

**Satzung über die förmliche
Festlegung des Sanierungsgebiets
„Altstadt – Teilbereich Zürich“
in Schweinfurt, Sanierungsgebiet (SG) II**

Aufgrund der §§ 3 und 5 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2318), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.1984 (BGBl I S. 1321) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, BayRS 2020-1-1-I erlässt die Stadt Schweinfurt folgende mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 03.10.1985, Az.: 420-4652.17-10/85, genehmigte

Satzung

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt – Teilbereich Zürich“ in Schweinfurt

**§ 1
Festlegung des Sanierungsgebiets**

- (1) Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Stadtteil Zürich, der begrenzt wird durch die Anwesen Brückenstraße 2 – 10 und durch die Straßen Brückenstraße, Paul-Rummert-Ring, Mainberger Straße und Rückertstraße, wird dieses Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:

Ordn. Nr.	Grundbuchbezeichnung			Katasterbezeichnung			Straße Hausnummer
	Grundbuch von: SCHWEINFURT			Gemarkung: SCHWEINFURT			
	Band	Blatt	Lfd.Nr.	Fl.St./m ²	L.B.		
A 11/1	383	13997	1	1	1120	1397	Burggasse 1
2	390	14258	1	2	140	491	Burggasse 3
3	390	14252	1	3	110	32	Burggasse 5
4	191	7854	6	4	80	2814	Burggasse 7
5	191	7854	7	5	1030	2814	Burggasse 9, Am Unteren Wall 4
6	184	7586	4	6	378	2586	Am Unteren Wall 6
7	184	7586	5	6/1	36	2586	Beim Unteren Wall
8	472	17128	1	6/2	156	2585	Burggasse 11
9	221	8834	2	7	170	3632	Burggasse 13

Ordn. Nr.	Grundbuchbezeichnung			Katasterbezeichnung			Straße Hausnummer
	Grundbuch von: SCHWEINFURT			Gemarkung: SCHWEINFURT			
	Band	Blatt	Lfd.Nr.	Fl.St./m ²	L.B.		
10	466	16914	1	8	150	1959	Burggasse 15
11	297	11119 A	1	9	780	2178	Burggasse 17
12	297	11120 A	1	9/2	140	2180	Am Unteren Wall 8
13	386	14127	1	9/3	140	6448	Am Unteren Wall 10
14	228	9033	5	10	600	3814	Frauengasse 1
15	228	9033	6	11	220	3814	An der Frauengasse
16	228	9033	7	12	140	3814	An der Frauengasse
17	250	9677	3	13	400	4354	Frauengasse 3
18	297	11119 A	3	15	210	2178	Frauengasse 5
19	299	11214	1	16	130	5211	Frauengasse 7
A 2b/20	362	13291	31	14	1021	1	Die Frauengasse
21	463	16822	1	19	364	4326	Frauengasse 20
22	473	17153	1	20	90	2677	Zwinger 1
23	342	12624	1	21	74	5761	Zürch 17
24	305	11358	1	22	74	2685	Zürch 15
25	369	13519	3	24	190	6101	Zürch 11
26	276	10493	2	25	76	5054	Frauengasse 18, An der Frauengasse
27	386	14131	1	26	90	6511	Frauengases 16
28	438	15945	7	27	91	2	Zürch 9
29	186	7672	2	28	67	2656	Frauengasse 14
30	416	15161	70	29	49	1	Frauengasse 12
31	362	13291	12	30	109	1	Zürch 7
32	287	10831	1	31	90	598	Frauengasse 10
33	228	9033	9	32	32	4354	Frauengasse 6
34	473	17155	1	33	82	5329	Frauengasse 8
35	249	9661	5	34	43	4323	Zürch 5
36	411	14978	1	35	108	2314	Zürch 3
37	481	17456	1	36	57	3017	Zürch 1
38	228	9033	8	37	290	3814	Frauengasse 4

Ordn. Nr.	Grundbuchbezeichnung			Katasterbezeichnung			Straße Hausnummer
	Grundbuch von: SCHWEINFURT			Gemarkung: SCHWEINFURT			
	Band	Blatt	Lfd.Nr.	Fl.St./m²	L.B.		
39	297	11119 A	2	38	228	2178	An der Frauengasse
40	362	13291	34	39	93	1	Rittergasse 18
41	297	11129 A	1	40	80	2190	Rittergasse 16
42	404	14762	1	41	102	6697	Rittergasse 14
43	380	13911	2	42	226	6230	Rittergasse 12
44	455	16524	1	90	206	1613	Brückenstraße 25 a
45	178	7385	18	91	590	939	Brückenstraße 25-31
46	178	7385	19	93	108	939	Brückenstraße 31
47	416	15161	2	94	560	1	An der Brücken- straße (Parkplatz)
48	362	13291	36	95	990	1	Die Rittergasse
49	416	15161	3	96	670	1	An der Brücken- straße (Parkplatz)
50	416	15161	5	96/2	320	1	An der Brücken- straße (Parkplatz)
51	158	6800	893	97	1280	2	Rittergasse 2
52	416	15161	6	98	680	1	Zwinger 6
53	362	13291	21	100	96	1	Zürch 16
54	365	13387	12	101	80	2	Zürch 14
55	378	13842	5	102	330	160	Rittergasse 6
56	460	16699	1	103	84	2189	Rittergasse 4
57	466	1699	1	104	153	1978	Rittergasse 8
58	429	15607	1	105	131	2303	Rittergasse 10
59	473	17158	1	106	33	2693	Zürch 2
60	466	16921	1	107	74	1984	Zürch 4
61	439	15989	1	108	101	2245	Zürch 6
62	320	11859	2	109	102	5193	Zürch 8
63	320	11859	1	109/1	39	5193	Beim Zürich
64	471	17077	1	110	120	2422	Zürch 12
65	497	18010	1	111	61	1903	Zürch 10

Ordn. Nr.	Grundbuchbezeichnung			Katasterbezeichnung			Straße Hausnummer
	Grundbuch von: SCHWEINFURT			Gemarkung: SCHWEINFURT			
	Band	Blatt	Lfd.Nr.	Fl.St./m ²	L.B.		
66	187	7706	2	111/2	60	2687	Zürch 10 ½
67	365	13387	11	112	133	2	Zürch 20
68	362	13291	38	113	857	1	Zürch (Straße)
69	380	13897	9	114	69	2	Zürch 22
70	416	15161	7	115	510	1	Zwinger 2 und 4, Zürch 18
71	362	13291	39	116	697	1	Der Zwinger (Straße)
A 2a/72	362	13291	10	43	194	1	An der Rittergasse
73	194	7968	2	45/1	206	2919	Burggasse 12
74	416	15161	1	47	853	1	Die Burggasse
75	500	18106	2	48	626	3069	Burggasse 8 und 10
76	404	14754	1	49	106	4514	Burggasse 6
77	485	17572	1	50	137	3035	Burggasse 4
78	360	13250	1	51	145	4682	Burggasse 2
79	211	8539	10	52	160	3387	Rückertstraße 20
80	500	18106	3	52/1	89	3069	Burggasse 8 und 10
81	211	8539	9	52/2	580	3387	Burggasse 2 a
82	209	8465	2	52/3	199	5661	Rückertstraße 22
83	333	12280	1	54	144	5599	Rückertstraße 18
84	451	16402	1	55	603	6652	Rückertstraße 16
85	271	10335	1	56	231	164	Rückertstraße 14
86	473	17157	1	60	94	2690	Linsengasse 7
87	473	17165	1	61	111	2715	Linsengasse 9
88	411	14992	1	62	130	2375	Linsengasse 11
89	466	16915	1	63	274	1960	Linsengasse 13
90	453	16465	1	64	68	6190	Linsengasse 15
91	502	18184	1	65	107	2059	Rittergasse 9
92	266	10190	4	66	160	5017	An der Rittergasse
93	424	15435	1	68	141	2788	Rittergasse 3
94	453	16459	1	69	116	3029	An der Linsengasse

Ordn. Nr.	Grundbuchbezeichnung			Katasterbezeichnung			Straße Hausnummer
	Grundbuch von: SCHWEINFURT			Gemarkung: SCHWEINFURT			
	Band	Blatt	Lfd.Nr.	Fl.St./m²	L.B.		
95	485	17571	1	70	100	3032	Linsengasse 2
96	296	11109 A	1	71	275	2269	Rückertstraße 12
97	296	11111 A	1	72	230	2270	Rückertstraße 10
98	348	12800	3	73	748	5664	Rückertstraße 8
99	502	18190	1	74	231	2070	Rückertstraße 6
100	481	17457	1	75	121	3018	Rückertstraße 4
101	407	14850	1	76	608	3029	Linsengasse 6
102	407	14850	2	76/2	61	3029	An der Linsengasse
103	407	14850	3	76/3	531	3029	Brückenstraße 1 - 3
104	459	16678	1	79	106	2109	Brückenstraße 5
105	199	8097	3	80	132	5338	Brückenstraße 7
106	362	13291	35	81	2347	1	Die Brückenstraße
107	392	14321	1	82	146	1970	Brückenstraße 9 u. 11
108	383	13999	1	84	372	5742	Brückenstraße 13
109	407	14850	4	84/1	544	3029	Linsengasse 8
110	199	8098	5	85	62	3030	Brückenstraße 15
111	372	13615 bis	1	85/1	3	1353	Brückenstraße 17u.21
112	372	13618	1	86	479	1353	Brückenstraße 17u.21
113	243	9488	7	89	377	4210	Brückenstraße 23
114	241	9428	2	89/2	375	4169	An der Rittergasse
115	362	13291	37	99	441	1	Die Linsengasse
A 30/116	459	16664	1	156	82	2071	Brückenstraße 10
117	375	13743	46	157	108	971	Brückenstraße 8
118	375	13743	45	158	47	971	Brückenstraße 6
119	375	13743	44	159	51	971	Brückenstraße 4
120	416	15171	1	160	156	591	Brückenstraße 2
A 21/121	362	13291	32	17	1972	1	Am Unteren Wall (Straße)
122	362	13291	33	18	2430	1	Am Unteren Wall (Anlage)

Ordn. Nr.	Grundbuchbezeichnung			Katasterbezeichnung			Straße Hausnummer
	Grundbuch von: SCHWEINFURT			Gemarkung: SCHWEINFURT			
	Band	Blatt	Lfd.Nr.	Fl.St./m²	L.B.		
123	362	13291	106	1160	240	1	Am Unteren Wall (Stadtmauer)
124	416	15161	69	1160/2	18	1	Am Unteren Wall (Turm)
125	416	15161	68	1158/1	27	1	Am Unteren Wall (Turm)
126	354	13031	8	1158	2783	5866	Mainberger Straße 4
127	362	13291	108	1163	170	1	Der Ziegeleiweg
128	486	17629	1	1162	970	3854	Mainberger Straße 6
129	314	11643	29	1165	1520	2020	Am Unteren Marienbach 2
130	265	10154	1	1164	1255	5285	Am Unteren Marienbach 4
131	362	13291	109	1169	2553	1	Am Unteren Marienbach (Park)
132	362	13291	105	1159	80	1	Beim Unteren Wall (Stadtmauer)
133	416	15161	66	1166	3341	1	Am Unteren Marienbach 6
134	265	10154	2	2718	313	5285	Am Unteren Marienbach
135	362	13294	21	2716	1626	1	Am Unteren Marienbach (Anlage)
136	362	13294	25	2719	5057	1	Am Unteren Marienbach
137	362	13294	36	2886	2074	1	An der Alten Bahnhofstraße
138	362	13300	47	7064/3	3970	1	Der Marienbach
139	362	13294	72	2717	11966	1	Alte Bahnhofstraße
140	362	13293	34	2360/3	8521	1	Mainberger Straße

- (3) Die Grenzen des Sanierungsgebiets sind aus dem Plan des Stadtplanungsamtes vom 19.12.1984 ersichtlich. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Schweinfurt und den Landkreis Schweinfurt in Kraft.

Schweinfurt, 31.10.1985
Stadt Schweinfurt
Petzold
Oberbürgermeister

Gemäß § 5 Abs. 3 Satz 2 Städtebauförderungsgesetz wird nachstehend auf die Vorschriften der §§ 15, 17, 18 und 23 Städtebauförderungsgesetz hingewiesen. Diese Vorschriften lauten wie folgt:

Auszug aus dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)

§ 15 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Genehmigung
1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
 2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 2 im Zusammenhang steht;
 3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfts begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, so gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
 4. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;
 5. die Teilung des Grundstücks.

- (2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung
 1. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
 2. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
 3. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden;
 4. bauliche Anlagen beseitigt werden, für deren Errichtung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich wäre.

- (3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die mit ihm erkennbare bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liegt auch vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über den Wert liegt, der sich in Anwendung des § 23 ergibt. Beabsichtigt die Genehmigungsbehörde, die Genehmigung aus den in Satz 2 genannten Gründen zu versagen, so soll ein Gutachten des Gutachterausschusses (§ 137 des Bundesbaugesetzes) einholen.

- (4) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger
 1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2, 3 oder 4 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für wertsteigernde Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden;
 2. in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Wertsteigerungen sowie für wertsteigernde Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten.

- (5) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Sie kann unter Auflagen, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 und des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Bundesbaugesetzes findet entsprechend Anwendung.

- (5a) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle der Absätze 1 und 2 die Genehmigung für das Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.

- (6) Nachdem der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen ist, hat sie nach § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 6 des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

- (7) Wird die Genehmigung versagt, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen

Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sanierungsgebiets, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

- (8) Auf die Genehmigung nach Absatz 1 ist § 23 des Bundesbaugesetzes entsprechend anzuwenden.
- (9) Vorhaben und Rechtsvorgänge bedürfen keiner Genehmigung, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragspart oder der Eigentümer beteiligt ist. Sie dürfen beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt.
- (10) Absatz 1 gilt nicht für Rechtsvorgänge, die Zwecken der Landesverteidigung dienen. Ist ein Grundstück in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogen, so ist die Genehmigung nach Absatz 1 für den rechtsgeschäftlich Erwerb dieses Grundstücks durch den Bedarfsträger nicht erforderlich. Der Bedarfsträger darf keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt. Die Vorschrift des § 37 des Bundesbaugesetzes über bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder bleibt unberührt.
- (11) Absatz 1 gilt nicht für Verträge zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge.
- (12) Absatz 2 gilt nicht für Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie für Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 17 Vorkaufsrecht

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zu. § 24 Abs. 2 Satz 1 und 2 Nr. 2 und Abs. 3 bis 5 sowie die §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind anzuwenden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut ist und genutzt wird oder wenn der Erwerber bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den vorhandenen oder den mit ausreichender Sicherheit bestimmbaren Zielen und Zwecken der Sanierung zu nutzen, und dies vor Ablauf der Frist nach § 24 Abs. 4 Satz 1 des Bundesbaugesetzes erklärt und glaubhaft macht. § 24 Abs. 2 Satz 3 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend.

- (2) Die Gemeinde kann das ihr nach Absatz 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungsträgers auch in anderen als den in § 27 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Fällen ausüben.

§ 18

Gemeindliches Grunderwerbsrecht

- (1) Wird für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks die Genehmigung nach § 15 versagt, so kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung über den Genehmigungsantrag dem Eigentümer mitteilen, dass sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Entsprechendes gilt, wenn sich die ergangene Entscheidung über den Genehmigungsvertrag vor Unanfechtbarkeit erledigt hat; in diesem Fall kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat, nachdem sie von der Erledigung Kenntnis erhalten hat, dem Eigentümer mitteilen, dass sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Die Gemeinde hat nach der Mitteilung unverzüglich ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Wert des Grundstücks einzuholen, sofern sie nicht ein bereits vorliegendes Gutachten als ausreichend erachtet. Die Vorschriften des § 23 sind anzuwenden.
- (2) Vor der Ausübung des Grunderwerbsrechts hat die Gemeinde den Eigentümer zu einem Erörterungstermin zu laden. In der Ladung ist der Eigentümer auf die Möglichkeit der Abwendung des Grunderwerbsrechts nach Absatz 3 hinzuweisen. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat. Kommt in dem Erörterungstermin eine Einigung nicht zustande, so kann die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Mitteilung nach Absatz 1 dem Eigentümer erklären, dass sie das Grundstück zu dem nach § 23 maßgebenden Wert erwirbt; in dem Bescheid ist als Entgelt der vom Gutachterausschuss ermittelte Wert des Grundstücks festzusetzen, abzüglich der nach Absatz 9 bestehen bleibenden Belastungen. Das Grunderwerbsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn der Erwerb des Grundstücks zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Nach Ausübung des Grunderwerbsrechts ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihrer Ansprüche eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.
- (3) Ist der Eigentümer in der Lage, die sein Grundstück betreffende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, so kann er die Ausübung des Grunderwerbsrechts dadurch abwenden, dass er der Gemeinde gegenüber spätestens innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheids schriftlich erklärt, dass er die Sanierung selbst durchführen will, und glaubhaft macht, dass er sie innerhalb angemessener Frist abschließen kann (Abwendung). Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Frist für die Glaubhaftmachung angemessen zu verlängern; die Verlängerung kann mehrfach erfolgen.
- (4) Wegen anderer durch den Erwerb des Grundstücks eintretender Vermögensnachteile ist auf Antrag des Betroffenen eine Entschädigung entsprechend der Regelung des § 96 des Bundesbaugesetzes von der Gemeinde zu gewähren. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

- (5) Wird die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Satz 5 durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten, so hat das Gericht, wenn einer der Beteiligten dies beantragt, vorab zu entscheiden, ob das Grunderwerbsrecht durch die Gemeinde ausgeübt werden durfte.
- (6) Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid nach Absatz 2 unanfechtbar geworden oder durch Urteil nach Absatz 5 rechtskräftig festgestellt worden ist, dass von der Gemeinde das Grunderwerbsrecht ausgeübt werden durfte, und der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.
- (7) Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück, jedoch nicht über die Höhe des Entgelts, so ist über die Einigung eine notarielle Urkunde aufzunehmen, in der zugleich die Auflassung zu erklären ist. Nach der Beurkundung hat die Gemeinde unverzüglich durch Bescheid das Entgelt festzusetzen.
- (8) Die Gemeinde hat unverzüglich nach der Unanfechtbarkeit des in Absatz 2 genannten Bescheids oder die Rechtskraft des Urteils nach Absatz 5 das in dem Bescheid festgesetzte Entgelt zu zahlen oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, wenn dies statthaft ist. Im Falle der Einigung nach Absatz 7 hat die Gemeinde unverzüglich das in dem Bescheid nach Absatz 7 Satz 2 festgesetzte Entgelt zu zahlen.
- (9) Mit dem Übergang des Eigentums erlöschen an dem Grundstück bestehende Vorkaufsrechte und sonstige Rechte zum Erwerb des Grundstücks; § 28 des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung für ältere Erwerbsrechte gilt entsprechend. Andere Rechte an dem Grundstück werden durch den Eigentumsübergang nicht berührt. Die Gemeinde tritt an die Stelle des Eigentümers für die an dem Grundstück bestehenden persönlichen Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder die den Eigentümer in der Benutzung beschränken. Haftet bei einem an dem Grundstück bestehenden Grundpfandrecht der bisherige Eigentümer zugleich persönlich, so übernimmt die Gemeinde an seiner Stelle die Schuld bis zur Höhe des Grundpfandrechts, jedoch nicht über den Verkehrswert des Grundstücks hinaus.
- (10) Die Gemeinde kann das Grunderwerbsrecht auch zugunsten eines Sanierungsträgers ausüben. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus der Ausübung des Grunderwerbsrechts neben dem Sanierungsträger als Gesamtschuldnerin.

§ 23

Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen

- (1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, so werden die Vorschriften des Dritten bis Fünften Teils des Bundesbaugesetzes angewandt, soweit dieses Gesetz nichts Besonderes bestimmt; dies gilt insbesondere für Entschädigungen nach

§ 95 oder 96 des Bundesbaugesetzes für einen eintretenden Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile sowie für die Entschädigung in Land nach § 100 des Bundesbaugesetzes.

- (2) Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach Absatz 1 werden jedoch Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.
- (3) Der Gutachterausschuss hat auf Antrag ein Gutachten über die nach den Absätzen 1 und 2 maßgebenden Grundstückswerte einschließlich der Werte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu erstatten.
- (4) Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, bleibt eine Vereinbarung insoweit unberücksichtigt, als sie von den üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegten Sanierungsgebiete sind, auffällig abweicht und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass sie getroffen worden ist, um eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung zu erlangen.