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat die Vorschrift eingefügt.

**232** QUELLE  
01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Teils eingefügt.  
UMNUMMERIERUNG

*Zehnter Teil*<sup>233</sup>

**Erster Abschnitt  
Erhaltungssatzung**<sup>234</sup>

**§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)**

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, daß die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluß über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

---

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 57 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat den Dritten Teil in den Fünften Teil unnummeriert.

01.01.2007.—Artikel 1 Nr. 14c des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat den Fünften Teil in den Sechsten Teil unnummeriert.

**233 AUFHEBUNG**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Teils aufgehoben. Die Überschrift lautete: „Änderung grundsteuerlicher Vorschriften“.

**234 QUELLE**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Abschnitts eingefügt.

- 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,
2. das Grundstück zu einem Nachlaß gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, daß auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.<sup>235</sup>

## 235 ERLÄUTERUNG

Die Vorschrift war bloße Änderungsvorschrift.

### QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift eingefügt.

### ÄNDERUNGEN

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 73 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat in Abs. 1 Satz 1 „Abbruch“ durch „Rückbau“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 73 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat Abs. 1 Satz 4 bis 6 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 73 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

„(2) Ist der Beschluß über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, ist § 15 Abs. 1 auf einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabens im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden.“

Artikel 1 Nr. 73 lit. c desselben Gesetzes hat Abs. 4 neu gefasst. Abs. 4 lautete:

„(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.“

Artikel 1 Nr. 73 lit. d desselben Gesetzes hat Satz 3 in Abs. 5 neu gefasst. Satz 3 lautete: „Absatz 4 Satz 2 ist anzuwenden.“

01.09.2001.—Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat Nr. 6 in Abs. 4 Satz 3 neu gefasst. Nr. 6 lautete:

„6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Sondereigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach Artikel 14 Satz 2 Nr. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verkürzt sich um sieben Jahre. Fristen nach § 564b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfallen.“

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 58 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat in Abs. 1 Satz 4 „Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes)“ durch „Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes)“ ersetzt.

*Elfter Teil*<sup>236</sup>*Erster Abschnitt*<sup>237</sup>**§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch**

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Absatz 2 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden.

(2) Wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In den Fällen des § 172 Abs. 4 und 5 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören. In den Fällen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 hat sie die nach Satz 2 anzuhörenden Personen über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren.

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.<sup>238</sup>

Artikel 1 Nr. 58 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat Satz 6 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 6 lautete: „§ 20 Abs. 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden.“

Artikel 1 Nr. 58 lit. b litt. aa desselben Gesetzes hat in Abs. 4 Satz 2 „Sondereigentum“ durch „Wohnungseigentum oder Teileigentum“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 58 lit. b litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 bis 5 jeweils „Sondereigentum“ durch „Wohnungseigentum oder Teileigentum“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 58 lit. b litt. cc desselben Gesetzes hat in Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 und Satz 4 jeweils „Sondereigentum“ durch „Wohnungseigentum“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 58 lit. b litt. dd desselben Gesetzes hat in Abs. 4 Satz 5 „Grundbuch für das Sondereigentum“ durch „Wohnungsgrundbuch“ ersetzt.

20.09.2013.—Artikel 1 Nr. 23 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a eingefügt.

13.05.2017.—Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) hat in Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 geändert. Nr. 6 lautete:

„6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.“

**236** ÄNDERUNGEN

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 36 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat die Überschrift des Teils neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Übergangs- und Schlußvorschriften“.

## AUFHEBUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 139 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Teils aufgehoben. Die Überschrift lautete: „Überleitungs- und Schlußvorschriften“.

**237** QUELLE

01.08.1979.—Artikel 1 Nr. 37 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat die Überschrift des Abschnitts eingefügt.

## AUFHEBUNG

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 139 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Abschnitts aufgehoben. Die Überschrift lautete: „Überleitungsvorschriften zu diesem Gesetz in der Fassung vom 23. Juni 1960“.

**238** ÄNDERUNGEN

**§ 174 Ausnahmen**

(1) § 172 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke.

(2) Befindet sich ein Grundstück der in Absatz 1 bezeichneten Art im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Abs. 1, hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.<sup>239</sup>

---

01.01.1977.—Artikel 4 des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) hat in Abs. 5 „Abs. 10“ durch „Abs. 8“ ersetzt.

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 und 139 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 173 Überleitung bestehender Pläne**

(1) Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende rechtsgültige Wirtschaftspläne nach dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (Reichsgesetzbl. I S. 659) in der Fassung des Gesetzes vom 27. September 1938 (Reichsgesetzbl. I S. 1246) – Wohnsiedlungsgesetz – gelten bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes als Flächennutzungspläne im Sinne des § 5, wenn sie nicht vor diesem Zeitpunkt aufgehoben werden. Entsprechen diese Wirtschaftspläne inhaltlich und verfahrensrechtlich im wesentlichen den an einen Flächennutzungsplan gestellten Anforderungen, so können sie von der höheren Verwaltungsbehörde zu unbefristet geltenden Flächennutzungsplänen im Sinne des § 5 erklärt werden.

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß sonstige aufgrund bisher geltender Vorschriften aufgestellte vorbereitende städtebauliche Pläne unverändert oder mit besonderen Maßgaben weitergelten, wenn sie den an einen Flächennutzungsplan gestellten Anforderungen inhaltlich und verfahrensrechtlich im wesentlichen entsprechen.

(3) Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne gelten als Bebauungspläne, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 bezeichneten Art enthalten. Dies gilt für Festsetzungen in den Fällen des § 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes vom 6. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 903) in der Fassung des § 183 dieses Gesetzes nur, wenn sie unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen sind oder ihnen der Träger der Straßenbaulast nachträglich zugestimmt hat. Soweit die in Satz 1 bezeichneten Vorschriften und Pläne den in § 1 Abs. 3 bis 5 gestellten Anforderungen nicht entsprechen, sind sie zu ändern oder zu ergänzen, wenn dies von einem bei der Bauleitplanung zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5) innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beantragt wird.

(4) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die in Absatz 3 Satz 1 genannten Bebauungspläne längstens für die Dauer von fünf Jahren als Bebauungspläne im Sinne des § 30 gelten, auch wenn sie keine Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen enthalten, weil die für diese Festsetzungen erforderlichen vermessungstechnischen Unterlagen nicht vorhanden sind.

(5) Bis zum Inkrafttreten der in § 2 Abs. 10 bezeichneten Rechtsverordnungen sind die entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften weiterhin anzuwenden.

(6) Sollen weitergeltende baurechtliche Vorschriften oder städtebauliche Pläne (Absätze 1 bis 3) geändert oder aufgehoben werden, so sind die für Bauleitpläne geltenden Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden, auch wenn nach den landesrechtlichen Vorschriften ein anderes Verfahren vorgeschrieben war.“

01.05.2011.—Artikel 4 Nr. 2 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) hat in Abs. 1 Satz 1 „; § 22 Absatz 2 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden“ am Ende eingefügt.

13.05.2017.—Artikel 1 Nr. 21 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) hat Abs. 3 Satz 3 eingefügt.

**239 ÄNDERUNGEN**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 und 139 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**Zweiter Abschnitt  
Städtebauliche Gebote<sup>240</sup>**

**§ 175 Allgemeines**

(1) Beabsichtigt die Gemeinde, ein Baugebot (§ 176), ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 177), ein Pflanzgebot (§ 178) oder ein Rückbau- oder Entsiegelungsgebot (§ 179) zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Gemeinde soll die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

(2) Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 setzt voraus, daß die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist; bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden.

(3) Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 zu dulden.

(4) Die §§ 176 bis 179 sind nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke. Liegen für diese Grundstücke die Voraussetzungen für die Anordnung eines Gebots nach den §§ 176 bis 179 vor, soll auf Verlangen der Gemeinde der Bedarfsträger die entsprechenden Maßnahmen durchführen oder ihre Durchführung dulden, soweit dadurch nicht die Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt wird.

(5) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.<sup>241</sup>

**„§ 174 Abwicklung eingeleiteter Verfahren**

(1) Eingeleitete Verfahren zur Aufstellung, Änderung und Aufhebung vorbereitender und verbindlicher städtebaulicher Pläne werden nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt, wenn die Pläne bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits ausgelegt sind. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die Verfahren nach den Vorschriften dieses Gesetzes weiterzuführen sind; § 173 Abs. 3 Satz 3 gilt entsprechend.

(2) Eingeleitete Verfahren zur Bodenordnung sind nach den bisher geltenden Vorschriften weiterzuführen. Soweit bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch keine Festsetzungen erfolgt sind, die nach diesem Gesetz dem Umlegungsplan oder dem Beschluß über die Grenzregelung vorbehalten sind, gelten für Geldabfindungen die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils entsprechend; die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß diese Verfahren nach den Vorschriften dieses Gesetzes weiterzuführen sind.

(3) Eingeleitete Enteignungsverfahren sind nach den bisher geltenden Vorschriften weiterzuführen. Hat die Enteignungsbehörde die Entschädigung noch nicht festgesetzt, so sind die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils anzuwenden.

(4) Eingeleitete Verfahren nach dem Wohnsiedlungsgesetz, welche die Genehmigung eines nach den Vorschriften dieses Gesetzes nicht mehr genehmigungsbedürftigen Rechtsvorgangs zum Gegenstand haben, sind einzustellen. Gerichtskosten bleiben in diesem Fall außer Ansatz.

(5) Sonstige eingeleitete Verfahren sind nach den Vorschriften dieses Gesetzes weiterzuführen.“

**240 QUELLE**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Abschnitts eingefügt.

**241 ÄNDERUNGEN**

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 und 139 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 175 Anfechtung von Entscheidungen**

(1) Die Anfechtung von Verwaltungsakten, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgrund der außer Kraft getretenen Vorschriften ergangen und noch nicht unanfechtbar geworden sind, sowie das weitere Verfahren und die Entscheidung richten sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes über die entspre-

## § 176 Baugebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

(2) Das Baugebot kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.

(3) Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.

(4) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, daß ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 179 Abs. 2 und 3 Satz 1, § 43 Abs. 2 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) Ist für ein Grundstück eine andere als bauliche Nutzung festgesetzt, sind die Absätze 1 und 3 bis 5 entsprechend anzuwenden.

(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.

(8) Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 7 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 auch vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 eingeleitet werden.

(9) In dem Enteignungsverfahren ist davon auszugehen, daß die Voraussetzungen des Baugebots vorliegen; die Vorschriften über die Zulässigkeit der Enteignung bleiben unberührt. Bei der Bemessung der Entschädigung bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach Unanfechtbarkeit des Baugebots eingetreten sind, es sei denn, daß der Eigentümer die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.<sup>242</sup>

chenden Verwaltungsakte. Ein nach den bisher geltenden Vorschriften zulässiger Rechtsbehelf wird als ein nach diesem Gesetz zulässiger Rechtsbehelf behandelt, auch wenn er bei einer nicht mehr zuständigen Stelle eingelegt wird; die Sache ist von dieser an die nunmehr zur Entscheidung zuständige Stelle abzugeben.

(2) Die Anfechtung von gerichtlichen Entscheidungen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ergangen und noch nicht unanfechtbar geworden sind oder die in den bei Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängigen gerichtlichen Verfahren ergehen, sowie das weitere Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung richten sich nach den bisher geltenden Vorschriften.“

01.05.1993.—Artikel 1 Nr. 14 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat in Abs. 2 „; bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden“ am Ende eingefügt.

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 74 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat in Abs. 1 Satz 1 „Abbruchgebot“ durch „Rückbau- oder Entsiegelungsgebot“ ersetzt.

## 242 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 und 139 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

### „§ 176 Fortgeltung von Bausperren

Bausperren, die nach den bisher geltenden Vorschriften angeordnet sind, gelten mit den bisherigen Wirkungen bis zu deren Ablauf weiter, längstens bis zur Dauer von sechs Monaten nach Inkrafttreten



### § 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mißstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Mißstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Mißstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Mißstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

(2) Mißstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmalern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlaß des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

(4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, so hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuß zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, daß ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.

(5) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder instandgesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.<sup>243</sup>

---

dieses Gesetzes, jedoch nicht über eine Gesamtdauer von vier Jahren hinaus. Nach ihrem Außerkrafttreten ist die Anordnung einer Veränderungssperre für dieses Gebiet nur unter Anrechnung der Geltungsdauer der bisherigen Bausperre auf die Fristen nach § 17 zulässig; § 18 findet Anwendung.“

01.05.1993.—Artikel 1 Nr. 15 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat Abs. 7 bis 9 eingefügt.

#### 243 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 und 139 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„§ 177 Übergangsvorschriften für den Bodenverkehr

### § 178 Pflanzgebot

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.<sup>244</sup>

### § 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot

(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, daß eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie

1. den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepaßt werden kann oder
2. Mißstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für die sonstige Wiedernutzbarmachung von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, bei denen der durch Bebauung oder Versiegelung beeinträchtigte Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden soll; die sonstige Wiedernutzbarmachung steht der Beseitigung nach Satz 1 gleich. Diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden. Unberührt bleibt das Recht des Eigentümers, die Beseitigung selbst vorzunehmen.

(2) Der Bescheid darf bei Wohnraum nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Strebt der Inhaber von Raum, der überwiegend gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient (Geschäftsraum), eine anderweitige Unterbringung an, soll der Bescheid nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Satz 1 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Rückbau- oder Entsiegelungsgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. § 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(1) Für Genehmigungen, die nach § 4 des Wohnsiedlungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften erteilt worden sind, gilt § 21 entsprechend.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes über die Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr sind auf Rechtsvorgänge, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingetreten sind, nur anzuwenden, soweit diese auch nach den Vorschriften des Wohnsiedlungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften genehmigungsbedürftig waren und über die Genehmigung noch nicht unanfechtbar entschieden ist.“

#### 244 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 und 139 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 178 Übergangsvorschriften für das Vorkaufsrecht der Gemeinden

(1) Ein gesetzliches Vorkaufsrecht, das aufgrund der bei Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften einer Gemeinde zustand, kann nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht mehr ausgeübt werden.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes über das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinden sind auf Verkaufsfälle aus der Zeit vor Inkrafttreten dieses Gesetzes nur anzuwenden, soweit aufgrund der bei Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht zustand und die Frist für die Ausübung dieses Vorkaufsrechts noch nicht abgelaufen war.“

(4) Im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 sind die Beseitigungskosten vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensnachteile zu tragen. Der Kostenerstattungsbetrag kann durch Bescheid geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.<sup>245</sup>

## Siebter Teil Sozialplan und Härteausgleich<sup>246</sup>

### § 180 Sozialplan

(1) Wirken sich Bebauungspläne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder Stadtumbaumaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Gemeinde hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben; soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hierauf hinweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat die Gemeinde geeignete Maßnahmen zu prüfen.

(2) Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen nach Absatz 1 sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind schriftlich darzustellen (Sozialplan).

---

#### 245 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 und 139 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 179 Übergangsvorschriften für die Rückenteignung

(1) Ist ein Grundstück nach § 11 Vierter Teil Kapitel II der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten vom 6. Oktober 1931 (Reichsgesetzbl. I S. 537, 551) oder nach dem Baulandbeschaffungsgesetz vom 3. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 720) enteignet worden, so gelten die Vorschriften über die Rückenteignung entsprechend.

(2) Die Rückenteignung kann nur innerhalb der Frist verlangt werden, binnen der nach den bisher geltenden Vorschriften der Anspruch auf Rückenteignung besteht oder der Antrag auf Rückenteignung einzureichen ist. Im Falle der Anfechtung der Entscheidung gelten die §§ 157 bis 171.“

01.01.1998.—Artikel 1 Nr. 75 lit. a des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die Überschrift neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Abbruchgebot“.

Artikel 1 Nr. 75 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 75 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Satz 2 „Abbruchgebot“ durch „Rückbau- oder Entsigelungsgebot“ ersetzt.

20.09.2013.—Artikel 1 Nr. 24 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat in Abs. 1 Satz 1 „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ nach „Anlage“ gestrichen.

Artikel 1 Nr. 24 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 „des“ durch „eines“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 24 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 4 eingefügt.

#### 246 QUELLE

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Überschrift des Teils eingefügt.

#### UMNUMMERIERUNG

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 57 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat den Vierten Teil in den Sechsten Teil unnummeriert.

01.01.2007.—Artikel 1 Nr. 14c des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat den Sechsten Teil in den Siebten Teil unnummeriert.

(3) Steht die Verwirklichung einer Durchführungsmaßnahme durch einen anderen als die Gemeinde bevor, kann die Gemeinde verlangen, daß der andere im Einvernehmen mit ihr die sich aus Absatz 1 ergebenden Aufgaben übernimmt. Die Gemeinde kann diese Aufgaben ganz oder teilweise auch selbst übernehmen und dem anderen die Kosten auferlegen.<sup>247</sup>

### § 181 Härteausgleich

(1) Soweit es die Billigkeit erfordert, soll die Gemeinde bei der Durchführung dieses Gesetzbuchs zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile - auch im sozialen Bereich - auf Antrag einen Härteausgleich in Geld gewähren

1. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen aufgehoben oder enteignet worden ist;
2. einer gekündigten Vertragspartei, wenn die Kündigung zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen erforderlich ist; dies gilt entsprechend, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis vorzeitig durch Vereinbarung der Beteiligten beendet wird; die Gemeinde hat zu bestätigen, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen geboten ist;
3. einer Vertragspartei, wenn ohne Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise vorübergehend unbenutzbar sind und die Gemeinde bestätigt hat, daß dies durch die alsbaldige Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bedingt ist;
4. einem Mieter oder Pächter für die Umzugskosten, die dadurch entstehen, daß er nach der Räumung seiner Wohnung vorübergehend anderweitig untergebracht worden ist und später ein neues Miet- oder Pachtverhältnis in dem Gebiet begründet wird, sofern dies im Sozialplan vorgesehen ist.

---

#### 247 ÄNDERUNGEN

01.07.1987.—Artikel 1 Nr. 107 und 139 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 180 Überleitung des Erschließungsbeitragsrechts

(1) Ist für Grundstücke eine Beitragspflicht bereits aufgrund der bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften entstanden und kann sie noch geltend gemacht werden, so gelten anstelle der §§ 127 bis 133 die bisherigen Vorschriften.

(2) Für vorhandene Erschließungsanlagen, für die eine Beitragspflicht aufgrund der bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften nicht entstehen konnte, kann auch nach diesem Gesetz kein Beitrag erhoben werden.

(3) Für unbebaute Grundstücke, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes an Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung liegen, sind vorbehaltlich des Absatzes 2 Erschließungsbeiträge nach diesem Gesetz zu erheben; insoweit ist § 128 Abs. 3 Nr. 2 nicht anzuwenden.

(4) In den Fällen der Absätze 1 und 2 können Erschließungsbeiträge nach diesem Gesetz erhoben werden, wenn künftig die Voraussetzungen des § 128 Abs. 2 vorliegen.

(5) Wird der Erschließungsbeitrag nach Absatz 1 nach den bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften erhoben, so ist der Wert unentgeltlicher Geländeabtretungen für Erschließungsanlagen anzurechnen, soweit solche Abtretungen bei der Ermittlung des Erschließungsaufwands für den Erschließungsbeitrag berücksichtigt worden sind. Maßgebend ist der Verkehrswert im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht.

(6) Soweit zur Erfüllung von Anliegerbeitragspflichten langfristige Verträge oder sonstige Vereinbarungen, insbesondere über das Ansammeln von Mitteln für den Straßenbau in Straßenbaukassen oder auf Sonderkonten bestehen, können die Länder ihre Abwicklung durch Gesetz regeln.“

01.05.1993.—Artikel 1 Nr. 16 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat in Abs. 1 Satz 1 „oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ durch „. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen“ ersetzt.

20.07.2004.—Artikel 1 Nr. 59 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) hat in Abs. 1 Satz 1 „oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen“ durch „. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder Stadtumbaumaßnahmen“ ersetzt.