Region Hannover

Region Hannover · Postfach 147 · 30001 Hannover

Herrn Bürgermeister Pollehn

Per E-Mail:
buergermeister.pollehn@burgdorf.de

Der Regionspräsident

Team Kommunalaufsicht, Wahlen

Dienstgebäude
Ansprechpartner
Mein Zeichen
Durchwahl
Telefax
E-Mail

Internet

Hannover, 13.04.2023

Betreff: Bericht gemäß § 88 NKomVG

Anhörung nach § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)

Sehr geehrter Herr Pollehn,

mit Ihrem Bericht vom 24.03.2023 haben Sie gemäß § 88 NKomVG berichtet, weil Sie den Beschluss des Rates vom 23.02.2023 (Änderungsantrag der Fraktion die Linke) für rechtswidrig halten.

Folgender Beschluss wurde gefasst:
Der „Ausgleichsbetrag" wird auf Antrag der Eigentümerin/des Eigentümers ins Grundbuch eingetragen und erst beim Verkauf des Grundstückes fällig.
Verkaufen Erbinnen und Erben das Grundstück nicht, sondern ziehen selbst dort ein, wird der Grundbucheintrag fällig. Bei Erbinnen und Erben, die Transferleistungsbezieher/innen sind, wird eine sozialverträgliche Lösung gefunden.

Der Beschluss ist rechtswidrig. Ich beabsichtige den Beschluss zu beanstanden.

Begründung:
Wie Sie in Ihrem Bericht mitgeteilt haben, hat die Stadt Burgdorf das Sanierungsgebiet „Innenstadt Burgdorf" nach dem Baugesetzbuch festgelegt und dazu eine Satzung beschlossen. Die Satzung wurde inzwischen im „Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt" bekannt gemacht.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen richten sich nach dem Baugesetzbuch, §§ 136 ff.

Die in Rede stehenden Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen werden in den §§ 153 – 156 BauGB geregelt.

In § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB heißt es:
Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Wie Sie in Ihrem Bericht dargelegt haben, ist im § 153 Abs. 3 und Abs. 4 festgelegt, dass

- der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten ist und
- „die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig (Abs. 4 Satz 1).

Auch die mit dem Beschluss des Rates der Stadt Burgdorf beabsichtigten sozialen Komponenten sind in den Vorschriften des BauGB geregelt. In § 154 Abs. 5 Satz 1 BauGB heißt es:
Die 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.

Außerdem haben Sie auch in Ihrem Bericht erläutert, dass die Gemeinde im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen kann, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist (§ 155 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Fazit:
Die für ein Sanierungsgebiet erforderlichen Regelungen sind im BauGB abschließend geregelt. Auch Komponenten zur Vermeidung sozialer Härten sind im Gesetz berücksichtigt worden.

Der Beschluss des Rates zum „Ausgleichsbetrag" verstößt gegen die oben genannten im BauGB enthaltenen Regelungen und ist rechtswidrig. Für den Beschluss gibt es auch keine andere Rechtsgrundlage.

Auf den vorliegenden Bericht des Bürgermeisters der Stadt Burgdorf nach § 88 Abs. 1 NKomVG, habe ich als zuständige Kommunalaufsichtsbehörde unverzüglich zu entscheiden, ob der betreffende Beschluss zu beanstanden ist (§ 88 Abs. 1 Satz 6 NKomVG).

Die Beanstandung richtet sich nach § 173 NKomVG.

Ich beabsichtige den Beschluss zu beanstanden, weil die Regelungen für ein Sanierungsgebiet abschließend im Gesetz geregelt sind. Der Beschluss verstößt damit gegen die gesetzlichen Vorschriften zum Sanierungsgebiet im BauGB.

Ich gebe dem Rat der Stadt Burgdorf gemäß § 28 VwVfG Gelegenheit, bis zum 27.04.2023 Stellung zu nehmen bzw. den gefassten Beschluss aufzuheben.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage