



Genehmigung von Verträgen über die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen

Runderlaß III Nr. 16/1994 des Ministers des Innern
- III/4 We -
Vom 26. Januar 1994

1. Verträge über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) bedürfen grundsätzlich der aufsichtsbehördlichen Genehmigung nach § 86 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO Bbg) vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I S. 398) - Sicherheiten und Gewährleistung für Dritte. Je nach Art ihrer Ausgestaltung kann bei derartigen Verträgen auch der Genehmigungstatbestand des § 85 Abs. 5 GO Bbg (Zahlungsverpflichtungen, die einer Kreditaufnahme gleichkommen) gegeben sein.
2. Auf Grund des § 157 BauGB kann sich die Gemeinde zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Sie darf jedoch die in § 157 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB genannten Aufgaben nur einem bestätigten Sanierungsträger (§ 158 BauGB) übertragen, der nach Maßgabe des § 159 Abs. 1 BauGB als Treuhänder (treuhänderischer Sanierungsvertrag) oder im eigenen Namen für eigene Rechnung (Sanierungsunternehmervertrag) tätig sein kann. Die Bestätigung als Sanierungsträger erteilt der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV).

Auf Grund des § 167 BauGB kann die Gemeinde zur Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einen treuhänderisch tätigen Entwicklungsträger beauftragen (Entwicklungsträgervertrag), der nicht nur für die Durchführung, sondern bereits für eventuelle Vorbedingungen der staatlichen Bestätigung bedarf (§ 158 BauGB).

Gemäß § 147 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ganz oder teilweise dem Eigentümer belassen (Eigentümersanierungsvertrag).

Aus diesen unterschiedlichen rechtlichen Beziehungen ergeben sich auch unterschiedliche haftungs- und haushaltsrechtliche Folgen. Entscheidend für die mit dem Vertrag ausgelöste Genehmigungspflicht und den Genehmigungstatbestand sind die kraft Gesetzes oder durch vertragliche Vereinbarungen jeweils möglichen Folgen für die Haushaltswirtschaft der Gemeinde.

3. Genehmigungspflicht - Genehmigungsfreiheit

Die vorgenannten Verträge unterliegen teilweise der Genehmigungspflicht nach den §§ 85 Abs. 5 und 86 Abs. 3 GO Bbg durch die Kommunalaufsichtsbehörde.

Bei der Bewilligung von Landeszuweisungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen prüft MSWV u. a. den städtebaulichen Sanierungsvertrag auf grundsätzliche Übereinstimmung des Vertragstextes mit dem BauGB. Der Satzungsbeschluß und die Satzung wird vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen geprüft und genehmigt. MSWV entscheidet über die Aufnahme einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in das Landesprogramm.

- 3.1 Sanierungsverträge (treuhänderische Trägerverträge, Sanierungsunternehmerverträge) und Entwicklungsträgerverträge bedürfen der Genehmigung nach §§ 85 Abs. 5 und 86 Abs. 3 GO Bbg, **soweit sie Kredit- und Haftungsverpflichtungen** (§ 160 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BauGB) **begründen**.
- 3.2 Dagegen sind die übrigen Beauftragtenverträge, z. B. zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen und Eigentümersanierungsträgerverträge kommunalaufsichtlich nicht genehmigungspflichtig. Es ist jedoch zu beachten, daß die nach §§ 83 Abs. 1 und 84 Abs. 1 GO Bbg geforderte Voraussetzung (Finanzplanung; Veranschlagung von Verpflichtungsermächtigungen) erfüllt sind. Sofern Landeszuweisungen nur an die Kommunen gezahlt werden, die sie an den Sanierungsträger weiterleiten, sind diese Landeszuweisungen im Haushaltsplan zu veranschlagen.

4. Genehmigungsverfahren

Vor Erteilung der Genehmigung nach §§ 85 Abs. 5 und 86 Abs. 3 GO Bbg ist folgendes zu beachten:

- 4.1 Anträge auf Genehmigung eines Vertrages nach den Vorschriften der §§ 85 Abs. 5 und 86 Abs. 3 GO Bbg sind zu einem Genehmigungsantrag zusammenzufassen, sofern beide Voraussetzungen vorliegen.
- 4.2 Der Genehmigungsantrag hat folgende Angaben und Unterlagen zu enthalten:
 - a) Vertragsentwurf,
 - b) Nachweis der förmlichen Festlegung des betreffenden Sanierungsgebiets/Entwicklungsbereichs,
 - c) eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB).
- 4.3 Die kreisangehörige Gemeinde, die noch vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes eine Genehmigung des Sanierungsträgervertrages beantragt, hat ihren Antrag mit prüffähigen Unterlagen zu versehen, damit der für die spätere Genehmigung der Satzung über die förmliche Festlegung zuständige Verwaltungsbehörde vorab zur Notwendigkeit, Dringlichkeit und Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme Stellung nehmen kann. Der Landrat als zuständige Aufsichtsbehörde erteilt die Genehmigung nach der GO Bbg.

Bei kreisfreien Städten liegt die Zuständigkeit für die Genehmigung der haushaltswirtschaftlichen Verträglichkeit der Verträge bei der obersten Kommunalaufsichtsbehörde. Vor der kommunalaufsichtlichen Genehmigung nach §§ 85 Abs. 5, 86 Abs. 3 GO Bbg ist die Stellungnahme des für die Landeszuweisung zuständigen Ministeriums einzuholen.

5. Genehmigungsfähigkeit

Die Genehmigungsfähigkeit der Verträge ist nach Notwendigkeit, Dringlichkeit und Finanzierbarkeit der Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme zu beurteilen, wobei die Überlegungen zur Finanzierbarkeit sowohl die Bereitstellung der voraussichtlich erforderlichen öffentlichen Mittel in dem Zeitraum, in dem die Maßnahme durchgeführt werden soll, als auch **die Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde einschließen.**

- 5.1 Notwendigkeit und Dringlichkeit ergeben sich aus der städtebaulichen Beurteilung des für die Landesförderung zuständigen Ministeriums. Da es einen Rechtsanspruch auf Förderung nicht gibt, ist es denkbar, daß auf Grund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen der Beschluß einer Sanierungssatzung notwendig, sinnvoll und genehmigungsfähig ist, es jedoch dennoch nicht zu einer Mitfinanzierung durch das Land kommt.
- 5.2 Die Genehmigung nach den §§ 85 Abs. 5 und 86 Abs. 3 GO Bbg ist durch die Kommunalaufsicht **regelmäßig zu erteilen, wenn** die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, für das der Sanierungsträgervertrag gilt, bereits genehmigt worden ist oder der Entwicklungsbereich, für den der Entwicklungsträgervertrag abgeschlossen werden soll, bereits durch Rechtsverordnung der Landesregierung förmlich festgelegt worden ist **und die Finanzierung gesichert ist.**

Die Finanzierung **ist als gesichert anzusehen, wenn** die dauernde Leistungsfähigkeit der Gemeinde gegeben ist. Es ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Durchführung der Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Gemeinde hat und ob die Maßnahme finanzierbar ist. Zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit sind insbesondere die Erkenntnisse zu verwerten, die sich aus der Genehmigung der Haushalte ergeben.

- 5.3 Falls bei der Durchführung der Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahmen eine nachhaltige Gefährdung des Haushaltsausgleichs nicht auszuschließen ist, muß unter Anlegung eines strengen Maßstabes geprüft werden, ob die Maßnahme versagt, aufgeschoben oder zeitlich gestreckt werden muß oder ob die Größe des Sanierungsgebiets/Entwicklungsbereichs verringert werden kann.

Grundlage für die Prüfung ist u. a. die Kosten- und Finanzierungsübersicht. Gemeinden, die einen nicht ausgeglichenen Haushalt haben und deshalb ein Haushaltssicherungskonzept erarbeitet haben, können frühestens mit der Wiederherstellung des dauernden Haushaltsausgleichs mit einer Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde rechnen.