

Aufgrund des § 5 Städtebauförderungsgesetz in der Fassung vom 18. August 1976 und der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. I S. 103), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1979 (GVBl. I S. 179) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 15. November 1979 nachstehende Satzung beschlossen:

**Satzung über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes in der Idsteiner Altstadt**

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) In der Stadt Idstein wird das Gebiet, das umgrenzt wird

im Norden

von der nördlichen und östlichen Begrenzung des Grundstücks Flur 10, Flurstück 21, der östlichen Begrenzung der Grundstücke Flur 10, Flurstücke 22 und 23, der nördlichen Begrenzung der Rodergasse, der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Grundstücks Flur 10, Flurstück 58, den östlichen Begrenzungen der Grundstücke Flur 10, Flurstücke 61 und 62, einem Teil der nördlichen Begrenzung des König-Adolf-Platzes, den jeweils nördlichen Begrenzungen der Grundstücke Flur 10, Flurstücke 81, 84/2, 91, 90 und 89/1 sowie den nördlichen Grenzen des Marktplatzes und des Grundstücks Flur 10, Flurstück 103,

im Osten

von der westlichen Grenze der B 275 – Escher Straße –,

im Süden

von der südlichen Begrenzung der alten Escher Straße, den jeweils südlichen Grenzen der Grundstücke Flur 21, Flurstücke 5/1, 7, 8, 9/1, 9/2, 11, 12, 13, 14, 15 und 17, der westlichen Begrenzung der Obergasse, der südlichen und im weiteren Verlauf westlichen Grenze der Straße Frölenberg, der nördlichen Grenze des Grundstücks Flur 19, Flurstück 16, der östlichen und südlichen Begrenzung des Grundstücks Flur 19, Flurstück 15, den südlichen Grenzen der Grundstücke Flur 19, Flurstücke 13, 14 und in Flur 10, Flurstück 360/1,

im Westen

von der westlichen Seite des Wörsbaches – Flur 10, Flurstück 366 –, der südlichen Begrenzung der Rodergasse sowie der östlichen Grenze der Limburger Straße förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

(2) Das Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung "Idsteiner Altstadt".

§ 2

Grundstücke des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Idstein

Flur 10

Flurstücke:

21, 22, 23, 24, 35, 58, 60, 61, 62, 63, 81, 82/1, 84/2, 85–89, 89/1, 90, 91, 103–124, 125/1, 125/2, 126–131, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, 138, 139/1, 139/3, 139/4, 139/5, 139/6, 140,

141/2, 141/4, 141/5, 142, 143, 144/1, 145–180, 181/1, 182, 183/1, 184–190, 191/1, 192/1, 192/2, 192/3, 193–196, 198, 199/1, 200/1, 201–251, 252/1, 252/2, 253–255, 256/1, 257/1, 258, 259, 261–273, 274/2, 275, 276/3, 277/1, 278–280, 281/2, 282–302, 303/1, 304/1, 305, 306, 307/1, 308/1, 309/1, 310–334, 335/1, 336–350, 351/1, 352–355, 356/2, 356/3, 356/4, 357–359, 360/1, 361, 362/1, 363, 364, 365/1, 366.

Flur 19

Flurstücke:

12/2, 13, 14, 15, 17.

Flur 21

Flurstücke:

1 tlw. 2, 3/1, 4/1, 5/1, 6–8, 9/1, 9/2, 10–17, 33/1 tlw., 33/2, 33/3, 37/1, 37/2, 37/4, 37/5, 37/6, 37/7, 62/14, 62/15, 62/16.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Idstein, den 10. Dezember 1979

Der Magistrat
der Stadt Idstein

gez.

H. Müller
Bürgermeister (L.S.)

Genehmigt

mit Verfügung vom 16. Januar 1980

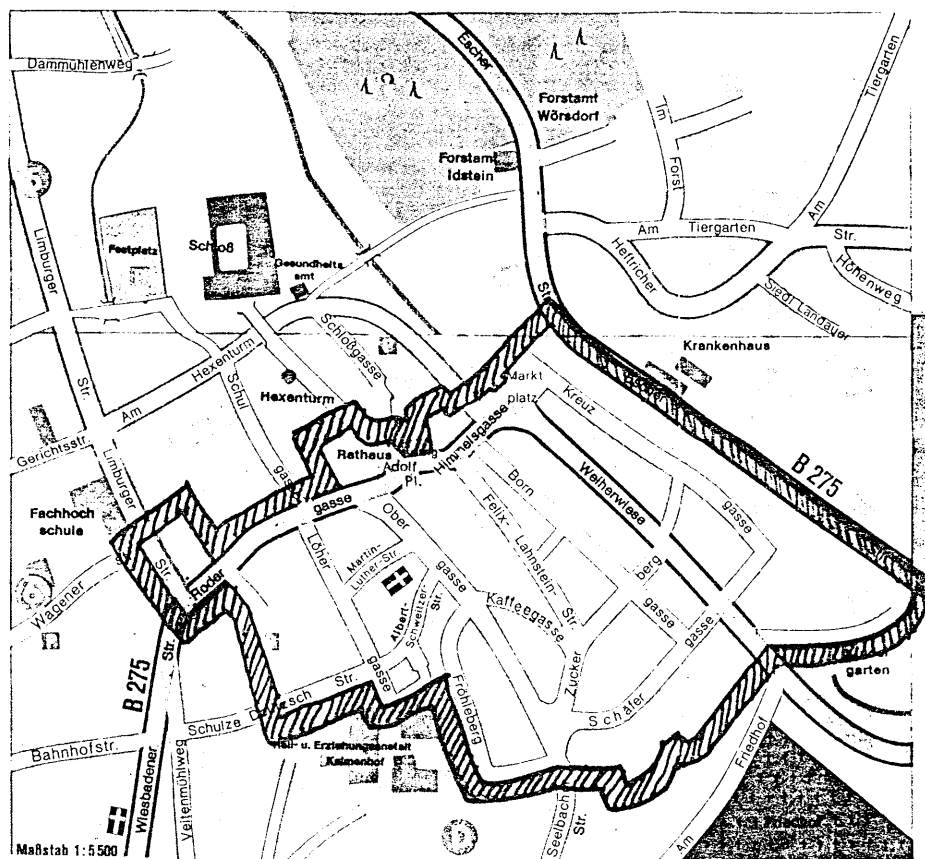
Az.: V/4 – 61 d 12/1 –

Darmstadt, den 16. Januar 1980

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:

gez. Unterschrift (L.S.)



FÖRMLICH FESTGELEGTES SANIERUNGSGEBIET "IDSTEINER ALTSTADT"

Der vorstehende Plan dient dem besseren Verständnis der Bekanntmachung. Er hat keine Rechtsverbindlichkeit und kennzeichnet nur die Lage des Sanierungsgebiets.

Hinweis

Auf folgende Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes wird hingewiesen:

§ 5

Beschluß über die förmliche Festlegung

(4) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets mit. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher der in der Satzung aufgeführten Grundstücke einzutragen, daß eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).

§ 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 Rechtsgeschäfte 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 eines Grundstücks.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung

1. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigende 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 erkennbar 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 dem 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 sie 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 Änderung 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 Nr. 2 Nr. 1, 2 oder 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. (§ 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Bundesbaugesetzes findet entsprechend Anwendung.

(6) Nachdem der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen ist, hat sie nach § 19 Abs. 4 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 Vertragsteil 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 rechtsgeschäftlichen 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 Sanierungsgebietes 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 vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des § 10 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 künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des § 10 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 Genehmigungsantrag 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 bestehenbleibenden 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 betreffenden 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 Entgeltes, 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 der 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 Vorkaufrechte 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.

§ 28

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 festgelegte Sanierungsgebiete sind, auffällig abweicht und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß sie getroffen worden ist, um eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung zu erlangen.