

Wahl des Sanierungsverfahrens

Einführung und gesetzliche Grundlagen

Mit Beschluss der Sanierungssatzung hat die Gemeinde Schlierbach gemäß § 142 Abs. 4 BauGB auch zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierungsdurchführung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei zwei unterschiedliche Alternativen:

- das Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, auch „klassisches“ oder „umfassendes“ Sanierungsverfahren genannt
- das „vereinfachte“ Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB.

Das „klassische“ Verfahren beinhaltet mit den §§ 152 - 156a BauGB die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes des besonderen Städtebaurechts. Hierin sind vor allem enthalten:

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung, d. h., die Verpflichtung des Eigentümers eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes, zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht,
- die Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, d. h., die Möglichkeit, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auszuschließen und somit ggf. Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben.

Zur Erläuterung:

Gemäß § 153 Abs. 2 ist jeder im Sanierungsgebiet abgeschlossene Kaufvertrag einer Preisprüfung zu unterziehen. Bei einer Überschreitung des Verkehrswertes von mehr als 10% ist die Genehmigung des Kaufvertrages zu versagen.

Um in der Praxis bei Grundstücksverkäufen Spekulationen mit Bodenwertsteigerungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung bzw. durch ihre Vorbereitung oder Durchführung entstanden sind, zu verhindern, ist bei der Preisprüfung der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert zugrunde zu legen.

Die Anwendung dieser Rechtsvorschriften ist demnach in erster Linie immer dort ratsam, wo eine Gemeinde darauf angewiesen ist, beispielsweise zum Zwecke umfassender Neuordnungsmaßnahmen mehrere Grundstücke zusammenhängend zu erwerben, um diese nach Neuordnung unter entsprechenden städtebaulichen und gestalterischen Auflagen an Investoren weiterzugeben – einerseits um im Hinblick auf dieses Vorhaben eine spekulative Entwicklung der Preise und somit unnötige Mehraufwendungen zu vermeiden, andererseits um zu verhindern, dass mittels überhöhter Kaufpreisangebote seitens Dritter die benötigten

Grundstücke langfristig dem Zugriff der Gemeinde entzogen und abweichend vom beabsichtigten Erneuerungskonzept genutzt werden.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt bei der Anwendung des „klassischen“ Verfahrens.

Nach § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB im Rahmen der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind bzw. die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht wesentlich erschwert wird.

Im „vereinfachten“ Verfahren sind dann dementsprechend ausgeschlossen:

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- die Möglichkeit der Preisprüfung, d. h., private Erwerber sind demnach beim Grundstücksverkehr nicht mehr an den Grundstückswert nach §153 Abs. 1 BauGB gebunden.

Daher ist zu prüfen, ob in Folge der Sanierung voraussichtlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstehen werden und/oder ob diese bei Verzicht auf die Möglichkeit der Preisprüfung zu einer Erschwerung der Sanierungsdurchführung führen können.

Erfahrungsgemäß ist die Wahrscheinlichkeit einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung dann vergleichsweise groß, wenn eine Gemeinde im Rahmen der Sanierungsdurchführung folgende städtebauliche Verbesserungen anstrebt:

- Verbesserung der Lage und Struktur eines Sanierungsgebietes oder Teilgebietes, z. B. die Ausweitung eines Geschäftsbereiches auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich und/oder die Beseitigung von Nutzungskonflikten (Lagewertverbesserung)
- Verbesserung der Nutzungsstufe innerhalb eines Teilbereiches, z. B. die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung
- Verbesserung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Verbesserung des Erschließungszustandes, z. B. die Aufwertung des innerörtlichen Einzelhandels durch attraktive Fußgängerzonen, öffentliche Tiefgaragen etc.
- Verbesserung der Grundstückszuschnitte oder der Bodenbeschaffenheit, z. B. Schaffung von erstmalig zweckmäßig bebaubaren Grundstücken durch Bodenordnung oder durch Beseitigung von Altlasten.

Für Sanierungsmaßnahmen, die vor allem die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und/oder die Herstellung und Verbesserung von Erschließungsanlagen ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung zum Ziele haben, kommt dagegen vielmehr die Anwendung des „vereinfachten“ Verfahrens in Betracht.

Bezüglich der Förderung von privaten Einzelmaßnahmen bestehen zwischen beiden Verfahrensarten keine Unterschiede. Des Weiteren gelten gleichermaßen die besonderen abgaben- und steuerrechtlichen Vorschriften des BauGB bzw. der Steuergesetzgebung, insbesondere die Vergünstigungen nach den §§ 7h und 10f EStG für Modernisierungen und Instandsetzungen im Sanierungsgebiet.

Bei der Anwendung des „vereinfachten“ Verfahrens gibt es weiterhin die Entscheidungsmöglichkeit, auf die Anwendung des § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) ganz oder wahlweise auf die Abschnitte 1 und 2 dieses Paragraphen zu verzichten.

Grundsätzlich gilt, dass die Wahl zwischen den beiden oben beschriebenen Verfahrensarten nicht im Ermessen der Gemeinde liegt. Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder andere Verfahren passt, weshalb die Entscheidung sachgerecht und sorgfältig getroffen und begründet werden muss.

Nachdem in den vergangenen Jahrzehnten viele Kommunen die Wahl des adäquaten Verfahrens nicht mit der gebotenen Sorgfalt und ausschließlich nach sachbezogenen Kriterien, sondern vielmehr unter kommunalpolitischen Gesichtspunkten getroffen und dabei verständlicherweise das „einfache“ Verfahren favorisiert haben, ist in jüngerer Zeit ein verstärktes Bemühen seitens der Bewilligungsbehörden erkennbar, die Kommunen zu einer sachgerechten Abwägung zu bewegen – mit einer unverkennbaren Tendenz zum „klassischen“ Verfahren.

Ein üblicherweise zur Begründung des klassischen Verfahrens angeführtes Argument – das Erfordernis zur Abschöpfung der neuordnungsbedingter Bodenwerterhöhungen – lässt sich in manchen Fällen stichhaltig durch den Hinweis auf die Ziffer 5.5 der StBauFR entkräften. Nach dieser Regelung wird der durch die sanierungsbedingte Freimachung und Neuordnung eines gemeindeeigenen bzw. sanierungsbedingt erworbenen Grundstückes entstandene Mehrwert auch im „einfachen“ Verfahren abgeschöpft und somit dem Sanierungsvermögen zugeführt.

Voraussetzung für die Stichhaltigkeit dieses Argumentes ist allerdings, dass die Gemeinde für die Anwendung dieser Regelung den Zwischenerwerb relevanter Schlüsselgrundstücke sicherstellt und dass in den übrigen Quartieren des Erneuerungsgebiets keine nennenswerten Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind.

Begründung der Verfahrenswahl für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“

Mit Blick auf die letzten Absätze des vorangegangenen Kapitels wird für die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“ das „vereinfachte“ Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

Abgesehen von der angestrebten Neuordnung und Entwicklung des in der Hand eines Eigentümers befindlichen Schlüsselgrundstücks Hölzer Straße 9 & 11, Flurstück Nr. 120 lässt das im Zuge der Antragstellung entwickelte Sanierungs- und Maßnahmenkonzept keine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung dieser Vorschriften erkennen.

Bei den geplanten Maßnahmen handelt es sich fast ausschließlich um öffentliche Maßnahmen, die vollständig im Entscheidungsbereich der Gemeinde liegen (Erneuerung von gemeindeeigenen Gebäuden, Rückbau und Neugestaltung öffentlicher Straßen- und Freiflächen) oder Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität im Bestand, welche sich wiederum ausschließlich auf die Initiative und die Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer stützen. Letzteres gilt auch für den im Einzelfall vorzusehenden Ersatz nicht mehr erhaltungsfähiger und -würdiger Bausubstanz durch maßstäbliche und ortsbildgerechte Neubebauung.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wird durch den Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB nicht tangiert.

Einzig bei der Neuordnung des oben genannten Schlüsselgrundstücks wird es zu einem neuordnungsbedingten Wertzuwachs kommen, dessen Abschöpfung zugunsten des Sanierungsvermögens dann jedoch gemäß der Regelung der Ziffer 5.5 StBauFR in Verbindung mit dem zwingend angestrebten und planerisch abgesicherten Zwischenerwerb der betroffenen Fläche in hinreichendem Maß gewährleistet ist.

Auch der Verzicht auf die Kaufpreisprüfung scheint angesichts der Tatsache vertretbar, dass sich die betroffene Fläche in der Hand eines Eigentümers befindet und daher die Wahrscheinlichkeit einer spekulativen Entwicklung von Kaufpreisen im Zeitverlauf und einer damit einhergehenden gewissen Erpressbarkeit der Gemeinde ausgeschlossen ist. Die im „einfachen“ Verfahren unter Umständen in Kauf zu nehmende Mehraufwendung beim Erwerb dieses einzigen Grundstücks ist dabei abzuwägen mit der zweifellos höheren Akzeptanz der städtebaulichen Erneuerung bei den Bürgerinnen und Bürgern – insbesondere bei den Eigentümern des Sanierungsgebietes – und mit den ersparten Verwaltungsaufwendungen, die beim „klassischen“ Verfahren unweigerlich entstehen.

Eine generell flächendeckende Bodenwerterhöhung kann mit Blick auf das geplante Sanierungspaket in Verbindung mit den in den letzten Jahren gemachten Erfahrungen mit zonalen Bodenwertgutachten (Obersulm „Post-/Michelbachstraße“, Obersulm „Spatzenberg“, Oberrot „Hausen II“, Gingen „Ortsmitte – B10“) nahezu ausgeschlossen werden.

Unter Abwägung aller Aspekte erscheint die Anwendung der *Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB* mit all ihren möglichen Konsequenzen für sämtliche Grundstücke des Sanierungsgebietes abschließend unverhältnismäßig und unangemessen und angesichts der möglichen Anwendung der Regelung gemäß Ziffer 5.5 StBauFR bei dem oben erwähnten Maßnahmenschwerpunkt auch nicht erforderlich.