

Satzung

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rheinbach Kernstadt“

Aufgrund des § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW 1975 S. 91) und des § 5 (1) des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. III 213-13) hat der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 19.05.1980 folgende Satzung beschlossen:¹

§ 1¹

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

1. In dem Gebiet der Kernstadt von Rheinbach, das wie folgt umgrenzt wird, sollen Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz durchgeführt werden:

Im Norden

durch die nördliche Grenze der Straßenparzelle Flur 31 Nr. 29 (Bahnhofsgasse), die nördliche Grenze der Parzelle Flur 31 Nr. 30, die nordwestliche Grenze der Parzelle Flur 31 Nr. 33, die südwestliche und westliche Grenze der Parzelle Flur 25 Nr. 131, die südliche und westliche Grenze der Parzelle Flur 25 Nr. 132 sowie die nördliche Grenze der vorgenannten Parzelle, die westliche und nördliche Grenze der Parzelle Flur 25 Nr. 121, die westliche und nördliche Grenze der Parzelle Flur 25 Nr. 101, die westliche, nördliche und östliche Grenze der Parzelle Flur 25 Nr. 105, die östliche und südliche Grenze der Parzelle Flur 25 Nr. 99, die östliche Grenze der Parzelle Flur 25 Nr. 118, die nördliche bzw. nordöstliche Grenze der Grabenstraße einschließlich der Parzellen Flur 27 Nr. 185 und 186, die nördliche Grenze der Parzelle Flur 27 Nr. 205, die nördliche Grenze der Parzelle Nr. 27, Nr. 273 und 274, die westliche und südliche Grenze der Parzelle Flur 27 Nr. 168, die südliche Grenze der Parzelle Flur 27 Nr. 167;

im Osten

durch die östliche und nördliche Grenze der Parzelle Flur 27 Nr. 64, die westliche Grenze der Parzelle Flur 27 Nr. 248 und deren gradlinigen Verlängerung in nördlicher Richtung, die nördliche, östliche und südliche Grenze der Parzelle Flur 28 Nr. 31, die südliche Grenze der Parzellen Flur 28 und 30 und 29, die westliche und südliche Grenze der Parzelle Flur 28 Nr. 56 unter Einfluß der Turmruine im südwestlichen Eckpunkt des vorgenannten Grundstücks, die westliche Grenze des Schulgebäudes auf dem Grundstück Flur 28 Nr. 56 und Flur 29 Nr. 37 und deren gradlinigen Verlängerung in nördlicher Richtung;

im Süden

durch die südliche Grenze der Parzelle Flur 29 Nr. 14 und deren gradlinigen Verlängerung in östlicher Richtung, die östliche und nördliche Grenze der Parzelle Flur 29 Nr. 36 sowie die gradlinige Verlängerung der nördlichen Grenze der vorgenannten Parzelle in westlicher

¹ unter Berücksichtigung der 1. Änderungssatzung vom 16.06.1980

Richtung, die östliche und nördliche Grenze der Parzelle Flur 16 Nr. 131/1, die südliche Grenze des Himmeroder Walls, die westliche Grenze der Parzelle Flur 16 Nr. 194, die südliche Grenze der Parzelle Flur 16 Nr. 201 und deren gradlinigen Verlängerung in östlicher Richtung, die südliche Grenze der Parzelle Nr. 202, die nordwestliche Grenze der Parzelle Flur 16 Nr. 138/8, die gradlinige Verlängerung der südlichen Grenze der Parzelle Flur 21 Nr. 1 in östlicher Richtung.

im Westen

durch die westliche Grenze der Parzelle Flur 16 Nr. 185, die nördliche Grenze der Straßenparzelle Flur 16 Nr. 184 (Martinstraße), die nördliche Grenze des Prümer Walls, die östlich Grenze der Pützstraße, die südwestliche und nordwestliche Grenze der Hauptstraße (B 266), die südliche und westliche Grenze der Parzelle Flur 31 Nr. 28, die westliche, nördliche und nordöstliche Grenze der Parzelle Flur 31 Nr. 27.

2. Das vorgenannte Sanierungsgebiet ist in der als Anlage zu dieser Satzung beigefügten Plankarte Nr. 1 nochmals kenntlich gemacht und ersichtlich.

§ 2

Grundstücke des Sanierungsgebietes

1. Das Sanierungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke:
(Zusammenstellung auf der Grundlage der Blockeinteilung zum städtebaulichen Rahmenplan – Plankarte Nr. 2)

- alle Grundstücke Gemarkung Rheinbach

Teil aus Block 19

Flur 31, Parzellen Nr. 28, 27

Teil aus Block 23

Flur 31, Parzellen Nr. 31, 32, 33, 34, 30

Flur 25, Parzellen Nr. 90, 100, 101, 105, 118, 119, 124, 123, 122, 121, 120, 132, 131

Block 1

Flur 31, Parzellen Nr. 151, 38, 47, 49, 153, 154, 152, 41, 195, 50, 51, 184, 185, 53, 54, 55, 57, 58, 122, 121, 158, 166, 165, 157, 117, 156, 116, 167, 120, 155, 45, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 69, 103, 104, 105, 102, 101, 197, 196, 107, 108

Block 2

Flur 31, Parzellen Nr. 177, 71, 179, 78, 174, 183, 182, 203, 175

Flur 27, Parzellen Nr. 165, 164, 170, 171, 25, 169, 171, 172, 173, 174, 245, 244, 23, 202, 177, 20, 19, 144, 176, 16, 145, 18

Block 3

Flur 27, Parzellen Nr. 15, 14, 13, 12, 5, 6, 7, 151, 152, 10, 156, 157, 153, 155

Block 4

Flur 27, Parzellen Nr. 219, 218, 217, 216, 215, 240, 220, 221, 214

Flur 31, Parzellen Nr. 79, 84, 85, 81, 82, 83

Block 5	
Flur 31, Parzellen Nr.	99, 147, 148, 149, 150, 143, 162, 161, 160, 159, 88, 87, 86
Teil aus Block 30	
Flur 27, Parzellen Nr.	205, 56, 57, 58, 59, 60, 174, 273, 61, 62, 63, 64
Block 6	
Flur 27, Parzellen Nr.	135, 134, 133, 132, 161, 160, 128, 129, 130
Flur 28, Parzellen Nr.	15, 16, 17, 14, 13, 12, 90, 10, 92, 91, 93, 94, 4, 7
Teil aus Block 34	
Flur 27, Parzellen Nr.	112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126
Flur 28, Parzellen Nr.	31, 30, 29, 75, 20, 21, 22, 23, 87, 88
Block 7	
Flur 30, Parzellen Nr.	47, 48, 50, 51, 52, 53, 58, 55, 230, 59, 229, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 239, 232, 233, 234, 71, 235, 72, 200, 201, 80, 79, 199, 77, 82, 268, 267, 266, 89, 90, 91, 92, 286, 285, 221, 173, 269, 223, 292, 291, 290, 296, 298, 288, 222, 287
Block 8	
Flur 30, Parzellen Nr.	257, 11, 304, 35, 205, 203, 305, 18, 17, 20, 21, 22, 307, 26, 34, 39, 33, 283, 41, 42, 306, 45, 32, 274, 30, 246
Block 9	
Flur 30, Parzellen Nr.	294, 293, 231, 121, 308, 309, 119, 120, 123, 254, 255, 249, 111, 110, 109, 125, 256, 126, 127, 128, 129, 130, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 99, 282, 131, 138, 278, 135, 98, 100, 101, 97, 95, 299, 300
Block 10	
Flur 30, Parzellen Nr.	181, 180, 179, 178, 177, 176, 170, 169, 168, 167, 175, 174, 173, 172, 171, 157, 158, 253, 156, 155, 154, 242, 243, 160, 244, 252, 251, 161, 240, 166
Block 11	
Flur 30, Parzellen Nr.	153, 152, 276, 277, 147, 148, 146, 145, 144, 142 (nördlicher Teilbereich), Teil aus 140, 139
Flur 16, Parzellen Nr.	12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21
Sonstige Grundstücke (Verkehrsflächen u.a.)	
Flur 31, Parzellen Nr.	29, 200, 206, 199, 208, 317, 203, 56, 100, 98, 89, 207, 95, 201, 202, 78,
Flur 27, Parzellen Nr.	221, 222, 223, 224, 225, 183, 185, 214, 229, 138, 300, 307, 137, 306, 136, 154, 158, 159, 301, 308, 305, 127
Flur 30, Parzellen Nr.	96, 143, 81, 301, 236, 237, 238, 241, 27, 38
Flur 28, Parzellen Nr.	6, 18
Flur 16, Parzellen Nr.	Teil aus 125, 182, 201, 202, Teil aus 121, Teil aus 119, Teil aus 183, Teil aus 184, Teil aus 185

2. Das vorgenannte Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierung Rheinbach-Kernstadt“.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Inkrafttreten der 1. Änderungssatzung:

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Genehmigung

Der Regierungspräsident Köln hat die o.a. Satzung mit Verfügung vom 29.02.1980, Az.: 35.2-70.1-4/79 wie folgt genehmigt:

„Gemäß § 5 (2) StBauFG in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2319) genehmige ich daher die vom Rat der Stadt Rheinbach am 26.03.1979 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rheinbach-Kernstadt“ unter folgender Auflage:

- 1.1 Der Bereich der Burg und die rückwärtige Fläche des Hofes Scheben werden aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen.
- 1.2 Auf Seite 4 der Satzung vom 26.03.1979 entfallen damit folgende Grundstücke:
 - Teil aus Block 34
 - Flur 28 – Parzellen Nr. 25, 26, 1, 55, 5
 - Flur 29 – Parzellen Nr. 14, Teil aus 37
 - Teil aus Block 11
 - Flur 30 – Parzelle Teil aus 142 (südlicher Teilbereich)
 - Teil aus 140, 141
 - Flur 16 – Parzellen Nr. 19, 20
- 1.3 Die v.g. herausgefallenen Bereiche sind in der Plankarte 1 zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rheinbach-Kernstadt“ entsprechend zu vermerken und zu kennzeichnen“.

Der Auflage des Regierungspräsidenten hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 17.03.1980 durch Beschluß entsprochen.

Veröffentlicht in kug Nr. 4a/1980

1. Änderungssatzung veröffentlicht in kug Nr. 7/1980

Auf die Vorschriften der §§ 6, 15, 17, 18 und 23 des Städtebauförderungsgesetzes wird hingewiesen. Diese Vorschriften haben folgenden Wortlaut:

§ 6

Wirkungen der förmlichen Festlegung

1. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nur anzuwenden, wenn es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder solcher Grundstücke handelt, die in dem Bebauungsplan für die Neugestaltung des Sanierungsgebietes als Flächen für die Landwirtschaft oder für die Forstwirtschaft ausgewiesen sind.
2. Die §§ 14 – 22 und 51 des Bundesbaugesetzes sind bei Vorhaben und Rechtsvorgänge, die nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes vorgenommen werden, nicht anzuwenden. Entschädigungsansprüche nach §§ 18 und 21 des Bundesbaugesetzes, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes entstanden sind, bleiben unberührt.
3. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gilt als eine Änderung der rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen im Sinne des § 21 des Bundesbaugesetzes. Wird aus den in Satz 1 genannten Gründen nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes eine Baugenehmigung versagt, so ist eine Entschädigung nach den Vorschriften des § 21 Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes zu leisten.
4. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes tritt eine bestehende Veränderungssperre nach § 14 des Bundesbaugesetzes außer Kraft. Ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuches nach § 15 des Bundesbaugesetzes wird unwirksam.
5. Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 des Bundesbaugesetzes aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 des Bundesbaugesetzes getroffen worden, so bleibt es dabei.
6. Hat die Entscheidungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes den Enteignungsbeschuß nach § 113 des Bundesbaugesetzes für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 des Bundesbaugesetzes beurkundet worden, so sind die Vorschriften des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.
7. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes hergestellt, erweitert oder verbessert, so sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahme nicht anzuwenden. Beitragspflichten, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt.
8. Ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet im Flächennutzungsplan noch nicht als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht, so gilt mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes der Flächennutzungsplan als ergänzt. Er ist zu berichtigen.

§ 15
Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

1. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Genehmigung
 - 1) die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
 - 2) die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinn des § 12 Abs. 1 Nr. 2 im Zusammenhang steht;
 - 3) ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, so gilt auch das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
 - 4) Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahre eingegangen oder verlängert wird;
 - 5) die Teilung eines Grundstückes.
2. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung
 - 1) erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
 - 2) Nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
 - 3) genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden;
 - 4) bauliche Anlagen beseitigt werden, für deren Errichtung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich wäre.
3. Die Genehmigung darf 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. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liegt auch vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes 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 ergibt. Beabsichtigt die Genehmigungsbehörde, die Genehmigung aus den in Satz 2 genannten Gründen zu versagen, so soll sie ein Gutachten des Gutachterausschusses (§ 137 des Bundesbaugesetzes) einholen.

4. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger
 - 1) in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2, 3 und 4 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für wertsteigernde Änderungen verzichten, die aufgrund dieses Rechts vorgenommen werden;
 - 2) in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Wertsteigerungen sowie für wertsteigernde Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten.
5. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Sie kann unter Auflagen, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 und des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Bundesbaugesetzes findet entsprechend Anwendung.
6. Nachdem der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen ist, hat sie nach § 19 Abs. 4 Satz 3 bis 6 des Bundesbaugesetzes zu verfahren.
7. Wird die Genehmigung versagt, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstückes verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sanierungsgebietes, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebes verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes entsprechend.
8. Auf die Genehmigung nach Absatz 1 ist § 23 des Bundesbaugesetzes entsprechend anzuwenden.
9. Vorhaben und Rechtsvorgänge bedürfen keiner Genehmigung, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist. Sie dürfen beim Erwerb eines Grundstückes keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt.
10. Absatz 1 gilt nicht für Rechtsvorgänge, die Zwecken der Landesverteidigung dienen. Ist ein Grundstück in ein Planfeststellungsverfahren nach den im § 38 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogen, so ist die Genehmigung nach Absatz 1 für den rechtsgeschäftlichen Erwerb dieses Grundstückes durch den Bedarfsträger nicht erforderlich. Der Bedarfsträger darf keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich

bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt. Die Vorschrift des § 37 des Bundesbaugesetzes über bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder bleiben unberührt.

11. Absatz 1 gilt nicht für Verträge zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge.
12. Absatz 2 gilt nicht für Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes baurechtlich genehmigt worden sind, sowie für Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 17

Vorkaufsrecht

1. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht bei dem Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zu.
§ 24 Absatz 2 Satz 1 und 2 Nr. 2 und Absatz 3 bis 5 sowie die §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind anzuwenden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des § 10 bebaut ist und genutzt wird oder wenn der Erwerber bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den vorhandenen oder den mit ausreichender Sicherheit bestimmbareren künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des § 10 zu nutzen, und dies vor Ablauf der Frist nach § 24 Absatz 4 Satz 1 des Bundesbaugesetzes erklärt und glaubhaft macht. § 24 Absatz 2 Satz 3 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend.
2. Die Gemeinde kann das ihr nach Absatz 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungsträgers auch in anderen als den in § 27 Absatz 1 bezeichneten Fällen ausüben.

§ 18

Gemeindliches Grunderwerbsrecht

1. Wird für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes die Genehmigung nach § 15 versagt, so kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung über den Genehmigungsantrag dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstückes in Betracht zieht. Entsprechendes gilt, wenn sich die ergangene Entscheidung über den Genehmigungsantrag vor Unanfechtbarkeit erledigt hat; in diesem Fall kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat, nachdem sie von der Erledigung Kenntnis erhalten hat, dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstückes in Betracht zieht. Die Gemeinde hat nach der Mitteilung unverzüglich ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Wert des Grundstückes einzuholen, sofern sie nicht ein bereits vorliegendes Gutachten als ausreichend erachtet. Die Vorschriften des § 23 sind anzuwenden.
2. Vor der Ausübung des Grunderwerbsrechtes hat die Gemeinde den Eigentümer zu einem Erörterungstermin zu laden. In der Ladung ist der Eigentümer auf die Möglichkeit der Anwendung des Grunderwerbsrechtes nach Absatz 3 hinzuweisen. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat. Kommt in dem Erörterungstermin eine Einigung nicht zustande, so kann die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Mitteilung gemäß Absatz 1 dem Eigentümer erklären, daß sie das Grundstück zu dem nach § 23 maßgebenden Wert erwirbt; in dem Bescheid ist als Entgelt der vom Gutachterausschuß ermittelte Wert des Grundstückes festzusetzen, abzüglich der nach Absatz 9

bestehen bleibenden Belastungen. Das Grunderwerbsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn der Erwerb des Grundstückes zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Nach Ausübung des Grunderwerbsrechtes ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihrer Ansprüche eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

3. Ist der Eigentümer in der Lage, die sein Grundstück betreffenden Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, so kann er die Ausübung des Grunderwerbsrechtes dadurch abwenden, daß er der Gemeinde spätestens innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheides schriftlich erklärt, daß er die Sanierung selbst durchführen will und glaubhaft macht, daß er sie innerhalb angemessener Frist abschließen kann (Abwendung). Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Frist für die Glaubhaftmachung angemessen zu verlängern; die Verlängerung kann mehrfach erfolgen.
4. Wegen anderer durch den Erwerb des Grundstückes eintretender Vermögensnachteile ist auf Antrag des Betroffenen eine Entschädigung entsprechend der Regelung des § 96 des Bundesbaugesetzes von der Gemeinde zu gewähren. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.
5. Wird die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Satz 5 durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten, so hat das Gericht, wenn einer der Beteiligten dies beantragt, vorab zu entscheiden, ob das Grunderwerbsrecht durch die Gemeinde ausgeübt werden durfte.
6. Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid nach Absatz 2 unanfechtbar geworden oder durch Urteil nach Absatz 5 rechtskräftig festgestellt worden ist, daß von der Gemeinde das Grunderwerbsrecht ausgeübt werden durfte und der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.
7. Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück, jedoch nicht über die Höhe des Entgeltes, so ist über die Einigung eine notarielle Urkunde aufzunehmen, in der zugleich die Auflassung zu erklären ist. Nach der Beurkundung hat die Gemeinde unverzüglich durch Bescheid das Entgelt festzustellen.
8. Die Gemeinde hat unverzüglich nach der Unanfechtbarkeit des in Absatz 2 genannten Bescheides oder der Rechtskraft des Urteils nach Absatz 5 das in dem Bescheid festgesetzte Entgelt zu zahlen oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, wenn dies statthaft ist. Im Falle der Einigung nach Absatz 7 hat die Gemeinde unverzüglich das in dem Bescheid nach Absatz 7 Satz 2 festgesetzte Entgelt zu zahlen.
9. Mit dem Übergang des Eigentums erlöschen an dem Grundstück bestehende Vorkaufrechte und sonstige Rechte zum Erwerb des Grundstückes; § 28 des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung für ältere Erwerbsrechte gilt entsprechend. Andere Rechte an dem Grundstück werden auch durch den Eigentumsübergang nicht berührt. Die Gemeinde tritt an die Stelle des Eigentümers für die an dem Grundstück bestehenden persönlichen Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstückes berechtigt oder die den Eigentümer in der Benutzung beschränken. Haftet bei einem an dem Grundstück bestehenden Grundpfandrecht der bisherige Eigentümer zugleich persönlich, so übernimmt die Gemeinde an seiner Stelle die Schuld bis zur Höhe des Grundpfandrechtes, jedoch nicht über den Verkehrswert des Grundstückes hinaus.

10. Die Gemeinde kann das Grunderwerbsrecht auch zugunsten eines Sanierungsträgers ausüben. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus der Ausübung des Grunderwerbsrechtes neben dem Sanierungsträger als Gesamtschuldnerin.

§ 23

Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen

1. Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, so werden die Vorschriften des Dritten bis Fünften Teils des Bundesbaugesetzes angewandt, soweit dieses Gesetz nichts besonderes bestimmt; dies gilt insbesondere für Entschädigungen nach § 95 oder § 96 des Bundesbaugesetzes für einen eintretenden Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile sowie für die Entschädigung in Land nach § 100 des Bundesbaugesetzes.
2. Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach Absatz 1 werden jedoch Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhung durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.
3. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über die nach den Absätzen 1 und 2 maßgebenden Grundstückswerte einschließlich der Werte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu erstatten.
4. Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten dienen, bleibt eine Vereinbarung insoweit unberücksichtigt, als die von den üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegte Sanierungsgebiete sind, auffällig abweicht und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß sie getroffen worden ist, um eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung zu erlangen.