

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

26. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 16. Juli 1973	Nummer 61
--------------	---	-----------

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBl. NW.) aufgenommen werden.

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2310	12. 6. 1973	RdErl. d. Innenministers Städtebau, Städtebauförderungsgesetz; Genehmigung nach § 15 StBauFG und gemeindliches Grund-erwerbsrecht nach § 18 StBauFG	1072

II.

Veröffentlichungen, die nicht in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBl. NW.) aufgenommen werden.

Datum	Seite
Justizminister Stellenausschreibung für die Verwaltungsgerichte Arnsberg, Düsseldorf, Gelsenkirchen und Münster . . .	1078

2310

I.

Städtebau
StädtebauförderungsgesetzGenehmigung nach § 15 StBauFG und gemeindliches
Grunderwerbsrecht nach § 18 StBauFGRdErl. d. Innenministers v. 12. 6. 1973 –
III C 3 – 33.01.10/V C 4 – 910.02

I

Genehmigung nach § 15 StBauFG

1. An die Stelle der Bodenverkehrsgenehmigung nach den §§ 19 ff. BBauG, der Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen nach den §§ 14 ff. BBauG und der Verfügungs- und Veränderungssperre des § 51 BBauG tritt in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die Genehmigungspflicht nach § 15 StBauFG. Dasselbe gilt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 StBauFG auch für förmlich festgelegte Ersatz- und Ergänzungsgebiete sowie nach § 57 Abs. 1 Nr. 3 StBauFG für förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche. Demgemäß finden die §§ 14 bis 22 und 51 BBauG in diesen Gebieten und Bereichen keine Anwendung (§ 6 Abs. 2, § 11 Abs. 1 Satz 2 und § 57 Abs. 1 Nr. 2 StBauFG; vgl. auch Nr. 2.32 meines RdErl. v. 25. 4. 1972 – SMBI. NW. 2310 –).
2. Die Genehmigungspflicht dient der Sicherung der weiten Vorbereitung nach förmlicher Festlegung, der Bau- leitplanung und der Durchführung der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und ihrer ordnungsgemäßen zweckentsprechenden Abwicklung. Sie beginnt mit Rechtsverbindlichkeit der förmlichen Festlegung, bei Sanierungs-, Ersatz- und Ergänzungsgebieten somit nach § 5 Abs. 3 Satz 3 StBauFG mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung, bei Entwicklungsbereichen mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach § 53 StBauFG.

Bei Sanierungs-, Ersatz- und Ergänzungsgebieten endet die Genehmigungspflicht allgemein mit Inkrafttreten der Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung gem. § 51 StBauFG, d. h. mit deren ortsüblicher Bekanntmachung. Bei Entwicklungsbereichen endet sie mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung zur Aufhebung der Erklärung zum Entwicklungsbereich nach § 63 StBauFG.

3. Die Genehmigungspflicht erfaßt Rechtsvorgänge und Vorhaben, die nach förmlicher Festlegung getätigten oder durchgeführt werden. Sie unterliegen ihr grundsätzlich aber auch dann, wenn sie vor förmlicher Festlegung begonnen wurden, jedoch noch nicht abgeschlossen sind. Das gilt insbesondere für schwebend unwirksame Rechtsvorgänge, für die z. B. eine für sie erforderliche Bodenverkehrsgenehmigung oder Genehmigung nach § 51 BBauG noch nicht erteilt ist. Eine Genehmigungspflicht besteht gem. § 15 Abs. 12 StBauFG jedoch nicht für Vorhaben nach § 15 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung baurechtlich genehmigt worden sind – auch wenn sie tatsächlich erst nach der Festlegung begonnen werden – und nicht für die Fortführung einer bisher, d. h. vor der Festlegung ausgeübten Nutzung, § 15 Abs. 12 StBauFG ist § 14 Abs. 3 BBauG nachgebildet. Rechtsprechung und Schriftum hierzu können daher zur Beurteilung der Vorschrift herangezogen werden. Danach sind unter bau- rechtlicher Genehmigung nur die Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung und Zustimmung (zu Bauten des Bundes und des Landes) zu verstehen, nicht jedoch Vorbescheide, Bebauungsgenehmigungen und Bodenver- kehrsgenehmigungen (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BBauG, § 14 Rdn. 60, 65 und 67, Schrödter, BBauC, 1969, § 14 Rdn. 5; BVerwG Urt. v. 20. 8. 1965 – BBauBl. 1966 S. 321 und Beschlüß vom 1. 12. 1967 – BRS 18 S. 107 Nr. 59 –). Eine erteilte Bodenverkehrsgenehmigung entbindet somit nicht von der Verpflichtung, eine erforderliche Genehmigung nach § 15 StBauFG einzuholen. Sie übt nach obiger Rechtsprechung auch keine Bindungswirkung auf diese Genehmigung aus, so daß deren Versagung keine Entschädigungsverpflichtung nach § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG auslöst. Die Entschädigungsregelung des § 6 Abs. 3 StBauFG gilt nur bei Versagung der Baugenehmigung.

4. Zu den genehmigungspflichtigen Rechtsvorgängen des § 15 Abs. 1 StBauFG ist folgendes zu bemerken:
 - 4.1 Absatz 1 Nr. 1 u. 2 erfaßt die dinglichen Rechtsgeschäfte zur Veräußerung von Grundstücken, zur Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten und zur Bestellung von das Grundstück belastenden Rechten. Abs. 1 Nr. 3 unterwirft die schuldrechtlichen Verträge, durch die eine Verpflichtung zu den dinglichen Rechtsgeschäften nach Abs. 1 Nr. 1 u. 2 begründet wird, der Genehmigungspflicht; ist eine derartige Genehmigung erteilt, so gilt auch das zur Ausführung vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt (Abs. 1 Nr. 3, 2. Satzteil). Aus dieser Regelung folgt auch, daß sich die Genehmigungspflicht nicht auf die zur Veräußerung und Bestellung notwendigen Eintragen in das Grundbuch bezieht.
 - 4.2 Als Veräußerung eines Grundstücks gilt auch die Veräußerung eines Grundstücksteils (§ 86 Abs. 1 Satz 1 StBauFG i. V. m. § 145 Abs. 1 BBauG). Der Veräußerung eines Grundstücks ist die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück gleichzuziehen, da dieser ein unmittelbares Eigentumsrecht am Grundstück darstellt. Dagegen ist die Veräußerung eines Erbanteils an einer Erbmasse, zu der das Grundstück gehört, nicht als Grundstücksveräußerung anzusehen, da der Erbanteil nur ein Recht an der Sachgesamtheit begründet, nicht jedoch an den zu der Gesamtheit gehörenden einzelnen Sachen.
 - 4.3 Nach Absatz 1 Nr. 2 ist die Bestellung aller ein Grundstück belastenden Rechte genehmigungsbedürftig, auch die Bestellung von Grundpfandrechten und Reallasten. Keiner Genehmigung bedürfen die Veräußerung und Aufhebung dieser Rechte (abweichend von § 51 Abs. 1 Nr. 1 BBauG).
 - 4.4 Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Grundstücksteils, Gebäudes oder Gebäudeteils eingegangen oder verlängert wird, bedürfen nach Absatz 1 Nr. 4 ebenfalls der Genehmigung. Voraussetzung ist aber, daß sie auf eine bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen sind. Das ist auch der Fall, wenn bei unbestimmter Vertragsdauer eine Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr vereinbart ist.
 - 4.5 Der Begriff der „Teilung eines Grundstücks“ in Absatz 1 Nr. 5 entspricht dem Begriff der Teilung in § 19 Abs. 3 BBauG (vgl. Abs. 5 der Begründung zu § 12 der Regierungsvorlage – Bundestagsdrucksache VI/1510 S. 32). Nr. 1.1 des Erlasses über die Bodenverkehrsgenehmigung gilt daher entsprechend. Die Genehmigung der Teilung wird nicht entbehrlich durch die Genehmigung der Veräußerung eines Grundstücksteils (Abs. 1 Nr. 1) oder der Verpflichtung hierzu (Abs. 1 Nr. 3). Umgekehrt gilt mit Genehmigung der Teilung auch nicht die Veräußerung der Grundstücksteile und die Verpflichtung hierzu als genehmigt.
5. Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben des § 15 Abs. 2 StBauFG wird auf folgendes hingewiesen:
 - 5.1 Absatz 2 Nr. 1 bis 3 entspricht § 51 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 BBauG und inhaltlich auch § 14 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BBauG. Hinzugekommen ist in Nr. 4 die Beseitigung baulicher Anlagen, für deren Errichtung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich wäre.
 - 5.2 Der Begriff „bauliche Anlage“ in Abs. 2 Nr. 2 bis 4 entspricht im wesentlichen – wenn auch nicht vollständig (siehe BVerwG Urt. v. 10. 12. 1971 – DVBl. 1972, 221 = BauR 1972, 100 = MDR 1972, 444 Nr. 115) – dem gleichlautenden Begriff in der Landesbauordnung (§§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 2 S. 1). Jedoch werden von ihm in der Regel nicht die Anlagen erfaßt, die nach der Landesbauordnung nur als bauliche Anlagen „gelten“ (§ 2 Abs. 2 S. 3).
 - 5.3 Die „bauaufsichtliche Genehmigung“ im Sinne des Abs. 2 Nr. 4 entspricht dem gleichlautenden Begriff in § 29 BBauG. Rechtsprechung und Schriftum hierzu können daher herangezogen werden. Nichts anderes kann für die „Genehmigungsbedürftigkeit“ baulicher Anlagen in Abs. 2 Nr. 3 gelten. Auch hier kann unter Berücksichtigung der Einheit des Städtebaurechts nur auf die „bauaufsichtliche Genehmigung“ abgestellt sein; für die Sicherung der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen kann nichts anderes gelten als für die Regelung der baulichen Nut-

zung nach den §§ 29 ff. BBauG, die auch in Sanierungs-, Ersatz- und Ergänzungsbereichen und in Entwicklungsbereichen Anwendung finden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß als genehmigungsbürftig im Sinne dieser Ausführungen auch die bauanzeigepflichtigen baulichen Anlagen anzusehen sind (BVerwG Urt. v. 12. 11. 1964 – BBauBl. 1965 S. 70).

6. In § 15 StBauFG sind an verschiedenen Stellen Ausnahmen von der Genehmigungspflicht vorgesehen, und zwar in Abs. 1 Nr. 2, 2. Satzteil, Abs. 9 Satz 1, Abs. 10 Sätze 1 und 2, Abs. 11 und Abs. 12.

6.1 Nach Absatz 11 unterliegen Verträge zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge nicht der Genehmigungspflicht. Das gilt insbesondere für Hofübergaben an den künftigen Erben (Ausschußbericht zu BT-Drucksache VI/2204 S. 10). Freigestellt sind damit auch die damit in engem Zusammenhang stehenden Rechtsvorgänge, wie Altenteilbestellung und hypothekarische Belastungen zur Auszahlung der übrigen Erben.

6.2 Nach Absatz 1 Nr. 2, 2. Satzteil, ist die Bestellung eines belastenden Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 StBauFG im Zusammenhang steht, nicht genehmigungspflichtig. Die Freistellung gilt infolge der entsprechenden Anwendbarkeit des § 15 StBauFG gem. § 57 Abs. 1 Nr. 3 StBauFG auch für die Durchführung von Baumaßnahmen in Entwicklungsbereichen. Die Baumaßnahmen müssen in Durchführung der Sanierungs- oder Entwicklungsmäßigkeiten ausgeführt werden (§ 12 Abs. 1 Satz 1 StBauFG), d. h. mindestens im Einklang mit dem Bebauungsplan oder den sich aus einem Bebauungsplanentwurf ergebenden Sanierungs- oder Entwicklungszügen stehen.

Im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen können z. B. die Bestellung von Hypotheken zur Finanzierung der Neubauten, Ersatzbauten oder Modernisierungen oder die Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG oder eines Nutzungsrechts im Vollzug der Festsetzungen gem. § 11 Abs. 2 StBauFG stehen.

6.3 Rechtsvorgänge nach Abs. 1 bedürfen ferner nicht der Genehmigung,

a) wenn sie Zwecken der Landesverteidigung dienen (Abs. 10 Satz 1) oder
 b) wenn es sich um den rechtsgeschäftlichen (schuldrechtlichen und dinglichen) Erwerb von Grundstücken durch den Bedarfsträger handelt, die in ein Planfeststellungsverfahren nach den Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes, des Bundesbahngesetzes, des Telegrafenweggesetzes, des Luftverkehrsgesetzes, des Personenbeförderungsgesetzes, des Abfallbeseitigungsgesetzes, des Landesstraßengesetzes und des Landeswassergesetzes einbezogen sind (Abs. 10 Satz 2).

Da sich die Freistellung nur auf Rechtsvorgänge nach Abs. 1 bezieht, sind Vorhaben der Landesverteidigung und der privilegierten Bedarfsträger nach Abs. 2 genehmigungspflichtig. § 37 BBauG bleibt zwar nach Abs. 10 Satz 4 unberührt, betrifft aber nicht die Genehmigung nach § 15 StBauFG.

6.4 Rechtsvorgänge nach Abs. 1 und Vorhaben nach Abs. 2 bedürfen keiner Genehmigung, wenn die Gemeinde oder der Sanierungs- oder Entwicklungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer oder gemäß § 86 Abs. 1 Satz 2 StBauFG i. V. m. § 145 Abs. 2 BBauG als Inhaber grundstücksgleicher Rechte (z. B. Erbbaurecht) beteiligt ist (Abs. 9 Satz 1); dies gilt nicht für den eigenwirtschaftlich tätigen Sanierungsträger.

6.5 Unterhaltungsarbeiten sind nach Abs. 12 genehmigungsfrei ohne Rücksicht darauf, wann mit ihnen begonnen ist oder wird. Im übrigen vgl. oben Abschnitt I Nr. 3.

7. Die Genehmigung darf nach § 15 Abs. 3 StBauFG nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde. Liegt kein derartiger Versagungsgrund vor, so ist die Genehmigung zu erteilen.

Ist ein Versagungsgrund gegeben, so liegt die Entscheidung nicht im Ermessen der Gemeinde, vielmehr muß sie die Genehmigung versagen. Durch § 15 Abs. 3 StBauFG werden dem Eigentum und der Vertragsfreiheit materielle Schranken gesetzt, auf deren Einhaltung die Gemeinde bei der Entscheidung über die Genehmigung zu achten hat. Auf Rechtsprechung und Schriftum zu den §§ 20 und 51 BBauG, die einen entsprechenden Wortlaut haben, wird verwiesen (vgl. insbesondere BVerwG, Urt. v. 13. 10. 1964, BBauBl. 1965, S. 121; Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BBauG, Rdn. 1 zu § 20, Rdn. 20 und 26 zu § 51; Schröder, BBauG, 1969, Rdn. 2 zu § 20).

7.1 Die Versagungsgründe sind § 51 Abs. 3 BBauG nachgebildet. Es wird keine Gewißheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen, daß Beeinträchtigungen im Sinne des Abs. 3 Satz 1 zu erwarten sind. Hierbei wird es im wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles ankommen.

Die konkrete Nutzung ist nicht nur aus den Erklärungen der Beteiligten erkennbar; vielmehr können alle denkbaren Erkenntnisquellen verwertet werden (vgl. BVerwG, Beschl. v. 17. 10. 1964 – BBauBl. 1969, 338 Nr. 7 a).

Die Beteiligten sind im Rahmen des § 3 Abs. 4 StBauFG zur Auskunft verpflichtet. Die Gemeinde kann aber auch Auskünfte bei anderen Auskunftspflichtigen einholen. Vielfach wird sie sich mit den Erklärungen der Beteiligten begnügen können, wenn nicht objektive Anhaltspunkte für ihre Unrichtigkeit gegeben sind. Die abschließende Beurteilung hat unter verständiger Würdigung aller in Betracht kommender Gesichtspunkte zu erfolgen.

7.2 Absatz 3 Satz 2 begründet für einen Fall der wesentlichen Erschwerung der Sanierung eine **unwiderlegliche** Vermutung. Danach liegt eine wesentliche Erschwerung stets auch dann vor, wenn 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 liegt, der sich in Anwendung des § 23 StBauFG ergibt.

Unter rechtsgeschäftlicher Veräußerung kann hier nicht nur das dingliche Rechtsgeschäft (wie in Absatz 1 Nr. 1 wegen der besonderen Regelung in Absatz 1 Nr. 3) verstanden werden, sondern ist auch das schuldrechtliche Geschäft zu verstehen, für das gerade der Versagungsgrund Bedeutung hat.

Nach § 23 Abs. 1 StBauFG sind die allgemeinen Enteignungsentschädigungsbestimmungen des Bundesbaugesetzes anzuwenden. Jedoch sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierungs- oder die Entwicklungsmäßigkeiten, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit zu berücksichtigen, als sie der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind aber zu berücksichtigen (§ 23 Abs. 2 StBauFG). Ebenfalls nicht zu berücksichtigen sind nach § 23 Abs. 4 StBauFG durch Vereinbarung erworbene nicht gerechtfertigte Vorteile.

Welche Werterhöhungen durch die Sanierungs- oder Entwicklungsmäßigkeiten bedingt sind, kann nur im Einzelfall festgestellt werden. Hinweise hierauf können außergewöhnliche Bodenpreisseigerungen innerhalb der Sanierungs-, Ersatz- und Ergänzungsbereiche oder der Entwicklungsbereiche geben, die eingetreten sind, nachdem die Sanierungs- oder Entwicklungsabsicht in der Öffentlichkeit bekanntgeworden ist. Dieser Zeitpunkt wird bei Sanierungen in der Regel vor dem Beschuß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (§ 4 Abs. 3 StBauFG) liegen. Bei Entwicklungsmäßigkeiten können schon die landes- und regionalplanerischen Untersuchungen entwicklungsbedingte Preissteigerungen verursachen. Wegen der Einzelheiten der Wertermittlung wird auf § 21 der Wertermittlungsverordnung – Wert V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1972 (BGBl. I S. 1416) verwiesen.

Werterhöhungen sind zulässigerweise bewirkt, wenn die mit den eigenen Aufwendungen durchgeführten Maßnahmen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften verletzen. Ein Verstoß gegen privates Recht ist insoweit unerheblich, kann indes gleichwohl nach den allgemeinen Entschädigungsgrundsätzen von Bedeutung sein. Auch steht nur eine Verletzung materiellen öffentlichen Rechts der Zulässigkeit der eigenen Aufwendungen entgegen;

dabei kommt es nicht darauf an, ob von der verletzten Rechtsvorschrift eine Ausnahme oder Befreiung hätte gewährt werden können, es sei denn, daß ein Rechtsanspruch auf sie bestand. In Betracht kommen auch eine Verletzung des § 15 Abs. 3 Satz 1 StBauFG, ein Verstoß gegen eine Veränderungssperre nach § 14 BBauG oder ein Verstoß gegen eine Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BBauG.

Soll die Genehmigung aus den in Abs. 3 Satz 2 genannten Gründen versagt werden, so soll die Genehmigungsbehörde ein Gutachten des Gutachterausschusses (§ 137 BBauG) einholen (Satz 3). Hierdurch ist eine grundsätzliche Verpflichtung der Genehmigungsbehörde begründet; im Hinblick auf § 18 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 Satz 5, 2. Halbsatz, StBauFG kommt grundsätzlich nur ein Gutachten des Gutachterausschusses in Betracht (siehe hierzu auch Abschn. II Nr. 2.4 Abs. 2 dieses RdErl.).

Um eine einheitliche Preisgestaltung in den Sanierungs-, Ersatz- und Ergänzungsbereichen sowie in den Entwicklungsbereichen zu ermöglichen, ist in § 15 Abs. 9 Satz 3 und Abs. 10 Satz 3 StBauFG bestimmt, daß auch die von der Genehmigungspflicht freigestellten Gemeinden, Sanierungsträger und Bedarfsträger keinen höheren Verkaufspreis vereinbaren dürfen, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 StBauFG, in Entwicklungsbereichen auch bei entsprechender Anwendung des § 57 Abs. 4 StBauFG ergibt. Das gilt auch für den Eintritt in rechtsgeschäftliche Veräußerungsverträge in Ausübung eines Vorverkaufsrechts sowie entsprechend für andere Gegenwerte als Geld. In diesem Zusammenhang sei festgestellt, daß § 23 StBauFG auch für Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen außerhalb des Städtebauförderungsgesetzes bzw. des Bundesbaugesetzes angewandt werden muß, insbesondere in Bodenordnungsverfahren, die auf anderen Gesetzen beruhen, z. B. nach dem Flurbelebungsgesetz, und Enteignungsverfahren, z. B. nach dem Landbeschaffungsgesetz und allen Verfahren, in denen die landesentwicklungsrechtlichen Vorschriften anzuwenden sind, wenn und soweit diese innerhalb förmlich festgelegter Sanierungs- oder Ersatz- und Ergänzungsbereiche oder Entwicklungsbereiche durchgeführt werden.

7.3 Die wesentliche Erschwerung der Sanierungs- oder Entwicklungsmäßigkeiten kann – außer in Fällen des § 15 Abs. 2 Nr. 4 – durch Verzicht auf Entschädigung beseitigt werden (§ 15 Abs. 4 StBauFG). In diesen Fällen ist ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung gegeben.

7.4 Bei Versagung der Genehmigung kann der Eigentümer gemäß § 15 Abs. 7 Satz 1 StBauFG von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, auf das sich der Rechtsvorgang oder das Vorhaben bezieht. Dies gilt aber nur, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierungs- oder Entwicklungsmäßigkeiten wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Unter diesen Voraussetzungen kann er auch die Übernahme eines außerhalb des Sanierungs-, Ersatz- oder Ergänzungsbereites oder des Entwicklungsbereichs gelegenen Grundstücksteils verlangen. Dies ergibt sich aus dem in § 92 Abs. 3 BBauG zum Ausdruck kommenden Rechtsgedanken, der auch Anlaß zu der Regelung des § 15 Abs. 7 Satz 2 StBauFG war. Das durch diese Vorschrift begründete Übernahmeverlangen des Eigentümers eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs findet allerdings seine Grenze in der Zumutbarkeit für die Gemeinde zur Übernahme aller Betriebsgrundstücke. Aber auch bei unzumutbarer Belastung muß die Gemeinde die außerhalb des Gebietes oder Bereiches gelegenen Grundstücke übernehmen, soweit sie nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Auf das besondere Übernahmeverlangen im Entwicklungsbereich nach § 56 StBauFG wird hingewiesen. Andererseits kann die Gemeinde bei Versagung der Genehmigung von ihrem Grunderwerbsrecht nach § 18 StBauFG Gebrauch machen. Siehe hierzu Abschnitt II dieses Erlasses.

8. Zum Genehmigungsverfahren ist folgendes festzustellen:

8.1 Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt (§ 15 Abs. 5 Satz 1 StBauFG). Es handelt sich um eine Zuständigkeit im Rahmen ihres Selbstverwaltungsrechts. An die

Stelle der Gemeinde kann nach Maßgabe einer Satzung ein Planungsverband nach § 4 BBauG oder nach dem Zweckverbandsrecht (§ 4 Abs. 8 BBauG) treten. Die Zuständigkeit kann nach § 86 Abs. 1 Satz 2 StBauFG in Verbindung mit § 147 Abs. 1 BBauG auch auf eine andere Gebietskörperschaft oder einen Verband, an dessen Willensbildung die Gemeinde mitwirkt, übertragen werden. Nach § 54 Abs. 4 StBauFG kann für Entwicklungsmäßigkeiten die Zuständigkeit durch Rechtsverordnung der Landesregierung auch bei einem Gemeindeverband, bei einem sonstigen Verband, an dessen Willensbildung die Gemeinde oder der zuständige Gemeindeverband beteiligt ist, bei einem Landkreis oder bei einer anderen Gemeinde begründet werden.

- 8.2 Welches Organ über die Erteilung der Genehmigung befindet, richtet sich nach dem Kommunalverfassungsrecht. Es wird davon ausgegangen werden können, daß die Entscheidung im Rahmen der laufenden Geschäfte getroffen wird, so daß sie dem Verwaltungsorgan zusteht. Liegt das Grundstück in einem Umlegungsgebiet, erscheint die Einholung und gebührende Berücksichtigung einer Stellungnahme des Umlegungsausschusses angezeigt.
- 8.3 Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden. Befristungen und Bedingungen sind bei der Genehmigung von Vereinbarungen über schuldrechtliche Gebräuchs- und Nutzungsverhältnisse nach Abs. 1 Nr. 4 und für Vorhaben nach Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (nicht für die Genehmigung bei Beseitigung nach Abs. 2 Nr. 4) möglich. Auflagen, Befristungen und Bedingungen sind nur insoweit zulässig, als sie dazu dienen, die Versagungsgründe auszuräumen. Sie dürfen auch nicht zu der Rechtsnatur des Rechtsvorganges nach Abs. 1 in Widerspruch stehen. Befristungen und Bedingungen sind z. B. mit der Auflassung, auflösende Bedingungen mit der Bestellung eines Erbbaurechts nicht vereinbar (§ 925 Abs. 2 BGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Erbbaurechts-VO). Die durch Auflagen, Befristungen und Bedingungen betroffene Vertragspartei ist berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach der Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten (§ 15 Abs. 5 Sätze 2 und 3 StBauFG).
- 8.4 Der Antrag auf Genehmigung ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Genehmigungsbehörde zu stellen. Er muß die Angaben enthalten, und ihm sind die Unterlagen beizufügen, die den Rechtsvorgang oder das Vorhaben hinsichtlich der Genehmigungspflicht eindeutig erkennen lassen und eine Beurteilung ermöglichen. Fehlende Unterlagen und Angaben hat die Behörde nachzufordern.
- 8.5 Über den Antrag hat die Genehmigungsbehörde binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags mit den erforderlichen Unterlagen zu entscheiden (§ 15 Abs. 6 Satz 1 StBauFG). Werden Unterlagen und Angaben nachgefordert, so beginnt die Frist erst mit Eingang der letzten nachgeforderten Unterlagen zu laufen. Die Genehmigungsbehörde hat dem Antragsteller vor Ablauf der Frist, sofern sie in ihr die Prüfung nicht abschließen kann, dies durch einen Zwischenbescheid mitzuteilen; dieser bewirkt eine Verlängerung der Frist um weitere drei Monate; hierauf ist in dem Bescheid hinzuweisen. Der Zwischenbescheid muß dem Antragsteller vor Ablauf der Frist zugegangen sein; fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonn- oder Feiertag oder auf einen Sonnabend, so genügt ein Zugang vor Ablauf des nächstfolgenden Werktags (§ 193 BGB). Ob durch die Verlängerung der Frist eine Gesamtfrist von 6 Monaten gebildet wird, die von Beginn der ersten Frist an zu rechnen ist, oder ob die verlängerte Frist vom Ablauf der ersten Frist an zu rechnen ist (§ 190 BGB), ist nicht zweifelsfrei. Um Fristversäumnisse zu vermeiden, wird empfohlen, von der Gesamtfrist auszugehen.
- 8.6 Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der (verlängerten) Frist versagt wird (§ 15 Abs. 6 Satz 4 StBauFG). Maßgebend ist der Zugang des Versagungsbescheides. Die Genehmigung gilt somit auch dann als erteilt, wenn der Zwischenbescheid (vgl. 8.5) erst nach Ablauf der Frist zugeht und damit keine Verlängerungswirkung hat. Bei mehreren Antragstellern ist, um uneinheitliche Ergebnisse zu vermeiden, darauf zu achten, daß Versagungs- und Zwischenbescheide allen Antragstellern rechtzeitig zugehen.

- 8.7 Nach § 15 Abs. 8 StBauFG ist § 23 BBauG (Sicherung der Vorschriften über den Bodenverkehr) entsprechend anzuwenden.
9. § 15 StBauFG gehört zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, denen nach § 88 Abs. 1 Satz 1 BauO NW ein Bauvorhaben entsprechen muß und die damit der Erteilung der Baugenehmigung nicht entgegenstehen dürfen. Ohne vorherige Erteilung der Genehmigung nach § 15 StBauFG darf daher keine Baugenehmigung (Teilbaugenehmigung) erteilt werden. Ist die Genehmigung nach § 15 StBauFG versagt, so ist auch die bauaufsichtliche Genehmigung zu versagen. Ist die Genehmigung nach § 15 StBauFG unter Auflagen befristet oder bedingt erteilt, so sind diese, soweit sie für die Baugenehmigung von Bedeutung sind, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, daß § 15 Abs. 3 StBauFG auch materiellrechtlicher Gehalt zu kommt (siehe Nr. 7) und die entsprechenden Einschränkungen der Baugenehmigung der Wahrung dieses Gehalts der Vorschrift dienen. Die Einschränkungen sind daher auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Voraussetzungen für die bauaufsichtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und sind daher von den Baugenehmigungsbehörden entsprechend zu beachten. Läßt das Bauordnungsrecht die Übernahme der Einschränkungen nicht zu, so ist die Baugenehmigung zu versagen. Die obigen Ausführungen gelten entsprechend auch für den Vorbereich und für die Zustimmung nach § 97 BauO NW. Ebenfalls sind bauanzeigepflichtige Vorhaben nach § 89 Abs. 2 BauO NW zu untersagen, wenn die erforderliche Genehmigung nach § 15 StBauFG nicht vorliegt.

Die Ausführungen über die Baugenehmigung gelten auch für Genehmigungen und Erlaubnisse, welche nach § 80 Abs. 3 BauO NW die Baugenehmigung oder die Bauanzeige in sich schließen.

Eine positive Bindungswirkung für die Bebauungsgenehmigung kommt der Genehmigung nach § 15 StBauFG nicht zu. Das StBauFG kennt keine dem § 21 BBauG entsprechende Regelung.

II

Gemeindliches Grunderwerbsrecht nach § 18 StBauFG

1. Das gemeindliche Grunderwerbsrecht ist ein neues Rechtsinstitut. Es ähnelt in seinen Voraussetzungen dem Vorkaufsrecht, enthält aber auch Elemente der Enteignung. Es soll den Gemeinden ermöglichen, Grundstücke, von denen sich der Eigentümer ohnehin trennen wollte, in förmlich festgelegten Sanierungs-, Ersatz- und Ergänzungsgebieten und Entwicklungsbereichen auch dann zu erwerben, wenn dem Rechtsgeschäft die Genehmigung nach § 15 Abs. 3 StBauFG versagt werden muß, z. B. weil der vereinbarte Kaufpreis über dem Wert liegt, der sich in Anwendung des § 23 StBauFG ergibt, und daher auch nicht das Vorkaufsrecht nach § 17 StBauFG ausgeübt werden kann.
2. Die Anwendung des Grunderwerbsrechts setzt voraus, daß
- für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks die Genehmigung nach § 15 StBauFG versagt worden ist (§ 18 Abs. 1 Satz 1 StBauFG),
 - der Erwerb des Grundstücks zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist (§ 18 Abs. 2 Satz 6 StBauFG),
 - die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung über die Genehmigung dem Eigentümer mitgeteilt hat, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht (§ 18 Abs. 1 Satz 1 StBauFG) und
 - die Absicht des Erwerbs mit dem Eigentümer erörtert worden ist (§ 18 Abs. 2 Sätze 1 bis 4 StBauFG).

- 2.1 Unter rechtsgeschäftlicher Veräußerung eines Grundstücks ist nicht wie in § 15 Abs. 1 Nr. 1 StBauFG nur das dingliche Rechtsgeschäft, sondern wie in § 15 Abs. 3 Satz 2 StBauFG auch das schuldrechtliche Geschäft zu verstehen. Das ergibt sich aus der Begründung der Regierungsvorlage (Bundestagsdrucksache VI/510 zu § 15, Seite 35), in der auf die Wirkung der Genehmigung nach § 15 bzw. und auf ihre Versagung im Hinblick auf die Ausübung des Vorkaufsrechts hingewiesen wird und nach der das

Grunderwerbsrecht das Vorkaufsrecht für den Fall ersetzen soll, in dem von ihm wegen Versagung der Genehmigung nicht Gebrauch gemacht werden kann. Da sich das Vorkaufsrecht nur auf das schuldrechtliche Geschäft bezieht (§ 505 Abs. 2 BGB), hat der Gesetzgeber in erster Linie dieses schuldrechtliche Geschäft ins Auge gefaßt. Hinzu kommt, daß das Grunderwerbsrecht gerade in den Fällen zum Zuge kommt, in denen die Genehmigung nach § 15 StBauFG aus den in seinem Absatz 3 Satz 2 genannten Gründen versagt wird; daher kann in § 18 dem Begriff keine andere Bedeutung zukommen als in § 15 Abs. 3 Satz 2.

Die Versagung muß sich auf die Veräußerung eines Grundstücks oder eines Grundstückteils (§ 145 Abs. 1 BBauG) beziehen. Die Versagung der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Rechts am Grundstück, auch eines grundstücksgleichen Rechts (z. B. Erbbaurechts), läßt die Ausübung des Grunderwerbsrechts nicht zu.

Die Genehmigung nach § 15 StBauFG ist versagt, wenn sie unanfechtbar geworden ist. Die Unanfechtbarkeit ist nicht erforderlich, wenn sich die ergangene Entscheidung über den Genehmigungsantrag vor Unanfechtbarkeit, z. B. durch Zurücknahme des Antrags oder Rückgängigmachung des Rechtsgeschäfts, erledigt hat (§ 18 Abs. 1 Satz 2 StBauFG).

- 2.2 Der Erwerb des Grundstücks ist zur Durchführung der Sanierung erforderlich, wenn konkrete Tatbestände vorliegen, aus denen zu erkennen ist, daß es des Erwerbs zur Durchführung der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bedarf. Das ist z. B. der Fall, wenn das Grundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für den Gemeinbedarf, als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche oder für sonstige öffentliche Zwecke vorgesehen ist, wenn nach den Festsetzungen des Bebauungsplans oder nach dem Stand der Planungsarbeiten vorauszusehen ist, daß der Eigentümer die auf seinem Grundstück beabsichtigte Maßnahme nicht selbst durchführen kann (z. B. wegen des Umfangs eines einheitlichen, mehrere Grundstücke umfassenden Objekts oder wegen finanziellem Unvermögen) oder wenn der Eigentümer nicht willens ist, sich mit seinem Grundstück, wie es die Sache gebietet, an der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme zu beteiligen (vgl. auch Ausschußbericht zu Drucksache VI/2204 S. 10).

In Entwicklungsbereichen ergibt sich die Erforderlichkeit aus der grundsätzlichen Verpflichtung der Gemeinde zum Erwerb der Grundstücke (§ 54 Abs. 3 StBauFG).

- 2.3 Die Mitteilung, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht, hat die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nach Unanfechtbarkeit der Versagung der Genehmigung nach § 15 StBauFG bzw. nach Kenntnis der Erledigung ihrer Entscheidung (vgl. obige Nr. 2.1 Abs. 3 dieses Abschnitts) dem Eigentümer zugehen zu lassen. Schriftform ist geboten. Weil die Mitteilung die Frist in Lauf setzt (§ 18 Abs. 2 Satz 5 StBauFG), ist sie zuzustellen.

- 2.4 Zur Erörterung der Erwerbsabsicht hat die Gemeinde den Eigentümer zu laden. Die Ladung ist zuzustellen. In der Ladung ist auf die Möglichkeit der Abwendung der Ausübung des Grunderwerbsrechts nach § 18 Abs. 3 StBauFG hinzuweisen. Die Ladungsfrist beträgt 1 Monat (§ 18 Abs. 2 Sätze 1 bis 4 StBauFG).

Der Erörterungstermin dient der Prüfung der Möglichkeit eines freihandigen Erwerbs des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen im Rahmen des § 23 StBauFG. Auch soll der Eigentümer in der Erörterung Gelegenheit bekommen, zu den Fragen der Erforderlichkeit und Abwendbarkeit der Ausübung des Grunderwerbsrechts, zur Höhe des Grundstückswertes und zu etwaigen anderen Vermögensnachteilen (§ 18 Abs. 4 StBauFG) Stellung zu nehmen.

Da Kaufpreis bzw. zu leistende Entschädigungen für Grundstück, Aufbauen und etwaige sonstige Vermögensnachteile wesentliche Erörterungsgegenstände sein werden, empfiehlt es sich, den Termin erst durchzuführen, wenn das Gutachten des Gutachterausschusses über den Wert des Grundstücks vorliegt. Auch sollten gegebenenfalls Unterlagen für die Ermittlung der sonstigen Vermögensnachteile beigezogen werden. Das Gutachten des Gutachterausschusses hat die Gemeinde nach § 18 Abs. 1 Satz 3 StBauFG unverzüglich nach der Mitteilung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 oder 2 StBauFG einzuholen. Sie kann hiervom allerdings absehen, wenn ihr bereits ein Gutach-

ten vorliegt, das sie als ausreichend erachtet. Auch bei dem bereits vorliegenden Gutachten muß es sich im Hinblick auf § 18 Absatz 2 Satz 5 StBauFG um ein Gutachten des Gutachterausschusses handeln. Ein solches kann indes nicht als ausreichend erachtet werden, wenn es z. B. so lange zurückliegt, daß mit inzwischen eingetretenen, zu berücksichtigenden Wertänderungen (§ 23 Abs. 2 StBauFG) zu rechnen ist oder sonstige zwischenzeitlich eingetretene oder bekannt gewordene Umstände eine erneute Begutachtung angezeigt erscheinen lassen. Wurde das Gutachten im vorausgegangenen Genehmigungsverfahren nach § 15 StBauFG erstattet, so wird es in der Regel ausreichen.

Der Gutachterausschuß ist zur Erstattung des Gutachtens, bei dem er § 23 StBauFG anzuwenden hat (§ 18 Abs. 1 Satz 4 StBauFG), gemäß § 23 Abs. 3 StBauFG verpflichtet, und zwar – in Abweichung von § 136 S. 2 BBauG – auch, wenn es sich um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke handelt. Wegen der Anwendung des § 23 StBauFG vgl. Abschn. I Nr. 7.2 Absätze 3 bis 5 dieses RdErl.

3. In dem Erörterungstermin kann es zwischen Gemeinde und Eigentümer über den Grunderwerb durch die Gemeinde zu einer ganzen oder teilweisen Einigung kommen.

3.1 Kommt es zu einer Volleinigung, so bedarf es eines Vertrages nach bürgerlichem Recht. Der in ihm vereinbarte Kaufpreis oder sonstige Gegenwert darf nach § 15 Abs. 9 Satz 2 StBauFG nicht höher sein, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 StBauFG ergibt (§ 15 Abs. 9 StBauFG; Abschn. I Nr. 7.2 Abs. 7 dieses RdErl.).

3.2 Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück, nicht jedoch über die Höhe des Entgelts, so ist nach § 18 Abs. 7 Satz 1 StBauFG über diese Einigung eine notarielle Urkunde aufzunehmen. In dieser Einigung ist zugleich das dingliche Rechtsgeschäft der Auflösung zu erklären. Anders als in § 18 Abs. 6 StBauFG bleibt es hier den Beteiligten überlassen zu bestimmen, wer die Eintragung des Eigentums im Grundbuch beantragt. Es handelt sich hierbei nicht um eine Einigung i. S. des § 110 BBauG, sondern um einen bürgerlich-rechtlichen Vertrag, in dem die Bestimmung des Kaufpreises zunächst durch eine Vertragspartei, nämlich die Gemeinde erfolgt.

Nach der Beurkundung hat die Gemeinde unverzüglich durch Bescheid das Entgelt festzusetzen. Für das Entgelt gilt die Bindung des § 18 Abs. 2 Satz 5 StBauFG an das Gutachten des Gutachterausschusses entsprechend. Unverzüglich nach Zustellung des Bescheides hat die Gemeinde das im Bescheid festgesetzte Entgelt zu zahlen (§ 18 Abs. 8 Satz 2 StBauFG). Das gilt selbstverständlich auch dann, wenn gegen den Bescheid ein Rechtsmittel eingelegt ist.

3.3 Kommt eine Einigung nicht zustande, so kann die Gemeinde nach § 18 Abs. 2 Satz 5 StBauFG innerhalb von 6 Monaten nach der Mitteilung gemäß § 18 Abs. 1 Sätze 1 und 2 StBauFG dem Eigentümer durch Bescheid erklären, daß sie das Grundstück zu dem nach § 23 StBauFG maßgeblichen Wert erwirbt. Der vom Gutachterausschuß ermittelten Wert des Grundstücks ist im Bescheid als Entgelt festzusetzen (§ 18 Abs. 2 Satz 5 StBauFG; vgl. Abschn. II Nr. 4 dieses Erlasses), jedoch ist der Wert der nach § 18 Abs. 9 StBauFG bestehenden Belastungen abzuziehen. Bestehen bleiben alle Belastungen mit Ausnahme der Vorkaufsrechte und der sonstigen Rechte zum Erwerb des Grundstücks. Entschädigungen für andere durch den Erwerb des Grundstücks eintretende Vermögensnachteile sind nicht Gegenstand des Bescheids, sondern unterliegen einem selbständigen Verfahren (§ 18 Abs. 4 StBauFG; vgl. auch unten Nr. 5 dieses Abschnitts).

Der Ausführungsbescheid der Gemeinde bedarf der Schriftform; er ist zuzustellen (vgl. § 18 Abs. 3 Satz 1 StBauFG).

Unverzüglich nach der Unanfechtbarkeit des Bescheides oder der Rechtskraft der Vorabentscheidung nach § 18 Abs. 5 StBauFG (vgl. Nr. 10 Abs. 2 dieses Abschnitts) hat die Gemeinde gemäß § 18 Abs. 8 Satz 1 StBauFG das in dem Bescheid festgesetzte Entgelt zu zahlen oder, wenn dies nach bürgerlichem Recht statthaft ist, unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen.

Die Gemeinde kann das Grunderwerbsrecht außer für sich auch zu Gunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers ausüben. In diesem Fall haftet sie für Verpflichtungen aus der Ausübung des Grunderwerbsrechts neben dem Sanierungsträger als Gesamtschuldner (§ 15 Abs. 10 StBauFG). Wenn der Entwicklungsträger es verlangt, muß die Gemeinde das Grunderwerbsrecht zu seinen Gunsten ausüben (§ 57 Abs. 1 Nr. 4 StBauFG).

Das Grundbuchamt hat auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihrer Ansprüche oder der Ansprüche des Sanierungsträgers eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen (§ 18 Abs. 2 Satz 7 StBauFG). Voraussetzung hierfür ist, daß die Gemeinde das Grunderwerbsrecht ausgeübt, d. h. den Bescheid nach § 18 Abs. 2 Satz 5 StBauFG erlassen hat. Der Nachweis hierüber ist gegenüber dem Grundbuchamt zu führen.

4. Die Gemeinde ist bei Festsetzung des Entgelts im Ausführungsbescheid nach § 18 Abs. 2 Satz 5 StBauFG und im Bescheid nach § 18 Abs. 7 Satz 2 StBauFG an das Gutachten des Gutachterausschusses gebunden. Es ist ihr nicht gestattet, von dem Gutachten abzuweichen, auch wenn sie es für unzutreffend hält. Im Rahmen einer Volleinigung (siehe oben Nr. 3.1 dieses Abschnitts) besteht diese zwingende Bindung nicht; vielmehr kann die Gemeinde nach eigener Beurteilung, wenn auch unter Einbeziehung des Gutachtens in ihre Erwägungen, gegebenenfalls unter Verwertung weiterer Gutachten, den Wert des Grundstücks entsprechend § 23 StBauFG bemessen. Die Bemessung muß jedoch in noch prüfbarer Weise den Grundsätzen des § 23 Abs. 2 entsprechen, widrigfalls der gesamte Vertrag wegen Verstoßes gegen ein Verbot nichtig ist.

Obgleich das Gesetz die Gemeinde an den vom Gutachterausschuß ermittelten Wert bindet, ist das Gutachten des Gutachterausschusses nicht als Verwaltungsakt anzusehen, und daher auch nicht selbständig anfechtbar. Gegenüber dem betroffenen Eigentümer übt es Wirkung nur mittels des Bescheids der Gemeinde aus. In einem etwaigen gerichtlichen Verfahren wird die Höhe des Entgelts in Anwendung des § 23 StBauFG ohne Bindung an das Gutachten überprüft.

5. Durch den Erwerb des Grundstücks im Wege der Ausübung des Grunderwerbsrechts können über den Rechtsverlust hinaus andere Vermögensnachteile eintreten. Diese sind im festgesetzten Entgelt nach Abs. 2 Satz 5 nicht berücksichtigt. Daher gewährt § 18 Abs. 4 StBauFG dem Eigentümer für sie eine besondere Entschädigung, die von der Gemeinde entsprechend § 96 BBauG zu gewähren ist. Voraussetzung ist ein entsprechender Antrag des Betroffenen.

Kommt zwischen Gemeinde und Eigentümer keine Einigung über die Entschädigung zustande, so entscheidet der Regierungspräsident/Landesbaubehörde Ruhr, dem/der der Vorgang von der Gemeinde in diesem Fall unverzüglich zuzuleiten ist.

6. Der Eigentümer kann nach Maßgabe des § 18 Abs. 3 StBauFG die Ausübung des Grunderwerbsrechts dadurch abwenden, daß innerhalb eines Monats nach Zustellung des Ausführungsbescheids

- der Gemeinde gegenüber erklärt, die Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme selbst durchführen zu wollen, und
- glaublich macht, daß er sie innerhalb angemessener Frist abschließen kann.

Erklärung und Glaublichtmachung bedürfen der Schriftform. Da der Begriff „Sanierungsmaßnahme“ und „Entwicklungsmaßnahme“ (§ 12 StBauFG) Ordnungs- und Baumaßnahmen umfaßt, kann die Möglichkeit, beides selbst durchzuführen, wenn der Eigentümer

- auf seiner vorhandenen Grundstücksfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bauen kann, oder
- glaublich macht, daß seine Nachbarn bereit sind, mit ihm gemeinsam entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bauen, so daß eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen nicht erforderlich oder unproblematisch ist, nicht ausgeschlossen werden.

Der Begriff des „Glaubhaftmachens“ deckt sich nicht mit dem entsprechenden Begriff in § 294 ZPO, so daß insbesondere die eidesstattliche Versicherung als Mittel zur Glaubhaftmachung ausscheidet. Es sind nicht irgendwelche – früheren – Geschehnisse oder Tatsachen glaubhaft zu machen, vielmehr soll die Überzeugung geschaffen werden, daß mit künftigen gewissen Ereignissen und Handlungen, z. B. Bebauung eines Grundstücks, mit sehr großer Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist. Ob die Möglichkeit einer Durchführung durch den Eigentümer selbst glaubhaft gemacht ist, entscheidet sich nach den Umständen des Einzelfalles, z. B. auch nach der vorhandenen Grundstücksgröße und den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus muß der Eigentümer seinen Willen zur Durchführung der Sanierung durch Vorlage von Bauplänen, Architektenauftrag, Finanzierungsüberlegungen u. ä. konkretisieren. Die Finanzüberlegungen sind von der Gemeinde auf ihre Realisierungsmöglichkeiten zu überprüfen. Nur auf den Hintergrund solcher schriftlicher Unterlagen ist eine Entscheidung möglich, ob der Eigentümer seine Absicht, die Sanierung selbst durchzuführen zu wollen, glaubhaft gemacht hat. Im übrigen wird auf die Literatur zu § 87 Abs. 2 Nr. 3 BBauG hingewiesen.

Die Frist für die Glaubhaftmachung – nicht aber die Frist für die Erklärung – hat die Gemeinde auf Antrag angemessen zu verlängern; die Verlängerung kann mehrfach ausgesprochen werden. Zur mehrfachen Verlängerung ist die Gemeinde im Gegensatz zur ersten Verlängerung somit nicht verpflichtet, vielmehr trifft sie ihre Entscheidung über die Verlängerungen nach pflichtgemäßem Ermessen.

Die Verlängerung der Frist für die Glaubhaftmachung soll dazu dienen, dem Eigentümer ausreichend Gelegenheit zu geben, die zur Glaubhaftmachung notwendigen Unterlagen zu beschaffen. Hiernach richtet sich auch in erster Linie die Angemessenheit der Verlängerungsfrist.

Die Angemessenheit der Frist für den Abschluß der vom Eigentümer übernommenen Einzelmaßnahmen im Rahmen eines Sanierungs- bzw. Entwicklungsverfahrens ergibt sich aus den Besonderheiten des Einzelfalles. Art, Methode und zeitlicher Ablauf der Sanierung bzw. der Entwicklungsmaßnahme werden Anhaltspunkte geben. Jedenfalls darf die Dauer der Frist die Durchführung der Sanierung bzw. der Entwicklungsmaßnahme nicht wesentlich erschweren oder gar unmöglich machen oder den Sanierungs- bzw. Entwicklungszweck gefährden.

Von der Abwendungsmöglichkeit kann vor oder nach dem Erlaß des Ausübungsbescheides Gebrauch gemacht werden. Wird von ihr vorher Gebrauch gemacht und hält die Gemeinde das Abwendungsvorbringen nicht für durchgreifend, so kann sie gleichwohl den Ausübungsbescheid erlassen, hat jedoch dann in ihm die Ablehnung des Abwendungsvorbringens zu begründen. Im Rechtsmittelverfahren wird dann auch über dieses befunden werden müssen. Eines gesonderten Bescheides über die Abwendung bedarf es in diesem Falle nicht mehr.

Freilich wird nur in den Fällen, in welchen das Vorbringen des Eigentümers zur Abwendung klar erkennen läßt, daß er diese Frage bereits in diesem Verfahrensstadium abschließend behandelt wissen und auf die Möglichkeit einer späteren Erklärung nach Absatz 3 ausdrücklich verzichten will, angenommen werden können, daß eine solche spätere Erklärung nicht mehr möglich ist. Auch dann, wenn der Eigentümer bereits vor Ergehen des Ausübungsbescheides schriftliche Ausführungen zur Abwendung macht und zu diesen in dem Ausübungsbescheid von der Gemeinde auch Stellung genommen worden sein mag, kann nicht ohne weiteres angenommen werden, daß der Eigentümer damit sich der im Gesetz zu seinem Schutz vorgesehenen Möglichkeit einer späteren förmlichen Erklärung der Abwendungsabsicht begeben wollte. Es empfiehlt sich daher, bereits vor Ergehen des Ausübungsbescheides, falls das schriftliche Vorbringen des Eigentümers hierzu Anlaß geben sollte, in geeigneter Weise klarzustellen, ob er sich die förmliche Erklärung nach Abs. 3 vorbehalten will, oder ob er etwa mit einer abschließenden Einbeziehung der Entscheidung über die Abwendungsbefugnis bereits in das Verfahren auf Erlaß des Ausübungsbescheides einverstanden ist.

Gibt der Eigentümer nach Erlaß des Ausübungsbescheides form- und fristgerecht die Erklärung nach Abs. 3 ab, so hat die Gemeinde, wenn sie das Vorbringen für be-

gründet ansieht, den Ausübungsbescheid – auch wenn dieser zwischenzeitlich unanfechtbar geworden sein sollte – aufzuheben und überdies auch eine etwaige auf Grund Ersuchens nach Abs. 2 Satz 7 eingetragene Vormerkung in das Grundbuch wieder löschen zu lassen (s. auch unten für den Fall der erfolgreichen Anfechtung einer Ablehnung des Abwendungsbegehrens).

Hält die Gemeinde das Vorbringen des Eigentümers zur Begründung einer Ausübungsersklärung – gegebenenfalls nach Beibringung weiterer Unterlagen des Eigentümers zur Glaubhaftmachung und nach deren Überprüfung (s. oben) – jedoch nicht für gerechtfertigt, so hat sie das Abwendungsbegehr durch – weiteren – rechtsmittelfähigen Bescheid zurückzuweisen. Dieser Bescheid unterliegt selbständiger Anfechtung durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung (§ 86 Abs. 2 Satz 1 StBauFG, §§ 157 ff. BBauG). Für den Fall, daß eine solche Anfechtung im Ergebnis erfolgreich ist, enthält das Gesetz – ebenso wie auch für den Fall, daß die Gemeinde das Abwendungsbegehr, und zwar ohne daß zuvor ein ablehnender Bescheid ergangen ist, jedoch zu einem Zeitpunkt, zu welchem der Erwerbsbescheid bereits unanfechtbar geworden ist und weitere Schritte zum gemeindlichen Eigentumserwerb bereits getan sind, für begründet ansieht (s. den vorangegangenen Absatz und auch die nächsten Absätze) – keine – jedenfalls keine ausdrückliche Regelung, wie weiter zu verfahren ist. Nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere in entsprechender Anwendung der in Rechtsprechung und Literatur entwickelten Grundsätze der Folgenbeseitigung, muß die Gemeinde indes für verpflichtet angesehen werden, den Grunderwerbsbescheid aufzuheben und alle bereits erfolgten Schritte zu seinem Vollzug wieder rückgängig zu machen. Sie hat demgemäß in die Löschung einer etwa eingetragenen Vormerkung einzuwilligen. Ist die Gemeinde bereits gemäß Absatz 6 Satz 1 in das Grundbuch eingetragen und damit Grundstückseigentümerin geworden, so hat sie auch in die – auf ihre Kosten zu erfolgende – Rückauflösung einzuwilligen, jedoch nur Zug um Zug gegen Rückgewähr des geleisteten oder gegen Freigabeerklärung des hinterlegten Entgelts (s. Abs. 8 Satz 1). Hat die Gemeinde das Grunderwerbsrecht zugunsten eines Sanierungsträgers ausgeübt (Abs. 10) und ist dieser bereits im Grundbuch eingetragen, so ist dieser aufgrund des zwischen ihm und der Gemeinde bestehenden Innenverhältnisses zur Rückgewähr verpflichtet; Abs. 10 Satz 2 gilt sinngemäß.

Im Hinblick auf diese Konsequenzen wird empfohlen, während eines behördlichen oder gerichtlich noch schwebenden Abwendungsbegehrens das Ersuchen auf Eintragung nach Abs. 6 einstweilen zurückzustellen, zumal auch in der Literatur die Auffassung vertreten wird, daß die Erklärung nach Abs. 3 den Eigentumsübergang nach Abs. 6 hemmt (Bielenberg StBauFG § 18 Randnote 39; a. A. allerdings Lange-Pohl StBauFG § 18 Bem. 36). Die Zahlungsverpflichtung der Gemeinde bei unanfechtbarem Erwerbsbescheid nach Abs. 8 Satz 1 muß als mit einer Einwendung behaftet angesehen werden, solange der Eigentümer noch um die Abwendungsbefugnis streitet; würde er gleichwohl noch während seiner Bemühungen um die Abwendungsbefugnis Zahlung aufgrund dieser Vorschrift fordern, würde er sich zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch setzen. Es ist allerdings auch zu bedenken, daß durch eine Vormerkung nach Abs. 2 Satz 7 in Verbindung mit dem unanfechtbaren Erwerbsbescheid der Gemeinde oder dem Sanierungsträger das Grundstück zunächst sicher ist und daher auch bei einer etwa erforderlich werdenden Rückabwicklung (s. oben) für geleistete Zahlungen stets auch Sicherheit – zumindest in Gestalt eines Zurückbehaltungsrechts – gegeben ist.

Mangels ausdrücklicher gesetzlicher Vorschriften hindert die Abwendungserklärung nach Abs. 3 nicht ipso jure den Eintritt der Unanfechtbarkeit des Grunderwerbsbescheides; eine solche Rechtsfolge kann wohl nicht aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen hergeleitet und auch nicht im Wege weiternder Auslegung aus dem allgemeinen Sinngehalt der Vorschrift des § 18 StBauFG entnommen werden. Schließlich ist auch ungewiß, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen die Bauaufsichtsbehörde nach endgültig gescheiterten Abwendungsbemühungen für eine bislang unterbliebene Anfechtung des Grunderwerbsbescheides wegen der eingetretenen Fristversäumnis Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§ 158 Abs. 1 BBauG) gewähren. Deswegen empfiehlt es

sich für einen auf Grund – nachträglicher – Erklärung nach Abs. 3 um Abwendung bemühten Grundstückseigentümer, der jedoch vorsorglich alle Einwendungen gegen den Erwerbsbescheid selbst, insbesondere gegen die Höhe des Entgelts auf jeden Fall sich erhalten möchte, den Antrag auf gerichtliche Entscheidung hiergegen zunächst fristgerecht einzureichen. Wenngleich dies auch bei derselben Stelle zu geschehen hat, welche den Erwerbsbescheid erlassen hat (§ 157 Abs. 2 BBauG), also der Gemeinde, und diese gleichzeitig auch zur Entgegennahme der Erklärung nach Abs. 3 und zur Entscheidung über diese zuständig ist, wird man gleichwohl in die Erklärung nach Abs. 3 in aller Regel keinen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen den Ausführungsbescheid hineindeuten können. Dies ist zumindest dann nicht möglich, wenn, wie es geboten ist, der Ausführungsbescheid mit einer ordnungsgemäßen Rechtsmittelbelehrung versehen worden ist (§ 86 Abs. 2 StBauFG, § 154 BBauG), welche richtigerweise auch auf die Erfordernisse nach § 157 Abs. 3 BBauG hinweist. Überdies wendet sich der Antrag auf gerichtliche Entscheidung an das Gericht – die Gemeinde ist insoweit nur eine von dem Antrag zu durchlaufende Stelle –, während die Erklärung nach Abs. 3 sich an die Gemeinde richtet. Daß ein Eigentümer, der die Erklärung nach Abs. 3 abgibt, zugleich auch einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellen will, ist möglich, aber keinesfalls stets sicher. Gibt die Gemeinde eine Erklärung nach Abs. 3 in der sich später als irrig herausstellenden Annahme, es läge auch ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung vor, gemäß § 157 Abs. 4 Satz 1 BBauG an das Landgericht weiter, so läuft sie überdies auch Gefahr, mit Gerichtskosten belastet zu werden.

Hat der Eigentümer gegen den Ausführungsbescheid Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und ferner die Erklärung nach Abs. 3 abgegeben, so ist bei Übersendung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung an das Landgericht gemäß § 157 Abs. 4 Satz 2 BBauG zu verfahren.

7. Zum Übergang des Grundeigentums auf die Gemeinde genügt nicht allein die Unanfechtbarkeit des Ausführungsbescheids oder die Vorabentscheidung nach § 18 Abs. 4 StBauFG, vielmehr bedarf es noch der Eintragung in das Grundbuch (§ 18 Abs. 6 StBauFG). Die Eintragung ist rechtsbegründend und damit nicht nur, wie bei Maßnahmen der Bodenordnung und der Enteignung nach dem Bundesbaugesetz (§§ 72, 74, 83, 117 Abs. 3 und 5), eine Berichtigung. Um Eintragung ersucht die Gemeinde das Grundbuchamt.
8. Nach § 18 Abs. 9 StBauFG erlöschen mit dem Übergang des Eigentums die an dem Grundstück bestehenden, auf bürgerlichem oder öffentlichem Recht beruhenden Vorkaufsrechte und sonstigen Rechte zum Erwerb des Grundstücks. Die Rechtsinhaber sind für entstandene Vermögensnachteile zu entschädigen. § 28 BBauG gilt sinngemäß. Hieraus folgt u. a., daß zur Entschädigung die Gemeinde verpflichtet ist – auch wenn sie das Grunderwerbsrecht zu Gunsten des Sanierungs- oder Entwicklungsträgers ausgeübt hat, von dem sie dann aber Erstattung des Entschädigungsbetrags oder Gutschrift auf dem Treuhandkonto verlangen kann – und daß die höhere Verwaltungsbehörde über die Entschädigung entscheidet, wenn eine Einigung zwischen Gemeinde und Rechtsinhaber nicht zustande kommt.

Andere Rechte an dem Grundstück werden durch den Eigentumsübergang nicht berührt (§ 18 Abs. 9 Satz 2 StBauFG).

Die Gemeinde oder der Sanierungs- oder Entwicklungsträger tritt an die Stelle des Eigentümers für die an dem Grundstück bestehenden persönlichen Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder den Eigentümer in der Nutzung beschränken (§ 18 Abs. 9 Satz 3 StBauFG). Besonders hingewiesen wird darauf, daß der Erwerber, sofern der bisherige Eigentümer bei einem bestehenden Grundpfandrecht zugleich persönlich haftet, nach § 18 Abs. 9 Satz 4 StBauFG auch in die persönliche Schuld eintritt, allerdings nur bis zum Verkehrswert des Grundstücks.

9. Welches Organ der Gemeinde für Verwaltungshandlungen im Rahmen des § 18 StBauFG zuständig ist, richtet sich nach dem Kommunalverfassungsrecht. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Mitteilung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 oder 2, die Fristverlängerung nach § 18 Abs. 3 Satz 2 und das Ersuchen an das Grundbuchamt nach § 18 Abs. 6 Satz 2 StBauFG zu den Geschäften der laufenden Verwaltung i. S. des § 28 Abs. 3 GO gehören.
10. Der Ausführungsbescheid nach § 18 Abs. 2 StBauFG, der Bescheid bei Teileinigung nach § 18 Abs. 4 Satz 2 StBauFG, der Bescheid über die Abwendung und der Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde nach § 18 Abs. 4 Satz 2 StBauFG können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Neunten Teil des Bundesbaugesetzes angefochten werden (§ 86 Abs. 2 Satz 1 StBauFG). Dasselbe gilt für die Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde im Rahmen des § 18 Abs. 9 Satz 1 StBauFG i. V. m. §§ 28 und 157 Abs. 1 BBauG.

Das Gericht hat im gerichtlichen Verfahren auf Anfechtung des Ausführungsbescheides nach § 18 Abs. 5 StBauFG auf Antrag eines der Beteiligten vorab zu entscheiden, ob das Grunderwerbsrecht durch die Gemeinde ausgeübt werden durfte (Abs. 5).

– MBl. NW. 1973 S. 1072

II. Justizminister

Stellenausschreibung für die Verwaltungsgerichte Arnsberg, Düsseldorf, Gelsenkirchen und Münster

Es wird Bewerbungen entgegengesehen um

- 1 Stelle eines Vorsitzenden Richters am Verwaltungsgericht bei dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen,
- 1 Stelle eines Richters am Verwaltungsgericht bei dem Verwaltungsgericht Arnsberg,
- 1 Stelle eines Richters am Verwaltungsgericht bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf,
- 1 Stelle eines Richters am Verwaltungsgericht bei dem Verwaltungsgericht Münster.

Bewerbungen sind innerhalb einer Frist von zwei Wochen auf dem Dienstweg einzureichen. Bewerber, die nicht bei den Gerichten der allgemeinen Verwaltungsgerichtsbarkeit des Landes beschäftigt sind, reichen das an den Justizminister des Landes Nordrhein-Westfalen zu richtende Gesuch bei dem Präsidenten des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster ein.

– MBl. NW. 1973 S. 1078.

Einzelpreis dieser Nummer 1,10 DM

Einzelieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 85 16. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur e. n. Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 20,80 DM, Ausgabe B 22,- DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.