

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	23
Text der §§ 39a bis 39i BBauG	31

I Kurzdarstellung der Entwicklung des Bebauungsplans sowie der Realisierung seiner Festsetzungen durch Gebote 37

1	Von der ersten Reglementierung des Bauens über den Fluchtlinienplan bis zum Erlaß des Bundesbaugesetzes	37
1.1	Über die Entwicklung in Preußen	37
1.2	Über die Entwicklung in Sachsen und den anderen Ländern	39
1.3	Die Entwicklung zwischen den beiden Weltkriegen . .	40
1.4	Die Enttrümmerungs- und Aufbaugesetze nach dem Zweiten Weltkrieg	41
1.5	Der Gesetzgeber des Bundesbaugesetzes 1960 verzichtete weitgehendst auf Planverwirklichungsgebote . . .	43
2	Das Abbruch-, Bau- und Modernisierungsgebot der §§ 19 bis 21 StBauFG 1971	44
2.1	Die Gründe des Gesetzgebers, Planverwirklichungsgebote in das Gesetz aufzunehmen	44
2.2	Die einzelnen Planverwirklichungsgebote des Städtebauförderungsgesetzes 1971 in Kurzfassung	46
3	Die Aufnahme der Planverwirklichungsgebote in das Bundesbaugesetz durch das BBauG-ÄndG-1976 . . .	48
4	Über die Notwendigkeit und die Änderungsbedürftigkeit der Planverwirklichungsgebote sowie die Inanspruchnahme durch die Gemeinden	49
4.1	Keine Änderung durch das BBauG-ÄndG-1979 . . .	49
4.2	Die vorgesehenen Änderungen durch das Baulandbereitstellungsgesetz haben keine Gesetzeskraft erlangt .	49
4.3	Die Notwendigkeit sowie die Fortentwicklung der Planverwirklichungsgebote ist weitgehend unbestritten	50

Inhaltsverzeichnis

4.4	Werden die Planverwirklichungsgebote bei Bedarf auch von allen Gemeinden in Anspruch genommen? .	51
II Die bei Erlaß der Anordnung von Planverwirklichungsgeboten zu beachtenden allgemeinen Verwaltungsvorschriften . .		53
1	Über die verwaltungsinternen Vorbereitungen, das Verwaltungsverfahren, den Verwaltungsakt und den öffentlich-rechtlichen Vertrag	53
1.1	Die verwaltungsinternen Vorbereitungen der Gemeinde	53
1.2	Das Verwaltungsverfahren	55
1.3	Die Gebotsanwendung durch die Gemeinde ist ein Verwaltungsakt	58
1.4	Gemeinde kann auf Erlaß eines Planverwirklichungsgebots verzichten und öffentlich-rechtlichen Vertrag abschließen	62
1.41	Der Erlaß eines Planverwirklichungsgebots kann sich als nachteilig erweisen	62
1.42	Was ist eine Gemeinde?	63
1.43	Was ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag?	64
1.44	Über die Arten und den Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages	66
2	Zur Frage, wann die Anordnung von Geboten erforderlich ist und zur Pflicht der Gemeinde, mit den Betroffenen die beabsichtigten Maßnahmen zu erörtern und zu beraten	67
2.1	Wann ist die Anordnung von Planverwirklichungsgeboten erforderlich?	68
2.11	Es muß ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 vorliegen	68
2.12	Die alsbaldige Durchführung der Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich	76
2.2	Über die Erörterung und Beratung mit den von einem Planverwirklichungsgebot Betroffenen	79
2.21	Wer kann am Verwaltungsverfahren Beteiligter sein?	79
2.22	Über die Form und den Inhalt der Erörterungen und Beratungen mit den Verfahrensbeteiligten	81
2.23	Über die Verbindlichkeit von Sollvorschriften	86
3	Über das Wirksamwerden des Planverwirklichungsgebots bzw. der Duldungsanordnung	87
3.1	Verwaltungsakt wird mit seiner Bekanntgabe wirksam	87

3.2	Wann gilt ein Verwaltungsakt als bekanntgegeben? . . .	87
3.3	Über die Bestandskraft des Verwaltungsaktes	88
4	Bei der Anwendung der §§ 39b bis 39h bleiben die landesrechtlichen Vorschriften unberührt	89
4.1	Planverwirklichungsgebote dürfen nicht gegen die Vorschriften der Denkmalschutzgesetze der Länder verstoßen	89
4.2	Vorschriften über das Zusammenwirken der Behörden	92
5	Der Vorbehalt, daß anderweitige Vorschriften über den Erlaß vergleichbarer Maßnahmen unberührt bleiben	92
5.1	Die anderweitigen Vorschriften nach Bundesrecht	92
5.2	Die anderweitigen Vorschriften nach Landesrecht	93

III Über die Duldungspflicht sowie die Aufhebung, Beendigung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen 95

1	Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben zu dulden	95
1.1	Über die öffentlich-rechtliche und die privatrechtliche Duldungspflicht	95
1.2	Wie hat die Gemeinde gegenüber demjenigen zu verfahren, der dulden soll?	96
1.3	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung anstelle einer Duldungsanordnung	97
1.4	Über den Rechtsschutz des von einer Duldungsanordnung Betroffenen	97
1.5	Wie kann eine Duldungsanordnung durchgesetzt werden?	97
2	Über die Aufhebung, Beendigung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen	98
2.1	Die Beendigung von Mietverhältnissen nach § 26 StBauFG	98
2.11	Inhalt und Zweck der Regelung	99
2.12	Über die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter	100
2.13	Kündigung durch die Gemeinde ist nur als Vermieter möglich	100
2.14	Über den Kündigungswiderspruch des Mieters	101
2.15	Wann ist Ersatzwohnraum angemessen und zumutbar?	101
2.16	Entstehen der Gemeinde durch die Regelung Kosten aus Entschädigungsansprüchen?	102

Inhaltsverzeichnis

2.17	Über die Effektivität der Regelung des § 26 StBauFG	102
2.2	Die Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach § 27 StBauFG	103
2.21	Über die Voraussetzungen der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen	104
2.22	Der Erlaß des Aufhebungsbeschlusses auf Antrag des Eigentümers oder von Amts wegen	108
2.23	Gemeinde muß Ersatzraumklausel im Sinne des § 27 Abs. 2 und 3 StBauFG beachten	109
2.24	Die Aufhebung eines Vertragsverhältnisses auf Antrag eines Mieters oder Pächters von Geschäftsraum	109
2.25	Über die Rechtsbehelfe des Betroffenen gegen den Aufhebungsbescheid	110
2.26	Der Vollzug des Aufhebungsbescheides mit Mitteln des Verwaltungszwanges	110
2.27	Über die Entschädigung, die dem Betroffenen zu leisten und das Ersatzland, das bereitzustellen oder zu beschaffen ist	110
2.3	Die Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 28 StBauFG	110
2.31	Wie ist bei einer nur vorübergehenden Freimachung zu verfahren?	111
2.32	Die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses kommt nicht mehr in Betracht	111
2.4	Die Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	112
2.41	Regelung erfaßt insbesondere Neubaugebiete	113
2.42	Welche Verträge werden von der Regelung des § 29 Abs. 1 StBauFG erfaßt?	113
2.43	Über die Entschädigung, die dem Betroffenen zu leisten und das Ersatzland, das bereitzustellen oder zu beschaffen ist	114
2.5	Die Entschädigung bei der Aufhebung von Rechtsverhältnissen nach § 30 StBauFG	114
2.51	Enteignungsrechtliche Entschädigung für Vermögensnachteile durch die Gemeinde	115
2.52	Entschädigung und Ersatzlandbereitstellung bei der Aufhebung von Kleingartenpachtgelände	116
2.53	Sonderregelung beim Nutzungsgebot	116
2.6	Die Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen nach § 31 StBauFG	117

2.61	Die Verlängerung von Rechtsverhältnissen durch Verwaltungsakt	117
2.62	Der Zweck der Verlängerungsregelung	117
2.63	Verlängerung von Rechtsverhältnissen ist kein enteignungsgleicher Eingriff	118
IV Das Baugebot		119
1	Baufreiheit und allgemeine Baupflicht, die Notwendigkeit des Baugebots sowie seine Effektivität und Praktikabilität	119
1.1	über die Baufreiheit und die allgemeine Baupflicht	119
1.2	Weshalb wird das Rechtsinstitut „Baugebot“ als notwendig angesehen?	122
1.3	Über die Effektivität und Praktikabilität des Baugebots in seiner geltenden Fassung	124
1.31	Anstelle von Baugebotserzwingung ist Enteignung des Grundstücks zulässig	125
1.32	Erzwingung des Baugebots durch Verwaltungsvollstreckungsgesetz des jeweiligen Landes	126
1.321	Die Ersatzvornahme	126
1.322	Das Zwangsgeld	127
2	Über die Abgrenzung des Baugebots von den anderen Geboten	128
2.1	Die Abgrenzung zum Nutzungsgebot	128
2.2	Die Abgrenzung zum Abbruchgebot	128
2.3	Die Abgrenzung zum Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	128
3	Das Baugebot, das Anpassungsgebot, das gemeinschaftliche Baugebot und das Herrichtungsgebot	128
3.1	Über das Baugebot	128
3.11	Was ist ein „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ bezeichnetes Gebiet?	129
3.12	Was sind „Baulücken“, die geschlossen werden sollen?	131
3.2	Über das Anpassungsgebot	133
3.3	Das gemeinschaftliche Baugebot	133
3.4	Über das Herrichtungsgebot	134
4	Die von der Gemeinde zu treffenden vorbereitenden Maßnahmen, um Verwaltungsverfahren im Sinne der §§ 39a, 39b überhaupt einleiten zu können	135
5	Über die Anwendungsvoraussetzungen und den Inhalt des von der Gemeinde zu erlassenden Baugebots	136

Inhaltsverzeichnis

5.1	Erörterungs- und Beratungsgespräche haben ergeben, daß Grundstückseigentümer nicht bauen will	136
5.2	Die alsbaldige Durchführung der Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich	137
5.3	Bebauung des vom Baugebot betroffenen Grundstücks X ist aus wirtschaftlichen Gründen wirtschaftlich zumutbar	137
5.4	Bebauung des Grundstücks ist aus subjektiven Gründen wirtschaftlich zumutbar	139
5.5	Grundstückseigentümer hat nicht die Übernahme seines Grundstücks beantragt	140
5.6	Über den Inhalt des Baugebotsbescheides	140
6	Zum Übernahmeanspruch des Grundstückseigentümers nach § 39b Abs. 2	142
6.1	Welche Voraussetzungen müssen vorliegen, um die Übernahme des Grundstücks verlangen zu können?	142
6.2	Die Vorschriften der §§ 44b und 44c finden entsprechende Anwendung	144
6.21	Dem Eigentümer steht Einigung oder Eigentumsentziehungsverfahren zur Wahl	144
6.22	Bodenwerte sind nicht zu entschädigen, soweit	146
6.23	Verzögerungsgewinne bleiben unberücksichtigt	148
6.24	Wie ist das zu übernehmende Grundstück zu entschädigen?	149
6.25	Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn	149
6.26	Das Rechtsmittel gegen die Entscheidung der Enteignungsbehörde	149
6.3	Finanzielle Unterstützung durch die Länder bei der Übernahme von Grundstücken	150
7	Über die Durchführung eines Baugebots bei zuvoriger Beseitigung einer baulichen Anlage (Doppelgebot)	150
7.1	Der Übernahmeanspruch auch beim Doppelgebot	150
7.2	Bei Wohn- und Geschäftsraum darf Bescheid nur vollzogen werden, wenn	151
7.3	Angemessene Entschädigung des Eigentümers sowie der Mieter, Pächter und der sonstigen Nutzungsberechtigten	151
7.4	Über die Entschädigungsregelung nach § 44b Abs. 2 und 5	151
7.41	Das Verfahren bei der Geltendmachung eines Anspruchs auf Entschädigung in Geld	151
7.42	Verzögerungsgewinne bleiben unberücksichtigt	152

7.5	Die Fälligkeit und das Erlöschen der Entschädigungsansprüche nach § 44c Abs. 1 und 2	152
8	Die Durchsetzung des Baugebots durch Enteignung des Grundstücks	153
8.1	Gemeinde leitet Enteignungsverfahren ein	154
8.11	Enteignung muß nach § 87 Abs. 1 zulässig sein	154
8.12	Gemeinde verlangt Enteignung zu ihren Gunsten	155
8.13	Gemeinde verlangt Enteignung des Grundstücks zugunsten eines Bauwilligen	156
8.14	Die Enteignungsentschädigung	156
9	Die Abwendung des Baugebots durch Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages	158
9.1	Zielsetzung der Gemeinde ist nicht das Baugebot, sondern eine möglichst einvernehmliche Regelung	158
9.2	Über den Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages	159
10	Der Erlaß eines Baugebots im Rahmen eines Umlenkungsverfahrens	159
11	Über die Rechtsbehelfe	159

V Das Pflanzgebot 160

1	Grünflächenplanung und Bepflanzungsanordnung nach geltendem Recht	160
1.1	Die Regelungen des Bundesbaugesetzes	162
1.2	Die Regelungen in den einzelnen Landesbauordnungen	162
1.3	Die Regelungen nach den Naturschutzgesetzen	163
1.31	Zur möglichen Kollision zwischen Naturschutz- und Bauplanungsrecht	163
1.32	Über die Verbindlichkeit von Landschaftsplänen	164
1.33	Baumschutzsatzungen und Baumschutzverordnungen nach Naturschutzrecht	167
2	Beim Vorliegen welcher Voraussetzungen kann die Gemeinde ein Pflanzgebot erlassen?	168
2.1	Der rechtswirksame Bebauungsplan muß Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 enthalten	168
3	Über die Abwendung des Pflanzgebots durch Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages	171
4	Über die Notwendigkeit und den Inhalt des Pflanzgebotsbescheides	171
5	Entschädigungsfragen	172

Inhaltsverzeichnis

6	Ordnungswidrig handelt, wer	174
7	Über die zwangsweise Durchsetzung des Pflanzgebots	174
8	Über den Erlaß eines Pflanzgebots im Rahmen eines Umlegungsverfahrens	174
9	Zum Rechtsschutz gegen das Pflanzgebot	174
VI	Das Nutzungsgebot	175
1	Über den Inhalt und den Zweck des Nutzungsgebots sowie die Ausnahmeregelung für land- und forstwirtschaftlich genutzte Anlagen	175
1.1	Inhalt und Umfang des Nutzungsgebots	175
1.2	Über den Zweck und die praktische Anwendung des Nutzungsgebots	176
1.3	Die Ausnahmeregelung für land- und forstwirtschaftlich genutzte Anlagen	177
1.4	Die Abgrenzung des Nutzungsgebots von der Nutzungsuntersagung des Bauordnungsrechts	178
2	Die von der Gemeinde zu treffenden vorbereitenden Maßnahmen, um Verwaltungsverfahren im Sinne der §§ 39a, 39c überhaupt einleiten zu können	179
2.1	Bildung und Beauftragung einer ressortübergreifenden Arbeitsgruppe bestehend aus Fachleuten	179
2.2	Beauftragung der Arbeitsgruppe, mit den fraglichen Grundstückseigentümern zu verhandeln	179
2.3	Entscheidung des für die Gemeinde zuständigen Organs, welche weiteren Maßnahmen einzuleiten sind	180
3	Über die Anordnungsvoraussetzungen, die beim Nutzungsgebot erfüllt sein müssen	180
3.1	Es muß ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegen . .	180
3.2	Vor Erlaß des Nutzungsgebots soll mit den Betroffenen eine Erörterung und Beratung durchgeführt werden	180
3.3	Die alsbaldige Durchführung der Maßnahme muß aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein	181
3.4	Die Durchführung des Vorhabens muß aus wirtschaftlichen Gründen objektiv zumutbar sein	181
3.5	Sonderregelung, wenn das Gebäude oder die bauliche Anlage bereits anderweitig genutzt werden	182
4	Eigentümer kann Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn Nutzungsanpassung aus wirtschaftlichen Gründen subjektiv unmöglich ist	182

5	Über die Abwendung eines Nutzungsgebots durch den Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages	183
6	Über den Inhalt des Nutzungsgebotsbescheides	184
7	Über die Durchsetzung des Nutzungsgebotsbescheides	184
8	Der Erlaß eines Nutzungsgebots im Rahmen eines Umlegungsverfahrens	184
9	Über das Rechtsmittelverfahren	185

VII Das Abbruchgebot 186

1	Über Inhalt, Arten, Rechtsnatur und Abgrenzung des Abbruchgebots	186
1.1	Zum Inhalt des Abbruchgebots	186
1.2	Über die einzelnen Arten des Abbruchgebots	187
1.3	Zur Rechtsnatur des Abbruchgebots	188
1.4	Über die Genehmigung des Abbruchs baulicher Anlagen und Abgrenzung des Abbruchgebots von der landesrechtlichen Abbruchverfügung	188
2	Die von der Gemeinde zu treffenden vorbereitenden Maßnahmen, um ein Verwaltungsverfahren im Sinne der §§ 39a, 39d einleiten zu können	191
3	Welche Voraussetzungen müssen vorliegen, um ein Abbruchgebot anordnen zu können?	191
4	Die Abwendung des Abbruchgebots durch den Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages	192
5	Über den Inhalt des Abbruchgebotsbescheides	192
6	Die Pflicht zur Benachrichtigung bestimmter Rechtsinhaber	193
6.1	Inhaber eines eingetragenen Rechts am Grundstück, das nicht zur Nutzung berechtigt	193
6.2	Inhaber eines das Grundstück belastenden, im Grundbuch eingetragenen Rechts, das nicht zur Nutzung berechtigt	194
6.3	Inhaber eines durch Eintragung gesicherten Rechts, das nicht zur Nutzung berechtigt	194
7	Sonderregelungen für die Beseitigung von Wohnraum und von gewerblichen Räumen	194
7.1	Bei Wohnraumbedarf darf Bescheid nur vollzogen werden, wenn	194
7.2	Bei gewerblichen Räumen hat die Gemeinde	195

Inhaltsverzeichnis

8	Entstehen den Betroffenen Vermögensnachteile, hat Gemeinde Entschädigung zu leisten	195
8.1	Die Gemeinde hat angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn	196
9	Über die zwangsweise Durchsetzung des Abbruchgebots	198
10	Über die Rechtsbehelfe beim Abbruchgebot	198
VIII	Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	199
1	Über den Inhalt und Umfang des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots	199
1.1	Zum Inhalt des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots	199
1.2	Der Umfang und Zweck des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots	200
2	Was ist unter der Modernisierung bzw. der Instandsetzung von baulichen Anlagen zu verstehen?	201
2.1	Was ist das, Modernisierung?	201
2.2	Was ist das, Instandsetzung?	202
2.3	Weshalb die strenge Abgrenzung zwischen Modernisierung und Instandsetzung?	202
3	Über den Anordnungsbefugten und den Adressaten des Gebotsbescheides	203
3.1	Wer ist für den Erlaß des Gebotsbescheides zuständig?	203
3.2	Wer ist Adressat des Gebotsbescheides?	204
4	Über die Abgrenzung der Regelungen des § 39e gegenüber denen von anderen Bundes- und Landesgesetzen	204
4.1	Das Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie (ModEng) sowie die sich darauf stützenden Modernisierungsprogramme der Länder	205
4.2	Landesrechtliche Vorschriften zur Beseitigung von Wohnungsmißständen (Wohnungsaufsichtsgesetze)	206
4.3	Die Vorschriften der Denkmalschutzgesetze der Länder	207
4.4	Die Vorschriften der Bauordnungen der Länder	207
4.5	Die Vorschriften anderer Bundes- und Landesgesetze	208
5	Was sind Mißstände im Sinne des § 39e Abs. 2?	208
5.1	Gebiets- und Grundstücksmerkmale	210
5.2	Gebäudemerkmal	210

5.3	Wohnungsmerkmale	210
6	Was sind Mängel im Sinne des § 39e Abs. 3?	211
6.1	die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur „un“erheblich beeinträchtigt wird	212
6.2	die baulichen Anlagen nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur „un“erheblich beeinträchtigen oder	212
6.3	die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll	214
7	Welche Voraussetzungen müssen vorliegen, um ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot anordnen zu können?	215
8	Über die Abwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots durch Vereinbarung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages	215
9	Über den Inhalt des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotsbescheides	216
10	Der Erlaß eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots im Rahmen eines Umlegungsverfahrens	216
11	Über die Kostenregelung der angeordneten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	217
11.1	Der Wortlaut des § 43 Abs. 1 bis 3 StBauFG	217
11.2	Die Regelung der Kostentragungspflicht im allgemeinen	218
11.3	Über den Kostenerstattungsanspruch des Eigentümers	218
11.4	Über die Ermittlung der Kostenanteile	219
11.5	Pauschalierung anstelle des Kostenerstattungsbetrages	220
12	Über die zwangsweise Durchsetzung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots	220
13	Über die Rechtsbehelfe beim Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	221
IX Die Erhaltung baulicher Anlagen nach § 39h		222
1	Über die Erhaltung baulicher Anlagen nach Städtebau- recht, Bauordnungsrecht und Denkmalschutzrecht	222
1.1	Das Recht der Gemeinde, bauliche Anlagen zu erhalten	222
1.2	Erläuterung der verwendeten Begriffe	224

Inhaltsverzeichnis

1.3	Die Erhaltung baulicher Anlagen durch die Bezeichnung von Gebieten in Bebauungsplänen, in denen bestimmte Rechtsvorgänge unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden	226
1.4	Einzelheiten über das Verfahren beim Erlaß einer Erhaltungssatzung nach § 39h Abs. 1 Satz 1	227
1.5	Über die Genehmigung und die ortsübliche Bekanntmachung der Erhaltungssatzung	229
1.6	Über den Erlaß von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinden durch Ortssatzung (Gestaltungssatzung)	231
1.61	Die Ermächtigung zum Erlaß örtlicher Bauvorschriften	231
1.62	Über den Zweck, den Inhalt und die Zuständigkeit beim Erlaß der Gestaltungssatzung	232
1.7	Über die Unterschutzstellung von Denkmalbereichen durch Satzung	233
1.8	Die Satzung nach § 15 StBauFG 1985	234
1.9	Die Möglichkeit, bauliche Anlagen vor Abbruch durch § 14 Abs. 1 Nr. 3 zu schützen	235
2	Die Zurückstellung von Anträgen, wenn Gemeinde beschlossen hat, eine Satzung nach § 39h Abs. 1 zu erlassen	236
2.1	Die Regelung des § 15 Abs. 1 gilt entsprechend	236
2.2	Baugenehmigungsbehörde setzt auf Antrag der Gemeinde Entscheidung bis zu zwölf Monaten aus	236
2.3	Über die Zulässigkeit und die Rechtsnatur der Zurückstellung	237
3	Über die Gründe, die im Bebauungsplan und in der besonderen Satzung für das festgelegte Gebiet einen Genehmigungsvorbehalt auslösen sollen	238
3.1	Die in § 39h Abs. 3 genannten Gründe	238
3.2	Über die Genehmigungsvorbehalte des § 39h Abs. 4	243
4	Über das Vorkaufsrecht der Gemeinde zur Wahrung der in § 39h Abs. 3 und 4 bezeichneten Belange	247
4.1	Über den Verwendungszweck, den Gegenstand, den räumlichen Umfang und die Anwendbarkeit des Vorkaufsrechts nach § 24a	247
4.2	Erwerber des bebauten Grundstücks kann Ausübung des Vorkaufsrechts abwehren	249
4.3	Die Vorschriften des Allgemeinen Vorkaufsrechts finden teilweise Anwendung	249
4.4	Über das Rechtsmittelverfahren beim Vorkaufsrecht	249

5	Über das Verfahren zur Genehmigung von Anträgen auf Abbruch, Umbau oder Änderung von baulichen Anlagen	250
5.1	Baugenehmigungsbehörde entscheidet im Einvernehmen mit der Gemeinde	250
5.2	Das Erörterungsverfahren vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag	252
5.3	Über die Genehmigungserteilung bzw. -versagung . .	253
5.4	Die Genehmigung des beantragten Vorhabens wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit	254
6	Der Abbruch, Umbau oder Änderung baulicher Anlagen ohne Genehmigung ist Ordnungswidrigkeit . . .	255
7	Der Übernahmeanspruch des Eigentümers, wenn Genehmigung nach § 39h Abs. 3 Nr. 1 und 2 versagt wird	256
8	Rechtsmittelverfahren, Normenkontrollverfahren . .	256

X Die Ausnahmetatbestände, bei denen ein Durchführungsgebot nicht in Frage kommt 257

1	Die Grundstücke, bei denen die Vorschriften der §§ 39b bis 39h keine Anwendung finden	257
1.1	Grundstücke, die der Landesverteidigung dienen . . .	257
1.2	Grundstücke, die dienstlichen Zwecken des Bundesgrenzschutzes, der Polizei oder des Zivilschutzes dienen	258
1.3	Grundstücke, auf denen sich Anlagen befinden, die den in § 38 genannten Vorschriften unterliegen, oder für die ein Verfahren nach den in § 38 genannten Vorschriften oder nach dem Gesetz über Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung eingeleitet worden ist .	258
1.4	Grundstücke, die dem Gottesdienst oder der Seelsorge von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts dienen	258
2	Über die Verpflichtung des Bedarfsträgers, entsprechende Maßnahmen durchzuführen oder ihre Durchführung zu dulden	259
3	Über die Verpflichtungen der Bedarfsträger nach § 39h	260

Inhaltsverzeichnis

4	Rechtsschutz gegen das Verlangen der Gemeinde nach § 39i Absätze 2 und 3	260
XI Hinweise über das Rechtsmittel- und das Normenkontrollverfahren		261
1	Über die Rechtsmittelfrist und die Beendigung des Verwaltungsverfahrens	261
2	Das Vorverfahren (Widerspruchsverfahren)	262
2.1	Über Rechtsnatur, Beginn und Ende sowie Inhalt, Zweck und Ausnahmen vom Vorverfahren	263
2.2	Das dem Verfahren vor den Verwaltungsgerichten vor- geschaltete Vorverfahren	265
2.3	Das dem Verfahren vor dem Landgericht, Kammer für Baulandsachen vorgeschaltete Vorverfahren	265
2.4	Über den Bußgeldbescheid nach § 65 OWiG in Verbin- dung mit § 156 Abs. 1 Nr. 3a und 4 entscheidet das Amtsgericht	266
2.5	Abhilfeentscheidung oder Widerspruchsbescheid nach §§ 72, 73 VwGO	266
2.51	Behörde erläßt Abhilfebescheid, der eine Kostenent- scheidung zu enthalten hat	266
2.52	Behörde erläßt Widerspruchsbescheid, der eine Kostenentscheidung zu enthalten hat	267
3	Das Klageverfahren vor den Verwaltungsgerichten	269
4	Das Klageverfahren vor dem Landgericht, Kammer für Baulandsachen	270
5	Das Normenkontrollverfahren	271
XII Das Ergebnis der Untersuchung in Kurzfassung		273
Stichwortverzeichnis		297