

Verwahrloste Immobilien –
welchen Beitrag kann das öffentliche Baurecht
leisten?

Prof. Dr. Michael Krautzberger
Bonn/Berlin

Schrottimmobilien – was ist das?

- Liegenschaften, die – zumeist in innerstädtischen Lagen belegen – nicht angemessen genutzt werden und
- teils stark verfallen sind und
- deren Eigentümer sich aus unterschiedlichen Gründen nicht an der städtebaulichen Erneuerung beteiligen.
- „Verwahrloste Immobilien“

Beispiel „Schrottimmobilien“

- Leerstehende Fabriken
- Was die „Heuschrecken“ von Wohnbauten übrig lassen
- „Kaußen“ Effekt in den 1970ern
- Leerstehende Kaufhäuser
- Leerstehende Denkmäler

Ansätze

- Städtebaurecht,
- Denkmalschutzrecht,
- Bauordnungsrecht,
- das Wohnungsaufsichtsrecht,
- das Abfallrecht,
- das allgemeine Ordnungs- und Polizeirecht.

Bauplanungsrecht

- **Städtebauliche Gebote**
- **Enteignung**
- **Vorkaufsrecht**
- **Vorkaufsrechtssatzung**
- **Erhaltungssatzung**
- **Sanierungsrecht**
- **Entwicklungsrecht**
- **Stadtumbaurecht**

Planverwirklichung

Zweiter Abschnitt
Städtebauliche Gebote
§§ 175 - 179

Die 6 Gebote

- Baugebot
- Modernisierungsgebot
- Instandsetzungsgebot
- Rückbaugebot
- Entsiegelungsgebot
- Pflanzgebot
- Kein „Gießgebot“
- Kein Nutzungsgebot

§ 176

Baugebot

§ 176 Abs. 1

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder

2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

§ 176 Abs. 3 und 4

- (3) Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.
- (4) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

§ 176 Abs. 7

(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.

§ 176 Abs. 8

(8) Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 7 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 auch vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 eingeleitet werden

§ 85 Enteignungszweck

(1) Nach diesem Gesetzbuch kann nur enteignet werden, um

(1.) – (4.)

5. Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn ein Eigentümer die Verpflichtung nach § 176 Abs. 1 oder 2 nicht erfüllt

§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (Abs. 1)

**Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder
äußeren Beschaffenheit
Missstände oder Mängel auf,
deren Beseitigung oder Behebung durch
Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist,
kann die Gemeinde
die Beseitigung der Missstände durch ein
Modernisierungsgebot und
die Behebung der Mängel durch ein
Instandsetzungsgebot anordnen.**

(noch § 177 Abs. 1)

Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet.

In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Missstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

§ 177 Abs. 2

(2) Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

§ 177 Abs. 3

- (3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter
- 1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
 - 2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
 - 3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

(noch § 177 Abs. 3)

- Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmälern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zu-ständigen Landesbehörde erlassen werden.
- In dem Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

§ 177 Abs. 4

(4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt.

(noch § 177 Abs. 4)

- Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.

§ 177 Abs. 5

- (5) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder instandgesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.

§ 164 a Abs. 3

(3) Städtebauförderungsmittel können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 eingesetzt werden. Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt dies auch für entsprechende Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, sowie für darüber hinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.

§ 179

Rückbau- und Entsiegelungsgebot

Rückbaugebot

- (1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie
1. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder
 2. Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

§ 179 Abs. 3

(3) Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögens-nachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Satz 1 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Rückbau- oder Entsiegelungsgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. § 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

Praktische Erfahrungen

- „Schwert im Schrank“
- Administrativer Aufwand
- Wer macht sich damit beliebt?
- Förderungsgrundlage
- Verträge statt Gebote
- Ordnungspolitische Leitlinie für kommunales Handeln

Weitere Instrumente Überblick

- Enteignung
- Sanierungsmaßnahme
- Entwicklungsmaßnahme
- Stadtumbau
- Veränderungssperre

§ 209 Vorarbeiten auf Grundstücken

- (1) Eigentümer und Besitzer haben zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von ihnen nach diesem Gesetzbuch zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen.
- Die Absicht, solche Arbeiten auszuführen, ist den Eigentümern oder Besitzern vorher bekannt zu geben. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

Bestellung eines Vertreters

§ 207 BauGB

- Ist ein Vertreter nicht vorhanden, so hat das Vormundschaftsgericht auf Ersuchen der zuständigen Behörde einen rechts- und sachkundigen Vertreter zu bestellen
- 1. für einen Beteiligten, dessen Person unbekannt, oder für eine Person, deren Beteiligung ungewiss ist,
- 2. für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt oder dessen Aufenthalt zwar bekannt, der aber an der Besorgung seiner Vermögensangelegenheiten verhindert ist,
- 3. für einen Beteiligten, dessen Aufenthalt sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzbuchs befindet, wenn er der Aufforderung der zuständigen Behörde, einen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht nachgekommen ist,
- 4. für Gesamthandseigentümer oder Eigentümer nach Bruchteilen sowie für mehrere Inhaber eines sonstigen Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, wenn sie der Aufforderung der zuständigen Behörden, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihnen gesetzten Fristen nicht nachgekommen sind,
- 5. bei herrenlosen Grundstücken zur Wahrung der aus dem Eigentum sich ergebenden Rechte und Pflichten.
- Für die Bestellung und für das Amt des Vertreters gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die Pflegschaft entsprechend.

„Lücken“

- **Zwangsversteigerung**
- **kein gemeindliches Vorkaufsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren**

- **Und:**
- **Gesellschaft liquidieren**

Enteignungsrecht?

- Wohnbauland in den Nachkriegszeiten bis zur deutschen Einheit
- „Banken“ in Zeiten der Finanzkrise?

Städtebauliches Entwicklungsrecht

- In Deutschland wenig geliebt
- „Flächenenteignung“
- Die Regierung Thatcher nutzte dies für die Brachen/Schrottimmobilien der 60er und 70er Jahre
- Docklands
- Liverpool
- Glasgow

BVerwG, *Beschluß* vom 08.07.1998 - 4 BN 22/98

- **1. Als Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB kann auch eine Fläche mit vorhandener Bebauung festgelegt werden, wenn diese beseitigt und der Bereich einer grundlegend neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll**
- **Zum Sachverhalt:**
- Städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Alter Schlachthof“ vom 8. 7. 1993 (GVBl S. 326) im Bezirk Prenzlauer Berg von Berlin.
- Die Bebauung des etwa 50ha großen Bereichs war im Krieg weitgehend zerstört und danach durch Massiv- und Behelfsbauten ersetzt worden, die als Materiallager oder Werkstätten genutzt wurden.
- Nach der Wiedervereinigung leiteten Grundstücksverkäufe einen Prozeß ungeordneter Umnutzung ein.
- Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist es, eine innenstadtadäquate Nutzung des Bereichs für Wohnbebauung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünanlagen, Dienstleistungsbetriebe, Handel und Gewerbe zu erreichen.

BVerwG, *Beschluß* vom 2. 11. 2000 - 4 BN 51/00 Rummelsburger Bucht in Berlin

- Die Gemeinde ist befugt, ein baulich genutztes sanierungsbedürftiges Gebiet, das innerhalb eines größeren, grundlegend neu zu strukturierenden Bereichs liegt, in den Bereich einer Entwicklungsmaßnahme gem. § **165** BauGB einzubeziehen.
- Ob die Gemeinde in einem solchen Gebiet Sanierungsmaßnahmen gem. § 136ff. BauGB auf Grund einer Sanierungssatzung durchführt oder
- das Gebiet in den größeren Zusammenhang einer Entwicklungsmaßnahme einbezieht und in diesem Rahmen die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen in Angriff nimmt, obliegt - im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen - ihrer Entscheidung

§ 171 f BauGB?

- Worum geht es?
- USA – PPP - Trittbrettfahrer
- Wortlaut
- Stand der Anwendung
- Wirkungsweise

Bundesland	Gesetzesgrundlage für die Schaffung von UID	UID-Projekte in der Umsetzung
Bremen	Bremisches Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom Juli 2006	• BID Ansgarikirchhof
Hamburg	Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) vom Dezember 2004 mit Änderung vom November 2007	• BID Sachsentor Bergedorf • BID Neuer Wall • BID Wandsbek Markt • BID Lüneburger Straße Harburg • BID Alte Holstenstraße Bergedorf • BID Hohe Bleichen Heuberg
Hamburg	Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen vom Dezember 2007	Noch kein Projekt in Umsetzung
Hessen	Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) vom Januar 2006	• 4 BID in der Giessener Innenstadt: Seltersweg, Katharinviertel, Marktquartier und Theaterpark
Nordrhein-Westfalen	Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG) vom Juni 2008	Noch kein Projekt in Umsetzung
Saarland	Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Innovation und Dienstleistungen (BIDG) vom Mai 2007	Noch kein Projekt in Umsetzung
Schleswig-Holstein	Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT) vom Juli 2006	• PACT Flensburger Innenstadt • PACT Elmshorn • PACT Schmuggelstieg (Norderstedt)

Übersicht über UID Gesetze und Projekte in Deutschland

Stand: August 2009

Quelle: Eigene Darstellung