

**(Abrissgenehmigung im Sanierungsgebiet - Gültigkeit der Sanierungssatzung)**  
**Verfahrensgang:**

vorgehend:

VG Darmstadt - 07.08.1996 - AZ: 2 E 1144/92(3)

**Rechtsgrundlagen:**

§ 136 Abs 2 BauGB

§ 136 Abs 4 BauGB

§ 143 BauGB

§ 144 Abs 1 Nr 1 BauGB

§ 145 Abs 2 BauGB

§ 145 Abs 5 S 1 BauGB

§ 148 Abs 2 BauGB

§ 152 BauGB

§ 172 BauGB

Art 14 GG

---

**VGH Hessen, 05.03.2001 - 9 UE 4145/96**

**Tatbestand:**

- 1 Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung A. , Flur ... , Flurstück ... (Nach dem W.). Das Grundstück ist mit dem sogenannten "K.haus ", einem eineinhalbgeschossigen, unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert bebaut.
- 2 In ihrer Sitzung vom 26. September 1985 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Beklagten für den Ortskern A. zwischen M. Straße, Untere. straße, ...-Straße und F. Landstraße zum Zwecke der Festlegung eines Sanierungsbereichs die vorbereitende Untersuchung nach dem Städtebauförderungsgesetz einzuleiten. Dieser Beschluss wurde im Darmstädter Echo und Darmstädter Tagblatt vom 17. Oktober 1985 bekannt gemacht. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung beauftragte die Beklagte die Gruppe "Architektur und Stadtplanung, Darmstadt". Der Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung wurde im Juni 1986 vorgelegt. Nach Anhörung der betroffenen Bürger am 17. Februar 1987 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Beklagten am 14. Mai 1987 die Satzung über die förmliche Festlegung des Bereichs des Ortskerns A. als Sanierungsgebiet gemäß § 5 Abs. 2 StBauFG. Mit Verfügung vom 18. September 1987 genehmigte der Regierungspräsident in Darmstadt die Sanierungssatzung. Der Satzungstext sowie die Genehmigung des Regierungspräsidenten wurden im Darmstädter Echo vom 20. November 1987 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Zusatz, dass entsprechend § 5 Abs. 3 StBauFG auf die Vorschriften der §§ 15 (Genehmigungspflichtige Vorgänge und Rechtsvorgänge), 17 (Vorkaufsrecht), 18 (Gemeindliches Grunderwerbsrecht) und 23 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen) StBauFG hingewiesen werde.

- 3 Am 14. Juni 1989 beantragte die Klägerin eine Baugenehmigung für den Abriss des "K. Hauses". Diese Genehmigung wurde mit Bescheid vom 14. August 1989 abgelehnt, nachdem die untere Denkmalschutzbehörde ihre Zustimmung nach §§ 7 Abs. 3 Satz 2, 16 Abs. 1 DSchG verweigert hatte. Nach erfolgloser Durchführung des Widerspruchsverfahrens ist insoweit vor dem Verwaltungsgericht Darmstadt ein Klageverfahren anhängig (Az.: II/3 E 601/92), das bis zur Entscheidung dieses Verfahrens ausgesetzt wurde.
- 4 Mit Schreiben vom 22. Mai 1991 beantragte die Klägerin gemäß § 145 BauGB die sanierungsrechtliche Genehmigung für den Abriss des "K. Hauses".
- 5 Die Beklagte lehnte die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung mit Bescheid vom 14. August 1991, zugestellt am 20. August 1991, ab, da der Abriss des "K. Hauses" das Ziel und den Zweck der Sanierung beeinträchtige. Ziel der Sanierung sei es, die vorhandene Wohnnutzung in dem entsprechenden Gebiet zu stärken. Dabei solle der vorhandene Ortsteil erneuert, die Gestaltung des Ortsbildes verbessert und den Bedürfnissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden (§ 136 Abs. 4 Nr. 4 BauGB). Die erhaltende Erneuerung der alten Ortskernstruktur und ihr Schutz vor wohngebietsfremden, die Stadtteilstruktur auflösenden Störungen und Eingriffen sei in dem Bericht über die vorbereitende Untersuchung als Grundlage der Satzung zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets als eines der wesentlichen Sanierungsziele dargestellt. Der Abriss des Gebäudes in Verbindung mit der beabsichtigten Erweiterung des Geschäftsparkplatzes der Klägerin führe zu einer Verdrängung der Wohngebietsstruktur, der Zerstörung und der Entfernung eines Denkmals sowie einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes; es werde eine Lücke in die historische Ortskernstruktur gerissen.
- 6 Mit Schreiben vom 20. September 1991 legte die Klägerin gegen den Bescheid vom 14. August 1991 Widerspruch ein, den sie mit Schreiben vom 2. Dezember 1991 wie folgt begründete: Es sei absolut unvertretbar, ein Gebäude als Kulturdenkmal zu bezeichnen, das derart verrotten sei wie das "K. Haus". Bei einer Sanierung des Hauses sei allenfalls noch ein geringer Prozentsatz des vorhandenen historischen Materials verwendbar. Das Haus habe im Übrigen auch nicht allein deshalb Seltenheitswert, weil es in der Region Darmstadt einmalig sei. Im Ried und vor allem in der Region Heppenheim seien eine Vielzahl derartiger Gebäude anzutreffen, die in einem besseren Erhaltungszustand seien. Das Gebäude selbst sei auch lediglich von geringer architektonischer Qualität und seine Erhaltung wirtschaftlich unzumutbar. Allein die im Raum stehende finanzielle Förderung von 177.000, -- DM lasse die wirtschaftliche Unzumutbarkeit nicht entfallen, da es an einer verbindlichen Zusage für die Fördermittel fehle. Da die sanierungsrechtliche Abrissgenehmigung ausschließlich aus Denkmalschutzgründen versagt worden sei, werde hier unzulässiger Weise Denkmalschutz mit städtebaulichen Mitteln betrieben. Eine nach dem konkreten Zeitablauf noch als hinreichend anzusehende Konkretisierung der Sanierungsziele sei nicht gegeben. Es existierten keine ausreichenden Planungsvorstellungen bezüglich des Grundstücks "Nach dem W.". Selbst im Hinblick auf die allgemeine Zielsetzung der Erhaltung und Erneuerung der Wohnnutzung könne die Genehmigung nicht versagt werden. Eine Wohnnutzung des Gebäudes sei auf Grund des derzeitigen Zustandes nicht möglich. Durch eine Sanierung könne nur wenig Wohnraum geschaffen werden. Auch bezogen auf das Ortsbild sprächen keine Gründe für die Erhaltung des Gebäudes; ein geschlossenes Ortsbild sei im Umfeld des Gebäudes nicht mehr vorhanden.
- 7 Mit Bescheid vom 29. Mai 1992, zugestellt am 5. Juni 1992, wies die Beklagte den Widerspruch zurück. Ziel der Sanierung sei es, die Wohnnutzung zu stärken und zu erhalten sowie die vorhandenen ortsbildprägenden Qualitäten zu bewahren. Dabei solle gemäß § 134 Abs. 4 Nr. 4 BauGB der vorhandene Ortsteil erneuert, die Gestaltung des Ortsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden. Nach dem Bericht über die vorbereitende Untersuchung sei eines der wesentlichen Ziele, die erhaltende Erneuerung der alten Ortskernstruktur und ihr Schutz vor wohngebietsfremden, die Stadtteilstruktur auflösenden Störungen und Eingriffen. Erhaltenswert seien im Ortskern von A. sowohl denkmalgeschützte Bauten und stadtbildwirksame Einzelgebäude als auch einheitlich geprägte Straßenräume und Bereiche sowie für das Ortsbild wichtige Grünflächen (Bericht über die vorbereitende Untersuchung,

S. 8). Diese bereits in der vorbereitenden Untersuchung zum Ausdruck kommenden Ziele seien weiter im Bebauungsplanentwurf A 7. 2 "Um die ... straße" konkretisiert worden. Dieser Entwurf habe in der Zeit vom 21. November 1991 bis 23. Dezember 1991 im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegt. Unter anderem sei für das Sanierungsgebiet im Bebauungsplanentwurf eine Festsetzung vorgesehen, wonach der Abbruch und die Änderung baulicher Anlagen nach § 172 BauGB einer Genehmigung bedürften, die zu versagen sei, wenn die baulichen Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägten und von städtebaulich geschichtlicher Bedeutung seien. Ferner werde in dem Bebauungsplanentwurf das "K. haus" durch Baulinien und Baugrenzen festgeschrieben.

- 8 Am 24. Juni 1992 erhob die Klägerin Klage. Zur Begründung trug sie vor, es sei bereits fraglich, ob die Sanierungssatzung überhaupt wirksam zustande gekommen sei. Die am 14. Mai 1987 beschlossene Satzung sei erst am 20. November 1987 und damit nach In-Kraft-Treten des Baugesetzbuches am 1. Juli 1987 bekannt gemacht worden. Nach § 245 Abs. 3 BauGB müsse daher abweichend von dem früher geltenden Recht auf die §§ 152 bis 156 BauGB hingewiesen werden. In der bekannt gemachten Satzung seien demgegenüber noch die entsprechenden Bestimmungen des Städtebauförderungsrechts genannt. Im Übrigen wiederholt die Klägerin im Wesentlichen ihren Vortrag aus dem Widerspruchsverfahren.
- 9 Die Klägerin beantragte,
- 10 unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 14. August 1991 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 29. Mai 1992 die Beklagte zu verpflichten, die sanierungsrechtliche Genehmigung für den Abbruch des Fachwerkhauses auf dem Grundstück "Nach dem W." entsprechend dem Antrag vom 22. Mai 1991 zu erteilen.
- 11 Die Beklagte beantragte,
- 12 die Klage abzuweisen.
- 13 Zur Begründung nahm sie Bezug auf die angefochtenen Bescheide und trug ergänzend vor, die Sanierungssatzung sei nicht wegen eines Bekanntmachungsfehlers unwirksam. Es sei zwar zutreffend, dass entgegen der Bestimmung des § 245 Abs. 3 BauGB in der Bekanntmachung der Satzung nicht auf die §§ 153 bis 156 BauGB, sondern auf die §§ 15, 17, 18 und 23 StBauFG hingewiesen worden sei. Der Hinweis auf die §§ 153 bis 156 BauGB sei aber kein notwendiger Bestandteil der Verkündung der Satzung; diese sei auch ohne den Hinweis rechtsverbindlich geworden. Soweit die Klägerin einwende, dass die alte Ortskernstruktur durch neu entstandene Bauten nicht mehr vorhanden sei, sei darauf hinzuweisen, dass die Brüche im Ortsbild von der Klägerin verursacht worden seien. Mit früheren Abrissgenehmigungen verbundene Auflagen, das Ortsbild maßstabsgerecht zu schließen und wiederherzustellen, seien nicht erfüllt und durch einen ungenehmigten Parkplatzbau missachtet worden. Nach der Genehmigung der Erweiterung des Bankgebäudes in der Unteren ... straße ... habe die Klägerin die abgestimmte Freiflächenplanung, durch die der städtebauliche Zusammenhang und Maßstab habe wiederhergestellt werden sollen, abgeändert und einen großflächigen, in der Flächenausnutzung völlig unwirtschaftlichen Kundenparkplatz errichtet.
- 14 Mit Urteil vom 7. August 1996 wies das Verwaltungsgericht die Klage ab. In der Begründung wurde ausgeführt, die Klägerin habe keinen Anspruch auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Abrissgenehmigung. Das Vorhaben liege im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Ortskern A.", die wirksam sei. Der fehlerhafte Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 15, 17, 18 und 23 StBauFG sei ohne Auswirkung auf die Rechtmäßigkeit der Satzung. Der beabsichtigte Abriss des Gebäudes auf dem Grundstück "Nach dem W." laufe den Zielen und Zwecken der Sanierung entgegen. Diese müssten nicht bereits im Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebietes endgültig vorliegen, sondern seien im Rahmen des Verfahrens fortzuentwickeln. Die Beklagte habe in rechtlich nicht zu beanstandender Weise dargelegt, dass Ziel der Sanierung sei, die Wohnnutzung in dem Gebiet zu stärken und zu erhalten und die vorhandenen Ortsbildprägenden Qualitäten zu bewahren. Die

Ortskernstruktur solle erhaltend erneuert und vor wohngebietsfremden, die Stadtteilstruktur auflösenden Störungen und Eingriffen geschützt werden. Diese Ziele seien sowohl der vorbereitenden Untersuchung als auch den Festsetzungen des Sanierungsbebauungsplanentwurfs zu entnehmen. Der besondere Charakter des Ortskerns von A. sei durch Hofreiten und Kleinbebauung dörflich, landwirtschaftlichen Ursprungs geprägt. In diesem Rahmen sei das Gebäude auf dem Grundstück der Klägerin als stadtbildwirksames Einzelhaus anzusehen. Durch den Abriss würde sowohl Wohnraum vernichtet als auch ein bestimmter Teil des nach dem Sanierungskonzept zu erhaltenden Ortsbildes ausgelöscht. Es sei unerheblich, dass in der näheren Umgebung des "K. Hauses" bereits historisch gewachsene Bebauung zerstört und durch moderne Bebauung ersetzt worden sei. Dies ändere nichts daran, dass das "K. Haus" noch Teil der im historischen Sinne stadtteilcharakteristischen Bebauung sei, und unterstreiche das städtebauliche Bedürfnis des von der Beklagten festgelegten Sanierungsziels der erhaltenden Erneuerung. Die von der Klägerin behauptete wirtschaftliche Unzumutbarkeit der weiteren Erhaltung des Gebäudes sei nicht geeignet, die Entscheidung zu Gunsten der Klägerin zu beeinflussen. Nach § 145 Abs. 5 BauGB könne die Klägerin in diesem Falle die Übernahme des Grundstücks durch die Beklagte verlangen.

- 15** Am 8. Oktober 1996 hat die Klägerin gegen das ihr am 9. September 1996 zugestellte Urteil Berufung eingelegt, zu deren Begründung sie zunächst die Auffassung vertritt, sie bedürfe zum beabsichtigten Abriss des Gebäudes keiner sanierungsrechtlichen Genehmigung, da die Sanierungssatzung nicht wirksam verkündet worden sei. Insoweit wiederholt sie ihr Vorbringen zur Unwirksamkeit der Satzung wegen des in der Bekanntmachung erfolgten Hinweises auf die Bestimmungen der §§ 15, 17, 18, und 23 StBauFG. Im Übrigen habe sie selbst bei Wirksamkeit der Satzung einen Anspruch auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung. Dabei sei zu berücksichtigen, dass der Erlass der Sanierungssatzung erhebliche Zeit zurückliege und die Sanierungsziele nicht hinlänglich konkretisiert worden seien. Die Sperrwirkung der §§ 15 StBauFG, 145 BauGB diene zwar unter anderem dazu, den Gemeinden eine angemessene Zeit für die Verwirklichung der Sanierungsziele bis hin zur Aufstellung eines Sanierungsbebauungsplans einzuräumen. Liege der Erlass einer Sanierungssatzung aber unverhältnismäßig weit zurück und seien die Ziele nicht hinreichend konkretisiert, sei insbesondere ein Sanierungsbebauungsplan noch nicht aufgestellt, führe dies dazu, dass die Genehmigung nicht mehr versagt werden dürfe. Die Ablehnung der sanierungsrechtlichen Genehmigung werde im Übrigen allein auf Gründe des Denkmalschutzes gestützt, was unzulässig sei. Es sei hier nicht nur eine Sanierung oder Modernisierung des streitgegenständlichen Gebäudes, sondern ein vollständiger Neuaufbau notwendig. Somit sei die historische Bausubstanz des Gebäudes in wesentlichen Teilen nicht mehr zu erhalten. Die Wiederherstellungskosten seien so hoch, dass eine wirtschaftliche Nutzung des Objekts nicht mehr möglich wäre. Der Hinweis des Verwaltungsgerichts auf § 145 Abs. 5 BauGB gehe ins Leere, da ein Übernahmeanspruch die rechtmäßige Versagung der Sanierungsgenehmigung voraussetze.
- 16** Die Klägerin beantragt,
- 17** unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts Darmstadt vom
- 18** 7. August 1996 die Beklagte zu verpflichten, unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 14. August 1991 und des Widerspruchsbescheides vom 29. Mai 1992 die sanierungsrechtliche Genehmigung für den Abbruch des Fachwerkhäuses auf dem Grundstück Gemarkung A. , Flur..., Flurstück ... (Nach dem W ... ) zu erteilen.
- 19** Die Beklagte beantragt,
- die Berufung zurückzuweisen.
- 20** Sie ist der Auffassung, das Verwaltungsgericht sei zu Recht von der Wirksamkeit der Sanierungssatzung ausgegangen. Auch im Hinblick auf die seit Erlass der Sanierungssatzung inzwischen verstrichene Zeit, habe die Klägerin keinen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung.

Denn die Sanierungsziele seien durch das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung sowie den Entwurf des Bebauungsplans A 7.2 "Um die ... straße" hinreichend konkretisiert. Der Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan sei lediglich deshalb vorläufig zurück gestellt worden, um eine größere Flexibilität im Rahmen der Umsetzung der Sanierung zu ermöglichen. Zur Umsetzung des Sanierungskonzepts habe sie bisher 32 private Sanierungsobjekte (neben Ordnungsmaßnahmen überwiegend Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) bezuschusst. Außerdem seien städtische Gebäude im Sanierungsgebiet modernisiert und instandgesetzt worden. Die weitere Sanierung im Sinne des Konzepts des Bebauungsplanentwurfs werde nach wie vor vorangetrieben. Die Genehmigung sei auch nicht ausschließlich aus Denkmalschutzgründen versagt worden. Sowohl im Ausgangsbescheid als auch im Widerspruchsbescheid sei ausgeführt worden, dass der ersatzlose Abbruch des "K. houses" den Zielen der Sanierung zuwiderliefe, nämlich die Wohnnutzung zu stärken und zu erhalten sowie die vorhandenen ortsteilprägenden Qualitäten zu wahren.

- 21 Zur Ergänzung des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird Bezug genommen auf den Inhalt der Gerichtsakte, die Verwaltungsvorgänge der Beklagten, einen Ordner Aufstellungsunterlagen betreffend die Sanierungssatzung "Ortskern A. ", die Gerichtsakte des Verfahrens II/3 E 601/92 (VG Darmstadt) und die zu jenem Verfahren beigezogene Bauakte S 263/88, 11 weitere Hefter Bauakten betreffend das Grundstück Untere... straße .. sowie einen Leitz-Ordner mit Aufstellungsunterlagen betreffend den Bebauungsplan A 7.2, die sämtlich zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht worden sind.

### Entscheidungsgründe

- 22 Die zulässige Berufung ist unbegründet.
- 23 Das Verwaltungsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen, denn die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für den Abbruch des Gebäudes ("K. haus") auf dem Grundstück Gemarkung A. , Flur..., Flurstück ... (Nach dem W.).
- 24 Bei dem von der Beklagten beabsichtigten ersatzlosen Abriss des "K. houses" handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Maßnahme nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB . Nach dieser Bestimmung bedürfen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der (sanierungsrechtlichen) Genehmigung der Gemeinde.
- 25 Bei der vollständigen Beseitigung eines Gebäudes handelt es sich zwar entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht um ein Vorhaben im Sinne der §§ 14 Abs. 1 Nr. 1 , 29 BauGB in Form der Änderung einer baulichen Anlage. Die Änderung einer baulichen Anlage setzt nämlich voraus, dass diese im Grundsatz erhalten bleibt (vgl. dazu Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 7. Auflage 1999, § 29 Rdnr. 19 m.w.N.). Der geplante Abriss des "K. houses" ist jedoch nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigungspflichtig, weil § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB neben den Vorhaben nach § 29 BauGB ausdrücklich die Beseitigung baulicher Anlage aufführt.
- 26 Das Grundstück, auf welchem das "K. haus" errichtet ist, liegt auch in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Sinne des § 144 Abs. 1 BauGB . Entgegen der Auffassung der Klägerin ist die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern A. " der Beklagten vom 20. November 1987 (im Folgenden: Sanierungssatzung) wirksam. Der Wirksamkeit steht nicht entgegen, dass in der Bekanntmachung im Darmstädter Echo vom 20. November 1987 entsprechend § 5 Abs. 3 StBauFG auf die Vorschriften der §§ 15 (Genehmigungspflichtige Vorgänge und Rechtsvorgänge), 17 (Vorkaufsrecht), 18 (Gemeindliches Grunderwerbsrecht) und 23 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen) StBauFG hingewiesen worden ist und nicht entsprechend § 245 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) - BauGB 1986 - auf die §§ 152 bis 156 BauGB .
- 27 Der Klägerin ist zwar zuzugestehen, dass auf die Sanierungssatzung, deren Genehmigung mit Schreiben vom 23. Juni 1987, eingegangen beim Regierungspräsidenten in Darmstadt am 24. Juni

1987, beantragt wurde, die Überleitungsbestimmung des § 245 Abs. 3 BauGB 1986 Anwendung findet. Danach gelten für Satzungen, deren Genehmigung vor dem 1. Juli 1987 beantragt wurden und in denen die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und 42 StBauFG nicht ausgeschlossen war, hinsichtlich der Genehmigungspflicht sowie der Bekanntmachung die Bestimmung des § 5 Abs. 2 Satz 1 bis 4 und Abs. 3 StBauFG anstelle des § 143 Abs. 1 und 2 BauGB. Im Übrigen sah § 245 Abs. 3 BauGB 1986 allerdings vor, dass bei der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung nicht - wie dies § 5 Abs. 3 Satz 2 StBauFG vorsieht - auf die §§ 15, 17, 18 und § 23 StBauFG hinzuweisen ist, sondern auf die §§ 152 bis 156 BauGB.

- 28** Der unterlassene Hinweis auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB hat aber auf die Wirksamkeit der Bekanntmachung und damit auf die Wirksamkeit der Sanierungssatzung keinen Einfluss. Denn der Hinweis ist kein Bestandteil der Verkündung einer Sanierungssatzung (vgl. Bielenberg/Koopmann/Krautzberger, Städtebauförderungsrecht, Band 1, Stand: 34. Ergänzungslieferung Mai 2000, § 143 BauGB Rdnr. 11; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand: 1. April 2000, § 143 Rdnr. 15; Schrödter, BauGB, 6. Auflage 1998, § 143 Rdnr. 4). Die Satzung selbst muss weder diese Vorschriften benennen, viel weniger noch deren Wortlaut wiedergeben. Lediglich "bei" (§ 245 Abs. 3 a. E. BauGB 1986) der Bekanntmachung der Satzung ist auf die entsprechenden Bestimmungen hinzuweisen. Da der Hinweis somit kein interner Bestandteil der Bekanntmachung einer Sanierungssatzung ist, hat das Fehlen des Hinweises auch nicht die Unwirksamkeit der Bekanntmachung zur Folge. Ein unterlassener Hinweis könnte allenfalls zu Amtshaftungsansprüchen gegenüber der Gemeinde führen (vgl. Bielenberg/Koopmann/Krautzberger, a. a. O., § 143 BauGB Rdnr. 12; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a. a. O., § 143 Rdnr. 15).
- 29** Weitere Bedenken gegen die Wirksamkeit der Sanierungssatzung sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Die im Sanierungsgebiet bestehenden städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, deren Behebung die angestrebte Sanierung notwendig macht, sind in der vorbereitenden Untersuchung (dort Bl. 36 ff.) eingehend dargestellt. Die Existenz derartiger Missstände wird von der Klägerin nicht in Zweifel gezogen. Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, lag der Sanierungsmaßnahme von Beginn an auch eine hinreichend konkretisierte Zielsetzung zu Grunde.
- 30** Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für den Abriss des "K. Hauses", denn es besteht Grund zu der Annahme, dass diese Maßnahme den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).
- 31** Die Versagung der Genehmigung nach der vorgenannten Bestimmung setzt voraus, dass eine durch den Abriss des Gebäudes verursachte Behinderung der Sanierung sich als möglich abzeichnet. Die Beurteilung, ob Grund zu der Annahme besteht, dass ein Vorhaben dem Sanierungszweck zuwiderläuft, setzt voraus, dass ein Mindestmaß an Konkretisierung der Sanierungsziele erkennbar ist. Insoweit muss allerdings nicht unmittelbar nach In-Kraft-Treten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Gebiet im Einzelnen saniert werden soll. Da § 145 BauGB die Vorstellung zu Grunde liegt, dass den Gemeinden für die Verwirklichung ihrer Sanierungsziele bis hin zur Aufstellung eines Sanierungsbebauungsplans hinreichend Zeit zur Verfügung stehen muss, und Vorhaben verhindert werden sollen, die die Sanierung erschweren könnten, dürfen zu Beginn des Sanierungsverfahrens keine zu hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden. Dagegen müssen sich im Laufe des Sanierungsverfahrens, besonders unmittelbar vor und während des Verfahrens zur Aufstellung des Sanierungsbebauungsplans, die Sanierungsziele hinreichend verdichten und damit zunehmend konkreter werden. Aus der anfänglich umfassenden Sperrwirkung der §§ 144, 145 BauGB wird deswegen mit zunehmender Verdichtung der Sanierungsziele ein Rechtsinstitut, mit dessen Hilfe nur noch diejenigen Vorhaben abgewehrt werden können, die den nunmehr detaillierten Planungsvorstellungen der Gemeinde widersprechen. Daraus folgt, dass in Fällen, in denen - wie hier - eine Sanierungssatzung vor längerer Zeit erlassen wurde, ohne dass das Sanierungsverfahren vorangetrieben worden ist und ohne dass die Sanierungsziele - bis hin zur Aufstellung eines Sanierungsbebauungsplans - zunehmend konkreter geworden sind, sich dies dergestalt auswirken kann, dass gegebenenfalls eine Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB

erteilt werden muss. ( BVerwG, Beschluss vom 27. Mai 1997 - BVerwG 4 B 98.96 -, NVwZ-RR 1998, 216, sowie zu § 15 StBauFG: BVerwG, Urteil vom 7. September 1984 - BVerwG 4 C 20.81 -, NJW 1985, 278 = DVBl. 1985, 116). Dieser Fall ist hier allerdings nicht gegeben.

- 32** Die Ziele der von der Beklagten betriebenen Sanierung des Ortskerns A. sind auch unter Berücksichtigung des seit Erlass der Sanierungssatzung verstrichenen Zeitraums derart hinreichend konkret umschrieben, dass verlässlich beurteilt werden kann, dass der von der Klägerin beabsichtigte ersatzlose Abriss des "K. Hauses" den Zielen der Sanierung widerspricht.
- 33** In der vorbereitenden Untersuchung, die die Gruppe Architektur und Stadtplanung, Darmstadt, im Juni 1986 vorgelegt hat, ist auf Blatt 7 f. ausgeführt, dass die Ortskernplanung mit der Strategie der "Erhaltenden Erneuerung" auf eine Belebung der Stadtteilmitte abzielt, ohne den Rahmen der Ortskernstruktur zu sprengen. Dies bedeute, dass veränderte Nutzungsanforderungen und die Erweiterung des Stadtteilzentrums nicht zu der Zerstörung des alten A. Ortskerns führen dürften und dass die Eigenart der historischen Siedlungsform und ihrer landschaftsräumlichen Besonderheiten bewahrt werden müsse. Der Planung für den Ortsteilkern lägen folgende Teilziele zu Grunde, die einer Stärkung und einem Ausbau der vorhandenen Gegebenheiten und einer Lösung der aktuellen Probleme dienen sollten. Die baulichen, räumlichen und landschaftsbezogenen Qualitäten sollten geschützt und durch erhaltende Erneuerung bewahrt, die Stadtteilmitte in ihrer Funktion durch eine behutsame Umstrukturierung und eine Verbesserung der vorhandenen Nutzungsstruktur gestärkt und die Lösung der Verkehrsprobleme sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums durch abgestufte verkehrsberuhigende Maßnahmen erreicht werden. Ferner solle die alte Ortskernstruktur vor wohngebietsfremden, die Stadtteilstruktur auflösenden Störungen und Eingriffen geschützt werden. Auf Blatt 19 der vorbereitenden Untersuchung wird weitergehend ausgeführt, dass der alte Ortskern seine eigene Identität aus einer Reihe historischer und ortsbildprägender markanter Gebäude beziehe. Als eines dieser stadtteilprägenden Einzelgebäude wird ausdrücklich das "K. Haus ... im W." genannt.
- 34** In ihrer Sitzung vom 14. Mai 1987 hat die Stadtverordnetenversammlung der Beklagten einer Magistratsvorlage vom 22. April 1987 zugestimmt, wonach der Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung als Grundlage zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Kenntnis genommen wird. Da die Beklagte auf der Grundlage und in offensichtlicher Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der vorbereitenden Untersuchung die Sanierungssatzung erlassen hat, steht fest, dass sie sich die Ziele und Zwecke der Sanierung zu eigen gemacht hat (vgl. zur Übernahme der in einer vorbereitenden Untersuchung dargestellten Ziele einer Sanierungsmaßnahme durch den Satzungsgeber: BVerwG, Urteil vom 4. März 1999 - BVerwG 4 C 8/98 -, NVwZ 1999, 1338).
- 35** Um diese Sanierungsziele umzusetzen, hat die Beklagte den Beschluss gefasst, einen Sanierungsbebauungsplan aufzustellen. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat hinsichtlich des Planentwurfes im Jahre 1995 stattgefunden. Nach Angaben der Beklagten ist der endgültige Satzungsbeschluss bisher zurückgestellt worden, um eine größere Flexibilität bei der Umsetzung der Sanierung zu ermöglichen. In dem Bebauungsplanentwurf wird die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Plangebiet durch Baugrenzen und Baulinien detailliert vorgegeben. Insbesondere für die straßenseitigen Grundstücksteile ist (überwiegend) die Festsetzung von Baugrenzen vorgesehen, die die in der vorbereitenden Untersuchung hervorgehobene ortsteilprägende Hofreitenbebauung absichern soll. Weitergehend enthält der Bebauungsplanentwurf in Umsetzung der Sanierungsziele unter Nr. 9 "Erhaltung baulicher Anlagen" die textliche Festsetzung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Abbruch und die Änderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 BauGB bedürften und die Genehmigung zu versagen sei, wenn die baulichen Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen und von städtebaulich-geschichtlicher Bedeutung seien. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplanentwurf für den Bereich des Grundstücks der Klägerin ein besonderes Wohngebiet nach § 4 a BauNVO vor.
- 36** Dass die oben genannten Sanierungsziele noch nicht in Form eines als Satzung erlassenen Sanierungsbebauungsplan umgesetzt wurden, ist unerheblich. Mit der Änderung des

Städtebauförderungsgesetzes durch Art. 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321) ist die damalige Vorschrift des § 10 StBauFG aufgehoben worden, in der eine Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen in Sanierungsgebieten ausdrücklich normiert war. Die Regelungen des Baugesetzbuches für den Bereich des städtebaulichen Sanierungsrechts enthalten ebenfalls keine Verpflichtung mehr, einen Sanierungsbebauungsplan aufzustellen (vgl. Schrödter, a.a.O., § 153 Rdnr. 8). Auch das Bundesverwaltungsgericht hat - entgegen der Auffassung der Klägerin - nicht gefordert, dass die Sanierungsziele innerhalb eines angemessenen Zeitraums nach Erlass der Sanierungssatzung gerade in einem Bebauungsplan festgeschrieben worden sein müssen, um der Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung entgegengehalten werden zu können. Es hat lediglich darauf hingewiesen, dass in Fällen, in denen die Sanierungssatzung vor längerer Zeit erlassen worden sei, ohne dass seither das Sanierungsverfahren vorangetrieben worden wäre und ohne dass die Sanierungsziele konkreter geworden seien, sich dieses dergestalt auswirken könne, dass die Genehmigung nicht mehr versagt werden dürfe. Es hat dagegen nicht ausgeschlossen, dass sich das Sanierungskonzept schon vor der Aufstellung eines Bebauungsplans verlässlich verfestigt haben kann (vgl. BVerwG, Urteile vom 20. Oktober 1978 - BVerwG 4 C 48.76 -, NJW 1979, 2577, vom 6. Juli 1984 - BVerwG 4 C 14.84 -, BRS 42 Nr. 234 und vom 7. September 1984 - BVerwG 4 20.81 -, DVBl. 1985, 116; wie hier auch OVG Niedersachsen, Urteil vom 9. April 1986 - 1 A 33/85 -, BRS 46 Nr. 217 ). Sanierungsziele können Vorhaben und Maßnahmen nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch dann entgegengehalten werden, wenn noch kein Sanierungsbebauungsplan erlassen wurde. Wenn seit Erlass der Sanierungssatzung ein längerer Zeitraum verstrichen ist, setzt dies allerdings voraus, dass die entsprechenden Sanierungsziele auch ohne einem Bebauungsplan hinlänglich konkret festliegen und die Gemeinde die Sanierung nach wie vor vorantreibt.

- 37** Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Wie die obigen Ausführungen zeigen, liegen die dem Vorhaben der Klägerin entgegenstehenden Sanierungsziele hier auch ohne Festschreibung in einem Bebauungsplan hinlänglich konkret fest. Die Beklagte treibt die Sanierung auch nach wie vor voran und hält auch heute noch an den bereits in der vorbereitenden Untersuchung umschriebenen Zielsetzungen fest. Dies ergibt sich hinlänglich aus dem zu den Gerichtsakten gereichten "Bericht über den Stand der Sanierungsmaßnahme - Mai 2000". Danach wurden bisher 32 private Sanierungsobjekte (neben Ordnungsmaßnahmen überwiegend Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) bezuschusst. Wenn die Beklagte den Erlass des Sanierungsbebauungsplans als Satzung trotz Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und trotz Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Interesse einer größeren Flexibilität bei der Umsetzung der Sanierungsziele zurückgestellt hat, gibt dies keinen Anlass zu Beanstandungen.
- 38** Der geplante Abriss des ehemals zu Wohnzwecken genutzten "K. Hauses" in der von der Klägerin im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht bekundeten Absicht, Parkplätze für den Bankbetrieb zu schaffen, liefe auch den oben dargestellten Zielen der Sanierung entgegen.
- 39** Die beabsichtigte Erhaltung und Stärkung der Wohnnutzung im Ortskern von A. würde durch die ersatzlose Beseitigung des "K. Hauses" erheblich tangiert. Das Wohnen würde zugunsten gewerblicher Nutzung zurückgedrängt. Dem kann die Klägerin nicht mit Erfolg entgegenhalten, dass auf Grund des derzeitigen Zustandes eine Wohnnutzung des "K. Hauses" nicht möglich sei und im Übrigen durch eine Sanierung nur wenig Wohnraum geschaffen werden könnte. Das qualitative Argument vermag keine andere Entscheidung zu rechtfertigen, da die Durchführung der Sanierung nach § 146 BauGB gerade Baumaßnahmen umfasst, die nach den Zielen der Sanierung erforderlich sind. Zu diesen Baumaßnahmen zählen nach § 148 Abs. 2 BauGB neben der Modernisierung und Instandsetzung auch die Errichtung von Ersatzbauten. Ebenso wenig vermag das quantitative Argument zu überzeugen. Denn auch die Beseitigung kleinerer Wohnflächen zum Zweck, Stellplätze für einen Gewerbebetrieb zu schaffen, läuft dem Ziel entgegen, die Wohnnutzung zu erhalten und zu stärken.
- 40** Auch unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten widerspricht der ersatzlose Abriss des "K. Hauses" den Zielen der Sanierung. Wie bereits das Verwaltungsgericht unter Hinweis auf das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung ausgeführt hat, wird der durch die Sanierungsmaßnahme im Zuge der Erneuerung des Gebietes zu erhaltende besondere Charakter



des Ortskerns von A. durch Hofreiten und Kleinbebauung dörflich-landwirtschaftlichen Ursprungs vermittelt. In diesem Umfeld ist das "K. haus" als stadtbildwirksames Einzelgebäude anzusehen. Der ersatzlose Abriss dieses Gebäudes zu Zwecken der Parkplatznutzung des Grundstücks würde den durch die Sanierung zu sichernden Charakter des Ortskerns von A. (weiter) zerstören.

- 41 Bereits im Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung wird auf Blatt 137 ff. darauf verwiesen, dass im Bereich Untere Straße, Ecke D. Straße - dabei handelt es sich um Grundstücke, die im Eigentum der Klägerin stehender Stellplatzbedarf groß sei und mit jeder Erweiterung des Betriebes der Klägerin wachse. Die Wohn- und Geschäftsnutzung solle sich in diesem Bereich auf die ehemaligen Grundstücke an der Unteren Straße beschränken. Die Straße "Nach dem W." solle dem Wohnen vorbehalten sein. Die in diesem Bereich bereits beseitigten ehemaligen Gebäude hätten wichtige Raumkanten gebildet. Heute wirke der Raum zwischen dem Bankgebäude und dem "K. haus" kahl und aufgerissen. Es handele sich bei diesem Zustand um einen Fremdkörper, der negativ ausstrahle. Diese Situation müsse unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekten befriedigend gestaltet werden. Die schutzbedürftigen Strukturen in der Gasse "Nach dem W." seien planungsrechtlich zu sichern. Der Bedarf an Parkplätzen in unmittelbarer Nähe sei zwar berechtigt, er dürfe jedoch nicht zur Zerstörung intakter Strukturen führen. Dies sei in Ansätzen schon geschehen, solle aber zurückgenommen werden.
- 42 ...
- 43 Daraus ergibt sich die Richtigkeit der vom Verwaltungsgericht getroffenen Einschätzung, dass der Abriss des "K. Hauses" einen bestimmten Teil des nach dem Sanierungskonzept der Beklagten zu erhaltenden historischen, stadtteilprägenden Ortsbildes von A. auslöschen würde. Dass im Bereich des Grundstücks der Klägerin dieses zu schützende Ortsbild bereits teilweise zerstört ist - so der Einwand der Klägerin -, nimmt der noch vorhandenen ortsbildprägenden Bebauung ihre Schutzwürdigkeit nicht.
- 44 Die Beklagte hat hier - entgegen der Ansicht der Klägerin - nicht die Grenzen des Sanierungsrechts überschritten und der Sache nach mit Hilfe des Sanierungsrechts Denkmalschutz betrieben.
- 45 Nach § 136 Abs. 4 Nr. 4 BauGB sollen Sanierungsmaßnahmen dazu beitragen, dass die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird. Danach zählt der Denkmalschutz selbst nicht unmittelbar zu den Zielen einer Sanierungsmaßnahme. Soweit es in dieser Bestimmung heißt, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollten dazu beitragen, dass den Erfordernissen des Denkmalschutz Rechnung getragen wird, handelt es sich - wie in der Bestimmung des § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB - um einen Planungsleitsatz, der bei der Abwägung nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB zu berücksichtigen ist. Mit Mitteln des städtebaulichen Sanierungsrechts, das auf dem Städtebauförderungsgesetz/Baugesetzbuch des Bundes beruht, darf unmittelbar kein Denkmalschutz betrieben werden. Dies folgt schon daraus, dass nach Art. 74 Nr. 18 GG der Bund lediglich die Kompetenz besitzt, das Bodenrecht zu regeln (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss von 26. Januar 1987 - 1 BvR 969/83 -, DVBl. 1987, 465). Die Vorschrift ergreift verfassungsgemäß zwar auch den Denkmalschutz, diesen jedoch nur in seinem städtebaulichen Aspekt, d.h. in seiner Ausstrahlungswirkung in das Bauplanungsrecht. Im Übrigen ist Denkmalschutz Sache der Länder. Die damit angesprochenen verschiedenen Regelungsbereiche sind nach den Zielen abzugrenzen, die der Gesetzgeber mit der Erhaltung baulicher Anlagen jeweils verfolgt: Denkmalschutz hat die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen im weitesten Sinne im Auge; er will durch sie geschichtliche, insbesondere kunst- oder architekturgeschichtliche Epochen und Entwicklungen, aber auch allgemein- oder sozialgeschichtliche Ereignisse und Zeitabschnitte dokumentieren. Das Bodenrecht hingegen nimmt die zu erhaltenden baulichen Anlagen in ihrer Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur und in ihrer räumlichen Funktion für das gegenwärtige Zusammenleben der Menschen in der Gemeinde in den Blick. Es bezieht vorhandene bauliche Anlagen in ihrer Bedeutung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt (vgl. § 1 Abs. 6 BBauG) in seine Regelungen ein. Städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes sind

prinzipiell voneinander getrennt zu prüfen. Dies kann dazu führen, daß eine einzelne bauliche Anlage entweder nur aus städtebaulichen Gründen ohne denkmalschützerischen Bezug oder nur als Baudenkmal ohne städtebauliche Funktion erhaltungswürdig ist. Im Einzelfall können aber auch beide Gründe zusammentreffen. Für die Erhaltungswürdigkeit einer baulichen Anlage im Sinne des städtebaulichen Sanierungsrechts kann deshalb auch an deren Denkmalcharakter angeknüpft werden. Entscheidend für die Anwendung des Sanierungsrechts bleibt aber, daß die Wahrung ihrer städtebaulichen Funktion im oben beschriebenen Sinne das Ziel der Erhaltung einer baulichen Anlage darstellt. Hieraus folgt, daß eine Gemeinde sich bei dem Bestreben der Erhaltung von baulichen Anlagen auf die Ziele der Erhaltung vorhandener Ortsteile und die Verbesserung der Gestaltung des Ortsbildes beschränken muss ( § 136 Abs. 4 Nr. 4 BauGB ; vgl. insoweit zu einer städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 39 h Abs. 1 BauGB <ab 1. Juli 1987: 172 Abs. 1 BauGB>: BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1987 - BVerwG 4 C 26.85 -, BVerwGE 78, 23 ; Schrödter, a. a. O., § 136 Rdnr. 6).

- 46** Auch vor diesem Hintergrund ist die Genehmigungsversagung nicht zu beanstanden. Wie die obigen Ausführungen zeigen, sprechen erhebliche städtebauliche Gründe für die Erhaltung des "K. hauses". Ob die Beklagte die Ablehnung der sanierungsrechtlichen Genehmigung im Erst- bzw. Widerspruchsbescheid zusätzlich auch auf Gründe des Denkmalschutzes gestützt hat, die keinen städtebaulichen Bezug haben, bedarf hier keiner Entscheidung. Denn bei der sanierungsrechtlichen Genehmigung handelt es sich um einen gebundenen Verwaltungsakt und nicht etwa um eine Ermessensentscheidung, die wegen sachwidriger Erwägungen rechtswidrig sein könnte. Wenn ein Grund im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB vorliegt, ist die Gemeinde verpflichtet, die Genehmigung zu versagen (Schrödter, a. a. O., § 145 Rdnr. 8, m. w. N.).
- 47** Da es auf Grund des Vorgesagten nicht um die Erhaltung eines Einzeldenkmals geht, ist es auch unerheblich, ob das "K. haus" überhaupt denkmalwürdig im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG ist, insbesondere ob das Gebäude in einem derart schlechten Zustand ist, dass es nicht unter Wahrung seiner Identität erhalten, sondern - sozusagen als Kopie des Originals - nur noch rekonstruiert werden kann (vgl. zur Denkmalwürdigkeit: Hess. VGH, Urteil vom 16. März 1995 - 4 UE 3505/88 -, ESVGH 45, 241 = DVBl. 1995, 757 = BRS 57 Nr. 270 )....
- 48** Soweit die Klägerin der Sache nach einwendet, ihr sei die Genehmigung zu erteilen, weil die Sanierung des Objekts und dessen Nutzung zu Wohnzwecken unwirtschaftlich sei, kann dahin gestellt bleiben, ob dieser Einwand zutrifft. Das Gesetz berücksichtigt das Eigentümerinteresse, von unwirtschaftlichen Aufwendungen verschont zu bleiben, in § 145 Abs. 5 Satz 1 BauGB nicht dahingehend, dass in diesen Fällen die sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen ist, sondern räumt einen Übernahmeanspruch ein. Der Eigentümer kann 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 seiner bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.
- 49** Die Verweigerung der Genehmigung stellt für die Klägerin schließlich auch keine (unzulässige) Enteignung dar. Die verfahrensrechtlichen und inhaltlichen Beschränkungen der §§ 144 , 145 BauGB sind als Bestimmungen des Inhalts und der Schranken des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zu beurteilen. Die gesetzlich angeordneten Beschränkungen sind Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums im Sinne des Art 14 Abs. 2 GG . Die Grenze der Sozialbindung wird zwar überschritten, wenn die Sanierung nicht mehr sachgemäß und nicht hinreichend zügig durchgeführt wird. In diesen Fällen wäre jedoch nach den obigen Ausführungen die sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen (vgl. dazu oben sowie BVerwG, Beschluss vom 7. Juli 1996 - BVerwG 4 B 91/96 - NJW 1996, 2807).
- 50** Einem Überschreiten der Grenze der Sozialbindung beugt im Übrigen die oben bereits erwähnte Bestimmung des § 145 Abs. 5 Satz 1 BauGB vor. Hierbei handelt es sich um eine Regelung, die die Auswirkungen des Sanierungsrechts für die betroffenen Grundstückseigentümer aus Gründen der Verhältnismäßigkeit durch Gewährung eines Übernahmeanspruchs abmildern soll, um sie als mit Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG vereinbar ansehen zu können (siehe zu § 26 Abs. 1 DSchG : Hess. VGH, Urteil vom 16. März 1995 - 4 UE 3505/88 -, a.a.O., m. w. N.). Die Bestimmung des § 145 Abs. 5

Satz 1 BauGB ist auch verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Sie verstößt insbesondere nicht gegen die Junktimklausel des Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG , wonach der Gesetzgeber dazu gezwungen ist, den Tatbestand der rechtlich zulässigen Enteignung selbst genau festzulegen. Die Junktimklausel gilt nicht für Maßnahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.02.1990 - BVerwG 4 C 47.83 - BVerwGE 84, 361 <366> ), als welche sich die Regelungen des Sanierungsrechts nach dem oben Gesagten grundsätzlich darstellen.

- 51** Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO . Danach hat derjenige die Kosten des Verfahrens zu tragen, der ohne Erfolg ein Rechtsmittel einlegt.
- 52** Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten ergibt sich aus § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 Nr. 10 und 711 ZPO in entsprechender Anwendung.
- 53** Die Revision wird nicht zugelassen, da Gründe gemäß § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.