LUCKENWALDE

VU – Karree Informationen und rechtliche Aspekte zur Verfahrenswahl

Zoomkonferenz – 14. Januar 2021

Varianten des Sanierungsverfahrens nach Fieseler

Abb. 7: Varianten des Sanierungsverfahrens nach Fieseler

Varianten der Sanierungsverfahren, § 142 Abs. 4 BauGB

Sanierung im **umfassenden** (herkömmlichen) Verfahren unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB, d.h.

- Eintragung des Sanierungsvermerks
- Genehmigungsverfahren, §§ 144 und 145 BauGB
- Preisprüfung, §§ 153, 144 und 145 BauGB
- Ausgleichsbeträge, §§ 154 bis 156a BauGB

Sanierung im **vereinfachten** Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB

- **unter Anwendung von § 144 Abs. 1 und 2 BauGB**
  - mit Eintragung des Sanierungsvermerks und
  - ohne Preisprüfung und
  - ohne Ausgleichsbeträge
- **unter Anwendung von § 144 Abs. 1 BauGB aber unter Ausschluß von § 144 Abs. 2 BauGB, d.h.:**
  - ohne Eintragung des Sanierungsvermerks und
  - ohne Preisprüfung und
  - ohne Ausgleichsbeträge
- **unter Anwendung von § 144 Abs. 2 BauGB unter Ausschluß von § 144 Abs. 1 BauGB, d.h.:**
  - mit Eintragung des Sanierungsvermerks und
  - ohne Preisprüfung und
  - ohne Ausgleichsbeträge
- **unter Ausschluß von § 144 BauGB insgesamt, d.h.:**
  - ohne Eintragung des Sanierungsvermerks und
  - ohne Preisprüfung und
  - ohne Ausgleichsbeträge

Quelle: Fieseler, Hans-Georg: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, München 2000: S. 74; leicht verändert

Wie wird die Verfahrensart festgelegt?

Der **gesetzliche Regelfall** des Sanierungsrechts ist das **umfassende Verfahren**, d. h. die **Anwendung der „Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 bis 156a BauGB.** Diese Vorschriften enthalten die **rechtlichen Instrumente zur Dämpfung der Bodenwertsteigerung und zur Erhebung des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags**. **Zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen** gehören insbesondere die Begrenzung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auf den sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert (§ 153 Abs. 1 BauGB), die **Preisprüfung für Grundstücksgeschäfte** (§ 153 Abs. 2 BauGB) **und die Begrenzung von Ankaufspreisen durch die Gemeinde oder den Sanierungsträger** (§ 153 Abs. 3 BauGB). Das Ausgleichsbetragsrecht folgt mit den §§ 153 bis 155 BauGB. Das Gesetz enthält die Möglichkeit, die Anwendung dieser Vorschriften auszuschließen und auch auf die Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB ganz oder teilweise zu verzichten – das vereinfachte Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB. **Nach dem 1. Halbsatz dieser Vorschrift ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und diese voraussichtlich nicht erschwert wird.** Dabei handelt es sich um eine **gebundene Entscheidung, also ohne Ermessen, aber mit Prognosecharakter („voraussichtlich“). Im Umkehrschluss ist die Gemeinde verpflichtet, das umfassende Verfahren anzuwenden, wenn es für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist oder diese durch das vereinfachte Verfahren erschwert würde.**

Wann ist die Anwendung des umfassenden Verfahrens erforderlich?

Ob das der Fall ist, richtet sich nach den allgemeinen Zielen der Sanierung, also dem festgestellten Gebietszustand und dem Maßnahmenprogramm. Dabei sind drei maßgebliche Aspekte zu unterscheiden. Entweder wird Grunderwerb durch die Gemeinde in nicht nur unerheblichem Umfang und/oder eine Neuordnung der Grundstücke im Gebiet erforderlich. Diese Vorgänge würden erschwert, wenn sich die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen erhöhend auf Kaufpreise und Entschädigungsleistungen auswirken würden. Oder es ist mit einer nennenswerten Wertsteigerung infolge der Sanierung zu rechnen, die als Ausgleichsbetrag abzuschöpfen ist. Als weiterer Aspekt kann auch eine zu erwartende Erschwerung der Sanierung durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zur Anwendung des umfassenden Verfahrens führen. Unkontrolliert steigende Bodenpreise können sich als Erschwerung der privaten Investitionen in die Bausubstanz auswirken, insbesondere im Verbund mit bereits hohen oder steigenden Baupreisen, außerdem kann eine unerwünschte Grundstücksspekulation eintreten. Das umfassende Sanierungsverfahren hat im Übrigen immer dann seine Berechtigung, wenn im Gebiet weitergehende strukturelle Veränderungen durchgeführt werden müssen. Hierzu gehören z.B. neue Erschließungsstraßen (nicht nur Neugestaltung), Abbrüche, Verlagerungen, Bodenordnungen und Blockentleerungen. Wird dagegen nur der vorhandene öffentliche Raum gestalterisch aufgewertet, ist das eher ein Fall für das vereinfachte Sanierungsverfahren (ggf. ohne Genehmigungsvorbehalte). Nach der „Legaldefinition“ des § 142 Abs. 4 Hs. 1 BauGB ist in der Sanierungssatzung die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren).

Prüfung der Erforderlichkeit des umfassenden Verfahrens

Grunderwerb durch Gemeinden Neuordnung von Grundstücken	**Bodenwertsteigerungen,** die nicht nur unerheblich sind i. S. v. § 11 Abs. 3 BauGB	**Vermeidung unkontrollierter Bodenwerterhöhungen**	**Weitreichende strukturelle Veränderungen** (z. B. Neuerschließung, Bodenordnung, Abbrüche, Blockentleerungen)
Erschwerung durch finanziellen Mehraufwand	Erhebung Ausgleichsbetrag zur Refinanzierung ~~sozi[illegible] Schut[illegible]nktion~~ ~~g[illegible]ühte~~ ~~Erschließungsbeiträge~~	Erschwerung privater Investitionen Verzögerungen durch Grundstücksspekulation	Genehmigungsvorbehalte notwendig

Aktuelle Rechtsprechung

„Rechtlicher Maßstab für die Entscheidung der Gemeinde ist die Erforderlichkeit der Anwendung der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 ff. BauGB). Die Prüfung bezieht sich damit auf die Beurteilung der Bodenwertentwicklung im Sanierungsgebiet: sanierungsbedingte Werterhöhungen, Preisprüfung und Ausgleichsbetragsregelung. Die Gemeinde hat bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Erforderlichkeit wiederum einen sehr weitgehenden Beurteilungsspielraum. Abzustellen ist insbesondere auf die Bewertung der möglichen Bodenwertentwicklung im Hinblick auf das verfolgte Sanierungsziel bei Erlass der Verordnung. Die Gemeinde darf insoweit den ihr am zweckmäßigsten erscheinenden Weg wählen und muss dafür lediglich plausible Erwägungen angestellt haben, warum sie sich für oder gegen die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts entschieden hat.“ (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil 10.07.2017, OVG 2 B 7.16)