

# **Richtlinien für die Verwaltung des kirchlichen Grundeigentums (Grundstücksrichtlinien)<sup>1</sup>**

**Vom 10. September 1996**

(GVOBl. S. 198)

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Die Verwaltungsvorschrift trat gemäß § 12 Absatz 2 Nummer 1 der Grundstücksrechtsverordnung vom 23. November 2018 (KABl. 2019 S. 78) mit Ablauf des 1. Februar 2019 außer Kraft. Sie galt zuvor auf dem Gebiet der ehemaligen Nordelbischen Ev.-Luth. Kirche weiter, soweit sie der Verfassung, dem Einführungsgesetz und den weiteren von der Verfassungsgebenden Synode beschlossenen Kirchengesetzen nicht widersprach oder im Einführungsgesetz keine abweichende Regelung getroffen wurde, vgl. Teil 1 § 2 Absatz 2 des Einführungsgesetzes vom 7. Januar 2012 (KABl. S. 30, 127, 234) in der jeweils geltenden Fassung.

nicht amtliches Inhaltsverzeichnis:

### **Inhaltsübersicht**

#### **Abschnitt I: Geltungsbereich, Bedeutung und Nachweis**

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Bedeutung und Zweckbindung des Grundeigentums
- § 3 Nachweis

#### **Abschnitt II: Erwerb, Veräußerung und Belastung**

- § 4 Erwerb
- § 5 Veräußerung und Belastung
- § 6 Ersatzlandbeschaffung
- § 7 Erbbaurechte

#### **Abschnitt III: Bewirtschaftung**

- § 8 Allgemeine Bewirtschaftungsbestimmungen
- § 9 Vermietung
- § 10 Verpachtung
- § 11 Extensive und ökologische Landbewirtschaftung
- § 12 Waldbewirtschaftung
- § 13 Abbau von Bodenbestandteilen
- § 14 Errichtung von Mobilfunkanlagen
- § 15 Errichtung und Betrieb von Windkraftanlagen

#### **Abschnitt IV: Besondere Zweckbindung**

- § 16 Pfarrvermögen
- § 17 Friedhofsflächen

#### **Abschnitt V: Kommunale und staatliche Maßnahmen**

- § 18 Bauleitplanung sowie städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- § 19 Beiträge für die Herstellung und Verbesserung von Straßen und anderen Erschließungsanlagen
- § 20 Flurbereinigung

**Abschnitt VI: Sachverständige, Verträge**

§ 21 Sachverständige

§ 22 Verträge

**Abschnitt VII: Schlussbestimmungen**

§ 23 Schlussbestimmungen

Nach Artikel 102 Absatz 3 der Verfassung der Nordelbischen Ev.-Luth. Kirche erlässt das Nordelbische Kirchenamt die nachstehenden Richtlinien für das kirchliche Grundeigentum.

## **Abschnitt I**

### **Geltungsbereich, Bedeutung und Nachweis**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Diese Richtlinien gelten für das gesamte kirchliche Grundeigentum.

#### **§ 2**

##### **Bedeutung und Zweckbindung des Grundeigentums**

- (1) Das kirchliche Grundeigentum ist wesentlicher Bestandteil des kirchlichen Vermögens und dient langfristig der Erfüllung kirchlicher Aufgaben.
- (2) <sup>1</sup>Das kirchliche Grundeigentum kann unterschiedlichen Zweckbestimmungen unterliegen. <sup>2</sup>Eine Widmung oder Zweckbindung darf grundsätzlich nicht geändert werden.

#### **§ 3**

##### **Nachweis**

- (1) <sup>1</sup>Alle Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte kirchlicher Rechtsträger sind auf den Namen des kirchlichen Rechtsträgers im Grundbuch einzutragen. <sup>2</sup>Gleiches gilt für Miteigentumsanteile sowie für dingliche Rechte kirchlicher Rechtsträger an Grundstücken Dritter. <sup>3</sup>Subjektiv-dingliche Rechte kirchlicher Rechtsträger (zum Beispiel Grunddienstbarkeiten) sollen auch im Bestandsverzeichnis des Grundstückes des kirchlichen Rechtsträgers vermerkt werden.
- (2) <sup>1</sup>Die in Absatz 1 genannten Grundstücke und Rechte sind in einer kirchlichen Grundbesitznachweisung des kirchlichen Rechtsträgers mit ihren wesentlichen Merkmalen – gegebenenfalls einschließlich ihrer Zweckbestimmung – zu verzeichnen. <sup>2</sup>Die Grundbesitznachweisung ist auf dem Laufenden zu halten. <sup>3</sup>Das Muster einer Grundbesitznachweisung ist diesen Richtlinien als Anlage 1 beigelegt.
- (3) <sup>1</sup>Neben der Grundbesitznachweisung soll eine Landakte mit folgendem Inhalt angelegt werden:
  - Übersicht über das gesamte Grundeigentum (alle Flurstücke mit fortlaufender Nummerierung)

- Aufteilung des Grundeigentums nach der Zweckbestimmung (zum Beispiel freies Kirchenland, das keiner besonderen Zweckbindung unterliegt; Pfarrland, das mit seinen Erträgen der Besoldung und Versorgung der Pastorinnen und Pastoren dient)
- Aufteilung des Grundeigentums nach der Nutzung (zum Beispiel Kirche, Pastorat, Friedhof, Kindergarten, verpachtete landwirtschaftliche Fläche, eigenbewirtschafteter Wald, Biotop)
- Topografische Karte (1 : 25 000) mit Einzeichnung des kirchlichen Grundeigentums
- Katasterplankarte (1 : 5000) mit Einzeichnung des kirchlichen Grundeigentums
- Flurkarten mit Einzeichnung des kirchlichen Grundeigentums
- Bestandsblätter des Katasters
- Aufstellung der vergebenen Erbbaurechte
- Aufstellung der Pachtverhältnisse mit Angabe der Pächter und Pächterinnen
- Verzeichnis der in das Denkmalbuch bzw. die Denkmalliste eingetragenen Kulturdenkmale

2Kaufverträge, Pachtverträge, Grundbuchauszüge usw. sind in Landnebenakten zusammenzustellen.

(4) 1Die Grundbesitznachweisung und die Landakte müssen dauernd sicher aufbewahrt werden. 2Den Kirchengemeinden und Kirchengemeindeverbänden wird empfohlen, eine Abschrift der Grundbesitznachweisung bei der Aufsicht führenden Stelle zu verwahren.

## **Abschnitt II**

### **Erwerb, Veräußerung und Belastung**

#### **§ 4**

##### **Erwerb**

(1) 1Es soll nur Grundeigentum erworben werden, das den Zwecken der Kirche unmittelbar dient oder diesen im Sinne von § 8 Absatz 1 nutzbar gemacht werden kann. 2In besonderen Fällen können auch ökologisch wertvolle Flächen erworben werden.

(2) Vor dem Erwerb von Grundeigentum, das bebaut werden soll, hat sich die kirchliche Körperschaft über die planerischen Festlegungen und Beschränkungen der kommunalen und staatlichen Stellen zu informieren sowie die Stellungnahmen der Aufsicht führenden Stelle und des Baudezernats des Nordelbischen Kirchenamtes einzuholen (vergleiche Allgemeine Verwaltungsanordnung über Planung und Genehmigung von Bauvorhaben).

(3) Für den Beschluss über den Erwerb von Grundeigentum soll das als Anlage 2 diesen Richtlinien beigefügte Muster verwendet werden.

(4) Beschlüsse der Kirchengemeinden und Kirchengemeindeverbände über den Erwerb von Grundeigentum bedürfen nach Artikel 15 Absatz 2 Buchstabe d bzw. Artikel 51 Absatz 2 Satz 2 Verfassung der NEK der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch den Kirchenkreisvorstand.

(5) Ist zum Erwerb von Grundeigentum die Aufnahme eines Darlehens erforderlich, so ist von den Kirchengemeinden und Kirchengemeindeverbänden neben dem Beschluss über den Erwerb auch ein Beschluss über die Aufnahme des Darlehens zu fassen und die kirchenaufsichtliche Genehmigung bei dem Kirchenkreisvorstand nach Artikel 15 Absatz 2 Buchstabe c bzw. Artikel 51 Absatz 2 Satz 2 Verfassung der NEK einzuholen.

## § 5

### Veräußerung und Belastung

(1) <sup>1</sup>Kirchliches Grundeigentum ist nach Herkommen und Widmung grundsätzlich unveräußerlich. <sup>2</sup>Ausnahmen sind zulässig, wenn besondere kirchliche, öffentliche oder soziale Gründe vorliegen.

(2) <sup>1</sup>Zur Wahrung der kirchlichen Interessen soll eine Veräußerung nur im Austausch mit gleichwertigem Ersatzland erfolgen oder wenn der Verkaufserlös für den Erwerb geeigneten Ersatzlandes Verwendung findet. <sup>2</sup>Dabei ist der Verkehrswert zugrunde zu legen.

(3) <sup>1</sup>Auf die Ersatzlandbeschaffung kann in begründeten Ausnahmefällen verzichtet werden, insbesondere, wenn das zu veräußernde Grundeigentum nur einen geringen Umfang oder geringen Wert besitzt oder die kirchliche Körperschaft bereits bei früheren Veräußerungen mehr Ersatzland erworben hat, als sie ursprünglich besessen hat. <sup>2</sup>Die Gründe für den Verzicht auf die Ersatzlandbeschaffung sind in dem Beschluss darzulegen.

(4) <sup>1</sup>Eine Ersatzlandbeschaffung ist nur bis zum Ausgleich der bisherigen Grundstücksgröße und Ertragsfähigkeit erforderlich. <sup>2</sup>Bei der Veräußerung von Pfarrvermögen ist aufgrund der Zweckbindung der gesamte Verkaufserlös einschließlich etwaiger Entschädigungen oder Abgeltungen für die Ersatzlandbeschaffung zu verwenden.

(5) Für den Beschluss über die Veräußerung von Grundeigentum soll das als Anlage 3 diesen Richtlinien beigefügte Muster verwendet werden.

(6) Kirchliches Grundeigentum darf nur belastet werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen.

(7) Beschlüsse der Kirchengemeinden und Kirchengemeindeverbände über die Veräußerung oder die Belastung (Hypotheken, Grundschulden, Grunddienstbarkeiten, Eintragungen in das Baulastenverzeichnis usw.) von Grundeigentum bedürfen nach Artikel 15 Absatz 2 Buchstabe d bzw. Artikel 51 Absatz 2 Satz 2 Verfassung der NEK der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch den Kirchenkreisvorstand.

(8) Die Veräußerung von Grundeigentum mit eingetragenen Kulturdenkmalen ist dem Baudezernat des Nordelbischen Kirchenamtes und der zuständigen Denkmalschutzbehörde

de in Schleswig-Holstein bzw. Hamburg anzuzeigen (§ 10 des Denkmalschutzgesetzes in der Fassung vom 31. März 1996 – GVOBl. Schl.-H. S. 409 – bzw. § 14 des Denkmalschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1984 – GVBl. Hamburg S. 61).

## § 6

### **Ersatzlandbeschaffung**

- (1) 1Als Ersatzland sollen ertragsfähige Grundstücke und sicher verpachtbare landwirtschaftliche Nutzflächen erworben werden. 2Ein unwirtschaftliches Verhältnis zwischen Kaufpreis und zu erzielenden Pachteinnahmen besteht, wenn der Pachtzins weniger als zwei Prozent des Kaufpreises beträgt.
- (2) Werden geeignete Grundstücke nicht angeboten, sind die Verkaufserlöse bis zur Ersatzlandbeschaffung sicher und zinsgünstig anzulegen.
- (3) Jeder Kirchenkreis kann zur wirtschaftlichen Verwaltung der Verkaufserlöse einen zentralen Landerwerbsfonds bilden, in den die kirchlichen Körperschaften ihre Verkaufserlöse einbringen können.

## § 7

### **Erbbaurechte**

- (1) Erbbaurechte sollen nur vergeben werden, wenn sich durch die Vereinbarung eines angemessenen Erbbauzinses und seine laufende Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse eine ausreichende Rendite ergibt und eine sachgerechte Verwaltung gesichert ist.
- (2) 1Bei Erbbaurechten für Wohnzwecke wird üblicherweise ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von vier Prozent des Grundstückswertes (Verkehrswert) vereinbart. 2Falls es sich um ein Bauvorhaben handelt, das nicht öffentlich gefördert wird, kann ein Erbbauzins in Höhe von fünf Prozent vereinbart werden. 3Bei gewerblicher oder industrieller Nutzung ist ein Erbbauzins in Höhe von mindestens sechs Prozent üblich.
- (3) 1Die Höhe des Erbbauzinses ist mindestens alle drei Jahre zu überprüfen und entsprechend der im Erbbauvertrag vereinbarten Anpassungsklausel in vollem Umfang den geänderten Verhältnissen anzupassen. 2Bei alten Erbbauverträgen ohne Erbbauzinsanpassungsklausel sind Erbbauzinserhöhungen bei einem Anstieg der Lebenshaltungskosten um mindestens 150 Prozent (= Kaufkraftschwund des Erbbauzinses um mindestens 60 Prozent) nach der Rechtsprechung möglich und deshalb auch vorzunehmen.
- (4) 1Für den Abschluss eines Erbbauvertrages soll das Muster aus den Arbeitshilfen der EKD für das kirchliche Grundstücks- und Friedhofswesen verwendet werden. 2Das Muster eines Erbbauvertrages und das EKD-Merkblatt über Erbbaurechte können bei den Kirchenkreisen angefordert werden.

(5) Beschlüsse der Kirchengemeinden und Kirchengemeindeverbände über die Vergabe von Erbbaurechten bedürfen nach Artikel 15 Absatz 2 Buchstabe d bzw. Artikel 51 Absatz 2 Satz 2 Verfassung der NEK der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch den Kirchenkreisvorstand.

### **Abschnitt III Bewirtschaftung**

#### **§ 8**

##### **Allgemeine Bewirtschaftungsbestimmungen**

(1) <sup>1</sup>Das kirchliche Grundeigentum ist so zu bewirtschaften, dass in Erfüllung seiner Zweckbestimmung ein guter Ertrag erzielt wird. <sup>2</sup>Die Nutzung erfolgt durch Eigenbewirtschaftung, Verpachtung, Vermietung oder durch Vergabe von Erbbaurechten. <sup>3</sup>Dabei ist darauf zu achten, dass durch die Verwaltung des kirchlichen Grundeigentums keine Einzelpersonen oder Personengruppen subventioniert oder bevorteilt werden. <sup>4</sup>Finanzielle Unterstützungen von Einzelpersonen oder Personengruppen sind gegebenenfalls als Sozialleistungen gesondert im Haushaltsplan zu veranschlagen.

(2) <sup>1</sup>Bei der Bewirtschaftung der Grundstücke ist den Erfordernissen des Umwelt-, Denkmal-, Landschafts- und Naturschutzes Rechnung zu tragen. <sup>2</sup>Moore, Sümpfe, Brüche und sonstige Feuchtgebiete sowie Heiden, Dünen und Trockenrasen sind in naturnahem Zustand zu belassen. <sup>3</sup>Landschaftsgerechte Renaturierungen derartiger Flächen sind zu fördern. <sup>4</sup>Auf das Merkblatt über Möglichkeiten extensiver Landbewirtschaftung (Anlage 4) und das Merkblatt für den Umwelt- und Naturschutz auf den kirchlichen Friedhöfen (Anhang 3 zu den Friedhofsrichtlinien der NEK) wird verwiesen. <sup>5</sup>Das Nordelbische Kirchenamt kann ergänzende Hinweise für den Umwelt- und Naturschutz auf kirchlichem Grundeigentum geben.

(3) <sup>1</sup>Die kirchlichen Gebäude sind in einem guten Zustand zu erhalten, um den Wert zu erhalten und die Benutzbarkeit für die kirchliche Arbeit oder eine andere Verwendung zu gewährleisten. <sup>2</sup>Auf die Richtlinien für die Bauunterhaltung kirchlicher Gebäude in der NEK wird verwiesen.

(4) <sup>1</sup>Der Verbrauch von Energie und Ressourcen in kirchlichen Gebäuden ist auf das notwendige Maß zu beschränken. <sup>2</sup>Bauliche Veränderungen können auf Dauer zu erheblichen Einsparungen führen; doch auch ohne bauliche Investitionen kann durch aufmerksame, nutzungsgerechte Bedienung der vorhandenen Anlagen der Energieverbrauch gesenkt werden. <sup>3</sup>Auf die Richtlinien für die Bedienung von Kirchenheizungen und das kirchliche Bauhandbuch der Konferenz der Bauamtsleiter der Gliedkirchen der EKD über energie-sparendes und umweltschonendes Bauen wird verwiesen. <sup>4</sup>Weitere Hinweise enthält die Studie "Energisch Energie sparen" der Ev. Akademien in Deutschland von 1995. <sup>5</sup>Das

Baudezernat des Nordelbischen Kirchenamtes steht den kirchlichen Körperschaften zur Beratung zur Verfügung.

(5) Auf die Grundsteuerbefreiung nach § 3 Absatz 1 Nummer 4 bis 6 des Grundsteuergesetzes in der Fassung vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2325) wird hingewiesen (vergleiche auch § 16 Absatz 3 dieser Richtlinien).

## § 9

### Vermietung

(1) <sup>1</sup>Bei der Vermietung kirchlicher Wohnungen und sonstiger Räume oder Gebäude sind kirchliche, soziale und wirtschaftliche Gesichtspunkte zu beachten. <sup>2</sup>Auf § 8 Absatz 1 Satz 3 und 4 wird verwiesen. <sup>3</sup>Der Mietvertrag ist schriftlich zu schließen. <sup>4</sup>Es ist sicherzustellen, dass die Nutzung den kirchlichen Interessen nicht widerspricht.

(2) <sup>1</sup>Für vermietete Wohnungen und sonstige Räume oder Gebäude ist ein angemessener Mietzins zu vereinbaren. <sup>2</sup>Die Höhe des Mietzinses ist mindestens alle drei Jahre zu überprüfen und entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Möglichkeiten den geänderten Verhältnissen anzupassen (vergleiche Gesetz zur Regelung der Miethöhe in der Fassung vom 15. Dezember 1995 – BGBl. I S. 1722).

(3) <sup>1</sup>Neben dem Mietzins sind die Betriebskosten im Sinne von § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 13. Juli 1992 (BGBl. I Seite 1250) auf die Mieter umzulegen und jährlich abzurechnen. <sup>2</sup>Eine Pauschalierung der Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage ist unzulässig. <sup>3</sup>Hierfür besteht der Zwang zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung (vergleiche Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung vom 20. Januar 1989 – BGBl. I S. 115).

## § 10

### Verpachtung

(1) <sup>1</sup>Bei der Verpachtung kirchlichen Grundeigentums sind kirchliche, soziale, wirtschaftliche und ökologische Gesichtspunkte zu beachten. <sup>2</sup>Auf § 8 Absatz 1 Satz 3 und 4 wird verwiesen. <sup>3</sup>Der Pachtvertrag ist schriftlich zu schließen.

(2) <sup>1</sup>Auf die Festsetzung eines angemessenen und gesicherten Pachtzinses ist zu achten. <sup>2</sup>Der Pachtzins hat sich nach der Bodenqualität, der Grundstücks- und Marktlage zu richten. <sup>3</sup>Der Pachtzins ist grundsätzlich in Geld zu vereinbaren.

(3) <sup>1</sup>Die Pachtzeit soll in der Regel sechs bis neun Jahre betragen. <sup>2</sup>Eine stillschweigende Verlängerung der Pachtzeit ist lediglich für jeweils ein Pachtjahr zu vereinbaren. <sup>3</sup>Für die Verpachtung ist das als Anlage 5 diesen Richtlinien beigefügte Vertragsmuster zu verwenden.

- (4) <sup>1</sup>Die Absicht zur Verpachtung soll öffentlich bekannt gegeben werden, damit sich jeder um eine Pachtung bemühen kann. <sup>2</sup>Örtliche und konfessionelle Eingrenzungen des Kreises der Bieter sind zulässig.
- (5) <sup>1</sup>Die Pächter oder Pächterinnen sind darauf hinzuweisen, dass sie ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters oder der Verpächterin keine Erklärungen abgeben, Anträge stellen oder Handlungen vornehmen dürfen, die zu Beschränkungen der sich auf die Pachtgrundstücke beziehenden Produktions- und Lieferberechtigungen (zum Beispiel Referenzmengen nach der Milch-Garantiemengen-Verordnung, Zuckerrübenlieferrechte, Flächenstilllegung) führen können. <sup>2</sup>Bei auslaufenden Pachtverträgen soll auf die Rückübertragung von Referenzmengen nach der Milch-Garantiemengen-Verordnung und anderen Rechten nicht verzichtet werden.
- (6) Pachtverträge bedürfen der Genehmigung des Kirchenkreisvorstandes, wenn es durch Kirchenkreissatzung bestimmt ist.
- (7) <sup>1</sup>Der Verpächter oder die Verpächterin hat nach § 2 des Landpachtverkehrsgesetzes in der Fassung vom 29. Juli 1994 (BGBl. I S. 1890) innerhalb eines Monats der zuständigen Behörde den Abschluss und die Änderung eines Landpachtvertrages durch Vorlage des Landpachtvertrages anzuzeigen. <sup>2</sup>Von der Anzeigepflicht sind in Schleswig-Holstein ausgenommen Landpachtverträge über Grundstücke bis zu einer Größe von zwei Hektar (Landesverordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes vom 7. November 1995 – GVOBl. Schl.-H. S. 377 –), in Hamburg Landpachtverträge über Grundstücke, die selbst oder zusammen mit anderen Grundstücken des Verpächters oder der Verpächterin, mit denen sie eine zusammenhängende Fläche bilden, nicht größer als ein Hektar sind (Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes vom 21. Oktober 1986 – GVOBl. Hamburg S. 327 –). <sup>3</sup>In Schleswig-Holstein sind die Ämter für Land- und Wasserwirtschaft als die für die Anzeige zuständigen Behörden bestimmt, in Hamburg die Wirtschaftsbehörde (Amt Wirtschaft und Landwirtschaft).

## § 11

### Extensive Landwirtschaft

- (1) <sup>1</sup>Die kirchlichen Körperschaften können eine extensive Landwirtschaft fördern. <sup>2</sup>Dies geschieht durch Beteiligung an staatlichen Maßnahmen oder in Abstimmung mit diesen durch eigene Vorhaben (siehe Anlage 4: Merkblatt über Möglichkeiten extensiver Landwirtschaft).
- (2) Bestehende Pachtverträge können zur Vereinbarung einer extensiven Landwirtschaft nur im Einvernehmen mit dem Pächter oder der Pächterin geändert werden.
- (3) <sup>1</sup>Für eine extensive Landwirtschaft sind bei Neuverpachtung oder bei Änderung laufender Pachtverhältnisse nach Absatz 2 die Extensivierungsmaßnahmen in den Pacht-

vertrag aufzunehmen. 2 Ferner ist festzulegen, wer die Einhaltung der Extensivierungsvereinbarungen überwacht.

## § 12

### Waldbewirtschaftung

(1) 1 Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes in der Fassung vom 27. Juli 1984 (BGBl. I S. 1034) sowie der Landeswaldgesetze Hamburgs in der Fassung vom 17. April 1991 (GVBl. Hamburg S. 136) und Schleswig-Holsteins in der Fassung vom 11. August 1994 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 438) ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. 2 In der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind, Baumschulen, Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen sowie zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen sind nicht Wald im Sinne dieser Gesetze.

(2) Der Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens sowie seiner Bedeutung für die Umwelt und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten und seine ordnungsmäßige Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

(3) 1 Wald im Eigentum der kirchlichen Körperschaften ist Privatwald (§ 3 Bundeswaldgesetz). 2 Für die Bewirtschaftung des Waldes stehen den kirchlichen Körperschaften die zuständigen Stellen der Länder zur Verfügung (Hamburg: Wirtschaftsbehörde, Schleswig-Holstein: Landwirtschaftskammer). 3 Diese Stellen beraten auch über mögliche finanzielle Förderungen durch die Länder. 4 Das Land Schleswig-Holstein erstattet den Privatwaldbesitzerinnen und Privatwaldbesitzern bis zu 50 Prozent der Kosten für eine angemessene Waldbrandversicherung (§ 29 Absatz 1 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein).

(4) Erstaufforstungen, die Abholzung des Waldes und die Umwandlung eines Waldes in eine andere Nutzungsart bedürfen der Genehmigung der zuständigen Stellen der Länder.

(5) Erstaufforstungen können den kirchlichen Körperschaften nur empfohlen werden, wenn sie zur Abrundung bestehender oder Bildung größerer Waldflächen zweckmäßig und vorteilhaft sind oder wenn Flächen nicht für andere Zwecke nutzbar sind, weil eine wirtschaftliche Nutzung erst nach langer Zeit möglich wird und eine Rentabilität nur schwer zu erreichen ist.

## § 13

### Abbau von Bodenbestandteilen

(1) 1 Für den Abbau von Bodenbestandteilen sind die gesetzlichen Bestimmungen und die behördlichen Auflagen zu beachten. 2 Insbesondere müssen sich die Abbauberechtigten verpflichten, das Grundstück nach dem Abbau zu rekultivieren bzw. zu renaturieren und dafür eine entsprechende Sicherheit zu leisten.

- (2) Vor Abschluss eines Abbauvertrages ist ein Gutachten eines oder einer Sachverständigen nach § 21 Absatz 1 einzuholen und die Aufsicht führende Stelle zu beteiligen.
- (3) <sup>1</sup>Für Abbauverträge soll das Muster aus den Arbeitshilfen der EKD für das kirchliche Grundstücks- und Friedhofswesen verwendet werden. <sup>2</sup>Das Muster kann bei den Kirchenkreisen angefordert werden.

## § 14

### Errichtung von Mobilfunkanlagen

- (1) <sup>1</sup>Will eine kirchliche Körperschaft ein kirchliches Grundstück oder Gebäude für die Errichtung von Mobilfunkanlagen zur Verfügung stellen, so soll für den Mietvertrag das Muster aus den Arbeitshilfen der EKD für das kirchliche Grundstücks- und Friedhofswesen verwendet werden. <sup>2</sup>Das Muster kann bei den Kirchenkreisen angefordert werden.
- (2) <sup>1</sup>Vor Abschluss des Mietvertrages ist die Beratung in rechtlicher, baufachlicher, umweltschutzrechtlicher und gegebenenfalls denkmalschutzrechtlicher Hinsicht beim Nordelbischen Kirchenamt zu beantragen. <sup>2</sup>Im Übrigen wird auf die Allgemeine Verwaltungsanordnung über Planung und Genehmigung von Bauvorhaben verwiesen.

## § 15

### Errichtung und Betrieb von Windkraftanlagen

- (1) Das Nordelbische Kirchenamt befürwortet die Errichtung von Windkraftanlagen auf kirchlichem Grundeigentum im Rahmen der Regionalplanung und der Bauleitplanung.
- (2) <sup>1</sup>Es bieten sich verschiedene Möglichkeiten an:
- a) Abschluss eines Gestattungsvertrages mit einer Betreibergesellschaft,
  - b) Beteiligung an einer Betreibergesellschaft,
  - c) Errichtung und Betrieb von Windkraftanlagen durch die kirchliche Körperschaft selbst.
- <sup>2</sup>Die Veräußerung kirchlichen Grundeigentums zur Errichtung von Windkraftanlagen durch Dritte kann grundsätzlich nicht in Betracht kommen (vergleiche § 5 Absatz 1).
- (3) <sup>1</sup>Für den Abschluss eines Gestattungsvertrages nach Absatz 2 Buchstabe a soll das Muster aus den Arbeitshilfen der EKD für das kirchliche Grundstücks- und Friedhofswesen verwendet werden. <sup>2</sup>Das Muster kann bei den Kirchenkreisen angefordert werden.
- (4) <sup>1</sup>Die Möglichkeiten nach Absatz 2 Buchstabe b und c lassen eine höhere Rendite erwarten als beim Abschluss eines Gestattungsvertrages, beinhalten aber auch ein wirtschaftliches Risiko. <sup>2</sup>Den kirchlichen Körperschaften wird daher empfohlen, vor der Beschlussfassung die Beratung durch das Nordelbische Kirchenamt einzuholen.

(5) <sup>1</sup>Beschlüsse über die Errichtung von Windkraftanlagen bedürfen der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch die Aufsicht führende Stelle (Artikel 15 Absatz 2 Buchstabe g, Artikel 38 Buchstabe d und Artikel 51 Absatz 2 Satz 2 Verfassung der NEK). <sup>2</sup>Zusätzlich wird auf das Erfordernis der vorherigen Stellungnahme durch das Baudezernat des Nordelbischen Kirchenamtes verwiesen (vergleiche Allgemeine Verwaltungsanordnung über Planung und Genehmigung von Bauvorhaben)

## **Abschnitt IV** **Besondere Zweckbindung**

### **§ 16** **Pfarrvermögen**

(1) <sup>1</sup>Das Pfarrvermögen dient mit seinen Erträgen aufgrund seiner Widmung ausschließlich der Besoldung und Versorgung der Pastorinnen und Pastoren (§ 15a Kirchenbesoldungsgesetz). <sup>2</sup>Es ist daher in seinem Bestand zu erhalten und darf nicht für andere Zwecke verwendet werden.

(2) Die kirchliche Körperschaft kann für die Verwaltung des Pfarrvermögens einen Verwaltungskostenbeitrag bis zur Höhe von fünf Prozent der laufenden Erträge des Pfarrvermögens erheben.

(3) <sup>1</sup>Von der Grundsteuer befreit sind nach § 3 Absatz 1 Nummer 5 Grundsteuergesetz in der Fassung vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2325) Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind. <sup>2</sup>Außerdem ist nach § 3 Absatz 1 Nummer 6 Grundsteuergesetz ab 1. Januar 1993 kirchliches Grundeigentum von der Grundsteuer befreit, wenn es am 1. Januar 1987 zum Pfarrvermögen gehört hat und weiterhin gehört. <sup>3</sup>Nach dem 1. Januar 1987 erworbenes Grundeigentum ist nicht mehr von der Grundsteuer befreit, auch wenn es sich um Ersatzland handelt. <sup>4</sup>Eine Ausnahme gilt lediglich für die Zuteilung von Grundstücken aus der Verteilungsmasse im Umlegungsverfahren und für die Landabfindung im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens (vergleiche Rd.-Vfg. der OFD Kiel vom 7. April 1994 – NEK-Mitteilungen 1995 S. 22 ff.).

(4) Angemessene Aufwendungen zur Erhaltung des Pfarrlandes (zum Beispiel Dränagen, Durchforstung von Wäldern) sind aus Mitteln des Kirchenkreises zu finanzieren, soweit sie die Erträge des Pfarrvermögens überschreiten und der Kirchenkreis der Durchführung dieser Maßnahmen zugestimmt hat.

(5) <sup>1</sup>Wird zum Pfarrvermögen gehörendes Grundeigentum ausnahmsweise entwidmet oder aus Gründen von § 5 Absatz 1 Satz 2 veräußert, so ist gleichzeitig über die Entschädigung des Pfarrvermögens zu beschließen. <sup>2</sup>Neben dem Verkehrswert des Grundeigentums sind die Kosten für die Ersatzlandbeschaffung und der Fortfall der Grundsteuerbe-

freigung durch Kapitalisierung unter Einbeziehung der Inflationsrate zu berücksichtigen. <sup>3</sup>Hierzu wird auf die zu erwartenden Änderungen der Grundstücksbewertung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Grundsteuer verwiesen.

## § 17

### Friedhofsflächen

(1) <sup>1</sup>Die kirchlichen Friedhofsträger haben darauf hinzuwirken, dass ausreichende Friedhofsflächen in den Flächennutzungsplänen ausgewiesen werden. <sup>2</sup>Durch ein geologisches Gutachten muss festgestellt werden, dass die Flächen für Bestattungszwecke geeignet sind.

(2) <sup>1</sup>Die Leichenbestattung gehört aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung grundsätzlich zu den Aufgaben der politischen Gemeinden, soweit nicht andere Träger diese Aufgabe übernommen haben. <sup>2</sup>Daher ist bei dem Erwerb von Friedhofsflächen durch kirchliche Körperschaften mit den politischen Gemeinden zu vereinbaren, dass diese die Kosten des Grunderwerbs, der Anlage sowie der erforderlichen Betriebseinrichtungen tragen (vergleiche § 4 der Richtlinien für Friedhöfe in kirchlicher Trägerschaft in der NEK). <sup>3</sup>Es kann durch Auflassungsvormerkung eine Rückübereignung für den Fall vereinbart werden, dass die Flächen nicht mehr für Friedhofszwecke benötigt werden.

(3) Hinsichtlich des Umwelt- und Naturschutzes auf kirchlichen Friedhöfen wird auf § 18 der Richtlinien für Friedhöfe in kirchlicher Trägerschaft in der Nordelbischen Kirche verwiesen.

## Abschnitt V

### Kommunale und staatliche Maßnahmen

## § 18

### Bauleitplanung sowie städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

(1) <sup>1</sup>Die Bauleitplanung ordnet durch Flächennutzungs- und Bebauungspläne die städtebauliche Entwicklung. <sup>2</sup>Die Pläne stellt die politische Gemeinde auf. <sup>3</sup>Die Kirche muss als Trägerin öffentlicher Belange an dem Verfahren beteiligt werden. <sup>4</sup>Das Merkblatt zum Baugesetzbuch ist als Anlage 6 diesen Richtlinien beigelegt.

(2) <sup>1</sup>Die Einbeziehung kirchlichen Grundeigentums in die Bauleitplanung und auch die Ausklammerung kann erhebliche rechtliche, finanzielle und ökologische Folgen nach sich ziehen. <sup>2</sup>Daher haben die Kirchengemeinden die Kirchenkreisvorstände und das Baudezernat des Nordelbischen Kirchenamtes rechtzeitig zu beteiligen. <sup>3</sup>Die Kirchenkreise ziehen ihre Beauftragten (zum Beispiel für Umwelt, Friedhof) zu den Beratungen hinzu.

(3) <sup>1</sup>Die politischen Gemeinden können städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen einleiten. <sup>2</sup>Absatz 2 gilt entsprechend.

## § 19

### **Beiträge für die Herstellung und Verbesserung von Straßen und anderen Erschließungsanlagen**

(1) <sup>1</sup>Für die Herstellung und Verbesserung von Straßen und anderen Erschließungsanlagen einschließlich Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen erheben die politischen Gemeinden von den Grundstückseigentümern oder Erbbauberechtigten aufgrund von Satzungen nach dem Baugesetzbuch bzw. Kommunalabgabengesetz Beiträge. <sup>2</sup>Diese erreichen in vielen Fällen eine beträchtliche Höhe.

(2) <sup>1</sup>Um ungerechtfertigte Beitragserhebungen abzuwehren, haben die kirchlichen Körperschaften die Beitragsbescheide genau zu prüfen oder durch die Aufsicht führende Stelle prüfen zu lassen. <sup>2</sup>Da die Prüfung häufig längere Zeit in Anspruch nimmt und Rückfragen erforderlich macht, sollte von der zu Beiträgen herangezogenen Körperschaft gegebenenfalls zur Fristwahrung Widerspruch gegen die ergangenen Bescheide erhoben werden (innerhalb eines Monats nach Zustellung). <sup>3</sup>Die Begründung des Widerspruches kann im Anschluss an die Prüfung nachgereicht werden. <sup>4</sup>Auf das Merkblatt über Beiträge für Straßenausbau, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen pp. in den Arbeitshilfen der EKD für das kirchliche Grundstücks- und Friedhofswesen wird verwiesen.

(3) Zu prüfen ist auch, ob ein Erlass oder Teilerlass des festgesetzten Beitrages aus Gründen des öffentlichen Interesses oder aus sachlichen oder persönlichen Billigkeitsgründen geboten ist.

## § 20

### **Flurbereinigung**

(1) <sup>1</sup>Es ist das Ziel einer Flurbereinigung, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und die allgemeine Landeskultur und Landesentwicklung zu fördern. <sup>2</sup>Flurbereinigungsverfahren liegen auch im Interesse der kirchlichen Grundeigentümer. <sup>3</sup>Die vereinfachte Flurbereinigung sollte auch von kirchlichen Grundeigentümern für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege genutzt werden.

(2) <sup>1</sup>Um zu gewährleisten, dass die kirchlichen Interessen in jedem Abschnitt des Flurbereinigungsverfahrens gewahrt werden, ist sofort nach Einleitung des Verfahrens ein Sachverständiger oder eine Sachverständige nach § 21 Absatz 1 einzuschalten und die aufsichtführende Stelle zu unterrichten. <sup>2</sup>Auf das Merkblatt für Flurbereinigungsverfahren in den Arbeitshilfen der EKD für das kirchliche Grundstücks- und Friedhofswesen wird verwiesen.

## Abschnitt VI Sachverständige, Verträge

### § 21 Sachverständige

(1) Das Nordelbische Kirchenamt beruft Sachverständige, die die kirchlichen Körperschaften bei der Verwaltung des land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundeigentums beraten.

(2) <sup>1</sup>Als Sachverständiger oder Sachverständige soll nur berufen werden, wer auch von der Landwirtschaftskammer als Sachverständiger bestellt ist. <sup>2</sup>Die Berufung durch das Nordelbische Kirchenamt erfolgt für die Dauer von zehn Jahren. <sup>3</sup>Erneute Berufung ist zulässig. <sup>4</sup>Die Berufung endet außer durch Zeitablauf auch mit Ablauf der Bestellung als Sachverständiger durch die Landwirtschaftskammer. <sup>5</sup>Die Berufung der Sachverständigen und die Beendigung der Berufung werden im Gesetz- und Verordnungsblatt der Nordelbischen Ev.-Luth. Kirche veröffentlicht<sup>1</sup>.

(3) Die kirchlichen Körperschaften sollen sich durch einen Sachverständigen oder eine Sachverständige nach Absatz 1 insbesondere bei Erwerb und Veräußerung von land- oder forstwirtschaftlich genutztem Grundeigentum, bei Verträgen über den Abbau von Bodenbestandteilen, bei Flurbereinigungsverfahren und bei Erbbaurechten beraten lassen.

(4) Bei städtischem Grundeigentum kann ein Gutachten über den Verkehrswert von bebauten oder unbebauten Grundstücken bei dem Gutachterausschuss nach § 192 Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) angefordert werden.

(5) Die aufsichtsführende Stelle kann für Beschlüsse, die der kirchenaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, die Vorlage eines Gutachtens nach Absatz 3 oder 4 verlangen.

(6) <sup>1</sup>Das Nordelbische Kirchenamt setzt die Vergütungssätze für die Tätigkeit der Sachverständigen nach Absatz 1 fest und veröffentlicht sie im Gesetz- und Verordnungsblatt der NEK.<sup>2</sup> <sup>2</sup>Die Vergütung und den Auslagenersatz für Sachverständige nach Absatz 1 sowie die Gebühren des Gutachterausschusses nach Absatz 2 sind von der kirchlichen Körperschaft zu tragen, die den Sachverständigen, die Sachverständige oder den Gutachterausschuss in Anspruch nehmen.

### § 22 Verträge

(1) Verträge über den Erwerb, die Veräußerung, Belastung oder Nutzung kirchlichen Grundeigentums dürfen erst nach vorheriger Beschlussfassung durch die kirchliche Körperschaft geschlossen werden.

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Vergleiche GVOBl. 2008 S. 310, GVOBl. 2009 S. 198, GVOBl. 2010 S. 61.

<sup>2</sup> Red. Anm.: Vergleiche GVOBl. 2008 S. 310.

(2) Werden Verträge nach Absatz 1 vor Erteilung einer vorgeschriebenen kirchenaufsichtlichen Genehmigung geschlossen, so ist in dem Vertrag dessen Rechtswirksamkeit von der Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung abhängig zu machen.

(3) Die Einhaltung von Vertragsbestimmungen ist angemessen zu überprüfen.

## **Abschnitt VII Schlussbestimmungen**

### **§ 23 Schlussbestimmungen**

1Diese Richtlinien treten am 1. Januar 1997 in Kraft. 2Gleichzeitig treten die Richtlinien für die Verwaltung des kirchlichen Grundeigentums vom 20. März 1979 (GVOBl. S. 147) in der Fassung vom 31. März 1987 (GVOBl. S. 133) außer Kraft.

### **Verzeichnis der Anlagen zu den Richtlinien für das kirchliche Grundeigentum**

- Anlage 1: Muster einer Grundbesitznachweisung
- Anlage 2: Muster eines Beschlusses über den Erwerb von Grundeigentum
- Anlage 3: Muster eines Beschlusses über die Veräußerung von Grundeigentum
- Anlage 4: Merkblatt über Möglichkeiten extensiver Landwirtschaftung
- Anlage 5: Muster eines Landpachtvertrages
- Anlage 6: Merkblatt zum Baugesetzbuch

**Anlage 1**

**Grundbesitznachweisung**

**Kirchengemeinde** .....

**Kirchenkreis** .....

**Abteilung I:** Kirchenland

**Abteilung II:** Pfarrland

**Abteilung III:** Erbbaurechte

**Abteilung IV:** Sonstiges Grundeigentum

**Führung der Grundbesitznachweisung**

von – bis	Name	Unterschrift	von – bis	Name	Unterschrift

Lfd. Nr. der Eintragung	Grundbuchbezeichnung		Gemarkungsbezeichnung	Flur	Flurstück Nr.	Größe		Im Grundbuch eingetragen	Erwerbsmittel und Jahr	Kulturart	Ertragsmesszahl	Bodenwertzahl	Einheitswert
	Grundbuch von ZB	Band- und Blatt-Nr. Zb				ha	a m <sup>2</sup>						
1			3	4	5	6	7	8	9	10	10b	11	

**Abt.**

Verwendung	Zu lfd. Nr. der Eintragung	Mit der Parzelle verbundene Rechte	Zu lfd. Nr. der Eintragung	Belastungen (Erbbaurechte, Hypotheken usw.)	Zu lfd. Nr. der Eintragung	Einheitswert	
						15	
12		13		14		15	

**Anlage 2**

**M u s t e r**  
**eines Beschlusses über den Erwerb**  
**von Grundeigentum**

Zu Punkt ..... der Tagesordnung:

Der Kirchenvorstand beschließt, von .....

das nachstehend bezeichnete Grundstück zu erwerben:

Flur- stück <sup>1</sup>	Flur	Gemar- kung	Größe m <sup>2</sup>	Grundbuch von	Grund- buchblatt	Kaufpreis DM/m <sup>22</sup>

Der Kaufpreis in Höhe von insgesamt ..... DM und die von der Kirchengemeinde zu tragenden Kosten, Gebühren und Steuern werden wie folgt finanziert:

.....  
 .....  
 .....

Alle durch diesen Grunderwerb und seine Durchführung entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern trägt .....

.....  
 Das erworbene Grundeigentum wird dem Kirchenvermögen bzw. Pfarrvermögen<sup>3</sup> zugeführt. Es soll wie folgt verwendet werden: .....

Sonstige Vereinbarungen:

.....  
 .....  
 .....

---

1 Wird kein ganzes Flurstück, sondern ein noch nicht vermessenes Teilstück erworben, so ist dies besonders anzugeben.  
 2 Wird ein bebautes Grundstück erworben und der Kaufpreis für das Grundstück und das Gebäude nicht getrennt vereinbart, so entfällt diese Angabe.  
 3 Nichtzutreffendes streichen.

**M u s t e r**  
**eines Beschlusses über die Veräußerung von Grundeigentum**

Zu Punkt ..... der Tagesordnung:

Der Kirchenvorstand beschließt, das nachstehend bezeichnete Grundstück an

.....  
 zu veräußern:

Flur- stück <sup>1</sup>	Flur	Gemar- kung	Größe m <sup>2</sup>	Grundbuch von	Grund- buchblatt	Kaufpreis DM/m <sup>22</sup>

Das zu veräußernde Grundstück gehört zum Kirchenvermögen bzw. Pfarrvermögen<sup>3</sup>.

Der gesamte Verkaufserlös von insgesamt ..... DM wird dem Pfarrvermögen  
 zugeführt, gut verzinslich angelegt und baldmöglichst für den Erwerb von Ersatzland ver-  
 wendet<sup>4</sup>.

Der gesamte Verkaufserlös von insgesamt ..... DM wird dem Kirchenvermögen  
 zugeführt, gut verzinslich angelegt und baldmöglichst für den Erwerb von Ersatzland ver-  
 wendet<sup>3</sup>.

Der Verkaufserlös von insgesamt ..... DM soll wie folgt verwendet wer-  
 den<sup>5</sup>

.....  
 Alle durch diese Grundstücksveräußerung und seine Durchführung entstehenden Kosten,  
 Gebühren und Steuern trägt .....

Sonstige Vereinbarungen: .....

---

1 Wird kein ganzes Flurstück, sondern ein noch nicht vermessenes Teilstück veräußert, so ist dies besonders anzugeben.  
 2 Wird ein bebautes Grundstück veräußert und der Kaufpreis für das Grundstück und das Gebäude nicht getrennt vereinbart, so entfällt diese Angabe.  
 3 Nichtzutreffendes streichen.  
 4 Gilt nur für die Veräußerung von Pfarrvermögen. Nicht zutreffendenfalls streichen.  
 5 Gilt nur für den Fall, dass der Verkaufserlös des Kirchenvermögens nicht oder nicht in voller Höhe für die Ersatzlandbeschaffung verwendet werden soll. Nicht zutreffendenfalls streichen.

## **M e r k b l a t t**

### **über Möglichkeiten extensiver Landbewirtschaftung**

#### **Vorbemerkung**

Gottes Schöpfung ist uns Menschen anvertraut, dass wir sie bebauen und bewahren. Viele stellen heute die Frage, ob wir diese Verantwortung immer in genügender Weise wahrnehmen. Die Erklärung des Rates der EKD und der Deutschen Bischofskonferenz vom 14. Mai 1985 "Verantwortung wahrnehmen für die Schöpfung"<sup>1</sup> kann hier bei der Diskussion eine wertvolle Hilfe sein. Wir verweisen ferner auf die Denkschrift "Landwirtschaft im Spannungsfeld zwischen Wachsen und Weichen, Ökologie und Ökonomie, Hunger und Überfluss"<sup>2</sup> aus dem Jahr 1984.

#### **1. Ackerflächen**

- 1.1 Keine chemischen Pflanzenbehandlungsmittel auf drei bis sechs Meter breiten Ackerrandstreifen – insbesondere bei Winter- und Sommergetreide sowie bei Raps. Dadurch werden in der Landschaft artenreiche "Verbindungsbänder" zur Erhaltung selten gewordener Pflanzen und Pflanzengesellschaften geschaffen.
- 1.2 Keine chemischen Pflanzenbehandlungsmittel auf kleineren Ackerflächen mit einer Breite bis zu 50 Metern.
- 1.3 Ein- bis zweijährige Brache auf kleineren Ackerflächen mit einer Breite bis zu 50 Meter mit folgenden Auflagen:
  - Einmalige mechanische Bearbeitung unmittelbar nach der Ernte ist zugelassen.
  - Ansonsten keinerlei Bearbeitung und Nutzung der Fläche.
  - Keine Ansaat.

#### **2. Grünlandflächen**

- 2.1 Grünlandextensivierung mit folgenden, einfach zu kontrollierenden Auflagen:
  - Keine Bearbeitung (Schleppen, Walzen, Düngen, Mähen etc.) in einem zweimonatigen Zeitraum (je nach Landesteil 5. April bis 20. Juni).
  - Geringe Beweidungsintensität im gleichen Zeitraum (drei Rinder/ha in Wiesenvogelbrutgebieten, ansonsten max. zwei Großvieheinheiten -GVE-).

---

<sup>1</sup> Erschienen im Gütersloher Verlagshaus Gerd Mohn, ISBN 3-579-01987-2.

<sup>2</sup> Eine Denkschrift der Kammer der Evangelischen Kirche in Deutschland für Soziale Ordnung, hrsg. vom Kirchenamt im Auftrag des Rates der EKD. Gütersloh 1984, 128 S. ISBN 3-570-01984-8.

- Standweide, keine Portionsweide.
  - Mähen von innen nach außen; grundsätzlich mit Wildretter.
  - Keine Umwandlung in Ackerland.
  - Verzicht auf Dränung.
  - In Wiesenvogelbrutgebieten: keine Gülle vom 1. April bis 20. Juni.
- 2.2 Grünlandextensivierung auf sehr ertragsschwachem trockenem Magergrünland (sehr leichte Sandböden) mit folgenden Auflagen:
- Verzicht auf jegliche Düngung.
  - Keine Zufütterung bei Weidevieh.
  - Standweide, keine Portionsweide.
  - Mähen von innen nach außen; grundsätzlich mit Wildretter.
- 2.3 Maßnahmen für den Amphibienschutz (nur bei Amphibienvorkommen in erreichbarer Nähe) durch:
- Verzicht auf organische Dünger vom 1. April bis 20. Juni.
  - Verzicht auf jegliche Dünge- und Pflanzenbehandlungsmittel 20 Meter um Gewässer.
  - Standweide, keine Portionsweide.
  - Mähen von innen nach außen; grundsätzlich nur mit Wildretter.
- 2.4 Umwandlung von Acker- in Grünland mit folgenden Auflagen:
- Verwendung von Saatgutmischungen, die für eine anschließende extensive Nutzung geeignet sind.
  - Abstand von Zäunen zu vorhandenen Knicks: 2,5 Meter.
  - Verpflichtung zu anschließender extensiver Nutzung.
- 3. Ungenutzte Flächen**
- 3.1 Herausnahme geeigneter Flächen oder Teilflächen (zum Beispiel schwer verpachtbare, entlegene, ertragsschwache, ungünstig geschnittene Flächen, Uferstreifen an Seen und Fließgewässern, Streifen an Knicks und Waldrändern) aus der landwirtschaftlichen Produktion. Verzicht auf jegliche Bearbeitung, Beratung durch Fachleute auf diesem Gebiet, gegebenenfalls schonende Pflege der Flächen (zum Beispiel durch kirchliche Jugendgruppen oder Naturschutzvereine – nach vorheriger fachkundiger Beratung und Erstellung eines Pflegeplanes).

- 3.2 Erhaltung und Pflege schutzwürdiger Flächen wie Moore, Sümpfe, Brüche, Heiden, Dünen, Trockenrasen insbesondere nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 8, 11, 20 Landschaftspflegegesetz Schleswig-Holstein (siehe auch Merkblätter Nummer 2 und 7 des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege S-H). Verzicht auf jegliche Nutzung, Pflege- und gegebenenfalls Verbesserungsmaßnahmen nach Einschaltung eines fachkundigen Beraters (untere Landschaftspflegebehörde, Landschaftspflegebüro).
- 3.3 Schaffung von Heide- und Trockenrasenfluren. Sie können auf mageren Böden, besonders an und zwischen Wäldern sowie an Wegrändern, die problemlos einmal jährlich gemäht oder überweidet werden, angelegt werden.
- 3.4 Schaffung neuer Wasser-, Sumpf- und Bruchflächen. An vielen Stellen gibt es im östlichen Hügelland und in Teilen der Geest Senken, die schwer zu entwässern sind. Es bietet sich an, defekte Dränagen hier nicht wieder herzurichten, gegebenenfalls noch funktionierende Entwässerungseinrichtungen zu verstopfen und die Bewirtschaftung der dann vernässten Flächen aufzugeben. Es entwickeln sich Flachwasserbereiche, Niedermoore und Bruchwälder. Bei Neuanlage von Lebensräumen keine schutzwürdigen Biotope zerstören (Merkblatt Nummer 9 des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege gibt Hinweise).
- 3.5 Anlegen von Teichgräben, d. h. etwa 3 Meter breite, flach auslaufende Gräben mit sehr geringer Strömung. Die Verbreiterung der Gräben schafft Lebensraum für Wasserbewohner und Amphibien auf Kosten der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Als Abgrenzung zu Ackerflächen ist ein mehrere Meter breiter ungenutzter Landstreifen notwendig.
- 3.6 Vorfluter sind so zu pflegen, dass Röhrichtbestände erhalten bleiben; Handräumung wird bevorzugt vor wechselseitiger Uferräumung.
- 3.7 Anlage von Knicks und Feldgehölzen. In Geest und Hügelland ist die Neuanlage von Knicks insbesondere in flurbereinigten Gebieten auch aus landwirtschaftlichen Gründen sinnvoll (Verhinderung der Winderosion auf leichten Böden, Erhaltung der Feinde von Schadinsekten). Einem vernetzten System von Knicks und Feldgehölzen ist dabei aus allgemein ökologischen wie besonders aus wildbiologischen, aber auch landeskulturellen Gründen der Vorzug gegenüber der Anlage von isolierten Feldgehölzen zu geben. Feldgehölze sollten von vornherein so angelegt werden, dass sie sich zu lichten Buschgruppen mit nur eingestreuten Bäumen entwickeln. Zur Erhaltung dieses Zustandes sind gegebenenfalls auch pflegende Eingriffe (Einzelstammnutzung) nötig.
- 3.8 Sicherung der fachgerechten Pflege der Knicks durch entsprechende Verpflichtung der Pächter der zugehörigen landwirtschaftlichen Nutzfläche.

**Hinweis:** Bei der Entwicklung bestehender und Anlage neuer Biotope stellt die Schleswig-Holsteinische Landesregierung für die anfallenden Kosten Förderungsmittel zur Verfügung. Nähere Auskunft über die Ämter für Land- und Wasserwirtschaft Flensburg, Heide, Husum, Itzehoe, Kiel und Lübeck.

Auch wird auf die vom Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege herausgegebene Broschüre "Extensivierungsförderung in Schleswig-Holstein" hingewiesen.

## Anlage 5

**LANDPACHTVERTRAG**

zwischen

der Ev.-Luth. Kirchengemeinde .....

in .....

vertreten durch .....

in ..... als Verpächter

und

.....  
in ..... als Pächter

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

**§ 1****Pachtgrundstücke**

(1) Der Verpächter verpachtet das/die im Folgenden aufgeführte(n) Grundstück(e) zur landwirtschaftlichen Nutzung:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Nutzungsart	Größe			jährlicher Pachtzins	
						ha	a	m <sup>2</sup>	je ha DM	insges. DM

Pachtzinssumme:

(2) Mitverpachtet sind die auf den verpachteten Grundstücken befindlichen Anlagen (zum Beispiel Einfriedigungen, Weidetore, Weidetränken), die aufstehenden Bäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze sowie die mit dem Eigentum an den verpachteten Grundstücken verbundenen Nutzungsrechte, die der Bewirtschaftung dieser Grundstücke dienen.

(3) Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagdrecht und das Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies und anderen Bodenbestandteilen.

## § 2

### Pachtzeit

(1) Die Pachtzeit beträgt ..... Jahre.

Sie beginnt am ..... und endet am .....

(2) Das Pachtjahr läuft vom ..... bis .....

(3) Das Pachtverhältnis verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Pachtjahr, wenn nicht eine Vertragspartei mindestens sechs Monate vor Beendigung des Pachtverhältnisses schriftlich erklärt, dass sie das Pachtverhältnis nicht fortsetzen will.

(4) Das Pachtverhältnis kann durch schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien vorzeitig beendet werden.

## § 3

### Übergabe und Beschreibung der Pachtgrundstücke

Die Pachtgrundstücke gelten bei Pachtbeginn als übergeben. Die Vertragsparteien verzichten auf eine Beschreibung der Pachtgrundstücke bei Beginn und bei Beendigung des Pachtverhältnisses. Der Pächter kann eine Einweisung an Ort und Stelle nur verlangen, wenn er das bei Pachtbeginn unverzüglich beantragt hat.

## § 4

### Pachtzins

(1) Für die in § 1 Absatz 1 genannten Flurstücke ist jährlich ein Pachtzins gemäß § 1 Absatz 1 zu zahlen.

(2) Der Pachtzins ist zur Hälfte/ganz am ..... und am .....  
jeden Jahres im Voraus/erstmalig am ..... ohne Kosten für den Verpächter  
auf folgendes Konto

..... mit Angabe des Verwendungszweckes zu  
entrichten<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Nichtzutreffendes streichen

(3) Der Pächter trägt die Mahnkosten und leistet bei Verzug Schadenersatz in Höhe von zwei Prozent über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank auf den rückständigen Pachtzins. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugschadens durch den Verpächter bleibt unberührt.

(4) Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die der Verpächter schriftlich anerkannt hat oder für die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat. Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters.

(5) Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in dem Maße, dass der vereinbarte Pachtzins für den Verpächter oder den Pächter nicht mehr angemessen ist, so kann jede Vertragspartei verlangen, dass der dann angemessene Pachtzins festgesetzt wird.

## § 5

### Abgaben und Lasten

(1) Der Verpächter trägt alle öffentlichen Abgaben und Lasten, die auf den Pachtgrundstücken ruhen oder ihnen künftig auferlegt werden, mit Ausnahme der vom Pächter zu tragenden

1

(2) Der Pächter trägt die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft sowie sonstige mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zusammenhängende Lasten und leistet etwaige Hand- und Spanndienste.

(3) Erhöht oder ermäßigt sich während der Pachtzeit der Gesamtbetrag der bei Pachtbeginn auf den Pachtgrundstücken ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten gemäß Absatz 1 um mehr als zehn Prozent, so können die Vertragsparteien eine angemessene Änderung des Pachtzinses verlangen.

## § 6

### Ausschluss von Gewährleistungs- und anderen Ansprüchen

(1) Der Verpächter überlässt die Pachtgrundstücke dem Pächter in dem Zustand, in dem sie sich zur Zeit des Vertragsabschlusses befinden. Die Grenzen der Grundstücke werden als bekannt vorausgesetzt. Eine Gewähr für die angegebene Größe, für bestimmte Güte und Beschaffenheit, für die Ertragsfähigkeit der Pachtgrundstücke wird vom Verpächter nicht übernommen.

(2) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen die Pachtgrundstücke belastet sind, muss der Pächter dulden. Gleiches gilt auch für nicht im Grundbuch eingetragene Wegerechte. Die mit Leitungsrechten verbundenen Verpflichtungen

---

<sup>1</sup> Ausgenommen werden können zum Beispiel die Grundsteuer, jährliche Wegebaubeiträge für Realverbände.

tungen sind vom Pächter zu übernehmen, wobei unerheblich ist, ob die Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen sind oder nicht. Der Verpächter unterrichtet den Pächter über Leitungsrechte. Beschädigt der Pächter die Leitungen, so stellt er den Verpächter von Schadenersatzansprüchen frei.

(3) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu machen. Das Gleiche gilt, wenn sich ein Dritter Rechte anmaßt. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

(4) Der Pächter trägt alle mit der Bewirtschaftung verbundenen Gefahren. Soweit nicht die Voraussetzungen des § 593 BGB vorliegen, verzichtet er auf jeden Pachtnachlass, insbesondere wegen etwaigen Uferabbruchs, wegen Verschlechterung des Bestandes oder Nutzungsstörung durch Naturereignisse (zum Beispiel Hochwasser oder Seuchen) oder durch Manöverschäden.

## § 7

### **Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung und der bisherigen Nutzung der Pachtgrundstücke**

(1) Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtgrundstücke nicht ändern.

(2) Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters die bisherige Nutzung der Pachtgrundstücke ändern (zum Beispiel Umbruch von Grünland in Acker, Umbruch von Grünland mit dem Ziel der Neuansaat, Anpflanzung von Bäumen). Humusboden darf nicht entfernt werden.

(3) Der Pächter darf Gebäude nur aufgrund besonderer schriftlicher Vereinbarung und mit kirchenaufsichtlicher Genehmigung errichten.

## § 8

### **Bewirtschaftung und Unterhaltung von Pachtgrundstücken**

(1) Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke ordnungsgemäß und pfleglich zu bewirtschaften. Dabei hat er dem Umweltschutz in angemessener Weise Rechnung zu tragen, insbesondere auf Bodengesundheit, Gewässer- und Artenschutz zu achten. Er hat sich über die Bodenschutz-, Natur- und Landschaftsschutzvorschriften zu informieren und sie bei der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke einzuhalten. Dünge- und chemische Pflanzenbehandlungsmittel dürfen nur in umweltverträglichem Umfang und unter Beachtung der staatlichen Vorschriften verwendet werden. Fäkal- und Klärschlämme sowie Fäkalien, Abwässer und Kompost aus öffentlichen Kompostierungsanlagen dürfen auf die Pachtgrundstücke nicht aufgebracht werden. Der Pächter hat sich jeden Raubbaues zu enthalten. Er hat die Pflicht, eine unberechtigte Nutzung der Pachtgrundstücke durch Dritte zu verhindern.

- (2) Der Pächter ist verpflichtet, auf eigene Kosten die gewöhnlichen Ausbesserungen der Pachtgrundstücke durchzuführen, insbesondere
- a) für die Erhaltung der Grenzen und Grenzsteine sowie der Ufer von Gewässern zu sorgen, die Einfriedigungen, Weidetore, Weidetränken und sonstigen Anlagen gemäß § 1 Absatz 2 instand zu halten und, soweit erforderlich, zu ersetzen;
  - b) die vorhandenen und etwa während der Pachtzeit angelegten Wege, Abzugs-, Bewässerungs- und Schutzgräben einschließlich der dazugehörigen Stege, Brücken und Durchlässe sowie Dränagen zu unterhalten und zu reinigen, ferner Gräben, die sich während der Pachtzeit als notwendig erweisen, anzulegen;
  - c) die Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Anpflanzungen zu pflegen und abgängige durch Anpflanzungen gleicher Sorte zu ersetzen, so dass dieselbe Anzahl, die bei Pachtbeginn vom Pächter übernommen worden ist, bei Pachtende in guter Beschaffenheit an den Verpächter zurückgegeben wird;
  - d) etwaige Gebäude zu unterhalten;
- (3) Auf drainierten Grundstücken dürfen Gärfuttersilos und -mieten nicht angelegt werden.
- (4) Der Pächter soll die Vorschriften der Sonn- und Feiertage einhalten.

## § 9

### **Produktions- und Lieferberechtigungen**

- (1) Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters Erklärungen abgeben, Anträge stellen und/oder Handlungen vornehmen, die zu Beschränkungen der sich auf die Pachtgrundstücke beziehenden Produktions- und Lieferberechtigungen (zum Beispiel Referenzmengen nach der Milch-Garantiemengen-Verordnung, Zuckerrübenlieferrechte, Grünbracheprogramm) führen können.
- (2) Der Pächter ist nicht berechtigt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters Produktions- und Lieferberechtigungen im Sinne des Absatzes 1 auf einen Dritten zu übertragen oder diesem zu belassen.

## § 10

### **Verbesserungen der Pachtgrundstücke durch den Pächter**

- (1) Der Pächter darf bei den Pachtgrundstücken Verbesserungen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen. Auflagen des Verpächters und der zuständigen öffentlichen Stellen sind vom Pächter zu berücksichtigen.
- (2) Der Pächter hat gegen den Verpächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses einen Anspruch auf Erstattung der Aufwendungen gemäß Absatz 1 nur, soweit die Aufwendungen den Wert der Pachtgrundstücke über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert) und wenn die Erstattung vor Durchführung der Maßnahmen schriftlich vereinbart worden ist.

## § 11

### **Einwirkungen und Verbesserungen durch den Verpächter**

- (1) Der Pächter hat Einwirkungen des Verpächters auf die Pachtgrundstücke zu dulden, die zu ihrer Erhaltung erforderlich sind. Der Verpächter hat den Pächter soweit möglich vor Durchführung der Maßnahmen auf diese hinzuweisen.
- (2) Der Pächter hat sonstige Maßnahmen des Verpächters zur Verbesserung der Pachtgrundstücke zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahmen für ihn eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist. Vor Durchführung der Maßnahmen hat der Verpächter den Pächter schriftlich zu unterrichten. Der Verpächter hat die dem Pächter durch die Maßnahmen entgehenden Erträge in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen.
- (3) Soweit der Pächter infolge von Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 höhere Erträge erzielt oder bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erzielen könnte, kann der Verpächter verlangen, dass der Pächter in eine angemessene Erhöhung des Pachtzinses einwilligt, es sei denn, dass der Pächter vor Durchführung der Maßnahmen dem Verpächter erklärt hat, dass ihm eine Erhöhung des Pachtzinses nach den Verhältnissen seines Betriebes nicht zugemutet werden könne.

## § 12

### **Obstbäume**

- (1) Pflanzte der Pächter Obstbäume auf den Pachtgrundstücken, so gehen diese mit dem Einpflanzen in das Eigentum des Verpächters ohne Gegenleistung über. Der Verpächter kann jedoch ihre Entfernung auf Kosten des Pächters verlangen, wenn er den Anpflanzungen nicht schriftlich zugestimmt hat.
- (2) Das Nutzungsrecht des Pächters an den Obstbäumen beschränkt sich auf die Aberntung der Früchte. Ist ein Obstbaum abgängig oder wird er durch Naturereignisse vernichtet, so hat der Pächter dem Verpächter dies mitzuteilen und den Baum zu beseitigen.
- (3) Dem Pächter obliegt die Unterhaltung der Obstbäume und Obststräucher unter Beachtung der für den Obstbau geltenden Erfahrungen. Wegen der Pflanzenbehandlungsmittel gilt § 8 Absatz 1.

## § 13

### **Wildschaden**

Der Pächter hat gegen den Verpächter keinen Anspruch auf Ersatz von Wild- oder Jagdschaden. Ansprüche gegen Dritte bleiben unberührt.

## § 14

### **Unterverpachtung**

(1) Der Pächter ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht berechtigt, die Nutzung der Pachtgrundstücke einem anderen zu überlassen, insbesondere die Grundstücke unterzuverpachten, oder die Pachtgrundstücke ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen.

(2) Überlässt der Pächter die Nutzung einem anderen, so hat er ein dem anderen bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Verpächter der Überlassung zugestimmt hat.

## § 15

### **Betretten der Pachtgrundstücke durch den Verpächter**

Dem Verpächter und seinen Bevollmächtigten ist das Betreten und Besichtigen der Pachtgrundstücke – auch in Begleitung Dritter – jederzeit gestattet.

## § 16

### **Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge; Tod des Pächters**

(1) Übergibt der Pächter seinen Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, so tritt der Erwerber, wenn ihm das Pachtgrundstück mit übergeben wird, anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der Verpächter ist von der Betriebsübergabe jedoch unverzüglich zu benachrichtigen. Ist die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Pachtgrundstückes durch den Übernehmer nicht gewährleistet, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.

(2) Stirbt der Pächter, so treten seine Erben in die Rechte und Pflichten des Pachtverhältnisses ein. Beide Vertragsparteien sind jedoch berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Pachtjahres zu kündigen.

Die Erben können der Kündigung des Verpächters nur widersprechen, wenn die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke durch sie gewährleistet erscheint.

## § 17

### **Vorzeitige Kündigung**

(1) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis außer aus den gesetzlich festgelegten Gründen fristlos und ohne dass dadurch der Pächter einen Ersatzanspruch erhält, kündigen, wenn

a) der Pächter die Pachtgrundstücke nach dem Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen (§ 19) nicht ordnungsmäßig gemäß § 8 bewirtschaftet und die ge-

- rügen Mängel nicht innerhalb einer angemessenen schriftlich festgesetzten Frist beseitigt hat,
- b) der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses länger als drei Monate nach Fälligkeit in Verzug ist,
  - c) der Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters die Nutzung der Pachtgrundstücke oder eines Teiles der Pachtgrundstücke einem anderen oder einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss überlässt, ausgenommen im Fall einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge,
  - d) der Pächter bezüglich Produktions- und Lieferberechtigungen gegen § 9 verstößt,
  - e) über das Vermögen des Pächters das Vergleichs- oder Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder sein eigenes Anwesen im Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt wird,
  - f) der Pächter aus dem Gebiet der Gemeinde bzw. Kirchengemeinde<sup>1</sup>

..... wegzieht.

(2) Jede Vertragspartei kann außerdem das Pachtverhältnis fristlos kündigen, wenn durch das Verhalten der anderen Vertragspartei das gegenseitige Vertrauensverhältnis so nachhaltig zerrüttet ist, dass der kündigenden Partei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann (zum Beispiel Kirchenaustritt oder kirchenfeindliches Verhalten des Pächters).

(3) In allen Fällen, in denen eine fristlose Kündigung berechtigt ist, kann sie auch zum Ende des laufenden Pachtjahres ausgesprochen werden.

(4) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Ende eines Pachtjahres kündigen, wenn der Pächter eigene Grundstücke verpachtet oder sein Betriebsgrundstück veräußert oder einem Dritten übergibt, ausgenommen im Fall einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge gemäß § 593a BGB.

(5) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Ende eines Pachtjahres kündigen, wenn und soweit die Pachtgrundstücke zur Bebauung oder für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt werden. Der Pächter hat Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für den Schaden, der ihm durch die vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses entsteht.

(6) Die Kündigung muss in allen Fällen schriftlich ausgesprochen werden.

---

<sup>1</sup> Nichtzutreffendes streichen

**§ 18****Verjährung bei Pachtende**

- (1) Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderung oder Verschlechterungen der Pachtgrundstücke sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen und auf Entschädigung gemäß § 17 Absatz 5 sowie auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten.
- (2) Die Verjährung der Ersatzansprüche des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er das Grundstück zurückerhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

**§ 19****Schiedsgutachter**

- (1) In den Fällen des § 4 Absatz 5, § 8 Absatz 1 und 2, § 10 Absatz 2, § 11, § 17 Absatz 1 Buchstabe a und gegebenenfalls weiteren von den Vertragsparteien schriftlich vereinbarten Fällen entscheidet bei Meinungsverschiedenheiten ein von beiden Vertragsparteien bestellter, von der örtlich zuständigen Landwirtschaftskammer anerkannter, landwirtschaftlicher Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 Absatz 1 BGB nach billigem Ermessen.
- (2) Der Sachverständige soll auch nach billigem Ermessen darüber entscheiden, welche Vertragspartei die Kosten des Gutachtens trägt oder in welchem Verhältnis die Kosten auf die Vertragsparteien verteilt werden.

**§ 20****Rückgabe der Pachtgrundstücke**

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke bei Beendigung des Pachtverhältnisses (Zeitablauf, vorzeitige vertragliche Beendigung, Kündigung usw.) in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung und Unterhaltung entspricht.
- (2) Der Pächter hat Produktions- und Lieferberechtigungen (zum Beispiel Referenzmengen nach der Milch-Garantiemengen-Verordnung, Zuckerrübenlieferrechte) bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf den Verpächter oder auf Verlangen des Verpächters auf den neuen Pächter zu übertragen, soweit es gesetzliche Regelungen zulassen.

**§ 21**

**Ausfertigung und Kosten des Vertrages**

(1) Dieser Vertrag wird .....-fach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Verpächter, der Pächter, .....

und – soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine Ausnahme von der Pflicht zur Anzeige dieses Vertrages festgelegt worden ist – die untere Landwirtschaftsbehörde.

(2) Die mit dem Abschluss des Vertrages etwa verbundenen Kosten trägt der Pächter.

**§ 22**

**Zusätzliche Vereinbarungen**

(1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

(2) Mit Abschluss dieses Pachtvertrages wird das Pachtverhältnis vom ..... ohne Unterbrechung fortgesetzt.

(3) Zusätzlich vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:<sup>1</sup>

**§ 23<sup>2</sup>**

**Genehmigung**

Dieser Pachtvertrag und jede Änderung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung durch die kirchliche Aufsichtsbehörde. Der Pächter bleibt bis zur Entscheidung der kirchlichen Aufsichtsbehörde vier Monate an sein Angebot gebunden.

....., den .....

(Ort)

(Datum)

(Siegel der  
Kirchengemeinde)

Der Verpächter

Der Pächter

.....

<sup>1</sup> Zum Beispiel Fuhrleistungen des Pächters, vorzeitige Kündigung bei dringendem Eigenbedarf, Bestellung eines Bürgen, Sicherheitsleistung, Zahlung der Beiträge des Beregnungsverbandes und der Kosten für Beregnungsanlage.

<sup>2</sup> Die Genehmigungspflicht ist nur gegeben, wenn die Kirchenkreissatzung dies bestimmt, andernfalls ist § 23 zu streichen.  
Red.: Anm.: Beschlüsse des Kirchengemeinderats über die Verpachtung von Grundeigentum bedürfen gemäß Artikel 26 Absatz 1 Nummer 6 der Verfassung der Genehmigung des Kirchenkreissrats.

**Anlage 6****Merkblatt zum Baugesetzbuch**

**Vorbemerkung:** Geltungsbereich und Bedeutung des Gesetzes

**I. Allgemeines Städtebaurecht**

1. Bauleitplanung
2. Veränderungssperre und Zurückstellung eines Baugesuches
3. Teilungsgenehmigung
4. Vorkaufsrechte
5. Zulässigkeit von Bauvorhaben
6. Entschädigung bei Vermögensnachteilen durch Ausweisungen in einem Bebauungsplan
7. Umlegung
8. Grenzregelung
9. Enteignung
10. Erschließung und Erschließungsbeitrag

**II. Besonderes Städtebaurecht**

11. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
12. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
13. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote
14. Sozialplan und Härteausgleich
15. Miet- und Pachtverhältnisse
16. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

**III. Sonstige Vorschriften**

17. Wertermittlung
18. Allgemeine Vorschriften (insbesondere Begriff der Landwirtschaft, Schutz des Mutterbodens)
19. Vorarbeiten auf Grundstücken

20. Wirksamkeitsvoraussetzungen für Flächennutzungsplan und Satzungen nach Baugesetzbuch
21. Normenkontrollverfahren
22. Rechtsbehelfe im Übrigen

#### **IV. Überleitungsvorschriften**

##### **Vorbemerkung:**

Geltungsbereich und Bedeutung des Gesetzes

Durch Artikel 1 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) ist das Bundesbaugesetz mit Wirkung ab 1. Juli 1987 geändert worden. Das Bundesbaugesetz heißt ab 1. Juli 1987 Baugesetzbuch (BauGB). Der Wortlaut des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 ist in BGBl. I S. 2253 bekannt gemacht worden.

Außer Kraft getreten sind ab 1. Juli 1987 gemäß Artikel 2 des Gesetzes über das Baugesetzbuch das Städtebauförderungsgesetz, die Verordnung über die Kosten der Ordnungsmaßnahmen nach § 41 Absatz 2 des Städtebauförderungsgesetzes, die Verordnung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 41 und 42 des Städtebauförderungsgesetzes.

Das Baugesetzbuch hat mit Wirkung ab 1. Mai 1993 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) erfahren.

Aufgehoben ist beim Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 1, nach dem die besonderen Vorschriften des ersten Teils des Artikels 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes nur befristet bis zum 31. Mai 1995 gelten. Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes enthält das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch. Dieser Artikel 2 ist geändert worden.

Bisher im Maßnahmengesetz stehende Regelungen über städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen – befristet bis 31. Mai 1995 – sind mit Änderungen als Dauerregelung in das Baugesetzbuch aufgenommen worden, und zwar unter Änderung der §§ 165 ff., die bisher für die nach dem Städtebauförderungsgesetz vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiche galten.

Entsprechend Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes sind das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Raumordnungsgesetz in der ab 1. Mai 1993 geltenden Fassung mit Datum vom 28. April 1993 im Bundesgesetzblatt 1993 Teil I S. 622 und S. 630 bekannt gemacht worden.

Die Überleitungsvorschriften der §§ 233 bis 245a und 246a BauGB enthalten Regelungen über das vorübergehende Weitergelten verschiedener Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes.

§ 246 BauGB enthält Sonderregelungen für die Länder Berlin, Bremen und Hamburg, § 247 BauGB für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland.

Das Baugesetzbuch regelt mit dem Städtebaurecht den wesentlichen Teil des Baurechts. Daneben bleiben das von den Ländern geregelte Bauordnungsrecht und die vom Bund erlassene Baunutzungsverordnung (BauNVO) von Bedeutung.

Die Kirche kommt als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstückseigentümerin mit dem Baugesetzbuch in Berührung. Die rechtlichen Möglichkeiten, die das Gesetz ihr einräumt, können nur wahrgenommen werden, wenn die Planungen sorgfältig beobachtet, erforderliche Prüfungen vorgenommen, Fristen eingehalten und die gesetzlichen Bestimmungen beachtet werden.

## **I. Allgemeines Städtebaurecht**

### **1. Bauleitplanung<sup>1</sup>**

#### **1.1 Allgemeines**

Die Bauleitplanung ordnet durch Flächennutzungs- und Bebauungspläne die städtebauliche Entwicklung. Beide Pläne stellt die politische Gemeinde auf. Nach Maßgabe des § 204 können benachbarte politische Gemeinden einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen. Politische Gemeinden und sonstige öffentliche Planungsträger können sich zwecks gemeinsamer Bauleitplanung zu einem Planungsverband zusammenschließen (§ 205).

Die Kirche muss an dem Verfahren als Trägerin öffentlicher Belange (§ 1 Absatz 5 Nummer 6, § 4 Absatz 1, § 3 Absatz 2) beteiligt werden. Die politische Gemeinde hat die von der Kirche festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge zu berücksichtigen.

Wegen der Bedeutung des Vorgangs soll die beteiligte Kirchengemeinde nur in Übereinstimmung mit der kirchlichen Aufsichtsbehörde handeln. Falls die politische Gemeinde berechnete Wünsche nicht erfüllt, kann die Kirche Einwendungen, gegebenenfalls Normenkontrollklage gegen den Bauleitplan erheben (s. Ziffern 21 und 22).

Außerdem kann die Kirche für kirchlichen Grundbesitz, der im Bauplan nicht für Zwecke des Gottesdienstes und der Seelsorge ausgewiesen ist und auch für solche Zwecke nicht benötigt wird, Bedenken und Anregungen vorbringen (§ 3).

---

<sup>1</sup> Vgl. aber §§ 1 und 2 des bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch.

## 1.2 Aufstellung von Bauleitplänen

- 1.2.1 Im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) ist für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen die Art der Bodennutzung darzustellen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergibt (§ 5 Absatz 1).

Aus dem Flächennutzungsplan werden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) entwickelt, die für Teilgebiete alle Einzelheiten der Bebauung rechtsverbindlich festsetzen (§§ 8, 9). Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Absatz 2).

Die Bauleitplanung soll u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und andere öffentliche Belange berücksichtigen, darunter die von den Kirchen und Religionsgesellschaften festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Absatz 5 Nummer 6, § 5 Absatz 2 Nummer 2), Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Absatz 5 Nummer 5) sowie Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima (§ 1 Absatz 5 Nummer 7). Belastungen für die natürlichen Lebensgrundlagen sollen nicht nur möglichst gering gehalten werden, sondern es ist Umweltvorsorge dergestalt zu treffen, dass sich die natürlichen Lebensgrundlagen zum Besseren hin entwickeln können. Die §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes, die in dieses Gesetz durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 eingefügt worden sind, enthalten Regelungen über das Verhältnis zwischen Bauleitplanung und Naturschutz.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne hat die politische Gemeinde die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Absatz 6).

- 1.2.2 Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, möglichst frühzeitig beteiligt werden, wenn Sie von der Planung berührt werden können (§ 4 Absatz 1). Die Beteiligung muss spätestens mit der öffentlichen Auslegung der Pläne erfolgen (§ 4 Absatz 2, § 3 Absatz 2). Zu den Trägern öffentlicher Belange gehören auch kirchliche Körperschaften des öffentlichen Rechts.

Die Bürger sind frühzeitig über Planungen, Lösungsalternativen und Auswirkungen zu unterrichten; es ist Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung zu geben (§ 3 Absatz 1).

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Während dieser Frist können Bedenken und Anregungen vorgebracht werden (§ 3 Absatz 1). Die Träger öffentlicher Belange sollen von der Auslegung benachrichtigt werden (§ 3 Absatz 2). Während der Auslegungsfrist vorgebrachte Bedenken und Anregungen hat die politische Gemeinde zu prüfen. Ein Anspruch auf Änderung besteht nicht.

Wird der Entwurf eines Bebauungsplanes nach der Auslegung geändert oder ergänzt, braucht die Gemeinde, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, den geänderten Entwurf nicht erneut auszulegen; es genügt, den Beteiligten Gelegenheit zu einer Stellungnahme zu geben. Gleiches gilt bei geringfügigen Änderungen eines Flächennutzungsplanes (§ 3 Absatz 3).

- 1.2.3 Zulässig ist die gleichzeitige Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes (Parallelverfahren, § 8 Absatz 3).
- 1.2.4 Die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist nur zulässig, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan, § 8 Absatz 4).
- 1.2.5 Die politische Gemeinde beschließt den Bauleitplan in eigener Verantwortung (§ 2 Absatz 1). Das geschieht bei einem Bebauungsplan durch Satzung (§ 10).

Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Bebauungspläne, die aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, bedürfen keiner Genehmigung; sie sind der höheren Verwaltungsbehörde nur anzuzeigen, damit diese – innerhalb einer Frist von drei Monaten – gegebenenfalls eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend machen kann (§ 11 Absatz 1 Halbsatz 2, Absatz 3).

Andere Bebauungspläne bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 11 Absatz 1 Halbsatz 1).

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung bzw. der Anzeige treten die Bauleitpläne in Kraft (§ 6 Absatz 5, § 12).

Hinsichtlich der Wirksamkeitsvoraussetzungen für Bauleitpläne vergleiche §§ 214 bis 216 und unter Nummer 20 dieses Merkblattes.

- 1.3 Mitwirkung kirchlicher Rechtsträger bei der Aufstellung der Bauleitpläne
- 1.3.1 Die Kirchengemeinde hat darauf zu achten, dass sie als Trägerin öffentlicher Belange frühzeitig an der Aufstellung eines Bauleitplanes beteiligt wird. Sie sollte daher mit der Planungsstelle der Gemeinde laufend Fühlung halten. Falls mehrere Kirchengemeinden im Planungsbereich liegen kann es ratsam sein, einen gemeinsamen Beauftragten zu bestimmen.
- 1.3.2 Die Kirchengemeinde stellt als Trägerin öffentlicher Belange in eigener Verantwortung die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge fest (Kirchen sowie andere kirchliche Einrichtungen, zum Beispiel kirchliche Gemeindezentren, Gemeindehäuser, Pfarrhäuser, Kindergärten, Schulen, Alten- und Pflegeheime, Krankenhäuser, Schwesternstationen, Friedhöfe, Kfz.-Abstellplätze für Besucher dieser kirchlichen Einrichtungen) (§ 1 Absatz 5 Nummer 6, § 5 Absatz 2 Nummer 2 und 5, § 9 Absatz 1 Nummer 5 und 15). Sie meldet ihre Wünsche nach Abstimmung mit der kirchlichen Aufsichtsbehörde bei der politischen Gemeinde an.

Zuvor ermittelt sie den Umfang der künftigen Nutzung (zum Beispiel Benutzerzahl eines Gemeindezentrums). Die Anmeldung des Grundstücksbedarfs für kirchliche Zwecke ist im Hinblick auf die finanziellen Auswirkungen (Kaufpreis, Beiträge für Straßenbau, Versorgung und Entsorgung, Straßenreinigung, Grundstücksunterhaltung) in Abstimmung mit der kirchlichen Aufsichtsbehörde auf das notwendige Maß zu beschränken. Dabei ist auf die zentrale Lage, günstige Erschließung, offene oder geschlossene Bauweise, Grundstücksgröße, Grundflächenzahl, Zahl der Geschosse, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl (§§ 16 ff. der Baunutzungsverordnung), den Verlauf der Baulinien und Baugrenzen, Dachformen, Lage der Garagen und Einstellplätze und dergleichen zu achten. Zu prüfen sind auch Art und Maß der Nutzung der Nachbargrundstücke.

Ein Bedarf an Grundstücken ist auch dann anzumelden, wenn der Bau der geplanten Gebäude oder die vorgesehene Erweiterung bzw. Anlage von Friedhöfen o. Ä. m. in den nächsten Jahren noch nicht durchgeführt werden kann.

Die Anmeldung muss auch für im Eigentum der Kirche stehende Grundstücke erfolgen, um die vorgesehene kirchliche Nutzung (vergleiche 11.4) zu ermöglichen und eine Enteignung zu verhindern.

Soweit Erweiterungsflächen für kirchliche Friedhöfe ausgewiesen werden sollen, ist bei der Anmeldung darauf hinzuweisen, dass Voraussetzung für die Ausweisung ist, dass Kosten für den Erwerb des Grundstücks und die Herrichtung des Grundstücks für Friedhofszwecke von der politischen Gemeinde getragen werden, soweit diese Kosten nicht aus dem Friedhofshaushalt finanziert werden können.

- 1.3.3 Die politische Gemeinde hat den kirchlichen Vorschlag über Art und Umfang eines Vorhabens im Bereich Gottesdienst und Seelsorge zu übernehmen. Gegen den vorgesehenen Standort kann sie nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einwenden, dass er für den gedachten Zweck nicht geeignet sei.
- Die von der politischen Gemeinde in diesem Verfahren gesetzte Äußerungsfrist ist – notfalls durch Zwischenbescheid – einzuhalten. Sonst besteht die Gefahr, dass die Gemeinde davon ausgeht, dass kein kirchlicher Bedarf besteht (§ 4 Absatz 1).
- 1.3.4 Der beteiligte kirchliche Rechtsträger hat während des Verfahrens möglichst frühzeitig zu widersprechen, wenn berechtigte Forderungen von Gottesdienst und Seelsorge nicht berücksichtigt sind. Hat die politische Gemeinde die Kirche als Trägerin öffentlicher Belange nicht an der Aufstellung des Bauleitplanes beteiligt oder kirchliche Erfordernisse im Verfahren nicht ausreichend berücksichtigt, so kann die Kirche noch nach Ablauf der Auslegungsfrist bei der höheren Verwaltungsbehörde beantragen, den von der Gemeinde vorgelegten Bauleitplan in dieser Fassung nicht zu genehmigen bzw. bei solchen Bebauungsplänen, die gemäß § 11 Absatz 1 Halbsatz 2 nur anzuzeigen sind, die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend zu machen. (Vergleiche aber § 214 Absatz 1 Nummer 1.) Der Antrag ist nach Abstimmung mit der kirchlichen Aufsichtsbehörde zu begründen.
- 1.3.5 Ferner sind Bedenken zu erheben, wenn kirchliche Grundstücke, die nicht für Gottesdienst und Seelsorge benötigt werden, ungünstig ausgewiesen sind, zum Beispiel Ausweisung von Verkehrs- und Grünflächen einseitig zu Lasten kirchlicher Grundstücke.
- 1.3.6 Für im Zusammenhang bebaute Gebiete, auf die § 34 Absatz 1 BauGB Anwendung findet, kann ein Bebauungsplan aus besonderen städtebaulichen Gründen aufgestellt werden, um Vergnügungsstätten zu verhindern, die zu einer Beeinträchtigung von Kirchen, Kindertagesstätten usw. führen (§ 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch).

#### 1.4 Änderung von Bauleitplänen

Bauleitpläne können auch nach der Genehmigung geändert oder ergänzt werden. Wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden und den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie den betroffenen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird, sind das Verfahren nach den §§ 3 und 4 und die Genehmigung bzw. Anzeige des Bebauungsplanes nach § 11 nicht erforderlich (§ 13). Widerspricht ein betroffener Eigentümer oder ein betroffener Träger öffentlicher Belange der Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes, ist zur Rechtsverbindlichkeit des geänderten bzw. ergänzten Bebauungsplanes die Genehmigung bzw. Anzeige nach § 11 notwendig (§ 13).

Wird im Blick auf die kirchlichen Erfordernisse eine Änderung oder Ergänzung nötig, so hat dies die Kirchengemeinde zu beantragen. Ein Anspruch auf Änderung besteht aber nicht (§ 2 Absatz 3). Falls durch Änderungen des Bauleitplanes kirchliche Belange beeinträchtigt werden, so hat die Kirchengemeinde zu widersprechen.

#### 2. Veränderungssperre und Zurückstellung eines Baugesuches

Die politische Gemeinde kann für die Zeit bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Satzung eine Veränderungssperre verhängen, um zu verhindern, dass im Planungsgebiet etwa durch Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen planungshindernde Tatsachen geschaffen werden (§§ 14 ff.). Ausnahmen können zugelassen werden. Dauert die Veränderungssperre über vier Jahre, so ist der Betroffene angemessen zu entschädigen (§ 18).

Auch ohne Veränderungssperre kann ein Baugenehmigungsverfahren für ein Jahr ausgesetzt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert werden würde (§ 15).

Soweit für Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Genehmigung der politischen Gemeinde erforderlich ist (§ 144 Absatz 1), sind die vorgenannten Vorschriften nicht anzuwenden (§ 14 Absatz 4).

#### 3. Teilungsgenehmigung<sup>1</sup>

Die Teilung eines Grundstücks bedarf im Allgemeinen der Teilungsgenehmigung (§ 19). Die Kirche und die ihr dienenden Anstalten, Stiftungen oder Personenvereinigungen sind von dieser Genehmigungspflicht ausgenommen, wenn sie als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt sind (§ 19 Absatz 4 Nummer 4).

---

<sup>1</sup> Vgl. aber § 5 des bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch.

Die Befreiung von der Genehmigungspflicht entbindet die Kirche nicht von der Notwendigkeit, sich vor Erwerb eines Grundstücks bescheinigen zu lassen, dass das Grundstück wie geplant genutzt werden darf.

Unberührt bleibt eine nach anderen Gesetzen – zum Beispiel Landesrechtlichen Bauordnungen – vorgeschriebene Teilungsgenehmigung, die gegebenenfalls auch für Grundstücksteilungen, an denen die Kirche beteiligt ist, erforderlich ist.

#### 4. Vorkaufsrechte

##### 4.1 Allgemeines<sup>1</sup>

Die politische Gemeinde hat unter bestimmten Voraussetzungen gesetzliche Vorkaufsrechte an Grundstücken in und zum Teil auch außerhalb des Baugebietes. Ein Vorkaufsrecht besteht u. a. auch zugunsten eines kirchlichen Rechtsträgers für solche Grundstücke, die für kirchlichen Gemeinbedarf ausgewiesen sind.

4.2 Der politischen Gemeinde steht ein weitgehendes gesetzliches Vorkaufsrecht an Grundstücken und Erbbaurechten (vergleiche § 20 Absatz 2) zu. Die Einzelheiten ergeben sich aus den §§ 24 und 25.

4.3. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes

4.3.1 Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Absatz 3, § 25 Absatz 2). Der Verkäufer hat Kaufverträge über Grundstücke, an denen ein Vorkaufsrecht möglich ist, der politischen Gemeinde unverzüglich anzuzeigen (§ 28 Absatz 1). Die politische Gemeinde kann nur innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Vertragsinhalts ihr Vorkaufsrecht durch Verwaltungsakt ausüben (§ 28 Absatz 2). Den Beteiligten ist Gelegenheit zu geben, sich zu äußern (§§ 28, 29 Verwaltungsverfahrensgesetz).

Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht an Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zugunsten eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers, also auch eines kirchlichen Rechtsträgers, ausüben, wenn der Träger einverstanden ist. Der Kaufvertrag kommt dann zwischen dem Begünstigten und dem Verkäufer zustande (§ 28 Absatz 4).

4.3.2 Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist in den in § 26 und § 27 Absatz 2 genannten Fällen ausgeschlossen, unter anderem wenn das Grundstück

a) von einem öffentlichen Bedarfsträger für bestimmte Zwecke oder

b) von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge gekauft wird.

<sup>1</sup> Vgl. aber § 3 des bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch.

- 4.3.3 Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts unter den Voraussetzungen des § 27 abwenden.
- 4.3.4. Der bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes zu bezahlende Betrag entspricht dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis (§ 28 Absatz 2 in Verbindung mit § 505 Absatz 2 BGB).
- 4.3.5 Allerdings gilt dies nicht, wenn das Vorkaufsrecht bei Grundstücken ausgeübt wird, die im Bebauungsplan für öffentliche Zwecke ausgewiesen, zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlich sind und für den festgesetzten Verwendungszweck enteignet werden könnten: hier bemisst sich der Betrag nach den Entschädigungsvorschriften für Enteignungen (§ 28 Absatz 3, §§ 93 ff.). Der sogenannte Entschädigungswert kann niedriger, aber auch höher sein als der vertraglich vereinbarte Kaufpreis.

4.3.5. Veräußerungspflicht der politischen Gemeinde

Die politische Gemeinde hat nach Maßgabe des § 89 Absatz 2 bis 4 die Grundstücke, die sie durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworben hat, zu veräußern, es sei denn, dass diese als Austauschland für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen, zur Entschädigung in Land oder für sonstige Zwecke benötigt werden oder Ersatzland oder sonstige Rechte an Immobilien gewährt bzw. eingeräumt worden sind (§ 89 Absatz 1).

5. Zulässigkeit von Bauvorhaben<sup>1</sup>

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich grundsätzlich nach dem Bebauungsplan, der bestimmte Festsetzungen enthalten muss (§§ 29, 30). Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes können in besonderen Fällen erteilt werden (§ 31).

In Gebieten, für die die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, ist ein Bauvorhaben nach Maßgabe des § 33 zulässig. Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes nach § 30 sind Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (§ 34).

Bauen im Außenbereich ist nur in den in § 35 genannten Ausnahmefällen zulässig.

Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den §§ 31 bis 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der politischen Gemeinde entschieden. In bestimmten Fällen ist die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich (§ 36).

---

<sup>1</sup> Vgl. aber §§ 4 und 5 sowie § 7 (Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan) des bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch.

6. Entschädigung bei Vermögensnachteilen durch Ausweisungen in einem Bebauungsplan, Bindungen für Bepflanzungen

6.1 Allgemeines

Ergeben sich für einen Grundstückseigentümer infolge Festsetzungen des Bebauungsplanes für sein Grundstück oder durch eine spätere Änderung des Planes Vermögensnachteile, so kann er unter bestimmten Voraussetzungen vom Begünstigten oder der politischen Gemeinde eine Entschädigung in Geld oder die Übernahme des Grundstücks verlangen; das Gleiche gilt bei Bindungen für Bepflanzungen (§§ 39 ff.).

Ist das Grundstück eines Dritten für kirchlichen Gemeinbedarf im Bebauungsplan ausgewiesen, so kann der Dritte von dem kirchlichen Rechtsträger im Falle eines Vermögensnachteiles die Übernahme des Grundstücks verlangen.

6.2 Wertminderung von Grundstücken

Wird der Wert eines Grundstücks durch planerische Eingriffe gemindert, so kann bei Vermögensnachteilen in folgenden Fällen Entschädigung verlangt werden:

- wenn im Bauleitplan im Interesse der Allgemeinheit Nutzungen festgesetzt werden, die den Wert des Grundstücks gegenüber der üblichen baulichen Nutzung beeinträchtigen (§ 40), zum Beispiel bei Ausweisung für Gemeinbedarf, als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche, als Gemeinschaftsstellplatz oder Gemeinschaftsgarage, als Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft usw.;
- wenn der Eigentümer im Vertrauen auf den Bestand eines verbindlichen Bebauungsplanes Aufwendungen gemacht hat, die durch spätere Änderungen des Bebauungsplanes an Wert verlieren (§ 39);
- wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren aufgehoben oder geändert wird, zum Beispiel Ausweisung eines Baugrundstücks als Grünanlage, unter Umständen Herabzonung fünfgeschossiger auf zweigeschossige Nutzung. Da später nur in besonderen Fällen entschädigt wird ist darauf zu achten, dass günstige Ausweisungen rechtzeitig ausgenutzt werden (§ 42 Absatz 2);
- wenn im Bebauungsplan Trassen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind (§ 41); wenn der Eigentümer für eine bestimmte Bepflanzung und für die Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern zu sorgen hat (§ 41).

Zur Entschädigung ist der Begünstigte verpflichtet, soweit er mit der Festsetzung zu seinen Gunsten einverstanden ist. Ist ein Begünstigter nicht bestimmt oder liegt sein Einverständnis nicht vor, so ist die politische Gemeinde zur Zahlung verpflichtet (§ 44 Absatz 1).

Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn er nicht innerhalb von drei Jahren – gerechnet ab Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind – bei dem Entschädigungspflichtigen geltend gemacht wird (§ 44 Absatz 4).

Ist die Entschädigung durch Übernahme des Grundstücks oder durch Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu leisten und kommt eine Einigung nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums oder die Begründung des Rechtes im Wege der Enteignung gegen Entschädigung verlangen (§ 43 Absatz 1).

Ist die Entschädigung in Geld zu leisten und kommt eine Einigung darüber nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde (§ 43 Absatz 2).

Für die Höhe der Entschädigungen ist maßgebend § 43 Absatz 2 bis 5.

### 6.3 Ansprüche Dritter gegen die Kirche

Die Kirche kann zu einer Entschädigung herangezogen werden, wenn das Grundstück eines Dritten zu ihren Gunsten in der Nutzung beschränkt und die Kirche mit der Ausweisung einverstanden ist, zum Beispiel Ausweisung für Zwecke des Gottesdienstes und der Seelsorge oder als Friedhofserweiterungsgelände (§ 40). Der Grundstückseigentümer kann die Übernahme des Grundstücks durch die Kirche verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen (§ 40).

## 7. Umlegung

### 7.1 Allgemeines

Die politische Gemeinde (Umlegungsstelle) kann die Grundstücksverhältnisse in einem Baugebiet durch ein Verfahren neu ordnen (§ 46). Die politische Gemeinde kann ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde für das Gemeindegebiet oder einen Teil des Gemeindegebietes übertragen (§ 46 Absatz 4).

Wegen der rechtlichen Besonderheiten und wirtschaftlichen Folgen des Verfahrens ist die kirchliche Aufsichtsstelle unverzüglich von der Einleitung eines Umlegungsverfahrens zu unterrichten.

## 7.2 Verfahrenshinweise

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§ 45 Absatz 1).

Das Umlegungsverfahren kann auch eingeleitet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht besteht. In diesem Fall muss der Bebauungsplan vor dem Beschluss der Umlegungsstelle über die Aufstellung des Umlegungsplanes in Kraft getreten sein (§ 45 Absatz 2).

Die Umlegung ähnelt dem Flurbereinigungsverfahren bei ländlichem Grundbesitz. Beteiligt am Verfahren sind die Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke, Inhaber von Rechten an Grundstücken im Umlegungsgebiet, die politische Gemeinde, Bedarfsträger, zu deren Gunsten Flächen für öffentliche Zwecke ausgewiesen sind und die geeignetes Ersatzland einbringen, und Erschließungsträger (§ 48).

Das Umlegungsverfahren wird durch Beschluss der Umlegungsstelle eingeleitet (§ 47). Die Umlegungsstelle stellt einen Umlegungsplan nach Erörterung des Entwurfs mit den Eigentümern auf (§ 66 Absatz 1 Satz 1). Unterbleibt die Erörterung, so kann der Umlegungsplan wegen dieses Verfahrensfehlers angefochten werden. Es kann auch für Teile des Umlegungsgebietes ein Teilumlegungsplan aufgestellt werden (§ 66 Absatz 1 Satz 2).

Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte (Darstellung des künftigen Zustandes des Umlegungsgebietes) und dem Umlegungsverzeichnis (Verzeichnis der Grundstücke, der dinglichen und persönlichen Rechte hinsichtlich der Grundstücke, der einzuziehenden oder zu verlegenden Verkehrsflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze und Flächen für Wasserläufe u. Ä., der Baulasten usw.). Das Umlegungsverzeichnis kann für jedes Grundstück gesondert aufgestellt werden (§ 66 Absatz 3, §§ 67 und 68).

Mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke sowie andere Rechte durch die Umlegungsstelle vor Aufstellung des Umlegungsplanes geregelt werden (§ 76).

Eine vorzeitige Besitzeinweisung zugunsten der politischen Gemeinde und sonstiger Bedarfs- und Erschließungsträger, aber auch anderer Verfahrensbeteiligter ist nach Maßgabe des § 77 möglich.

Das Verfahren endet, sobald der Umlegungsplan unanfechtbar und dies ortsüblich bekannt gemacht worden ist (§ 71 Absatz 1).

Vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes kann die Umlegungsstelle Teile des Umlegungsplanes in Kraft setzen, wenn sich die Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe auf diese Teile des Umlegungsplanes nicht auswirken kann (§ 71 Absatz 2).

### 7.3 Hinweise für kirchliche Beteiligte

Es ist darauf zu achten, dass ein kirchlicher Rechtsträger, der in das Umlegungsverfahren Grundstücke eingeworfen hat, Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage entsprechend den nach §§ 57 und 58 errechneten Anteilen (Verteilung nach Werten oder Verteilung nach Flächen) erhält. In Geld oder in Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes kann ein Eigentümer nur mit seinem Einverständnis abgefunden werden (§ 59 Absatz 4); Eigentümer können jedoch dann in Geld oder mit außerhalb des Umlegungsgebietes gelegenen Grundstücken abgefunden werden, wenn sie im Umlegungsgebiet keine bebauungsfähigen Grundstücke erhalten können oder wenn dies sonst zur Erreichung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erforderlich ist (§ 59 Absatz 5). Bei der Umlegung werden gemäß § 55 Absatz 2 aus der Umlegungsmasse vorweg folgende Flächen, die im Bebauungsplan innerhalb des Umlegungsgebietes festgesetzt sein müssen, ausgeschieden und der politischen Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zugeteilt:

1. örtliche Verkehrsflächen für Straßen, Wege einschließlich Fuß- und Wohnwege und für Plätze sowie Sammelstraßen,
2. Flächen für Parkplätze, Grünanlagen einschließlich Kinderspielplätze und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (soweit nicht schon Bestandteil der in Nummer 1 genannten Verkehrsanlagen), sowie für Regenklär- und Regenüberlaufbecken, wenn die Flächen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes dienen sollen.

Es empfiehlt sich, Vorratsgelände für den voraussichtlichen Bedarf in künftigen Umlegungsgebieten zu erwerben. Ein kirchlicher Rechtsträger kann aber auch am Umlegungsverfahren beteiligt sein, ohne ein eigenes Grundstück im Umlegungsgebiet zu besitzen, wenn im Bebauungsplan zu seinen Gunsten Gemeinbedarfsflächen für kirchliche Zwecke ausgewiesen sind. Er hat jedoch geeignetes Ersatzland außerhalb des Umlegungsgebietes in die Verteilungsmasse einzubringen (§ 55 Absatz 5).

Werden Rechte oder Baulasten an Grundstücken aufgehoben oder geändert und ergibt sich daraus eine rechtliche Beeinträchtigung für den kirchlichen Rechtsträger, so hat dieser einen Anspruch auf Geldabfindung (§ 61 Absatz 2).

## 8. Grenzregelung

Zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung einschließlich Erschließung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände kann die politische Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile durch Grenzregelung benachbarte Grundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander austauschen oder sie einseitig zuteilen, wenn dies dem öffentlichen Interesse dient. Die Grundstücke und Grundstücksteile dürfen nicht selbstständig bebaubar sein, und es darf die durch die Grenzregelung bewirkte Wertminderung für den Grundstückseigentümer nur unerheblich sein (§ 80 Absatz 1).

Dienstbarkeiten und Baulasten können im Grenzregelungsverfahren neu geordnet, neu begründet und aufgehoben werden, Grundpfandrechte können neu geordnet werden, wenn die Beteiligten zustimmen (§ 80 Absatz 2).

Die politische Gemeinde setzt durch Beschluss die neuen Grenzen sowie etwaige Geldleistungen (für Wertänderungen oder Wertunterschiede) fest und regelt in ihm auch die Neubegründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und Baulasten (§ 82 Absatz 1 Satz 1). Beteiligten, deren Rechte ohne Zustimmung durch den Beschluss betroffen werden, muss vorher Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden (§ 82 Absatz 1 Satz 2).

Die politische Gemeinde hat ortsüblich bekannt zu machen, in welchem Zeitpunkt der Beschluss über die Grenzregelung unanfechtbar geworden ist (§ 83 Absatz 1).

Das Eigentum an ausgetauschten oder einseitig zugeteilten Grundstücksteilen und Grundstücken geht lastenfrei auf die neuen Eigentümer über. Ausgetauschte oder einseitig zugeteilte Grundstücksteile und Grundstücke werden Bestandteil des Grundstücks, dem sie zugeteilt werden. Die dinglichen Rechte an diesem Grundstück erstrecken sich auf die zugeteilten Grundstücksteile und Grundstücke (§ 83 Absatz 3).

Die politische Gemeinde kann die Grenzregelung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde übertragen (§ 80 Absatz 3).

## 9. Enteignung<sup>1</sup>

### 9.1 Allgemeines

Eine Enteignung ist ein hoheitlicher Eingriff in das durch Artikel 14 GG verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht (bzw. gleichgestellte Rechte) und ist daher nur unter bestimmten gesetzlich festgelegten Voraussetzungen möglich.

### 9.2 Zulässigkeit

#### 9.2.1 Nach dem BauGB (§ 85) kann nur enteignet werden, um

1. entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten,
2. unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke, die nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, insbesondere zur Schließung von Baulücken, entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen,
3. Grundstücke für die Entschädigung in Land zu beschaffen (Näheres § 90),
4. durch Enteignung entzogene Rechte durch neue Rechte zu ersetzen (Näheres § 91),
5. Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn ein Eigentümer ein Baugebot gemäß § 176 Absatz 1 oder 2 nicht erfüllt oder
6. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage aus den in § 172 Absatz 3 bis 5 bezeichneten Gründen zu erhalten.

#### 9.2.2 Durch Enteignung nach BauGB können insbesondere das Eigentum an Grundstücken, Rechte an Grundstücken und schuldrechtliche Rechte in Bezug auf Grundstücke entzogen und das Grundstückseigentum und Rechte an Grundstücken belastet werden (§ 86).

#### 9.2.3 Eine Enteignung setzt voraus, dass das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert, der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann und alle ernsthaften Versuche des Antragstellers gescheitert sind, ein Grundstück oder ein Recht zu angemessenen Bedingungen – unter den Voraussetzungen des § 100 Absatz 1 und 3 unter Angebot geeigneten Ersatzlandes – freihändig zu erwerben (§ 87).

---

<sup>1</sup> Vgl. auch Abschnitt 4/1.

Aus zwingenden städtebaulichen Gründen kann die politische Gemeinde eine Enteignung beantragen, ohne dass sie geeignetes Ersatzland anbieten muss (§ 88).

9.2.4 Eine Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Ersatzland ist nur nach Maßgabe des § 90 zulässig.

9.2.5 Umfang der Enteignung

In § 92 ist Näheres über Umfang, Beschränkung und Ausdehnung von Enteignungen bestimmt.

9.2.6 Enteignung kirchlicher Grundstücke

Grundsätzlich können auch Grundstücke kirchlicher Rechtsträger enteignet werden.

Lediglich solche Grundstücke, die unmittelbar öffentliche kirchliche Funktionen erfüllen (Gemeinbedarfsflächen, zum Beispiel Grundstücke, die mit einer Kirche, einem Pfarrhaus, einem Gemeindehaus oder anderen kirchlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen oder Krankenhäusern bebaut sind oder die als Friedhof genutzt werden), sind von der Enteignung ausgeschlossen, solange die Widmung besteht (vergleiche Artikel 140 GG in Verbindung mit § 138 WRV).

Darüber hinaus dürfen aber auch Grundstücke, die selbst oder deren Erträge den Aufgaben der Kirche und ihren Einrichtungen dienen oder zu dienen bestimmt sind, nicht zur Beschaffung von Ersatzland für enteignete Dritte in Anspruch genommen werden (§ 90 Absatz 2 Nummer 2).

Wird ein Enteignungsverfahren eingeleitet, in dem kirchliche Grundstücke oder sonstige Rechte betroffen sind, so hat sich der kirchliche Rechtsträger rechtzeitig mit der kirchlichen Aufsichtsbehörde in Verbindung zu setzen.

9.2.7 Enteignung von Grundstücken Dritter für kirchliche Zwecke

Sofern es einem kirchlichen Rechtsträger nicht gelingt, ein im Eigentum eines Dritten stehendes Grundstück, das für kirchlichen Gemeinbedarf in einem Bebauungsplan ausgewiesen ist, freihändig zu erwerben und sofern die übrigen Voraussetzungen für eine Enteignung vorliegen, kann die Kirche bei der politischen Gemeinde die Enteignung dieses Grundstücks zu ihren Gunsten beantragen (§ 85 Absatz 1 Nummer 1, § 105 Satz 1). Die politische Gemeinde legt den Antrag mit ihrer Stellungnahme binnen eines Monats der höheren Verwaltungsbehörde als Enteignungsbehörde vor (§ 105 Satz 2, § 104 Absatz 1). Die Kirche

hat glaubhaft zu machen, dass sie das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwenden wird (§ 87). Wenn die Kirche die Möglichkeit hat, an anderer geeigneter Stelle das Bauvorhaben durchzuführen, kann es zu einer Ablehnung des Enteignungsantrages kommen. Im Enteignungsbeschluss wird u. a. die Frist bezeichnet, innerhalb der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist (§ 113 Absatz 2 Nummer 3). Die Frist beginnt mit dem Eintritt der Rechtsänderung. Sie kann unter bestimmten Voraussetzungen verlängert werden (§ 114).

Bevor ein kirchlicher Rechtsträger einen Enteignungsantrag stellt, ist die Stellungnahme der kirchlichen Aufsichtsbehörde einzuholen.

### 9.3 Entschädigung

Entschädigung ist im Allgemeinen in Geld zu gewähren. Maßgeblich für ihre Höhe ist grundsätzlich der Verkehrswert des entzogenen Grundstücks im Zeitpunkt des Enteignungsantrages. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Entschädigung auch für andere Vermögensnachteile gezahlt werden (§§ 93 ff.).

Kirchliche Rechtsträger, gegen die ein Enteignungsverfahren läuft, können, wenn sie zur Erfüllung der ihnen wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen sind, zum Beispiel für den Bau einer Kirche oder die Anlage eines Friedhofes, Entschädigung in Ersatzland beantragen, und zwar unter den in § 100 Absatz 1 Nummer 1 genannten Voraussetzungen.

### 9.4 Verfahren

Für das Enteignungsverfahren gelten die §§ 104 ff.

Das Verfahren wird durch die Enteignungsbehörde (= höhere Verwaltungsbehörde) auf Antrag der politischen Gemeinde oder des Begünstigten durchgeführt (§ 104).

Es kann bereits nach Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und Erörterung vorgebrachter Bedenken und Anregungen eingeleitet werden (§ 108). Die Enteignungsbehörde entscheidet nach mündlicher Verhandlung durch Beschluss über den Enteignungsantrag und die vorgebrachten Einwendungen. Zur Beschleunigung kann die Enteignungsbehörde vorab über die Rechtsänderung entscheiden, während über die Entschädigung danach gesondert im Entschädigungsfeststellungsverfahren befunden wird (§ 112). Wenn sich der Eigentümer und der Antragsteller über den Eigentumsübergang einig sind und nur die Höhe der Entschädigung streitig ist, braucht ggf. von Anfang an nur ein Entschädigungsfeststellungsverfahren betrieben zu werden.

### 9.5 Vorzeitige Besitzeinweisung

In Eilfällen kann eine vorzeitige Besitzeinweisung angeordnet werden, wenn die Nutzung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit dringend geboten ist (§ 116).

### 9.6 Veräußerungspflicht der politischen Gemeinde

Die politische Gemeinde hat nach Maßgabe des § 89 Absatz 2 bis 4 Grundstücke, die zu ihren Gunsten enteignet sind, um sie für eine bauliche Nutzung vorzubereiten oder der baulichen Nutzung zuzuführen, zu veräußern, es sei denn, dass diese als Austauschland für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen, zur Entschädigung in Land oder für sonstige Zwecke benötigt werden oder Ersatzland oder sonstige Rechte an Immobilien gewährt bzw. eingeräumt worden sind.

### 9.7 Rückenteignung

Wenn das Grundstück vom Begünstigten nicht innerhalb der festgesetzten Frist zum Enteignungszweck verwendet oder dieser Zweck aufgegeben worden ist, kann der frühere Eigentümer binnen zwei Jahren seit Entstehung des Anspruchs die Rückenteignung verlangen (§ 102).

### 10. Erschließung und Erschließungsbeiträge

Hierzu wird auf das besondere Merkblatt über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (AHG 3/1 – 2) hingewiesen.

## II. Besonderes Städtebaurecht

### 11. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen<sup>1</sup>

#### 11.1.1 Allgemeines

Das besondere Städtebaurecht findet sich im Zweiten Kapitel des BauGB, §§ 136 ff. Der Erste Teil enthält die Vorschriften für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen.

Bis zum Inkrafttreten des BauGB war das Recht der Stadtsanierung und (bei überörtlicher Bedeutung) der Entwicklung von Wohngebieten als Sonderrecht in dem durch das BauGB aufgehobenen Städtebauförderungsgesetz geregelt.

Nach dem BauGB gibt es (normale) Sanierungsverfahren – §§ 136 bis 164 – und vereinfachte Sanierungsverfahren, für die gemäß Sanierungssatzung die §§ 152 bis 156 und gegebenenfalls auch § 144 nicht gelten (§ 142 Absatz 4).

---

<sup>1</sup> Vgl. auch § 6 (Städtebaulicher Vertrag) des bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch.

- 11.1.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden kann.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Absatz 2).

Nähere Hinweise, wann insbesondere städtebauliche Missstände vorliegen, sind in § 136 Absatz 3 gegeben.

- 11.1.3 Die Kirche ist von Sanierungsverfahren betroffen, wenn sie in dem betreffenden Gebiet Grundstücksbedarf für Gottesdienst und Seelsorge hat oder wenn sie Eigentümerin von Grundstücken in dem Gebiet ist.

Bei Sanierungsverfahren ist es geboten, dass die Kirchengemeinden prüfen, inwieweit ihre Belange berührt werden, und dass sie Fristen einhalten und die besonderen Bestimmungen des BauGB über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen beachten. Die Kirchengemeinden sollen die kirchliche Aufsichtsbehörde rechtzeitig beteiligen.

- 11.2 Vorbereitung der Sanierung

- 11.2.1 Allgemeines

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der politischen Gemeinde; sie umfasst die vorbereitenden Untersuchungen, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung, die städtebauliche Planung, die Erörterung der beabsichtigten Sanierung; die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans, einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt werden (§ 140).

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes hat die politische Gemeinde vorbereitende Untersuchungen im erforderlichen Maße durchzuführen oder zu veranlassen, sofern nicht etwa hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen (§ 141 Absatz 1 und 2).

Die Vorbereitung der Sanierung ist von der politischen Gemeinde durch einen Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen unter Hinweis auf die Auskunftspflicht nach § 138 (§ 141 Absatz 2).

#### 11.2.2 Beteiligung der Bürger

Die politische Gemeinde soll die Sanierung möglichst frühzeitig mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen erörtern (§ 137). Nach Maßgabe des § 138 haben Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten eine Auskunftspflicht gegenüber der politischen Gemeinde oder ihren Beauftragten.

#### 11.2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Bei der Vorbereitung und Durchführung einer Sanierung sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, möglichst frühzeitig beteiligt werden (§ 139 Absatz 2 in Verbindung mit § 4).

Zu den Trägern öffentlicher Belange gehören auch kirchliche Körperschaften des öffentlichen Rechts. In ihrer Stellungnahme haben die Träger öffentlicher Belange Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben. Äußert sich der Träger öffentlicher Belange nicht innerhalb einer gesetzten angemessenen Frist, so kann die politische Gemeinde davon ausgehen, dass der betreffende Träger keine Bedenken gegen die Sanierung hat (§ 139 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 1 letzter Satz).

Sofern eine Änderung von Zielen und Zwecken der Sanierung oder von Maßnahmen und Planungen eines Trägers öffentlicher Belange, die aufeinander abgestimmt worden sind, beabsichtigt ist, haben sich die Beteiligten unverzüglich miteinander ins Benehmen zu setzen (§ 139 Absatz 3).

Bei Grundstücken von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts, die Gottesdienst oder Seelsorge dienen, dürfen Sanierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des kirchlichen Rechtsträgers durchgeführt werden. Der kirchliche Rechtsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen besteht (§ 139 Absatz 4).

#### 11.2.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die politische Gemeinde hat nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen und diese mit anderen betroffenen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen (§ 149 Absatz 1).

Die politische Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungs Vorstellungen verlangen (§ 149 Absatz 5).

Für die Kirche ergeben sich finanzielle Folgen, wenn sie als Träger öffentlicher Belange Grundstücksbedarf für Gottesdienst und Seelsorge hat oder Eigentümerin von Grundstücken ist. Soweit ein kirchlicher Rechtsträger vom Sanierungsverfahren betroffen ist, ist umgehend die kirchliche Aufsichtsbehörde zu beteiligen.

#### 11.3 Sanierungsgebiet

##### 11.3.1 Allgemeines

Ein Sanierungsgebiet wird durch Satzung der politischen Gemeinde festgelegt (§ 142 Absatz 3). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 142 Absatz 1).

Durch Satzung kann die politische Gemeinde auch Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes als Ersatz- und Ergänzungsgebiete förmlich festlegen, sofern diese Flächen für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder für durch die Sanierung bedingte Gemeindebedarfs- oder Folgeeinrichtungen benötigt werden (§ 142 Absatz 3).

Wenn ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll, ist in der Sanierungssatzung zu bestimmen, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes (§§ 152 bis 156) nicht gelten sollen. Dies ist dann möglich, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

### 11.3.2 Rechtsfolgen der förmlichen Festlegung

Die politische Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungsatzung mit Angabe der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke mit. Das Grundbuchamt trägt in den Grundbüchern einen Sanierungsvermerk ein (§ 143 Absatz 4).

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen Bauvorhaben, die Beseitigung baulicher Anlagen, erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die Teilung eines Grundstücks, rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts und weitere Rechtsgeschäfte, die sich auf Grundstücke, Gebäude und Gebäudeteile beziehen, der schriftlichen Genehmigung der politischen Gemeinde (§ 144 Absatz 1 und 2).

Die politische Gemeinde kann für bestimmte Fälle eine Pauschalgenehmigung erteilen, wenn sie dies ortsüblich bekannt gemacht hat (§ 144 Absatz 3).

In § 144 Absatz 4 ist aufgezählt, in welchen Fällen eine Genehmigung nicht notwendig ist.

Die politische Gemeinde hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Antrages über die Erteilung der Genehmigung zu entscheiden (§ 145 Absatz 1).

Sie darf die Genehmigung nur versagen, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Bauvorhaben oder das Rechtsgeschäft die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen würde (§ 145 Absatz 2).

In bestimmten Fällen muss die politische Gemeinde die Genehmigung erteilen (§ 145 Absatz 3).

### 11.3.3 Übernahmeverlangen

Der Eigentümer kann von der politischen Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn die Genehmigung versagt wird und 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 (§ 145 Absatz 5).

## 11.4 Durchführung der Sanierung

### 11.4.1 Allgemeines

Die Durchführung der Sanierung umfasst die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind (§ 146).

- 11.4.2 Ordnungsmaßnahmen sind die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, der Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken, die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen einschließlich Ersatzanlagen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen.

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der politischen Gemeinde.

Die politische Gemeinde kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen. Sofern einzelne Eigentümer die zügige und zweckmäßige Durchführung nicht gewährleisten, hat die politische Gemeinde insoweit für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen (§ 147).

- 11.4.3 Zu den Baumaßnahmen gehören die Modernisierung und die Instandsetzung, die Neubebauung und die Ersatzbauten, die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist; der politischen Gemeinde obliegt jedoch, für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen. (§ 148).

- 11.5 Abgaben- und Auslagenbefreiung

Frei von Gebühren und ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben sowie von Auslagen sind Geschäfte und Verhandlungen zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und zur Durchführung von Erwerbsvorgängen (§ 151).

11.6 Besondere Vorschriften für Sanierungen die nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

11.6.1 Allgemeines

Bei Sanierungen, die nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die besonderen Vorschriften der §§ 152 bis 156 anzuwenden.

11.6.2 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisgestaltung, Wertermittlung bei Umlegungsverfahren

- a) Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen, die aufgrund von Sanierungsmaßnahmen nach dem BauGB zu gewähren sind, werden Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen (§ 153 Absatz 1).
- b) Falls bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert über dem Wert liegt, der sich gemäß § 153 Absatz 1 ergeben würde, kann ggf. die politische Gemeinde die nach § 144 erforderliche Genehmigung versagen (§ 153 Absatz 2 in Verbindung mit § 145 Absatz 2).
- c) Bei dem Erwerb eines Grundstücks durch die politische Gemeinde oder den Sanierungsträger oder – in den Fällen des § 144 Absatz 4 Nummer 4 und 5 – durch den Bedarfsträger besteht ein Preislimit, indem kein höherer Kaufpreis vereinbart werden darf, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 153 Absatz 1 ergeben würde (§ 153 Absatz 3).
- d) Bei der Veräußerung von durch Vorkaufsrecht oder Enteignung erlangten Grundstücken hat die politische Gemeinde das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt. Gleiches gilt für die Veräußerung von Grundstücken, die der Sanierungsträger zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat (§ 153 Absatz 4 in Verbindung mit §§ 89 und 159 Absatz 3).
- e) Bei Umlegungsverfahren in einem Sanierungsgebiet ist bei der Ermittlung von Werten § 153 Absatz 5 zu beachten. Bei solchen Umlegungsverfahren findet ferner keine Verteilung nach Flächen statt (§ 153 Absatz 5 Nummer 3).

Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, hat die politische Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und § 155 Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen (§ 155 Absatz 6).

### 11.6.3 Vom Eigentümer zu leistender Ausgleichsbetrag

Der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die politische Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. (§ 154 Absatz 1 Satz 1). Auch im Fall einer Erbbaurechtsbestellung ist der Grundstückseigentümer der Zahlungspflichtige gegenüber der politischen Gemeinde.

Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Absatz 5 durchgeführt worden ist (§ 155 Absatz 2).

Die politische Gemeinde kann für das Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn nur eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrages in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht. (§ 155 Absatz 3).

Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks. Diese Erhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert) (§ 154 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2).

Für die Höhe des Ausgleichsbetrages sind die §§ 153 und 155 zu beachten (vergleiche 11.6.2).

Werden im Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, so werden deren Kosten beim Ausgleichsbetrag berücksichtigt. Die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sind auf Grundstücke im Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. (§ 154 Absatz 1 Satz 2).

Die politische Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Absatz 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 154 Absatz 3 Satz 1, Absatz 4 Satz 1 und 2).

Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück (§ 154 Absatz 4 Satz 3) im Gegensatz zu Erschließungsbeiträgen nach BauGB und Beiträgen nach landesrechtlichen Kommunalabgabengesetzen.

#### 11.6.4 Vorauszahlung

Die politische Gemeinde kann von den Eigentümern auf den Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist (§ 154 Absatz 6).

#### 11.6.5 Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages

Die politische Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann (§ 154 Absatz 3 Satz 3).

#### 11.6.6 Ablösung

Die politische Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann auch ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden (§ 154 Absatz 3 Satz 2).

#### 11.6.7 Billigkeitsentscheidungen

Die politische Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen (§ 154 Absatz 5).

Ferner kann die politische Gemeinde im Einzelfall auch von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, dass die Zahlungspflicht noch nicht entstanden ist (§ 155 Absatz 4 in Verbindung mit § 135 Absatz 5).

Hingewiesen wird auf die Ausführungen zu § 135 Absatz 5 im Merkblatt über Erschließungsbeiträge nach dem BauGB/BBauG Abschnitt III. N. – AHGF 3/1-2.

Im Übrigen sind gemäß § 155 Absatz 5 die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.

#### 11.6.8 Rechtsbehelfe

Wegen der Rechtsbehelfe wird hingewiesen auf Abschnitt III Nr. 22.

#### 11.6.9 Kirchliche Rechtsträger; Beteiligung der kirchlichen Aufsichtsbehörde

Wegen der tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten des Ausgleichsbetragsrechtes ist es geboten, dass die kirchlichen Rechtsträger, soweit die Sach- und Rechtslage nicht eindeutig ist, die kirchlichen Aufsichtsbehörden rechtzeitig beteiligen. Das gilt bereits für die Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung der kirchlichen Grundstücke maßgeblichen Verhältnisse zwischen den kirchlichen Rechtsträgern und der politischen Gemeinde (§ 155 Absatz 4 Satz 2).

Insbesondere sind die Ausgleichsbetragsbescheide sofort der kirchlichen Aufsichtsbehörde zur Beratung zuzuleiten, wenn die Sach- und Rechtslage nicht eindeutig ist. Zu achten ist darauf, dass in jedem zweifelhaften Fall rechtzeitig vor Ablauf der Rechtsbehelfsfrist Widerspruch eingelegt wird.

Der kirchlichen Aufsichtsbehörde sind möglichst sofort beizufügen:

- a) der Ausgleichsbetragsbescheid mit Angabe des Eingangsdatums,
- b) Durchschrift des Widerspruches,
- c) Lagepläne und Beschreibungen hinsichtlich des ursprünglichen Zustandes der Grundstücke und des Zustandes der Grundstücke nach Abschluss der Sanierung.

#### 11.7 Sanierungsträger und andere Beauftragte

Die politische Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen (§ 157 Absatz 1 Satz 1).

#### 11.8 Überleitungsvorschriften und weiter anzuwendende Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes; Finanzierungsvorschriften

##### 11.8.1 Überleitungsvorschriften vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes enthält § 156.

- 11.8.2 Gemäß § 245 Absatz 11 BauGB sind § 38 Absatz 2 Satz 2 und 3, die §§ 39, 40, 41 Absatz 1 bis 3, § 43 Absatz 3 und 4 und die §§ 44 bis 49 und 58 des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden. Nach dem 31. Dezember 1987 kann Landesrecht an deren Stelle in Kraft treten; dies gilt nicht für die Regelungen über Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmittel des Bundes.
- 11.8.3 Verschiedene Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes, die die Beteiligung des Bundes an der Finanzierung der Sanierung betrafen, sind im BauGB nicht mehr enthalten. Der Bund zieht sich weitgehend aus der Finanzierung der Stadtsanierung zurück. Es ist nun Aufgabe der Länder, Regelungen zu erlassen, die die Finanzierung der Sanierung ihrerseits festlegen.
- 11.9 Abschluss der Sanierung

#### 11.9.1 Allgemeines

Die Sanierungssatzung der politischen Gemeinde ist durch Satzung aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird (§ 162 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 1).

Die Sanierungssatzung kann ggf. auch nur für einen Teil des Sanierungsgebietes aufgehoben werden (§ 162 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 Satz 1).

Die Aufhebungssatzung ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen; diese kann gegebenenfalls die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend machen (§ 162 Absatz 2 Satz 3 in Verbindung mit § 11 Absatz 3).

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung einschließlich eines Hinweises auf die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens wird die Aufhebungssatzung rechtsverbindlich (§ 162 Absatz 2 Satz 3 bis 5).

Die politische Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen (§ 1 Absatz 3).

#### 11.9.2 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

Die politische Gemeinde kann die Sanierung für ein Grundstück als abgeschlossen erklären, wenn die Voraussetzungen des § 163 Absatz 1 vorliegen.

Die politische Gemeinde kann auch bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer nach Maßgabe des § 163 Absatz 2 als abgeschlossen erklären.

### 11.9.3 Anspruch auf Rückübertragung

Wird die Sanierungssatzung aufgehoben, weil die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird, hat der frühere Eigentümer eines Grundstücks einen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auf Rückübertragung dieses Grundstücks, wenn bestimmte in § 164 Absatz 1 näher genannte Voraussetzungen vorliegen. Ein Anspruch besteht in den in § 164 Absatz 2 bezeichneten Fällen nicht, so zum Beispiel wenn das Grundstück in einem Bebauungsplan als Baugrundstück für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt oder für sonstige öffentliche Zwecke benötigt wird oder der Eigentümer mit der zweckgerechten Verwendung des Grundstücks begonnen hat oder das Grundstück aufgrund des § 89 oder des § 159 Absatz 3 an einen Dritten veräußert wurde. Eine Rückübertragung kann nur binnen zwei Jahren seit der Aufhebung der Sanierungssatzung verlangt werden (§ 164 Absatz 3).

Der frühere Eigentümer hat als Kaufpreis den Verkehrswert zu zahlen, den das Grundstück im Zeitpunkt der Rückübertragung hat (§ 164 Absatz 3).

Ein Anspruch auf Rückenteignung nach § 102 bleibt unberührt. Die dem Eigentümer zu gewährende Entschädigung nach § 103 bemisst sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks, der sich aufgrund des rechtlichen und tatsächlichen Zustandes im Zeitpunkt der Aufhebung der förmlichen Festlegung ergibt (§ 164 Absatz 5).

### 12. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen<sup>1</sup>

Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn die Maßnahme dazu dient, Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebietes oder der Region erstmalig zu entwickeln oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zuzuführen, und die Maßnahme der Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dient (§ 165 Absatz 1 und 2). Die Entwicklungssatzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 165 Absatz 6 und 7).

---

<sup>1</sup> Vgl. auch § 6 des bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch.

Im Entwicklungsbereich hat die Gemeinde die Grundstücke grundsätzlich zu erwerben (§ 166 Absatz 3 Satz 1). Der Gemeinde steht ein Enteignungsrecht zu. Die Enteignung ist ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zulässig (§ 159 Absatz 3).

Der Erwerb erfolgt zum sogenannten entwicklungsunbeeinflussten Wert. Dem Grundstückseigentümer kommen also Grundstückswertsteigerungen durch die Entwicklungsmaßnahmen nicht zugute.

Die Situation ist also für den Grundstückseigentümer anders als bei Grundstücken, die in einem Gebiet liegen, für das – wie im Normalfall – zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt ist, und die erst nach Vorliegen des Bebauungsplanes zum Baulandwert verkauft oder im Erbbauwege vergeben werden.

Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, so ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der durch die Entwicklungsmaßnahmen bedingten Erhöhung des Bodenwertes entspricht. Die §§ 154 und 155 sind entsprechend anzuwenden (§ 166 Absatz 3 letzter Unterabsatz).

Der Eigentümer eines im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstückes nach Maßgabe des § 168 verlangen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie erworben hat, nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahmen an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des nach Erlass der Entwicklungssatzung aufgestellten Bebauungsplanes zu bebauen (§ 166 Absatz 1 Satz 2, § 169 Absatz 6).

Die Veräußerung der Grundstücke durch die Gemeinde erfolgt zum sog. Neuordnungswert, d. h. dem Verkehrswert, der dem Grundstück nach der Durchführung der Entwicklung zukommt. Das ist der Baulandwert (§ 169 Absatz 8 Satz 1). § 154 Absatz 5 ist auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstückes entspricht (§ 169 Absatz 8 Satz 2).

Die von der Gemeinde erzielten Mehrerlöse und eingenommenen Ausgleichsbeträge dürfen nur zur Finanzierung der Entwicklung verwandt werden. Im Gesetz ist nicht geregelt, welche Maßnahmen im Einzelnen finanziert werden dürfen (§ 171).

### 13. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

#### 13.1 Erhaltungssatzung

Die politische Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart oder zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart kann festgesetzt werden, dass auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedarf. Die Genehmigung darf nur unter bestimmten Voraussetzungen versagt werden (§§ 172, 173).

Bei Versagung der Genehmigung in Fällen, in denen es um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart geht, hat der Eigentümer ggf. einen Übernahmearspruch gegen die politische Gemeinde (§ 173 Absatz 2).

Bei Grundstücken, die Gottesdienst oder Seelsorge dienen, ist eine Genehmigung nicht erforderlich (§ 174 Absatz 1 in Verbindung mit § 26 Nummer 2).

Die Kirche soll aber in solchen Fällen auf Verlangen der politischen Gemeinde von dem Vorhaben absehen, wenn Voraussetzungen vorliegen, bei denen die politische Gemeinde die üblicherweise notwendige Genehmigung gemäß § 172 versagen könnte und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage der Kirche auch bei Berücksichtigung ihrer Aufgaben zuzumuten ist (§ 174 Absatz 2).

#### 13.2 Städtebauliche Gebote

Die politische Gemeinde kann nach vorheriger Erörterung mit den betroffenen Eigentümern und Nutzungsberechtigten Baugebote, Modernisierungs- und Instandsetzungsangebote, Pflanzgebote und Abbruchgebote erlassen, falls die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (§ 175 ff.). Bei Anordnung eines Baugebotes nach § 176 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden. Die Maßnahmen finden für Grundstücke, die dem Gottesdienst oder der Seelsorge (§ 26 Nummer 2b) dienen, nur insoweit Anwendung, als die Kirche dadurch nicht in der Erfüllung ihrer Aufgaben beeinträchtigt wird (§ 175 Absatz 4).

Für kirchliche Grundstücke innerhalb eines Baugebietes haben Baugebote nur Bedeutung, wenn die Grundstücke nicht einer speziellen gottesdienstlichen oder seelsorgerlichen Widmung unterliegen.

Bei dem Erlass derartiger Gebote sind von den politischen Gemeinden wirtschaftliche und soziale Gesichtspunkte zu beachten. Bei Baugeboten hat der Eigentümer ggf. einen Übernahmeanspruch gegen die politische Gemeinde, bei Abbruchgeboten ggf. einen Entschädigungsanspruch oder Übernahmeanspruch gegen die politische Gemeinde. Hinsichtlich des Verfahrens und Erlöschens des Anspruches vergleiche 6.2. Absätze 3 bis 7.

#### 14. Sozialplan und Härteausgleich

Wirken sich Bebauungspläne oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, soll die politische Gemeinde einen Sozialplan aufstellen (§ 180).

Soweit es die Billigkeit erfordert, soll die politische Gemeinde bei der Durchführung des Baugesetzbuches zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile – auch im sozialen Bereich – nach Maßgabe des § 181 Betroffenen auf Antrag einen Härteausgleich in Geld gewähren. Entsprechend gilt dies auch für andere Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen (§ 181 Absatz 2).

#### 15. Miet- und Pachtverhältnisse

Nach Maßgabe der §§ 182 bis 184 kann die politische Gemeinde ggf. ein Miet- oder Pachtverhältnis, oder ein anderes schuldrechtliches Vertragsverhältnis, das zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigt, aufheben.

Die politische Gemeinde hat in einem solchen Falle den Betroffenen insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, als ihnen durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde (§ 185 Absatz 1 und 2).

Bei Aufhebung eines Pachtvertrages über kleingärtnerisch genutztes Land ist die politische Gemeinde außer zur Entschädigung in Geld ggf. auch zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland verpflichtet (§ 185 Absatz 3).

Soweit es für die Verwirklichung des Sozialplanes erforderlich ist, kann die politische Gemeinde auf Antrag des Mieters oder Pächters ein Miet- oder Pachtverhältnis über Wohn- und Geschäftsraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im Hinblick auf Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 verlängern (§ 186).

16. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

Die §§ 187 und 188 enthalten Regelungen im Interesse einer Koordinierung zwischen städtebaulichen Maßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur.

Wird bei einer städtebaulichen Maßnahme ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ganz oder teilweise in Anspruch genommen, so soll die politische Gemeinde sich um die Beschaffung geeigneten Ersatzlandes bemühen, soweit der Eigentümer des Betriebes daran interessiert ist (§ 189).

Auf Antrag der politischen Gemeinde kann, wenn für städtebauliche Maßnahmen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in Anspruch genommen werden und der entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt werden soll, ein Flurbereinigungsverfahren nach § 87 Absatz 1 des Flurbereinigungsgesetzes (Unternehmensverfahren) durchgeführt werden. Das Flurbereinigungsverfahren kann bereits angeordnet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht rechtsverbindlich ist (§ 190 Absatz 1 Satz 1 und 2).

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Sanierungssatzung sind die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht anzuwenden, es sei denn, dass es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder solcher Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder als Wald ausgewiesen sind (§ 191).

### III. Sonstige Vorschriften

17. Wertermittlung

Die Grundstückspreise richten sich nach Angebot und Nachfrage und werden grundsätzlich frei vereinbart. Bei Grundstücksbewegungen ist ein am Verkehrswert orientierter Preis zu vereinbaren.

Anhaltspunkte ergeben sich aus Vergleichspreisen anderer Grundstücksbewegungen in entsprechender Lage sowie aus den Kaufpreissammlungen der bei den kreisfreien Städten und Landkreisen gebildeten Gutachterausschüsse (§§ 192, 193 und 195). Bei den Gutachterausschüssen kann notfalls ein Gutachten über den Verkehrswert beantragt werden (§§ 193 und 194). Ein derartiges Gutachten ist gebührenpflichtig. Es hat nur bei ausdrücklicher Vereinbarung der Parteien bindende Wirkung. Der kirchliche Rechtsträger kann jedoch auch unentgeltlich

beim Gutachterausschuss Auskunft über einen durchschnittlichen Lagewert (Bodenrichtwert) verlangen (§ 196), der für das gesamte Gemeindegebiet oder Teile davon ermittelt worden ist. Dieser Wert liegt oft unter den tatsächlichen Verkaufspreisen.<sup>1</sup>

18. Allgemeine Vorschriften (insbesondere Begriff der Landwirtschaft, Schutz des Mutterbodens)

Gemäß § 200 Absatz 2 sind die für das Eigentum an Grundstücken bestehenden Vorschriften, soweit das BauGB nichts anderes vorschreibt, entsprechend auch auf grundstücksgleiche Rechte anzuwenden. Zu grundstücksgleichen Rechten gehören vor allem Erbbaurechte.

In § 201 wird definiert, was Landwirtschaft im Sinne des BauGB ist.

§ 202 enthält eine Vorschrift zum Schutz des Mutterbodens.

19. Vorarbeiten auf Grundstücken

Eigentümer und Besitzer haben zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von ihnen nach dem BauGB zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen. Entstehen dem Eigentümer oder Besitzer durch solche Maßnahmen unmittelbare Vermögensnachteile, so haben sie Anspruch auf eine angemessene Entschädigung (§ 209).

20. Wirksamkeitsvoraussetzungen für Flächennutzungsplan und Satzungen nach Baugesetzbuch<sup>2</sup>

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes und der Satzungen nach BauGB nur nach Maßgabe des § 214 beachtlich.

Bestimmte Mängel werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres, in anderen Fällen – Mängel der Abwägung – innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der politischen Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215).

Unberührt bleibt davon die Verpflichtung der für das Genehmigungs- und Anzeigeverfahren zuständigen Behörde, die Einhaltung auch solcher Vorschriften zu prüfen, deren Verletzung sich nicht auf die Rechtswirksamkeit eines Flächennutzungsplanes oder einer Satzung auswirkt (§ 216).

---

<sup>1</sup> In Niedersachsen siehe auch §§ 10 ff. der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 9. Dezember 1989 (Nieders. GVBl. S. 419).

<sup>2</sup> Vgl. aber § 9 des bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch.

## 21. Normenkontrollverfahren<sup>1</sup>

Wird die Gültigkeit einer nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erlassenen Satzung bezweifelt, so kann nach Maßgabe des § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung Normenkontrolle beim Oberverwaltungsgericht bzw. Verwaltungsgerichtshof beantragt werden. Der Antrag ist nicht fristgebunden.

Ein Flächennutzungsplan ist keine Rechtsvorschrift, die der Normenkontrolle unterliegt.

## 22. Rechtsbehelfe im Übrigen<sup>2</sup>

- 22.1 Wer durch einen Verwaltungsakt nach BauGB beschwert ist, kann – gegebenenfalls nach einem Vorverfahren (§ 212) –, sofern der Verwaltungsakt eine Entschädigung, Umlegung, Enteignung oder einen anderen in § 217 Absatz 1 genannten Fall betrifft, bei der Stelle, die den Verwaltungsakt erlassen hat, einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellen. Über den Antrag entscheidet das Landgericht – Kammer für Baulandsachen. Gegen die Entscheidung des Landgerichtes kann ggf. Berufung beim Oberlandesgericht – Senat für Baulandsachen – und gegen die Entscheidung des Oberlandesgerichtes bei Rechtsverletzung Revision beim Bundesgerichtshof eingelegt werden (§§ 217 ff.).

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung hat keine aufschiebende Wirkung. § 80 Absatz 5 der Verwaltungsgerichtsordnung ist entsprechend anzuwenden (§ 224).

- 22.2 Im Übrigen sind Verwaltungsakte nach BauGB – zum Beispiel Erschließungsbeitragsbescheide – bei der Stelle, die den Verwaltungsakt erlassen hat, anzufechten. Wird der Widerspruch ganz oder teilweise zurückgewiesen, so kann der Betroffene gegen den Beitragsbescheid und den Widerspruchsbescheid Anfechtungsklage beim Verwaltungsgericht erheben. Gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichts kann ggf. Berufung zum Oberverwaltungsgericht bzw. Verwaltungsgerichtshof, gegen dessen Entscheidung bei Rechtsverletzung Revision beim Bundesverwaltungsgericht eingelegt werden.

Bei Erschließungsbeitragsbescheiden oder sonstigen Bescheiden über Abgaben und Kosten sollte zugleich mit dem Widerspruch Antrag auf Aussetzung der Vollziehung gestellt werden (§ 84 Absatz 4 der Verwaltungsgerichtsordnung).

- 22.3 Den nach dem BauGB ergehenden Verwaltungsakten ist eine Erklärung beizufügen, durch die der Beteiligte über den Rechtsbehelf, der gegen den Verwaltungsakt gegeben ist, über die Stelle, bei der der Rechtsbehelf einzulegen ist, und über die Frist belehrt wird (§ 211).

---

<sup>1</sup> Vgl. aber § 10 Absatz 1 des bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch.

<sup>2</sup> Vgl. auch § 10 Absatz 2 des bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch.

Bei Anfechtung eines Verwaltungsaktes ist die Rechtsbehelfsfrist zu beachten. Der Rechtsbehelf kann zur Fristwahrung auch zunächst ohne Begründung eingelegt werden.

Fehlt eine Rechtsbehelfsbelehrung, beträgt die Frist für die Einlegung des Rechtsbehelfes ein Jahr (§ 58 Absatz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung).

22.4 Ist ein kirchlicher Rechtsträger durch Verwaltungsakt nach BauGB beschwert, hat er zu prüfen, ob geboten ist, einen Rechtsbehelf einzulegen. Damit Verfahrensfehler vermieden werden, ist die Rechtsbehelfsbelehrung zu beachten.

Vor Einlegung eines Rechtsbehelfs ist grundsätzlich der Rat der kirchlichen Aufsichtsbehörde einzuholen. Gegebenenfalls ist zur Fristwahrung der Rechtsbehelf vorerst ohne Begründung einzulegen, wenn nicht rechtzeitig vorher die Stellungnahme der kirchlichen Aufsichtsbehörde vorliegt.

#### IV. Überleitungsvorschriften<sup>1</sup>

Folgende Überleitungsvorschriften sind zu beachten:

- für die Bauleitplanung: § 233
- für Veränderungssperren und für den Bodenverkehr § 234
- für das Vorkaufsrecht: § 235
- für die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung: § 236
- für das Baugebot, das Nutzungsgebot und die Erhaltung baulicher Anlagen: § 237
- für Entschädigungen: § 238
- für die Bodenordnung: § 239
- für die Enteignung: § 240
- für den Härteausgleich: § 241
- für die Erschließung: § 242
- für die Wertermittlung: § 243
- für die Wirksamkeitsvoraussetzungen der Flächennutzungspläne und Satzungen: § 244
- für das Städtebauförderungsgesetz: § 245
- für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen: § 245a.

---

<sup>1</sup> Vgl. aber §§ 11 bis 19 des bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch.