

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Justizariat	MITTEILUNGSVORLAGE

Geschäftszeichen	Datum 09.07.2021	MV/2021/053
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Kenntnisnahme	10.08.2021

Antwort der Verwaltung auf die Anfrage der Fraktion der Partei „Die Linke“ des Ortsverbands Wedel aus dem Planungsausschuss vom 01.06.2021

Inhalt der Mitteilung:

Um die Anfrage der Fraktion des Ortsverbands Wedel der Partei „Die Linke“ aus dem Planungsausschuss vom 01.06.2021 zu beantworten, gilt es zunächst einmal, die unterschiedlichen rechtlichen Ansätze, Grundlagen und Kostenbeteiligungsmodelle für den pflichtigen Ausgleichsbetrag der Grundstücks- und Wohnungseigentümer*innen in Sanierungsgebieten nach § 154 BauGB und die freiwillige Infrastrukturkostenbeteiligung nach § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB darzustellen.

I. Überblick

Die Beteiligung von Planungsbegünstigten an den Infrastrukturkosten und die Erhebung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge beruhen auf zwei rechtlich unterschiedlichen Grundlagen, die in diesem Abschnitt zusammenfassend dargestellt werden. Im zweiten und dritten Abschnitt erfolgt anschließend eine ausführlichere Darstellung.

Gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB kann die Übernahme von **Kosten oder sonstigen Aufwendungen**, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind, **die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens** sind, Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags (hier: Folgekostenvertrag) sein.

Es handelt sich bei der Beteiligung der Planungsbegünstigten (in der Regel Investor*innen) an den Kosten oder sonstigen Aufwendungen der Stadt nicht um Abgaben im öffentlich-rechtlichen Sinne, sondern um eine Folgekostenbeteiligung. Die Vereinbarung der anteiligen Übernahme dieser Folgekosten erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der in diesem Zusammenhang als Folgekostenvertrag bezeichnet wird.

Folgekostenverträge kommen in Betracht, soweit nicht förmliche Verfahren der Bodenordnung (§§ 45 ff. BauGB), der städtebaulichen Sanierung (§§ 136 ff. BauGB) oder der städtebaulichen Entwicklung (§§ 165 ff. BauGB) durchgeführt, sondern „freiwillige“ Regelungen getroffen werden (BauGB Kommentar, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 11 Rn. 158).

Städtebauliche Maßnahmen sind als Voraussetzung oder Folge eines Vorhabens anzusehen, wenn eine Gemeinde nachvollziehbar davon ausgehen darf, dass durch die weitere Überplanung von bisher nicht bebauten Grundstücken Investitionskosten für öffentliche Einrichtungen entstehen, die sie zu tragen hätte, und sie im Hinblick auf diese Kosten abwägungsfehlerfrei von einer derartigen Überplanung absehen dürfte (BVerwG, Urteil vom 24. März 2011 - 4 C 11/10 -, BVerwGE 139, 262-272; wie Urteil vom 29. Januar 2009 - BVerwG 4 C 15.07 - BVerwGE 133, 85).

§ 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB regelt also die Fälle, in denen z.B. ein*e Investor*in ein Vorhaben verwirklichen will, für dessen Durchführung oder als dessen Folge aber infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich sind oder werden, die wiederum Kosten bei der Gemeinde auslösen. § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB ermöglicht es den Gemeinden, die Planungsbegünstigten an den durch sie ausgelösten Folgekosten zu beteiligen, um so eine finanzielle Entlastung zu erfahren und das Vorhaben überhaupt zu ermöglichen. Anders als in Sanierungsgebieten besteht hier allerdings sowohl für die Stadt als auch für die Investor*innen eine gewisse Freiwilligkeit. Denn zum einen kann die Stadt entscheiden, dass das geplante Vorhaben aufgrund der infrastrukturellen Gegebenheiten nicht durchführbar ist. Zum anderen kann sie die Durchführbarkeit davon abhängig machen, dass der oder die Investor*in sich im Rahmen eines Folgekostenvertrags freiwillig dazu verpflichtet, einen Teil der Folgekosten zu übernehmen. Im Gegenzug kann der oder die Investor*in das geplante Vorhaben realisieren. Ist der oder die Investor*in nicht zur anteiligen Kostenübernahme bereit, so kann er oder sie das geplante Vorhaben eben nicht realisieren.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden dagegen nicht durch geplante Vorhaben Einzelner als deren Voraussetzung oder Folge ausgelöst und sind auch nicht auf einzelne Vorhaben oder Grundstücke beschränkt.

Eine Sanierungsmaßnahme im Sinne des § 136 ist eine **Gesamtmaßnahme**, die besonders zur Lösung

von städtebaulichen Problemen in Gebieten bestimmt ist, in denen ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert, weil in diesen Gebieten nicht nur einzelne, sondern ein Bündel (= Gesamtmaßnahme) städtebaulicher Maßnahmen erforderlich sind (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch Kommentar, § 136 Rn. 3).

In Sanierungsgebieten kommt es im Zuge der Sanierungsmaßnahme daher auch nicht zu zwei voneinander getrennt zu betrachtenden Bodenwertsteigerungen, sondern nur zu einer gesamtheitlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung. Auch dies ist wieder darin begründet, dass die einzelnen Handlungen, die im Rahmen der Sanierung zur Behebung der Missstände durchgeführt werden, letztlich als eine Gesamtmaßnahme zu betrachten sind.

Die Schaffung oder Änderung von Baurecht im Sanierungsgebiet, wie beispielsweise die Schaffung von Wohnbaurecht wo zuvor Gewerbebaurecht bestand, ist dabei ebenso Teil der sanierungsrechtlichen Gesamtmaßnahme, wie beispielsweise die Schaffung oder der Ausbau sozialer Infrastruktur. Dies folgt bereits aus dem Sinn und Zweck des § 136 BauGB.

Im Rahmen der Sanierung behebt die Stadt also im Wege einer Gesamtmaßnahme Missstände, die aufgrund der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und/oder veränderter Bedürfnisse in einem bestimmten Gebiet entstanden sind. Nach Abschluss der Sanierung sind alle Grundstücks- und Wohnungseigentümer*innen in dem Sanierungsgebiet zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags verpflichtet.

Die Beitragspflichtigen haben dabei keine Wahl, ob sie den Ausgleichsbetrag zahlen wollen oder nicht. Nach Abschluss der Sanierung sind sie hierzu (im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten) verpflichtet.

Als spezialgesetzliche Vorschriften haben die sanierungsrechtlichen Regelungen zur Ausgleichszahlung Vorrang. Die Kostenbeteiligung der Grundstücks- und Wohnungseigentümer*innen im Sanierungsgebiet erfolgt daher nach den Regelungen der §§ 154 ff. BauGB.

Die folgende Übersicht soll die Unterschiede zwischen der Beitragspflicht im Sanierungsgebiet und der freiwilligen anteiligen Kostenübernahme im Rahmen eines Folgekostenvertrags noch einmal darstellen:

Folgekostenvertrag	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
• Freiwillige Kostenübernahme	• Beitragspflicht
• Betrifft nur Planungsbegünstigte	• für alle Grundstücks- und Wohnungseigentümer*innen im Sanierungsgebiet
• Bezogen auf einzelne Vorhaben	• Bezogen auf ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet; vorhabenunabhängig
• Anteilige Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen , die für Maßnahmen anfallen, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind	• Ausgleichsbetrag als Gegenleistung für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach Behebung städtebaulicher Missstände durch die Stadt
• Anteilige Kostenübernahme erfolgt aufgrund vertraglicher Vereinbarung	• Ausgleichsbetrag wird nach § 154 Abs. 3 S. 1, Abs. 4 BauGB grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung durch Verwaltungsakt erhoben

	Ausnahmen: - vorzeitige Ablösung nach § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB möglich - vorzeitige Festsetzung nach § 154 Abs. 3 S. 3 BauGB möglich - Verlangen der Gemeinde auf Vorauszahlung nach § 154 Abs. 6 BauGB möglich
• Kostenbeteiligung unter Berücksichtigung der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 BauGB	• Ausgleichsbetrag entspricht gemäß § 154 Abs. 1 S. 1 BauGB der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts
• Berechnungsgrundlage: Höhe der Folgekosten	• Berechnungsgrundlage: sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung
• Begrenzung der Kostenbeteiligung in Wedel nach § 11 Abs. 2 BauGB i.V.m. den Grundsätzen der Bodennutzung grds. auf 2/3 der Bodenwertsteigerung	• Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwerterhöhung; Begrenzung nur durch Höhe der für die Sanierung tatsächlich angefallenen Kosten

II. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und Durchführung im öffentlichen Interesse, nach den §§ 136 ff. BauGB vorbereitet und durchgeführt.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 136 BauGB sind, wie bereits unter I. dargestellt, **Gesamtmaßnahmen**, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelnen Planungen oder Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten bestimmt sind, in denen ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert, weil in diesen Gebieten nicht nur einzelne, sondern ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen erforderlich sind (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch Kommentar, § 136 Rn. 3).

Die besonderen Aufgaben und Voraussetzungen, die sich bei der Anwendung des städtebaulichen Sanierungsrechts stellen, können also kurzgefasst als die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme skizziert werden, die folgende Merkmale aufweist:

- Bezug auf ein bestimmtes Gebiet,
- Behebung städtebaulicher Missstände als allgemeines Ziel,
- Ausrichtung auf eine einheitliche Konzeption und Planung,
- langfristige Dauer,
- Bündelung und zielgerichtete Ausrichtung einer Vielzahl zum Teil verschiedenartiger Einzelmaßnahmen und
- gesteigerte Verantwortung der Gemeinde (Ernst/Zinkahn/Bielenberg Baugesetzbuch Kommentar, § 136 Rn. 58).

Gemäß § 136 Abs. 2 sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Die Sanierungsmaßnahmen werden also nicht durch Vorhaben der Grundstücks- oder Wohnungseigentümer*innen oder Investor*innen im Sanierungsgebiet ausgelöst, sondern fallen vielmehr in den Aufgabenbereich der Stadt, für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen und die nach § 1 Abs. 6 BauGB vorgegebenen Voraussetzungen zu schaffen und zu erhalten.

Wann städtebauliche Missstände vorliegen, ist in § 136 Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 BauGB erläutert.

Städtebauliche Missstände liegen hiernach (§ 136 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB) zum Beispiel vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...) nicht entspricht.

Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind dabei unter anderem beispielsweise die Wohnverhältnisse der in dem Gebiet wohnenden Menschen in Bezug auf die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung aus Wohn- und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Ziff. 1. d) BauGB), die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (§ 136 Abs. 3 Ziff. 1. e) BauGB) oder die vorhandene Erschließung (§ 136 Abs. 3 Ziff. 1. g) BauGB) zu berücksichtigen.

Daneben ist nach § 136 Abs. 3 Ziff. 2 c) BauGB auch die Funktionsfähigkeit des Gebiets unter anderem in Bezug auf die - auch soziale - infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebiets im Verflechtungsbereich zu berücksichtigen. Gemäß § 136 Abs. 4 S. 1 BauGB dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zudem dem Wohl der Allgemeinheit und sollen zum Beispiel nach S. 2 Ziff. 3. BauGB dazu beitragen, dass die Siedlungsstruktur den Erfordernissen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse und der Bevölkerungsentwicklung entspricht.

Als Maßnahmen zur Behebung der in § 136 BauGB genannten städtebaulichen Missstände kommen insbesondere in Betracht:

- die Zuführung zu einer den Sanierungszielen und Sanierungszwecken entsprechenden neuen Nutzung, z.B. durch Neubebauung oder Verwendung zu anderen als den vorhandenen baulichen Nutzungen oder als Freiflächen,
- die Bebauung bisher nicht bebauter Flächen,
- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
- die Umnutzung von Gebäuden und von Flächen,
- die Beseitigung baulicher und sonstiger Anlagen auf einzelnen Grundstücken, aber auch in Teilen des Gebiets, gegebenenfalls auch im gesamten Gebiet,
- Maßnahmen zur Ausstattung eines Gebietes mit den entsprechenden Anlagen und Einrichtungen der - auch sozialen - Infrastruktur sowie der Verbesserung vorhandener Anlagen dieser Art (Ernst/Zinkahn/Bielenberg Baugesetzbuch Kommentar, § 136 Rn. 63).

Dabei erfolgen die jeweils erforderlichen Maßnahmen immer im Rahmen **einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme**.

Soll also dort, wo zuvor Gewerbe- oder Freiflächen bestanden haben, Wohnraum entstehen, erfolgt die hierzu erforderliche Schaffung entsprechender Baurechte im Rahmen eines Bebauungsplans. Dieser ist jedoch nicht als von der Sanierungsmaßnahme getrennte planerische Tätigkeit anzusehen, sondern vielmehr auch Teil der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Dem Erfordernis der Schaffung oder der Verbesserung sozialer Infrastruktur, beispielsweise Kitaplätzen als Ursache oder Folge der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, kann damit Rechnung getragen werden, dass im Sanierungsgebiet, oder gemäß § 142 Abs. 2 BauGB sogar in außerhalb des Sanierungsgebiets liegenden Bereichen, die Plätze nach entsprechender Bedarfsermittlung geschaffen werden. Auch diese Kosten für den Aus- oder Neubau von KiTas oder Schulen werden nach dem üblichen Verfahren nach den sanierungsrechtlichen Vorschriften aus dem BauGB gemeinsam mit allen anderen sanierungsbedingten Kosten der Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet gegenübergestellt. Es erfolgt also keine Trennung der Kosten.

Die Schaffung von Baurecht ist dabei ebenso Teil der Sanierungsmaßnahme wie die Schaffung oder Erweiterung der sozialen Infrastruktur und allen sonstigen im Rahmen der Sanierung durchgeführten planerischen Handlungen.

All diese der städtebaulichen Sanierung dienenden Planungshandlungen sind Teil **einer Gesamtmaßnahme**. Es kommt nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme daher auch nur zu **einer** sanierungsbedingten **Bodenwertsteigerung**.

Diese sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung der Grundstücke besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt.

Nach § 152 BauGB **sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Regelungen der §§ 152 bis 156a BauGB anzuwenden**, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt wird. Maßgebend für die Kostenbeteiligung sind also die sanierungsrechtlichen Vorschriften.

Die Kosten aller Planungshandlungen und deren Durchführung, die Teil der Gesamtmaßnahme sind, schlagen sich in den abschließenden Sanierungskosten nieder, an denen die Grundstücks- und Wohnungseigentümer*innen nach den Regelungen des § 154 BauGB zu beteiligen sind.

Der oder die Grundstücks- oder Wohnungseigentümer*in eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung gemäß § 154 Abs. 1 S. 1 BauGB an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag hat der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks zu entsprechen und wird gemäß § 154 Abs. 3 S. 1 und Abs. 4 BauGB grundsätzlich nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme über den Erlass eines Verwaltungsaktes erhoben.

Nach § 154 BauGB sollen die Eigentümer*innen, die im Verlauf der Sanierungsmaßnahme ihre Grundstücke behalten oder zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert erworben haben, zu einem Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ihrer Grundstücke veranlagt werden (vgl. BauGB Kommentar, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 154 Rn. 1).

Der von den Grundstücks- und Wohnungseigentümer*innen zu zahlende Ausgleichsbetrag bemisst sich also nicht vorrangig nach den Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde aufgrund der Sanierungsmaßnahme entstanden sind, sondern anhand der dadurch erzielten Bodenwerterhöhung. Die Sanierungskosten bilden lediglich die Obergrenze des veranschlagten Beteiligungsbeitrags (§ 156 a BauGB). Das bedeutet, dass der Ausgleichsbetrag nicht höher sein darf als die tatsächlich angefallenen Sanierungskosten.

Den Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer*innen verbleibt damit - jedenfalls bis zum Weiterverkauf des Grundstücks oder der Eigentumswohnung - nach Erhebung des Ausgleichsbetrags zunächst kein direkter finanzieller Vorteil.

III. Folgekostenvertrag

Gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB **kann** die Übernahme von Kosten oder sonstigen

Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein.

Diese sogenannten **Folgekostenverträge kommen in Betracht, soweit nicht förmliche Verfahren** der Bodenordnung (§§ 45 ff. BauGB), **der städtebaulichen Sanierung (§§ 136 ff. BauGB)** oder der städtebaulichen Entwicklung (§§ 165 ff. BauGB) **durchgeführt werden**, sondern „freiwillige“ Regelungen zwischen der Gemeinde und den Planungsbegünstigten getroffen werden (BauGB Kommentar, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 11 Rn. 158).

Gegenstand solcher Verträge sind Kosten und sonstige Aufwendungen, die der Gemeinde tatsächlich für Maßnahmen entstanden sind oder entstehen, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind und die der oder die Planungsbegünstigte gegenüber der Gemeinde anteilig übernimmt. Städtebauliche Maßnahmen sind als Voraussetzung oder Folge eines Vorhabens anzusehen, wenn eine Gemeinde nachvollziehbar davon ausgehen darf, dass durch die weitere Überplanung von bisher nicht bebauten Grundstücken Investitionskosten für öffentliche Einrichtungen entstehen, die sie zu tragen hätte, und sie im Hinblick auf diese Kosten abwägungsfehlerfrei von einer derartigen Überplanung absehen dürfte (BVerwG, Urteil vom 24. März 2011 - 4 C 11/10 -, BVerwGE 139, 262-272; wie Urteil vom 29. Januar 2009 - BVerwG 4 C 15.07 - BVerwGE 133, 85). Der Folgekostenbeitrag ist keine Abgabe im öffentlich-rechtlichen Sinne, sondern ein im Rahmen eines Folgekostenvertrags vereinbarter freiwilliger Beitrag, der für Maßnahmen gezahlt werden kann - nicht muss - die die Stadt durchführen müsste, damit der oder die Planungsbegünstigte das Vorhaben realisieren kann oder die als Folge des Vorhabens erforderlich sind bzw. werden.

Die Gegenleistung des oder der Planungsbegünstigten bemisst sich dabei nicht anhand einer durch Maßnahmen der Gemeinde geschaffenen Wertsteigerung des Grundstücks, sondern anhand der für die Maßnahme anfallenden Kosten oder sonstigen Aufwendungen. Die dadurch bedingte Wertsteigerung kann lediglich als Orientierung für die Einhaltung des Gebots der Angemessenheit herangezogen werden.

§ 11 Abs. 2 BauGB setzt der Höhe der Gegenleistung der oder des Planungsbegünstigten eine Grenze. Die vereinbarten Leistungen müssen hiernach den gesamten Umständen nach angemessen sein.

Angemessen ist eine Gegenleistung, wenn sie dem Übermaßverbot, konkret dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, entspricht. Die vom Vertragspartner zu erbringende Leistung muss also in einem angemessenen Verhältnis zur Leistung der Gemeinde und zum Wert des vorhandenen stehen (BauGB Kommentar, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 11 Rn. 167). Maßgebend ist dabei eine objektive Ausgewogenheit (BauGB Kommentar, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 11 Rn. 167).

Für die Prüfung der Angemessenheit kann als Indikator beispielsweise die Orientierung an der planungs- bzw. maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerung herangezogen werden (BauGB Kommentar, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 11 Rn. 167a). Dies führt in der Praxis leider mitunter zu dem Verständnis, Verträge, die Folgekostenbeiträge zum Inhalt haben, könnten als Instrument der „Bodenwertabschöpfung“ verwendet werden. Dies ist jedoch keineswegs der Fall. Folgekostenverträge dienen vielmehr der anteiligen Übernahme der tatsächlich angefallenen oder anfallenden Kosten.

Beim Folgekostenvertrag geht es nicht um die steuerähnliche Abschöpfung von Wertgewinnen, sondern allein um die Finanzierung städtebaulicher Maßnahmen im Sinne eines Aufwendungsersatzes (BVerwG, B. v. 21.6.2005 - 4 B 32.05 - BRS 69 Nr. 214; OVG Lüneburg, Urteil vom 19. Mai 2011 - 1 LC 86/09 -, Rn. 104, juris). § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB regelt **nicht eine Planungswertabgabe** (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 11 Rn. 167a). **§ 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB regelt eine Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Kosten oder sonstigen Aufwendungen**, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen tatsächlich entstehen oder entstanden sind, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

In rechtlicher Hinsicht kann also ausschließlicher Maßstab für die Höhe des Folgekostenbeitrags die Höhe der Kosten sein, die der Gemeinde tatsächlich entstanden sind. Lediglich für die Beurteilung der Angemessenheit und gegebenenfalls eine Deckelung des Beitrags kann der Bodenwert als objektiver Indikator herangezogen werden (vgl. BauGB Kommentar, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 11 Rn. 167a).

Die Stadt Wedel hat in ihren Grundsätzen der Bodennutzung den Bodenwert als Maßstab für die Bewertung der Angemessenheit von Folgekostenbeiträgen festgelegt, um eine Verwaltungspraxis zu schaffen, die für die Planungsbegünstigten Transparenz schafft und dem Gleichbehandlungsgrundsatz entspricht. Nach den Grundsätzen der Bodennutzung muss den Planungsbegünstigten bei der Berechnung des jeweiligen Kostenbeteiligungsanteils mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Anteils für Wagnis und Gewinn verbleiben, um der Angemessenheit Rechnung zu tragen.

Dies bedeutet nicht, dass automatisch immer zwei Drittel des Wertzuwachses als Folgekostenbeitrag berechnet werden kann. Denn zu allererst bemessen sich die Beteiligungsanteile nach den Kosten und sonstigen Aufwendungen die der Gemeinde tatsächlich entstanden sind. Sinn und Zweck der Regelungen des § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB ist nicht eine Bereicherung der Gemeinde. Sinn und Zweck ist vielmehr eine Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Kosten für Maßnahmen, die ihre Vorhaben entweder überhaupt erst ermöglichen oder deren Notwendigkeit durch ihre Vorhaben ausgelöst wurde.

IV. Zusammenfassung / Fazit

In Sanierungsgebieten kommt es im Zuge der Sanierungsmaßnahme nicht zu zwei oder mehr voneinander getrennt zu betrachtenden Bodenwertsteigerungen, sondern nur zu einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung.

Als spezialgesetzliche Vorschriften haben die sanierungsrechtlichen Regelungen zur Ausgleichszahlung Vorrang. Die Kostenbeteiligung der Grundstücks- und Wohnungseigentümer*innen im Sanierungsgebiet erfolgt daher nach den Regelungen der §§ 154 ff. BauGB. Um dies zu verdeutlichen, hat die Stadt in Ziffer 5 der Grundsätze der Bodennutzung daher noch einmal formuliert, dass diese nicht auf Sanierungsgebiete anzuwenden sind. Es ist also nicht so, dass der Ausschluss aufgrund der Grundsätze der Bodennutzung erfolgt, sondern diese vielmehr nur die Gesetzeslage wiedergeben. Die Grundsätze der Bodennutzung sind eine von der Stadt entwickelte und vom Rat beschlossene Verwaltungsübung, die auch aufgehoben oder geändert werden könnte. Die Gesetzeslage ändert sich dadurch aber nicht, so dass der Ausschluss der Anwendung der Regelungen über Folgelastenverträge in Sanierungsgebieten auch ohne die Grundsätze der Bodennutzung weiterhin Bestand hätte.

Eine zusätzliche bzw. über die in den §§ 154 ff. hinausgehende Kostenbeteiligung für die im Zuge der Sanierungsmaßnahme angefallenen Kosten im Rahmen eines zusätzlichen Folgekostenvertrags ist nicht vorgesehen.

Der oder die Eigentümer*in eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks oder einer Eigentumswohnung hat nach § 154 Abs. 1 S. 1 BauGB zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks entspricht. Miteigentümer*innen haften dabei als Gesamtschuldner*innen; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer*innen nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen.

Im Gegensatz zu dem Folgekostenbeitrag nach § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB ist die sanierungsrechtliche Ausgleichszahlung also nicht (bzw. nur durch die tatsächlich für die Sanierungsmaßnahme angefallenen Kosten) gedeckelt. Den Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer*innen verbleibt damit - jedenfalls bis zum Weiterverkauf des Grundstücks oder der Eigentumswohnung - nach Erhebung des Ausgleichsbetrags zunächst kein direkter finanzieller Vorteil.

Im Ergebnis führt die Kostenbeteiligung der Sanierungsbegünstigten über die spezialgesetzlichen sanierungsrechtlichen Regelungen im Vergleich zu einer im Rahmen eines Folgekostenvertrags vereinbarten Kostenbeteiligung also weder automatisch zu einem Vorteil für die Beitragspflichtigen noch zu einem Nachteil für die Stadt.

Wird die Stadt **nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme** und Aufhebung der Sanierungssatzung und des Sanierungsgebiets planerisch in diesem nunmehr ehemaligen Sanierungsgebiet tätig und erlässt einen neuen oder verändert einen bestehenden Bebauungsplan, finden die Regelungen über städtebauliche Sanierungsgebiete keine Anwendung mehr. In diesem Fall kann selbstverständlich die Regelung des § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB zum Tragen kommen und können die Planungsbegünstigten im Wege eines Folgekostenvertrags zur anteiligen Kostenübernahme verpflichtet werden. Dann finden auch die Grundsätze der Bodennutzung Anwendung.

Anlage/n

- 1 Anfrage DIE LINKE
- 2 § 1 BauGB - Einzelnorm
- 3 § 11 BauGB - Einzelnorm
- 4 § 136 BauGB - Einzelnorm
- 5 § 142 BauGB - Einzelnorm
- 6 § 152 BauGB - Einzelnorm
- 7 § 154 BauGB - Einzelnorm
- 8 § 156a BauGB - Einzelnorm

Laut den Grundsätzen der Bodennutzung der Stadt Wedel und Aussage der Verwaltung unter anderem im PLA vom 10.11.2020 seien in Sanierungsgebieten keine Infrastrukturabgaben zulässig.

Unsere Bitte um eine ausführliche rechtliche Begründung dafür, dass dies laut den Grundsätzen der Bodennutzung der Stadt Wedel nicht möglich sei, wurde von der Verwaltung mit einem Verweis auf die Grundsätze der Bodennutzung der Stadt Wedel beantwortet, was diese Nachfragen erforderlich macht.

Aus unserer Sicht kann es in Sanierungsgebieten zu **zwei getrennt zu betrachtenden** Bodenwertsteigerungen zugunsten des Investors kommen:

1. Bodenwertsteigerung durch Sanierungsmaßnahmen, hier ist laut § 154 Baugesetzbuch ein Ausgleichsbetrag zu zahlen.
2. Bodenwertsteigerung durch Schaffung von Baurecht (z. B: vorher Gewerbegebiet, hinterher Wohngebiet). Diese Bodenwertsteigerungen können zu zwei Dritteln durch Infrastrukturabgaben abgeschöpft werden, dazu kann mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch geschlossen werden.

Wir können dem Baugesetzbuch keine Regelung entnehmen, die es verhindert, dass beide Bodenwertsteigerungen getrennt abgeschöpft werden können. Ein Verstoß gegen das Prinzip der Verhältnismäßigkeit ist solange nicht anzunehmen, wie der Investor nicht übermäßig belastet wird.

Das wäre aus unserer Sicht erst der Fall, wenn seine Gesamtbelastung durch den Ausgleichsbetrag in Summe mit den Infrastrukturabgaben die Summe der Wertsteigerungen durch die Sanierungsmaßnahme einerseits und die Schaffung von Baurecht andererseits übersteigt.

Die Grenze für den Ausgleichsbetrag bildet die Bodenwertsteigerung durch die Sanierungsmaßnahme.

Die Grenze für die Infrastrukturabgabe liegt bei zwei Dritteln der **zusätzlichen** Bodenwertsteigerung durch die Schaffung von Baurecht.

Um welche „anderen gesetzlichen Regelungen“ laut den Grundsätzen der Bodennutzung der Stadt Wedel handelt es sich konkret? Bitte benennen Sie in Ihrer Antwort **konkrete gesetzliche Vorschriften wie Paragraphen und/oder einschlägige Urteile**.

Welche **konkreten gesetzlichen Vorschriften wie Paragraphen und/oder einschlägige Urteile** sprechen aus Sicht der Verwaltung dagegen, beide Bodenwertsteigerungen getrennt abzuschöpfen?

Wir bitten um schriftliche Antwort.

für die Fraktion DIE LINKE

Patrick Eichberger



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Bundesamt
für Justiz

[zurück](#)

[weiter](#)

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

Baugesetzbuch *) (BauGB)

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
8. die Belange
- a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
 - b) der Land- und Forstwirtschaft,
 - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
 - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
 - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,
14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

(8) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

[zum Seitenanfang](#)

[Datenschutz](#)

[Barrierefreiheitserklärung](#)

[Feedback-Formular](#)

[Seite ausdrucken](#)



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Bundesamt
für Justiz

[← zurück](#)

[weiter →](#)

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

Baugesetzbuch *) (BauGB)

§ 11 Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;
2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung;
3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;
4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung 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;
5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.

(2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.

(3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.

[zum Seitenanfang](#)

[Datenschutz](#)

[Barrierefreiheitserklärung](#)

[Feedback-Formular](#)

[Seite ausdrucken](#)



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Bundesamt
für Justiz

[← zurück](#)

[weiter →](#)

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

Baugesetzbuch *) (BauGB)

§ 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
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 und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit 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.

[zum Seitenanfang](#)

[Datenschutz](#)

[Barrierefreiheitserklärung](#)

[Feedback-Formular](#)

[Seite ausdrucken](#)



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Bundesamt
für Justiz

[← zurück](#)

[weiter →](#)

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

Baugesetzbuch *) (BauGB)

§ 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

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 Falle kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Absatz 1 oder § 144 Absatz 2 ausgeschlossen werden.

[zum Seitenanfang](#)

[Datenschutz](#)

[Barrierefreiheitserklärung](#)

[Feedback-Formular](#)

[Seite ausdrucken](#)



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Bundesamt
für Justiz

[← zurück](#)

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

[weiter →](#)

Baugesetzbuch *) (BauGB)

§ 152 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

[zum Seitenanfang](#)

[Datenschutz](#)

[Barrierefreiheitserklärung](#)

[Feedback-Formular](#)

[Seite ausdrucken](#)



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Bundesamt
für Justiz

[← zurück](#)

[weiter →](#)

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

Baugesetzbuch *) (BauGB)

§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(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 Absatz 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 Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Absatz 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 Absatz 2 Nummer 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 Absatz 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 Absatz 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.

[zum Seitenanfang](#)

[Datenschutz](#)

[Barrierefreiheitserklärung](#)

[Feedback-Formular](#)

[Seite ausdrucken](#)



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Bundesamt
für Justiz

[← zurück](#)

[weiter →](#)

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

Baugesetzbuch *) (BauGB)

§ 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 Absatz 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 Vorbereitung oder Durchführung der Sanierungsmaßnahme gewährt worden sind. Im Übrigen bestimmt sich das Verfahren zur Verteilung des Überschusses nach landesrechtlichen Regelungen.

[zum Seitenanfang](#)

[Datenschutz](#)

[Barrierefreiheitserklärung](#)

[Feedback-Formular](#)

[Seite ausdrucken](#)
