

Inhaltsübersicht

	Seite
Verzeichnis der Übersichten	XXIX
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Literaturverzeichnis	XXXVII

Erster Teil. Einführung in die städtebauliche Sanierungsmaßnahme

§ 1. Das Sanierungsrecht im Kontext zu anderen „klassischen“ Instrumenten des BauGB	1
§ 2. Das Sanierungsrecht als bodenrechtliches Instrument des Besonderen Städtebaurechts des BauGB	3
I. Allgemeines	3
II. Anwendungsbereiche des Sanierungsrechts	3
1. Sachlicher Anwendungsbereich; grundsätzlicher Anwendungzwang	3
2. Räumlicher Anwendungsbereich	4
3. Zeitlicher Anwendungsbereich	4
§ 3. Sanierung als Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde	5
I. Selbstverwaltungsaufgabe aufgrund des BauGB	5
II. Bedeutung im Widerspruchsverfahren gemäß den §§ 68ff. VwGO	5
§ 4. Der Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	6

Zweiter Teil. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im einzelnen

§ 5. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, § 136 BauGB	9
I. Begriff der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, § 136 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB	10
1. Gesamtmaßnahme	10
2. Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	11
3. Gebietsbezug	12
4. In Stadt und Land	12
5. Einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung	13
a) Einheitliche Vorbereitung	13
b) Zügige Durchführung und Rechtsfolgen einer nicht zügig durchgeführten Sanierung	13
6. Öffentliches Interesse	15
II. Städtebauliche Mißstände, § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB und Beurteilungskriterien, § 136 Abs. 3 BauGB ..	17

	Seite
1. Begriff der städtebaulichen Mißstände	17
a) Bausubstanz- oder sonstige Beschaffenheitsmängel, § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB.	18
b) Funktionsmängel, § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB	19
2. Beurteilungskriterien für Bausubstanz- oder sonstige Beschaffenheitsmängel, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. a bis g BauGB	21
a) Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. a BauGB	21
b) Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. b BauGB	22
c) Zugänglichkeit der Grundstücke, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. c BauGB.	23
d) Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. d BauGB	23
e) Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. e BauGB	24
f) Einwirkungen von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen, Verkehrsanlagen, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. f BauGB.	25
g) Vorhandene Erschließung, § 136 Abs. 3 Nr. 1, lit. g BauGB	25
3. Beurteilungskriterien für Funktionsmängel, § 136 Abs. 3 Nr. 2, lit. a bis c BauGB.	25
a) Fließender und ruhender Verkehr, § 136 Abs. 3 Nr. 2, lit. a BauGB.	26
b) Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets, Versorgungsfunktion, § 136 Abs. 3 Nr. 2, lit. b BauGB	26
c) Infrastrukturelle Erschließung; Ausstattung mit besonderen Anlagen; soziale und kulturelle Aufgaben, § 136 Abs. 3 Nr. 2, lit. c BauGB	27
III. Allgemeinwohllklausel, § 136 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BauGB	27
1. Wohl der Allgemeinheit, § 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB.	27
2. Zielstellungen der Sanierungsmaßnahme, § 136 Abs. 4 Satz 2 BauGB.	28
IV. Abwägungsgesetz, § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB	29
1. Allgemeines	29
a) Verhältnis zum Abwägungsgesetz des § 1 Abs. 4 BauGB	29
b) Zeitpunkt der Abwägung	30
2. Der Abwägungsvorgang zur Vorbereitung der Sanierungs- satzung und des konkretisierten Sanierungskonzepts	31
a) Sammlung des Abwägungsmaterials	31
b) Bewertung der sanierungserheblichen Belange	31

	Seite
3. Abwägungsergebnis als Inhalt der Sanierungssatzung	32
4. Abwägungsmängel und Rechtsfolgen.	32
a) Mängel im Abwägungsvorgang	32
b) Rechtsfolgen von Abwägungsmängeln, §§ 214 Abs. 3; 215 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	33
c) Behebung von Abwägungsmängeln durch ergänzendes Verfahren, § 215a BauGB	35
§ 6. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, § 137 BauGB	36
I. Allgemeines	36
II. Zeitlicher und räumlicher Anwendungsbereich	36
III. Verhältnis zur Bürgerbeteiligung nach anderen Vorschriften	37
IV. Sanierungsbetroffene	37
V. Aufgaben der Gemeinde	38
1. Erörterungspflicht; Frühzeitigkeit	38
2. Anregung zur Mitwirkung	39
3. Beratungspflicht	39
VI. Rechtsschutz bei Pflichtverletzung	39
§ 7. Auskunftspflicht der Betroffenen, § 138 BauGB	40
I. Allgemeines	40
II. Dauer der Auskunftspflicht; Löschungspflicht	40
III. Der verpflichtete Personenkreis, § 138 Abs. 1 Satz 1 BauGB	41
IV. Erforderlichkeitsgrundsatz	41
V. Datenerhebung, § 138 Abs. 1 Satz 2 BauGB	42
VI. Zweckbindung bei der Verwendung und Weitergabe der Daten, § 138 Abs. 2 BauGB	42
VII. Datenerhebung durch Beauftragte, § 138 Abs. 3 BauGB	43
VIII. Verweigerung der Auskunft und Rechtsfolgen; Auskunftsverweigerungsrecht, § 138 Abs. 4 BauGB	44
IX. Verhältnis zu § 208 Satz 1 BauGB (Anordnung zur Erforschung des Sachverhalts) und § 209 Abs. 1 BauGB (Vorarbeiten auf Grundstücken)	44
§ 8. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger, § 139 BauGB	45
I. Allgemeines	45
II. Dauer der Beteiligungs- und Mitwirkungsverpflichtung	45
III. Unterstützungsverpflichtung öffentlicher Aufgabenträger, § 139 Abs. 1 BauGB	46
1. Öffentliche Aufgabenträger	46
2. Bund	46
3. Sondervermögen des Bundes	47
4. Länder	47
5. Gemeindeverbände	47
6. Sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts	48

	Seite
7. Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts	48
8. Wirtschaftliche Unternehmen als privatisierte Nachfolgeorganisationen öffentlicher Aufgabenträger	48
9. Unterstützung	49
a) Formen der Unterstützung	49
b) Subjektiv-öffentliche Recht der Gemeinde auf Unterstützung	49
c) Abgrenzung zur Amtshilfe	49
d) Unterstützungsverpflichtung des Gutachterausschusses im Rahmen der Preisprüfung, §§ 153 Abs. 1 und 2; 145 Abs. 2 BauGB	50
IV. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 139 Abs. 2 BauGB	51
1. Allgemeines	51
2. Beteiligungspflicht der Gemeinde, § 139 Abs. 2 Satz 1 BauGB	52
3. Unterrichtungspflicht der Träger öffentlicher Belange, § 139 Abs. 2 Satz 2 BauGB	52
V. Benehmenspflicht bei Änderung des Sanierungskonzepts oder aufeinander abgestimmter Maßnahmen und Planungen, § 139 Abs. 3 BauGB	52
VI. Ersatzung von § 139 Abs. 4 BauGB 1987 durch § 146 Abs. 2 BauGB 1998	53
§ 9. Die Vorbereitung und die vorbereitenden Untersuchungen, §§ 140 und 141 BauGB	53
I. Allgemeines	53
II. Vorbereitung der Sanierung, § 140 BauGB	54
1. Allgemeines; Inhalte der Vorbereitungsaufgaben	54
2. Die Vorbereitung als relative Pflichtaufgabe der Gemeinde	55
3. Zeitlicher Rahmen der Vorbereitung	56
III. Vorbereitende Untersuchungen, § 141 BauGB	56
1. Allgemeines	56
2. Gegenstände der vorbereitenden Untersuchungen	57
a) Gewinnung von Beurteilungsunterlagen, § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB	58
b) Die Notwendigkeit der Sanierung, § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB	58
c) Die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB	59
d) Die anzustrebenden allgemeinen Zielstellungen, § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB	59
e) Die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen, § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB	60

	Seite
f) Nachteilige Auswirkungen für unmittelbar Sanierungs-betroffene, § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB	60
3. Abschluß von vorbereitenden Untersuchungen, § 141 Abs. 2 BauGB	62
4. Einleitungsbeschuß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, § 141 Abs. 3 BauGB	62
5. Rechtsfolgen der ortsüblichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses, § 141 Abs. 4 BauGB	63
6. Abschlußbericht und Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen	65
7. Rechtliche Nachprüfbarkeit und Finanzierung der vorbereitenden Untersuchungen	65
§ 10. Die Sanierungssatzung als materielles Ortsrecht der Gemeinde,	
§ 142 BauGB	66
I. Allgemeines	66
II. Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, § 142 Abs. 1 BauGB	66
1. Aufgabe der Gemeinde gemäß § 140 Nr. 2 BauGB und materiell-rechtliche Voraussetzungen der Festlegung, § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB	66
2. Ermessen, § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB	67
3. Abwägung	67
4. Abgrenzung des Sanierungsgebiets; Zweckmäßigkeitssgebot, § 142 Abs. 1 Satz 2 BauG	68
5. Bedeutung der Gebietsgröße für die Förderung durch steuerrechtliche Regelungen	69
6. Von der Sanierung nicht betroffene Grundstücke, § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB	70
III. Ersatz- und Ergänzungsgebiete, § 142 Abs. 2 BauGB	70
IV. Die Sanierungssatzung, § 142 Abs. 3 BauGB	71
1. Ermächtigungsgrundlage zum Erlaß der Satzung	72
2. Zuständiges Organ der Gemeinde zur Beschußfassung	72
3. Inhalt der Sanierungssatzung	72
a) Bezeichnung des Sanierungsgebiets	72
b) Begründung der Sanierungssatzung	73
c) Verfahrenswahl; „Klassisches“ und vereinfachtes Verfahren, § 142 Abs. 4 BauGB	73
d) Verfahrenswechsel	76
4. Abgrenzung zu den Zielen und Zwecken der Sanierung (Sanierungskonzeption)	77
a) Allgemeines	77
b) Inhalt der Sanierungskonzeption	78
c) Rechtliche Bedeutung der Sanierungskonzeption	78
5. Abgrenzung zur Veränderungssperre i. S. d. §§ 14ff. BauGB und zum Bebauungsplan	79
a) Abgrenzung zur Veränderungssperre, §§ 14ff. BauGB	79

	Seite
b) Abgrenzung zum Bebauungsplan, §§ 8ff. BauGB	80
6. Sonderregelungen für die Länder Berlin, Hamburg und Bremen, § 246 Abs. 2 BauGB	81
7. Rechtsschutz gegen die Sanierungssatzung; Beachtlichkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	81
§ 11. Bekanntmachung der Sanierungssatzung, § 143 Abs. 1 BauGB	82
I. Allgemeines	82
II. Bekanntmachung, § 143 Abs. 1 BauGB	83
III. Bedeutung für das Grundbuch; Sanierungsvermerk, § 143 Abs. 2 BauGB	85
IV. Rechtsfolgen des In-Kraft-Tretens der Sanierungssatzung	86
§ 12. Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge, § 144 BauGB	88
I. Allgemeines	88
1. Rechtsnatur des Genehmigungsvorbehalts und Zweck der Genehmigungspflicht	88
2. Sachlicher, zeitlicher und räumlicher Anwendungsbereich	89
3. Verfassungsmäßigkeit der Vorschrift; Entschädigung	90
II. Vorhaben und sonstige Maßnahmen i. S. d. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	91
1. Vorhaben i. S. d. §§ 144 Abs. 1 Nr. 1, Alt. 1; 14 Abs. 1 Nr. 1; 29 Abs. 1 BauGB und Beseitigung einer baulichen Anlage	91
a) Begriff der baulichen Anlage	91
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung	91
c) Verhältnis zum Bauordnungsrecht der Länder	92
d) Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen, Ablagerungen	92
e) Beseitigung einer baulichen Anlage	93
2. Sonstige Maßnahmen i. S. d. § 144 Abs. 1 Nr. 1, Alt. 2; 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	93
III. Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils, § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	94
IV. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	95
V. Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	97
1. Genehmigungspflichtige Belastungen, § 144 Abs. 2 Nr. 2, Alt. 1 BauGB	97
2. Genehmigungsfreie Belastungen, §§ 144 Abs. 2 Nr. 2, Alt. 2; 148 Abs. 2 BauGB	98
VI. Schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in § 144 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB genannten Rechtsgeschäfte begründet wird, § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	99

	Seite
VII. Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB	100
1. Ergänzung durch das BauROG 1998	100
2. Begriff der Baulast	101
VIII. Die Teilung eines Grundstücks, § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	101
1. Änderung durch das BauROG 1998	101
2. Begriff der Teilung; Verhältnis zu § 19 BauGB.	102
3. Schutzfunktion der Teilungsgenehmigung	103
IX. Die Allgemeingenehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB	104
1. Regelungszweck und Anwendungsbereiche	104
2. Rechtsnatur der Allgemeingenehmigung und ortsübliche Bekanntmachung	105
3. Widerruf der Allgemeingenehmigung	105
X. Genehmigungsfreie Tatbestände nach § 144 Abs. 4 BauGB	106
1. Beteiligung der Gemeinde oder des Sanierungsträgers, § 144 Abs. 4 Nr. 1 BauGB	106
2. Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge, § 144 Abs. 4 Nr. 2 BauGB	107
3. Genehmigungsfreie Vorhaben und Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, § 144 Abs. 3 Nr. 3 BauGB.	107
4. Rechtsvorgänge für Zwecke der Landesverteidigung, § 144 Abs. 3 Nr. 4 BauGB	109
5. Erwerb durch den Bedarfsträger in Planfeststellungs- verfahren, § 144 Abs. 3 Nr. 5 BauGB.	109
§ 13. Die Sanierungsgenehmigung, § 145 BauGB	109
I. Allgemeines	109
1. Das Antragserfordernis, § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB.	109
2. Verhältnis der Sanierungsgenehmigung zur Baugenehmigung	110
3. Die Monatsfrist; Beginn; Ende, § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB	112
4. Fristverlängerung durch Zwischenbescheid; Genehmigung durch Fristablauf, §§ 145 Abs. 1 Satz 2; 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 BauGB analog	113
II. Die Voraussetzungen zur Versagung der Genehmigung, § 145 Abs. 2 BauGB	115
1. Allgemeines	115
2. Die Prüfungsgegenstände des § 145 Abs. 2 BauGB	116
3. Die Versagungsalternativen des § 145 Abs. 2 BauGB	116
4. Die Ziele und Zwecke der Sanierung als Prüfungsmaßstab . .	117
a) Allgemeines	117
b) Konkretisierung der Sanierungsziele und -zwecke	118
c) Rechtsfolgen mangelnder Konkretisierung.	118
d) Verfahren zur rechtswirksamen Konkretisierung und Zeitpunkt der Konkretisierung	119

	Seite
e) Instrumente zur Konkretisierung und Sanierungsbebauungsplan	120
5. Die Preisprüfung gemäß den §§ 153 Abs. 1 und Abs. 2; 145 Abs. 2 BauGB als besonderer sanierungsrechtlicher Versagungsgrund; ergänzende Funktion allgemeiner städtebaulicher Versagungsgründe	121
6. Kein Drittschutz des Sanierungskonzepts	122
III. Beseitigung von Versagungsgründen durch Entschädigungsverzicht, § 145 Abs. 3 BauGB	122
1. Regelungszweck und Anwendungsbereiche	123
2. Kein Entschädigungsverzicht in Fällen des § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	123
3. Form des Entschädigungsverzichts	124
IV. Beseitigung von Versagungsgründen durch Genehmigung unter Auflagen, Befristungen und Bedingungen, § 145 Abs. 4 Satz 1 BauGB	124
V. Rücktrittsrecht der betroffenen Vertragspartei, § 145 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. § 51 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 BauGB analog	125
VI. Beseitigung von Versagungsgründen durch städtebaulichen Vertrag, § 145 Abs. 4 Satz 3 BauGB	125
VII. Übernahmeverlangen des Eigentümers, § 145 Abs. 5 BauGB	126
1. Allgemeines Übernahmeverlangen, § 145 Abs. 5 Satz 1 BauGB	126
a) Regelungszweck	126
b) Voraussetzungen des Übernahmeverlangens	127
c) Rechtsfolgen des Übernahmeverlangens	127
2. Übernahmeverlangen bei Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs, § 145 Abs. 5 Satz 2 BauGB	128
3. Verlangen auf Entziehung des Eigentums und Entschädigungsverfahren, § 145 Abs. 5 Satz 3 und 4 i. V. m. §§ 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie 44 Abs. 3 und 4 BauGB analog	128
VIII. Erteilung des Negativzeugnisses und Grundbuchwiderspruch, § 145 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 2 bis 4 BauGB analog	129
IX. Rücknahme und Widerruf der Sanierungsgenehmigung	129
X. Prüfungsschema für die Sanierungsverwaltung im Genehmigungsverfahren	130
§ 14. Die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen, §§ 146, 147 und 148 BauGB	131
I. Allgemeines	131
II. Begriff der Durchführung und Anwendungsbereiche, § 146 Abs. 1 BauGB	133
III. Bedeutung der Vorschrift des § 146 Abs. 1 BauGB; Erforderlichkeitsgrundsatz	133

	Seite
IV. Zustimmung des Bedarfsträgers bei privilegierten Grundstücken, § 146 Abs. 2 BauGB	134
V. Überlassungsvertrag mit dem Eigentümer, § 146 Abs. 3 BauGB	136
1. Allgemeines	136
2. Durchführung durch den Eigentümer, § 146 Abs. 3 Satz 1 BauGB	137
a) Rechtsnatur des Überlassungsvertrags	137
b) Inhalt des Überlassungsvertrags	137
c) Formerfordernisse	138
3. Übernahme durch die Gemeinde, § 146 Abs. 3 Satz 2 BauGB	138
§ 15. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, § 147 BauGB	139
I. Allgemeines; Zuständigkeit der Gemeinde	139
II. Die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, § 147 Satz 1 Nr. 1 BauGB	139
III. Der Umzug von Bewohnern und Betrieben, § 147 Satz 1 Nr. 2 BauGB	140
IV. Die Freilegung von Grundstücken, § 147 Satz 1 Nr. 3 BauGB	141
V. Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB	141
VI. Sonstige Maßnahmen, § 147 Satz 1 Nr. 5 BauGB	142
VII. Die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB, § 147 Satz 2 BauGB	143
VIII. Kostenträger der Ordnungsmaßnahmen; Städtebauförderung	144
§ 16. Die Durchführung von Baumaßnahmen, § 148 BauGB	144
I. Allgemeines; Zuständigkeitsverteilung, § 148 Abs. 1 BauGB	144
II. Die Modernisierung und Instandsetzung, § 148 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	145
III. Die Neubebauung und die Ersatzbauten, § 148 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	146
IV. Die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, § 148 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	146
V. Die Verlagerung oder Änderung von Betrieben, § 148 Abs. 2 Nr. 4 BauGB	147
VI. Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB, § 148 Abs. 2 Satz 2 BauGB	148
VII. Kostenträger der Baumaßnahmen; Städtebauförderung	148
§ 17. Kosten- und Finanzierungsübersicht, § 149 BauGB	149
I. Allgemeines; Regelungszweck	149
II. Allgemeine Pflichten der Gemeinde, § 149 Abs. 1 BauGB	150
1. Aufstellungspflicht der Gemeinde; Zeitpunkt der Aufstellung, § 149 Abs. 1 Satz 1 BauGB	150

	Seite
2. Abstimmungspflicht gegenüber Trägern öffentlicher Belange und Vorlagepflicht gegenüber der höheren Verwaltungsbehörde, § 149 Abs. 1 Satz 2 BauGB	151
III. Inhalt der Kostenübersicht, § 149 Abs. 2 BauGB	152
IV. Inhalt der Finanzierungsübersicht, § 149 Abs. 3 BauGB	156
V. Zeitlicher Rahmen für die Finanzplanung und die Durchführung der Sanierung, § 148 Abs. 4 BauGB	157
VI. Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, § 148 Abs. 5 BauGB	158
VII. Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde, § 148 Abs. 6 BauGB.	159
§ 18. Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen, § 150 BauGB	160
I. Allgemeines; Regelungszweck	160
II. Kostenerstattung, § 150 Abs. 1 BauGB.	161
1. Rechtsnatur des Kostenerstattungsbetrags; räumlicher Anwendungsbereich	161
2. Sachlicher Anwendungsbereich	161
3. Kausalität; Nutzungsfortfall der Versorgungsanlage	162
4. Erfordernis besonderer Aufwendungen.	162
5. Erstattungsfähige Kosten und Höhe des Kostenerstattungsbetrags	163
III. Verfahren; Rechtsschutz; Städtebauförderung	164
§ 19. Befreiung von Gebühren, ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben sowie von Auslagen, § 151 BauGB	164
I. Allgemeines; Regelungszweck	164
II. Befreiungsregelungen, § 151 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB	165
1. Begriff der Gebühren, ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben und Auslagen	165
2. Begriff der Geschäfte und Verhandlungen.	166
3. Kausalität.	166
4. Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, § 151 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	167
5. Durchführung von Erwerbsvorgängen, § 151 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. Abs. 3 BauGB	167
6. Gründung oder Auflösung von unternehmerischen Sanierungsträgern, § 151 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	168
III. Ausnahmen von der Befreiung, § 151 Abs. 2 BauGB.	168
§ 20. Bernessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise; Umlegung, §§ 152 und 153 BauGB	168
I. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften, § 152 BauGB	168
1. Allgemeines; Bedeutung der §§ 153 bis 156a BauGB	168

<i>Inhaltsübersicht</i>	XVII
	Seite
2. Räumlicher, sachlicher und zeitlicher Anwendungsbereich der §§ 153 bis 156a BauGB.	170
II. Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, § 153 Abs. 1 BauGB.	171
1. Regelungszweck	171
2. Verfassungsmäßigkeit der besonderen bodenrechtlichen Konzeption	172
3. Verhältnis der §§ 153ff. BauGB zu den Entschädigungs- und Kostenbeteiligungsregelungen des allgemeinen Städtebaurechts	173
a) Allgemeine Gewährung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach dem BauGB	173
b) Verhältnis der §§ 153ff. BauGB zu den Entschädigungs- und Kostenbeteiligungsvorschriften des allgemeinen Städtebaurechts	173
4. Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen, § 153 Abs. 1 Satz 1 BauGB	174
a) Wertermittlungsgrundlagen	174
b) Feststellung des sanierungsunbeeinflußten Grundstückszustands; Wertermittlungsstichtag	175
c) Kausalität zwischen Sanierungsaussicht und Werterhöhung	175
d) Berücksichtigung von Werterhöhungen durch zulässigerweise bewirkte eigene Aufwendungen des Betroffenen	176
5. Berücksichtigung von Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen, § 153 Abs. 1 Satz 2 BauGB	177
6. Wertermittlung durch den Gutachterausschuß, §§ 192ff. BauGB.	177
III. Die Preisprüfung als spezieller gesetzlicher Versagungsgrund, § 153 Abs. 2 BauGB	178
1. Allgemeines; Regelungszweck	178
2. Verfassungsmäßigkeit der Regelung	179
3. Sachlicher Anwendungsbereich der Preisprüfung	180
a) Rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks	180
b) Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts.	181
c) Vereinbarter Gegenwert für das Grundstück oder das Erbbaurecht.	181
d) Die Preisprüfung bei der Veräußerung mehrerer Grundstücke; Aufschlüsselung des Kaufpreises	182
e) Überschreitung des sanierungsunbeeinflußten Verkehrswerts i. S. d. § 153 Abs. 1 BauGB; Verkehrs- wertspanne	183
f) Ausnahmen von der Preisprüfung	184
4. Allgemeine städtebauliche Versagungsgründe als Ergänzung zur Preisprüfung	185

IV. Preisbindung für die Gemeinde oder den Sanierungsträger und öffentliche Bedarfsträger beim Erwerb eines Grundstücks, § 153 Abs. 3 BauGB	186
1. Sachlicher Anwendungsbereich	186
2. Rechtsfolge des Verstoßes gegen die Preisbindung	186
V. Preisbindung für die Gemeinde oder den Sanierungsträger bei der Veräußerung von Grundstücken, § 153 Abs. 4 BauGB	186
1. Sachlicher Anwendungsbereich	186
2. Rechtsfolgen der Unterschreitung des nach § 153 Abs. 4 Satz 1 BauGB maßgeblichen Verkehrswerts	188
3. Rechtliche und tatsächliche Neuordnung; Ermittlung des Neuordnungswerts	188
4. Umwandlung eines Teils des Kaufpreises in ein Tilgungsdarlehen und Rangrücktritt	189
VI. Wertermittlung bei Umlegungsverfahren im Sanierungsgebiet, § 153 Abs. 5 BauGB	190
§ 21. Der Ausgleichsbetrag des Eigentümers, § 154 BauGB	191
I. Allgemeines	191
1. Gesetzgebungskompetenz des Bundes; Änderungen durch das BauROG 1998	191
2. Begriff des Ausgleichsbetrags, Regelungszweck und Verfassungsmäßigkeit	192
3. Rechtsnatur des Ausgleichsbetrags	193
II. Die Erhebungsvoraussetzungen, § 154 Abs. 1 BauGB	193
1. Ausgleichsbetragspflichtiger	194
2. Räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich der §§ 154ff. BauGB	195
3. Zweckbindung des Ausgleichsbetrags	195
4. Erhebungspflicht der Gemeinde	196
5. Ausgleichsbetrag in Geld	196
6. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	196
7. Nichterhebung von Erschließungs- sowie Ausbaubeträgen und Kostenerstattungsbeträgen	197
a) Allgemeines; Regelungszweck	197
b) Abgrenzung bei der Erschließung von Grenzlagen	198
c) Nichterhebung von Kostenerstattungsbeträgen	
i. S. d. § 135a Abs. 3 BauGB	200
III. Ermittlung des Ausgleichsbetrags, § 154 Abs. 2 BauGB	201
1. Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze; Wertermittlungstichtag	201
2. Ermittlung des Anfangswerts	203
3. Ermittlung des Endwerts	203
4. Notwendigkeit eines (Sanierungs-) Bebauungsplans	204
IV. Entrichtung des Ausgleichsbetrags, § 154 Abs. 3 BauGB	204

	Seite
1. Entstehung des Ausgleichsbetrags	204
2. Ablösung des Ausgleichsbetrags	205
a) Allgemeines; Regelungszweck	205
b) Höhe des Ablösungsbetrags	206
c) Vereinbarung eines höheren Ablösungsbetrags	206
d) Beteiligung kommunaler Gremien und Sanierungsbetroffener	207
e) Verhältnis der Ablösung zur Löschung des Sanierungsvermerks	207
3. Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags	208
V. Festsetzungsverfahren, § 154 Abs. 4 BauGB	209
1. Anforderungsbescheid	209
2. Fälligkeit des Ausgleichsbetrags	210
3. Anhörung des Ausgleichsbetragspflichtigen	210
4. Keine öffentliche Last	211
VI. Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen; Darlehensbedingungen, § 154 Abs. 5 BauGB	211
1. Unzumutbarkeit der Zahlung des Ausgleichsbetrags	211
2. Zins- und Tilgungssätze	212
3. Rangrücktritt der Gemeinde mit eigenen Grund- pfandrechten	212
VII. Vorauszahlungsverlangen der Gemeinde, § 154 Abs. 6 BauGB ..	213
VIII. Festsetzungs- und Zahlungsverjährung, §§ 169 bis 171 AO und §§ 228 bis 232 AO	214
IX. Steuerliche Behandlung des Ausgleichsbetrags	214
1. Ertragsteuerliche Behandlung	214
2. Umsatzsteuerliche Behandlung	215
3. Grunderwerbsteuerliche Behandlung	215
§ 22. Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag; Absehen und Erstattungspflicht der Gemeinde, § 155 BauGB	215
I. Berücksichtigung von Sanierungsvorteilen in anderen Verfahren, § 155 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	215
1. Regelungszweck	215
2. Begriff der „anderen Verfahren“	216
3. Umfang der Anrechnung	216
II. Anrechnung von Bodenwerterhöhungen und Kosten durch zulässige eigene Aufwendungen, § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ..	216
1. Zulässige eigene Aufwendungen	216
2. Anrechnung von Bodenwerterhöhungen; Sanierungsbedingtheit eigener Aufwendungen	217
3. Anrechnung von Kosten für Ordnungs- und Baumaßnahmen	217
III. Anrechnung von Bodenwerterhöhungen im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb, § 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	218
1. Regelungszweck; sachlicher Anwendungsbereich	218

	Seite
2. Zulässigerweise entrichtete Bodenwerterhöhung als Teil des Kaufpreises.	219
IV. Entfallen des Ausgleichsbetrags bei Umlegung, § 155 Abs. 2 BauGB	220
V. Absehen von der Festsetzung für das Sanierungsgebiet oder Teile des Sanierungsgebiets, § 155 Abs. 3 BauGB	221
1. Allgemeines; Regelungszweck	221
2. Gutachtliche Ermittlung geringfügiger Bodenwert- erhöhung	221
3. Unverhältnismäßigkeit des Verwaltungsaufwands	222
4. Rechtsnatur und Reichweite der Absehensentscheidung.	222
5. Absehen vor Abschluß der Sanierung	223
VI. Absehen von der Erhebung im Einzelfall, § 155 Abs. 4 BauGB .	223
VII. Nichterhebung des Ausgleichsbetrags nach landesrechtlichen Vorschriften, § 155 Abs. 5 BauGB.	224
VIII. Erstattungspflicht der Gemeinde, § 155 Abs. 6 BauGB	224
1. Allgemeines; Änderungen durch das BauROG 1998	225
2. Kostenentstehung auf Grund vorherigen Überlassungs- vertrags	225
3. Umfang der Erstattung	225
4. Vertraglicher Ausschluß der Erstattungspflicht	226
§ 23. Überleitungsvorschriften und Überschußverteilung, §§ 156 und 156 a BauGB	226
I. Überleitungsvorschriften, § 156 BauGB	226
1. Beitragspflichten für Erschließungsanlagen; Kostenerstattungsbeträge i. S. d. § 135a Abs. 3 BauGB	226
2. Umlegung, §§ 45ff. BauGB.	227
3. Enteignung, §§ 85ff. BauGB	227
II. Überschußverteilung, § 156a BauGB	228
1. Ergänzung durch das BauROG 1998; Regelungszweck	228
2. Pflicht zur Überschußverteilung und maßgebliche Eigentumsverhältnisse, § 156a Abs. 1 BauGB	228
3. Aufteilung der Überschußanteile, § 156a Abs. 2 BauGB	229
4. Verfahren zur Überschußverteilung, § 156a Abs. 3 BauGB	230
§ 24. Erfüllung von Aufgaben der Gemeinde durch einen geeigneten Beauftragten, § 157 BauGB	230
I. Allgemeines; Regelungszweck	230
II. Die verschiedenen Rechtsstellungen der Beauftragten und ihre Eignung, § 157 Abs. 1 Satz 1 BauGB.	232
1. Die verschiedenen Rechtsstellungen der Beauftragten	232
2. Die Eignung der Beauftragten	233
III. Die auf einen Beauftragten übertragbaren Aufgaben, § 157 Abs. 1 Satz 1 BauGB	233
IV. Die nur auf einen Sanierungsträger übertragbaren Aufgaben, § 157 Abs. 1 Satz 2 BauGB	234

<i>Inhaltsübersicht</i>	XXI
	Seite
V. Keine Ausarbeitung der Bauleitpläne durch in eigenem Namen für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträger, § 157 Abs. 2 BauGB.	235
VI. Vertragliche Grundlagen zwischen Gemeinde und Beauftragtem	235
VII. Zeitpunkt der Aufgabenübertragung	236
§ 25. Bestätigung als Sanierungsträger, § 158 BauGB.	236
I. Allgemeines; Regelungszweck	236
II. Voraussetzungen der Bestätigung als Sanierungsträger, § 158 Abs. 1 BauGB.	237
1. Keine Tätigkeit als Bauunternehmen oder Abhängigkeit von einem Bauunternehmen	238
2. Eignung des Unternehmens nach seiner Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen	238
3. Jährliche Prüfung der Geschäftstätigkeit und der wirtschaftlichen Verhältnisse	239
4. Erforderliche geschäftliche Zuverlässigkeit der Unternehmensvertreter und leitenden Angestellten.	240
III. Rechtsnatur und sachliche Anwendungsbereiche der Bestätigung	240
IV. Widerruf der Bestätigung, § 158 Abs. 2 BauGB	241
V. Die für die Bestätigung zuständige Behörde, § 158 Abs. 3 BauGB	241
§ 26. Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger, § 159 BauGB	241
I. Die verschiedenen Rechtsstellungen des Sanierungsträgers, § 159 Abs. 1 BauGB.	241
1. Wahlrecht der Gemeinde.	241
2. Begriff des Sanierungstreuhänders.	242
3. Begriff des Sanierungsunternehmers	242
4. Auskunftsverpflichtung des Sanierungsträgers.	243
II. Der Sanierungsträgervertrag, § 159 Abs. 2 BauGB	244
1. Formerfordernis und Rechtsnatur des Sanierungsträger- vertrags	244
2. Mindestinhalt des Sanierungsträgervertrags	244
3. Beendigung des Sanierungsträgervertrags.	247
III. Veräußerung von Grundstücken durch den Sanierungsträger, § 159 Abs. 3 BauGB	248
IV. Abführung oder Verrechnung von eingenommenen Ausgleichsbeträgen durch den Sanierungsträger an die Gemeinde, § 159 Abs. 4 BauGB	249
V. Entrichtung des Ausgleichsbetrags durch den Sanierungsträger an die Gemeinde, § 159 Abs. 5 BauGB	250
VI. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers; Haftung der Gemeinde, § 159 Abs. 6 BauGB	250

	Seite
§ 27. Das Treuhandvermögen, § 160 BauGB	251
I. Allgemeines	251
II. Aufgabenerfüllung des Sanierungstreuhänders mit einem Treuhandvermögen, § 160 Abs. 1 BauGB.	252
1. Zweckbindung des Treuhandvermögens	252
2. Aufgabenerfüllung in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde.	252
3. Bescheinigung für den Rechtsverkehr	252
4. Namenszusatz zur Kennzeichnung des Treuhandverhältnisses.	253
III. Verwaltung des Treuhandvermögens, § 160 Abs. 2 BauGB	253
IV. Gegenstände des Treuhandvermögens, § 160 Abs. 3 und Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB	253
V. Gewährleistungspflicht der Gemeinde, § 160 Abs. 4 Satz 1 BauGB	254
VI. Überführung von Grundstücken in das Treuhandvermögen, § 160 Abs. 5 BauGB	255
VII. Beendigung des Treuhandverhältnisses und Abwicklung, § 160 Abs. 6 und 7 BauGB	256
1. Rechenschaftspflicht; Übertragung des Treuhandvermögens und Haftung der Gemeinde.	256
2. Rücküberführung von Grundstücken in das eigene Vermögen des Sanierungsträgers	256
§ 28. Die Sicherung des Treuhandvermögens, § 161 BauGB	257
I. Beschränkung der Haftung des Treuhandvermögens	257
II. Zwangsvollstreckung in das Treuhandvermögen	258
III. Sicherung des Treuhandvermögens bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers	258
§ 29. Der Abschluß der Sanierung durch Aufhebungssatzung, § 162 BauGB	259
I. Allgemeines	259
II. Die Aufhebungsgründe im einzelnen, § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB	260
1. Durchführung der Sanierung, § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB	260
2. Undurchführbarkeit der Sanierung, § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	261
3. Aufgabe der Sanierungsabsicht aus anderen Gründen, § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB	262
III. Teilaufhebung der Sanierungssatzung, § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB	263
IV. Aufhebungsverfahren, § 162 Abs. 2 BauGB	263
V. Löschung der Sanierungsvermerke, § 162 Abs. 3 BauGB.	264
VI. Rechtsfolgen der Aufhebung der Sanierungssatzung	264

	Seite
§ 30. Der Abschluß der Sanierung durch Abgeschlossenheitserklärung,	
§ 163 BauGB	265
I. Allgemeines; Regelungszweck; Rechtsnatur der Abgeschlossenheitserklärung	265
II. Abgeschlossenheitserklärung nach Abschluß der Sanierung des Grundstücks, § 163 Abs. 1 BauGB	266
1. Ziele und Zwecke der Sanierung als Prüfungsmaßstab	266
2. Die städtebaulichen Voraussetzungen zur Abgeschlossenheitserklärung	266
3. Verhältnis der Abgeschlossenheitserklärung zur Ablösung des Ausgleichsbetrags	267
4. Abgeschlossenheitserklärung durch die Gemeinde oder auf Antrag des Eigentümers	267
III. Abgeschlossenheitserklärung vor Abschluß der Sanierung des Grundstücks, § 163 Abs. 2 BauGB	268
IV. Rechtsfolgen der Abgeschlossenheitserklärung, § 163 Abs. 3 BauGB	268
V. Widerruf der Abgeschlossenheitserklärung	269
§ 31. Anspruch auf Rückübertragung, § 164 BauGB	270
I. Voraussetzungen des Anspruchs auf Rückübertragung, § 164 Abs. 1 BauGB	270
II. Ausschluß des Anspruchs auf Rückübertragung, § 164 Abs. 2 BauGB	271
III. Zwei-Jahresfrist, § 164 Abs. 3 BauGB	272
IV. Höhe des Kaufpreises, § 164 Abs. 4 BauGB	272
V. Anspruch auf Rückteignung, § 164 Abs. 5 BauGB	272
§ 32. Städtebauförderung, §§ 164a und b BauGB	273
I. Allgemeines	273
1. Änderungen durch das BauROG 1998	273
2. Grundzüge des Finanzierungsrechts	274
II. Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, § 164a BauGB	275
1. Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	275
2. Bündelung und Koordination der öffentlichen Mittel	276
3. Einsatzzwecke von Städtebauförderungsmitteln	277
4. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	277
5. Rückforderung von Städtebauförderungsmitteln	278
III. Verwaltungsvereinbarung, § 164b BauGB	279
1. Allgemeines	279
2. Gewährung von Finanzhilfen durch den Bund	279
3. Schwerpunkte für den Einsatz von Bundesfinanzhilfen	280
§ 33. Sozialplan, § 180 BauGB	281
I. Allgemeines; Regelungszweck	281
II. Voraussetzungen zur Aufstellung des Sozialplans, § 180 Abs. 1 BauGB	281

	Seite
1. Anwendungsbereiche	282
2. Aufgaben der Gemeinde bei der Aufstellung des Sozialplans	283
III. Begriff, Inhalte und Rechtsnatur des Sozialplans, § 180 Abs. 2 BauGB	284
IV. Sozialplan des Veranlassers, § 180 Abs. 3 BauGB.	285
1. Allgemeines; Regelungszweck	285
2. Verwirklichung einer Durchführungsmaßnahme durch einen Dritten	286
3. Übernahmeverlangen der Gemeinde	286
4. Übertragbare Aufgaben.	286
5. Ersatzvornahme durch die Gemeinde und Kostenübertragung auf den Veranlasser	287
V. Städtebauförderung	287
§ 34. Härteausgleich, § 181 BauGB	287
I. Allgemeines; Regelungszweck	287
II. Allgemeine Voraussetzungen zur Gewährung des Härteausgleichs, § 181 Abs. 1 BauGB	288
1. Antragserfordernis	288
2. Vermeidung oder Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile.	289
3. Besondere Härte in den persönlichen Lebensumständen des Betroffenen	289
4. Billigkeitserfordernis	290
5. Ausschluß anderer Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen oder sonstiger Ausgleichsmaßnahmen	290
III. Die einzelnen Fälle des Härteausgleichs, § 181 Abs. 1 BauGB	291
1. Hoheitliche Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses oder Enteignung	291
2. Rechtsgeschäftliche Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses	292
3. Vorübergehende Unbenutzbarkeit	292
4. Vorübergehende anderweitige Unterbringung	292
5. Entsprechende Anwendung auf andere Vertragsverhältnisse, § 181 Abs. 2 BauGB	293
IV. Abwendungspflicht des Betroffenen, § 181 Abs. 3 BauGB	293
1. Allgemeines; Regelungszweck	293
2. Ausschluß des Härteausgleichs	294
V. Rechtsnatur des Härteausgleichs; Rechtsweg; Städtebauförderung	294
§ 35. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen, §§ 182 bis 186 BauGB	294
I. Allgemeines; Regelungszweck	294
II. Aufhebung auf Antrag des Eigentümers, § 182 Abs. 1 BauGB	295
1. Erfordernis nach den Zielen und Zwecken der Sanierung.	295
2. Antrag des Eigentümers; Fristen	295

	Seite
3. Verhältnis zur Kündigung; Vollstreckung der Aufhebung	296
III. Ersatzwohn- oder Ersatzgeschäftsraum, § 182 Abs. 2 BauGB	296
IV. Aufhebung auf Antrag des Mieters oder Pächters, § 182 Abs. 3 BauGB	296
V. Rechtsnatur der Aufhebung; Rechtsschutz	297
§ 36. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke, § 183 BauGB	297
§ 37. Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse, § 184 BauGB	298
§ 38. Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pacht- verhältnissen, § 185 BauGB	298
I. Voraussetzungen der Entschädigung in Geld, § 185 Abs. 1 BauGB	298
II. Entschädigungsverfahren, § 185 Abs. 2 BauGB	299
III. Aufhebung eines Pachtvertrags über kleingärtnerisch genutztes Land, § 185 Abs. 3 BauGB	299
§ 39. Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen, § 186 BauGB	299
 Dritter Teil. Grundzüge des Widerspruchsverfahrens gemäß den §§ 68ff. VwGO und weitere Rechtsschutzmöglichkeiten	
§ 40. Prüfung der Zulässigkeit des Widerspruchs	301
I. Allgemeines; Regelungszweck	301
II. Die Sachentscheidungsvoraussetzungen	302
1. Zulässigkeit des Verwaltungsrechtswegs	302
2. Zuständigkeit der Widerspruchsbehörde	302
III. Statthaftigkeit des Widerspruchs	303
1. Vorliegen eines Verwaltungsakts; Anfechtungs- und Verpflichtungswiderspruch	303
2. Erledigung des Verwaltungsakts in der Hauptsache	304
IV. Beteiligtenbezogene Sachentscheidungsvoraussetzungen	304
1. Beteiligtenfähigkeit; Handlungsfähigkeit	304
2. Vertretung	304
V. Ordnungsgemäße Widerspruchserhebung; Form des Widerspruchs; Frist zur Widerspruchserhebung	305
VI. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand; Verfahren; Rechtsschutz	306
VII. Widerspruchsbefugnis und Widerspruchsinteresse	307
VIII. Verzicht auf die Durchführung des Widerspruchsverfahrens	308
IX. Rücknahme des Widerspruchs	308
X. Beendigung des Widerspruchsverfahrens durch öffentlich- rechtlichen, städtebaulichen Vergleichsvertrag	308

	Seite
§ 41. Prüfung der Begründetheit des Widerspruchs	309
I. Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Verwaltungsakts als Prüfungsmaßstab	309
II. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage	309
III. Verfahrens- und Formfehler	310
IV. Reformatio in peius (sog. Verböserung) im Widerspruchsvorfahren	310
§ 42. Der Widerspruchsbescheid	311
I. Inhalt, Aufbau und Form	311
II. Entscheidungsvarianten für die Widerspruchsbehörde	312
III. Begründung des Widerspruchsbescheids	312
IV. Kostenentscheidung	313
1. Rechtsnatur der Kostenentscheidung	313
2. Inhalt der Kostenentscheidung	313
V. Rechtsbehelfsbelehrung	314
VI. Zustellung des Widerspruchsbescheids	314
§ 43. Weitere Rechtsschutzmöglichkeiten	315

Vierter Teil. Muster für Verwaltungsentscheidungen

Nr. 1 Vereinbarung zwischen Gemeinde und Steuerpflichtigem der Gemeinde über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	319
Nr. 2 Bescheinigung der Gemeinde zu den §§ 7 h; 10f und 11a EStG; 82g EStDV	323
Nr. 3 Bescheinigung der Gemeinde nach § 3 Abs. 1 Ziff. 4, lit. b) InvZulG 1999	325
Nr. 4 Datenschutzrechtliche Verpflichtungserklärung gem. § 138 Abs. 3 BauGB	326
Nr. 5 Beaufragtenvertrag zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen	327
Nr. 6 Beschuß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen	333
Nr. 7 Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB	334
Nr. 8 Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB	335
Nr. 9 Genehmigungen gem. § 144 Abs. 1 und 2 BauGB	336
Nr. 10 Allgemeines Negativzeugnis für nicht sanierungsrechtlich relevante Sachverhalte	337
Nr. 11 Negativzeugnis gem. den §§ 144 Abs. 2 Nr. 2, Halbsatz 2; 148 Abs. 2; 145 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauGB analog	338
Nr. 12 Fristverlängerung (§ 19 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB analog)	339
Nr. 13 Genehmigung unter Nebenbestimmungen gem. § 145 Abs. 4 BauGB	340
Nr. 14 Überlassungsvertrag über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen gem. § 146 Abs. 3 BauGB	342

	Seite
Nr. 15 Genehmigungsversagung nach Preisprüfung	346
Nr. 16 Antrag auf Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung	348
Nr. 17 Ablösungsvereinbarung gem. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB	349
Nr. 18 Anhörung und Gelegenheit zur Stellungnahme vor Festsetzung des Ausgleichsbetrags	351
Nr. 19 Festsetzungs- und Erhebungsbescheid nach Abschluß der Einzelsanierung gem. § 163 Abs. 1 BauGB	353
Nr. 20 Darlehensvertrag nach § 154 Abs. 5 BauGB	355
Nr. 21 Bestätigung von Sanierungsträgern	359
Nr. 22 Sanierungsträgervertrag (Muster der Kommunalen Spitzenverbände)	370
Nr. 23 Abgeschlossenheitserklärung gem. § 163 Abs. 1 BauGB	380
Nr. 24 Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung	381
Nr. 25 Überleitungsvereinbarung bei Rechtsnachfolge	388
Nr. 26 Widerspruchsbescheid	389
Sachverzeichnis	391