

Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig

Städtebau und Dorfentwicklung bei Bevölkerungsrückgängen

Fachtagung am 26.11.2015 in der Stadthalle Osterode am Harz

Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien

- ein Leitfaden -

Ulf Gerlach

Städtebauassessor Dipl.-Ing.

Plan und Praxis, Berlin

- Ursachen- und Fallkonstellationen
- hoheitliche / rechtliche Zugriffsmöglichkeiten
- sonstige Rechtsfragen / Rechtsbereiche
- ergänzende Ansätze / Einbettung hoheitlicher Instrumente in kommunale Strategien



Verwahrloste Immobilien

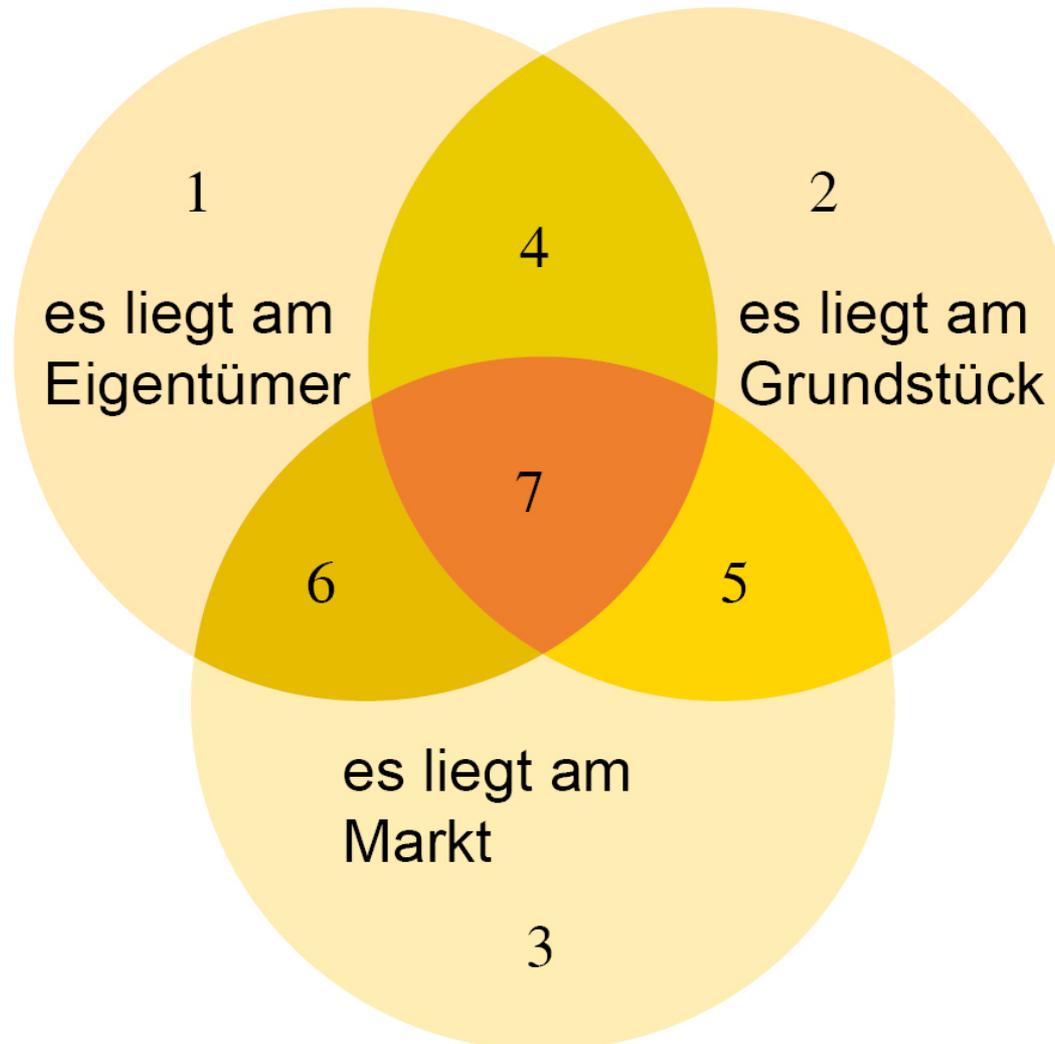
Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaehrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“



Inhalte:

- Begriffsverständnis
- Rahmenbedingungen
- Möglichkeiten hoheitlicher Instrumente
- sonstige Rechtsgrundlagen
- Analyseinstrumente
- Aktivierungsinstrumente
- Fallbeispiele
- Anhang

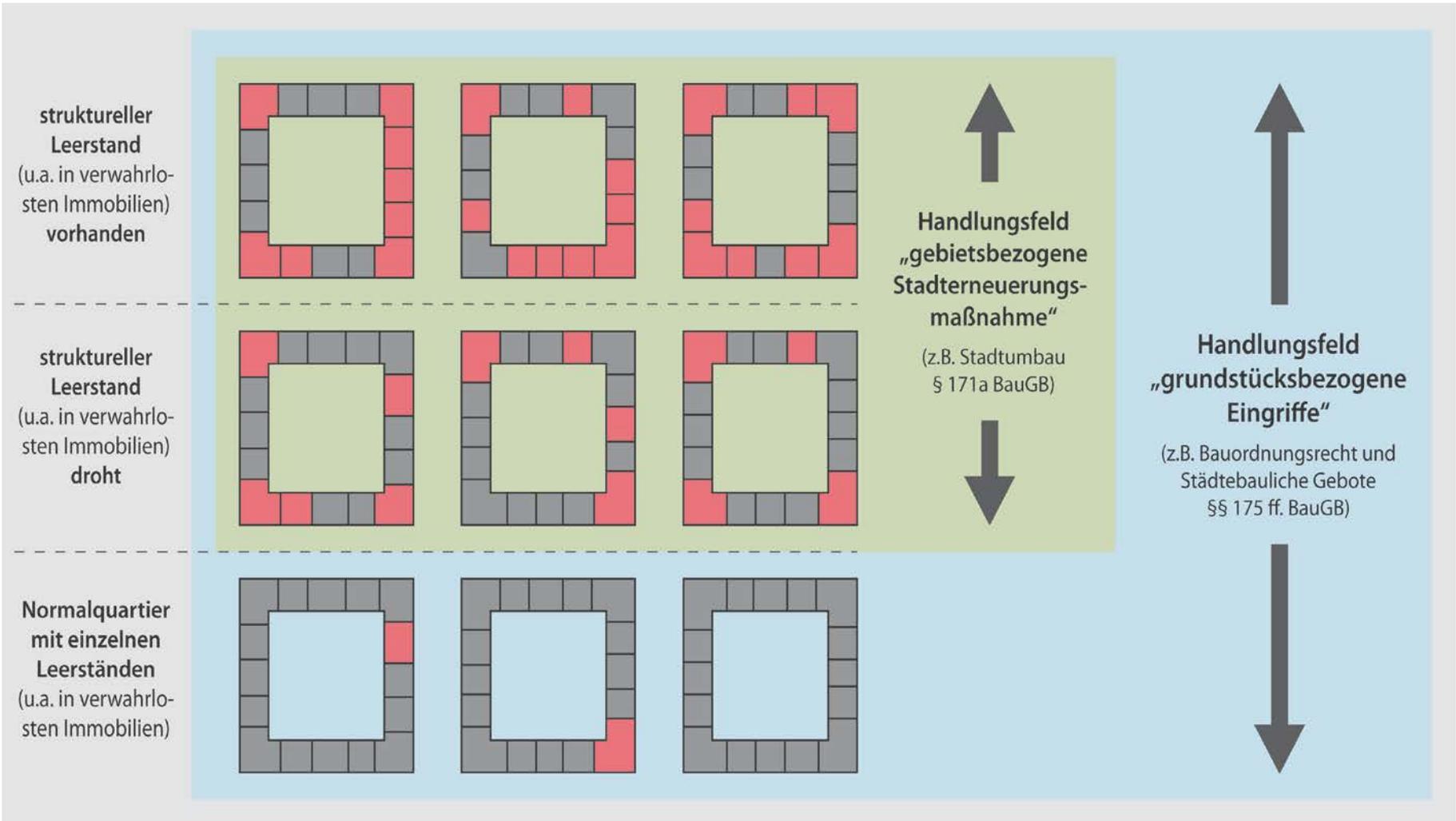
Bezug : www.bmub.bund.de/B1013-0/



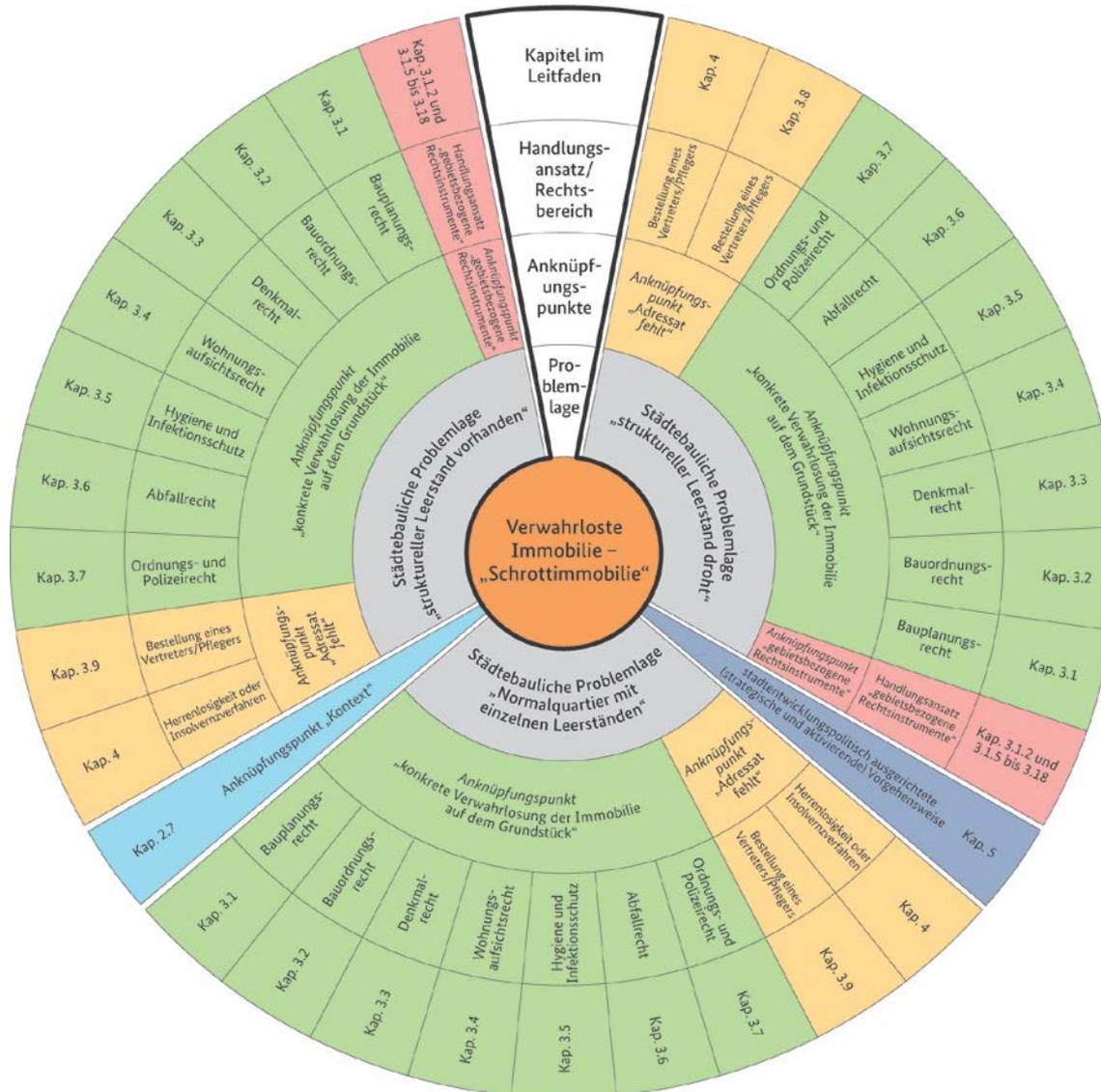
fünf Problemkategorien („fünf Stufen des Handlungsdrucks“)



Fallkonstellationen II



Handlungsansätze im Leitfaden



Rechtliche Ein-/Zugriffsmöglichkeiten der Kommunen

Öffentliches Recht

- ⇒ hoheitliches Handeln von „Oben“ (ggf. aber auch auf „Augenhöhe“ mittels Vereinbarungen / Verträge)
- ⇒ Handeln als Staat / Behörde
- ⇒ Instrumente:
 - *Rechtssetzung* mittels Gesetze, Verordnungen und Satzungen
 - *Rechtsanwendung* mittels Verwaltungsakt

ggf. Privatrecht

- ⇒ Handeln auf Augenhöhe
- ⇒ Handeln wie ein Privater
- ⇒ gleiche Rechte und Pflichten wie ein Privater
- ⇒ Instrumente:
 - Willensentscheidungen
 - Verträge

Rechtliche Ein-/Zugriffsmöglichkeiten der Kommunen

Öffentliches Recht

- Städtebaurecht (Bodenrecht)
- Bauordnungsrecht
- Denkmalrecht
- (Wohnungsaufsichtsrecht)
- Hygienerecht
- Abfallrecht
- Ordnungsrecht / Polizeirecht
- Verwaltungsrecht
- Vollstreckungsrecht
- Förderrecht

ggf. Privatrecht

- BGB
- Nachbarrecht
- Insolvenzrecht
- Zwangsvollstreckungsrecht

- Allgemeines Städtebaurecht
 - Bauleitplanung
 - Enteignung
 - Allgemeines Vorkaufsrecht
 - Besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung)
- Besonderes Städtebaurecht
 - städtebauliche Gebote
 - Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot
 - Rückbaugesbot
 - Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme



Beispiel: Völklingen / Saarland

Problem:

- städtebauliches Schlüsselgrundstück in privater Hand (Parkhaus eines Kaufhauses)
- Erhöhter Kaufpreis
- Wiedernutzung als Einkaufszentrum

Lösung:

- Kaufangebot an Eigentümerin
- Ausübung des **gesetzlichen** Vorkaufsrechtes zum Verkehrswert (ungleich Kaufpreis)
- Wiedernutzung im Rahmen eines städtebaulichen Projektes zur Stärkung der Innenstadt – noch nicht realisiert

Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Beispiel: Bremerhaven: Vorkaufsortsgesetz (Vorkaufsrechtssatzung) nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für 16 einzelne Gebäude / Grundstücke

Übersicht verwahrloster Gebäude in Lehe



Vorkaufsortsgesetz Bremerhaven 16 verwahrloste Immobilien



- ✓ Gekauft
- ✓ In Bearbeitung/
Kaufangebote
liegen teilweise
vor





Beispiel: Achim / Niedersachsen

Problem:

- Neue Heimat, Privatisierung, mehrjähriger Leerstand, Verfall, Überschuldung und Unwirtschaftlichkeit einer Modernisierung,
- städtebaulicher Problemschwerpunkt ⇒ Bemühungen freihändig zu erwerben
- Zwangsversteigerungsverfahren ⇒ privater Zuschlag

Lösung:

- städtebauliche Rahmenplanung ⇒ Freifläche
- Start des Enteignungsverfahrens ⇒ Einigung



Beispiel: Lübeck / Schleswig-Holstein

Problem:

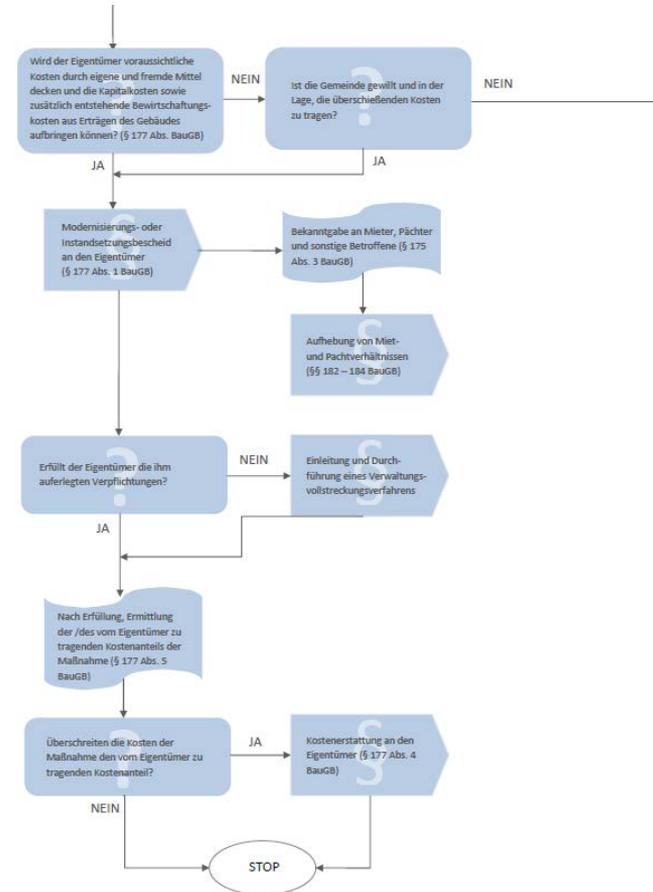
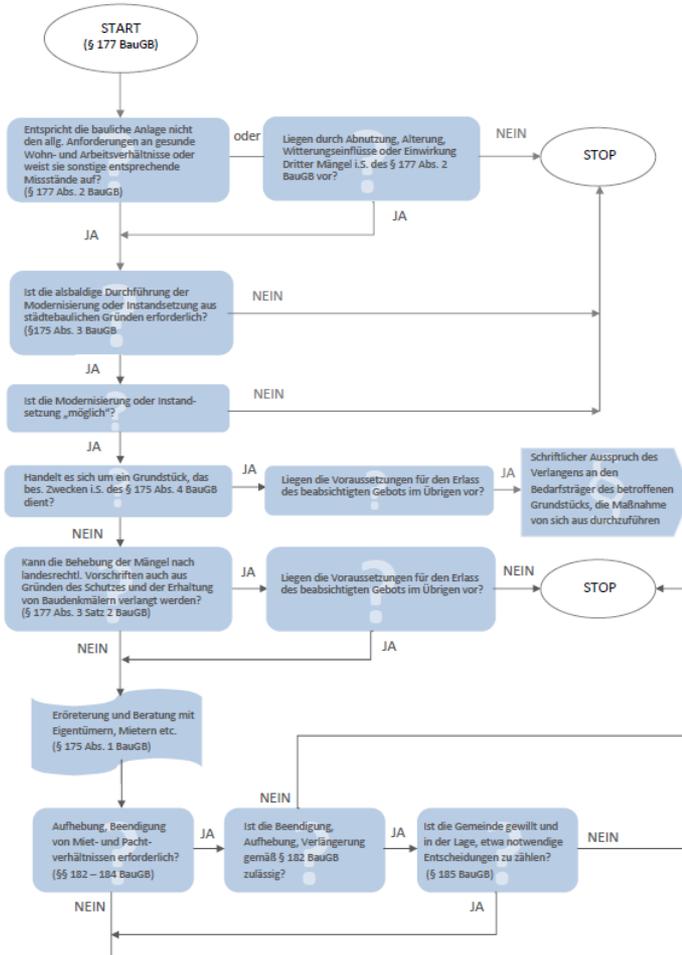
- Feststellung erheblicher Mängel und Missstände (Dach, Fenster, Fassade, Sanitärausstattung mit negativen Auswirkungen auf das Quartier
- fehlende Investitionsbereitschaft des Eigentümers

Lösung:

- konsensorientierte Bemühungen
- Start des förmlichen Verfahrens bzgl. Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes
- Veräußerung des Grundstückes an die städtische Sanierungsträgerin. Androhung des Instrumenteneinsatzes



Ablaufschema für ein Mod.-/Inst.-Gebot





Beispiel: Bad Fallingbostal / Niedersachsen

Problem:

- struktureller Leerstand
- WEG-Wohneigentümergeinschaft
- städtebauliche Konzeption

Lösung:

- B-Plan
- städtebauliches Rückbaugeset

Vollzug und Haupthindernis

- Eigentümer muss Rückbau nur DULDEN
- Kommune muss Rückbau durchführen und Kosten überwiegend vorfinanzieren
- Verbesserung § 179 BauGB helfen nur bedingt

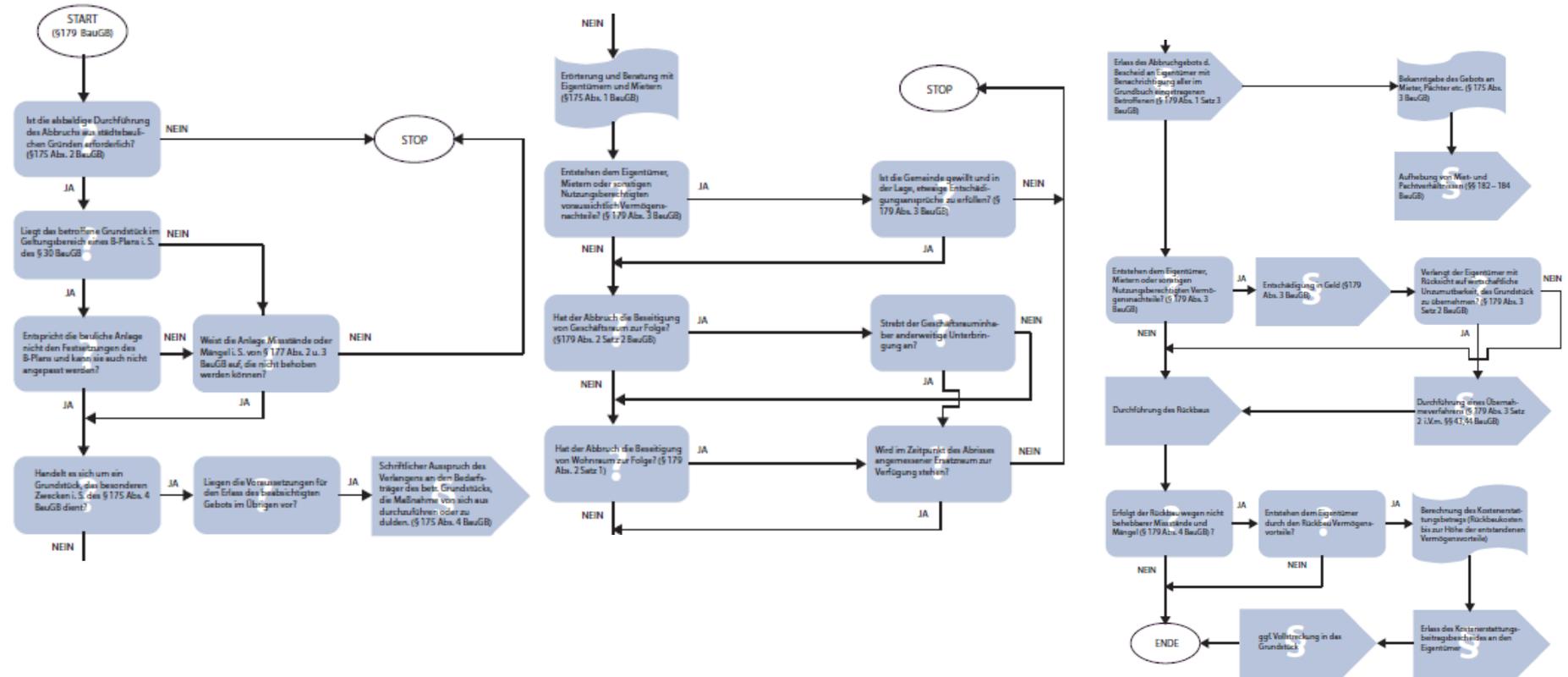


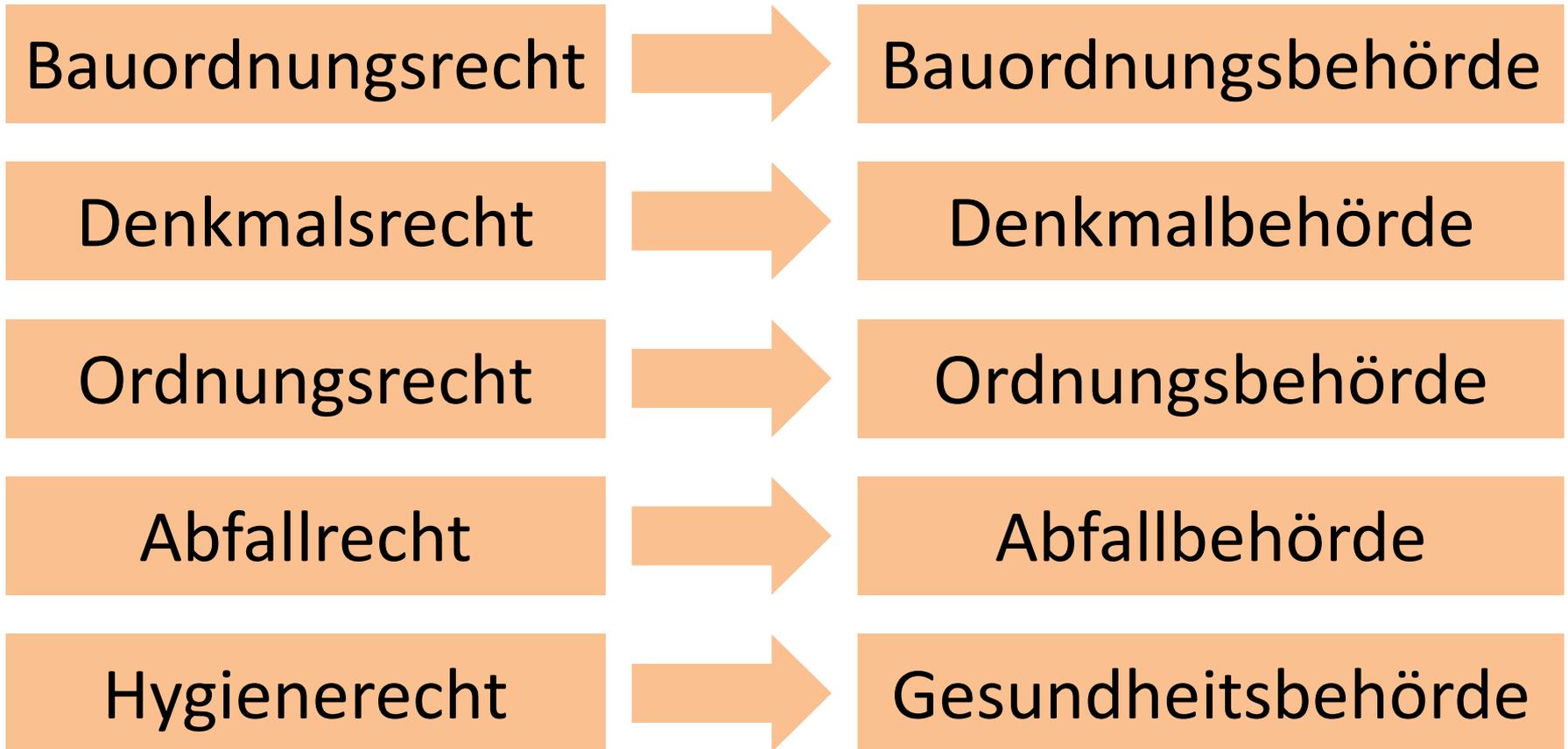
Inhalt	Anordnung der Duldung , dass eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird
Ermächtigungsgrundlage	§ 179 BauGB i.V.m. §§ 175, 182 und 184 BauGB
spezifische Tatbestandsvoraussetzung (u.a.)	<p><i>bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen eines B-Planes und kann ihnen nicht angepasst werden</i></p> <p><u>oder</u></p> <p><i>Vorliegen von Missständen im S. v. § 177 Abs. 2 BauGB, die auch durch eine Modernisierung nicht behoben werden können: die bauliche Anlage entspricht (insbesondere) nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</i></p> <p><u>oder</u></p> <p><i>Vorliegen von Mängeln im S. v. § 177 Abs. 3 Satz 1 BauGB, die auch durch eine Instandsetzung nicht behoben werden können: die Verschlechterung der Bausubstanz durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter führt zu einer nicht nur unerheblichen Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung</i></p>
sonstige Voraussetzungen (u.a.)	<ul style="list-style-type: none">städtebauliche Erforderlichkeit und Dringlichkeit (§ 175 Abs. 2 BauGB), baurechtliche Zulässigkeit und technische Machbarkeit

Inhalt	Anordnung der Duldung , dass eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird
Verfahren, Vollstreckung und Vollzug	<ul style="list-style-type: none">• Ermessensentscheidung• Verwaltungsakt der Gemeinde gegenüber Eigentümer• vor Erlass des Rückbaugesetzes ist eine Erörterung und Beratung mit Betroffenen über die Durchführung und Finanzierung der Rückbaumaßnahme durchzuführen (§ 175 Abs. 1 BauGB)
Kostentragung	<ul style="list-style-type: none">• bei <i>Vermögensnachteil</i> (§ 179 Abs. 3 BauGB): Entschädigungsansprüche des Eigentümers in Höhe der durch die Beseitigung entstandenen Vermögensnachteile, ggf. Übernahmeanspruch• bei <i>Vermögensvorteil</i> (§ 179 Abs. 4 BauGB – <i>gilt nur bei Rückbaugesetz wegen nicht behebbaren Missständen und Mängel</i>): Anspruch der Gemeinde auf Erstattung von entstandenen Beseitigungskosten in Höhe der durch die Beseitigung entstandenen Vermögensvorteile (Beweislast liegt bei der Gemeinde, ggf. Wertermittlungsgutachten erforderlich, der Kostenerstattungsbetrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, vgl. Erschließungsbeitrag > Fälligkeit und Wiedervorlage)• Vorkasse der Gemeinde bleibt

Ablaufschema für ein Rückbau- und Entsigelungsgebot nach § 179 BauGB

Verfahrensablauf Rückbau- und Entsigelungsgebot







Beispiel: Ingelheim am Rhein / Rheinland-Pfalz

Problem:

- jahrzehntelanger Leerstand und Verfall
- bauordnungsrechtliche Rückbauverfügung zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Wege einer Ersatzvornahme umgesetzt
⇒ ortsbildstörender Gebäudetorso

Lösung:

- bauordnungsrechtliche Abbruchanordnung
- Anordnung des Sofortvollzuges
- Androhung der Ersatzvornahme

	BW	Bay	Bln	Bbg	BR	HH	H	MV	N	NRW	RP	SL	SN	LSA	SH	TH
	LBO BW	BayBO	BauO Bln	BbgBO	BremLBO	HBauO	HBO	LBauO M-V	NBauO	BauO NRW	LBauO RP	LBO SL	SächsBO	BauO LSA	LBO SH	ThürBO
BauO vom: zuletzt geändert:	05.03.10 11.11.14	14.08.07 24.07.15	29.09.05 29.06.11	17.09.08 29.11.10	06.10.09 27.05.14	14.12.05 28.01.14	15.01.11 13.12.12	18.04.06 20.05.11	03.04.12 23.07.14	01.03.00 20.05.14	24.11.98 15.06.15	18.02.04 15.07.15	28.05.04 02.04.14	10.09.13 17.06.14	22.01.09 16.03.15	13.03.14
General- ermächtigung	§ 47 Abs. 1 Satz 2	Art. 54 Abs. 2 Satz 2	§ 58 Abs. 1 Satz 2	§ 52 Abs. 2 Satz 2	§ 58 Abs. 2 Satz 2	§ 58 Abs. 1 Satz 2	§ 53 Abs. 2 Satz 2	§ 58 Abs. 1 Satz 2	§ 58 Abs. 1 Satz 1	§ 61 Abs. 1 Satz 2	§ 59 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 2	§ 57 Abs. 2 Satz 2	§ 58 Abs. 2 Satz 2	§ 57 Abs. 2 Satz 2	§ 59 Abs. 1 Satz 2	§ 58 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2
Spezial- ermächtigung nachträgliche Anpassung	§ 58 Abs. 6	Art. 54 Abs. 4	§ 85 Abs. 2	§ 78 Abs. 1	§ 58 Abs. 3 Satz 1	§ 76 Abs. 3 Satz 1	§ 53 Abs. 3	keine Spezial- regelung	§ 85 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1	§ 87 Abs. 1	§ 85 Abs. 1	§ 57 Abs. 3	keine Spezial- regelung	§ 86 Abs. 1	§ 60 Abs. 1	§ 89 Abs. 1
Spezial- ermächtigung Instandsetzung						§ 76 Abs. 2										
Spezial- ermächtigung Beseitigung wg. Widerspruch zu öffentlich- rechtlichen Vorschriften	§ 65	Art. 76 Satz 1	§ 79 Satz 1	§ 74 Abs. 1	§ 79 Abs. 1	§ 76 Abs. 1 Satz 1	§ 72 Abs. 1 Satz 1	§ 80 Abs. 1	§ 79 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 i.V.m. Satz 1	keine Spezial- regelung	§ 81	§ 82 Abs. 1	§ 80 Satz 1	§ 79 Satz 1	§ 59 Abs. 2 Nr. 3	§ 79 Abs. 1
Spezial- ermächtigung Beseitigung baufälliger baulicher Anlagen				§ 74 Abs. 2	§ 79 Abs. 2	§ 76 Abs. 2			§ 79 Abs. 3 Satz 1		§ 82	§ 82a (wg. § 179 BauGB)			§ 59 Abs. 2 Nr. 3	§ 79 Abs. 2

Beispiel: Datteln / Nordrhein-Westfalen

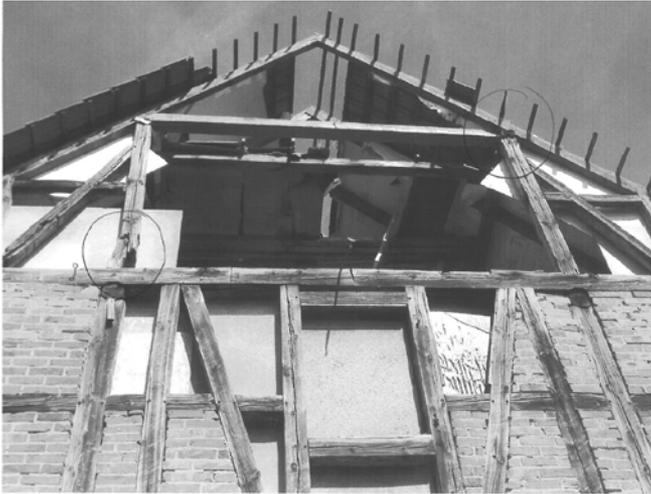
Problem:

- Vielzahl ortsfremder Eigentümer in Kombination mit fehlender Investitionsbereitschaft / -fähigkeit
- Verwahrlosung des Gebäudes
- Unwirtschaftlichkeit einer Instandsetzung / Modernisierung

„Lösung“:

- bauordnungsrechtliche Eingriffsverwaltung





Beispiel: Landkreis Schwalm-Eder: begrenzte Reichweite einer bauordnungsrechtlichen Instandsetzungsanordnung

Problem:

- erhebliche bauliche Mängel, mit denen eine Gefährdung von Menschen und Sachen verbunden war

„Lösung“:

- als Sofortmaßnahme wurde eine Absperrung veranlasst
- desweiteren Anordnung von baulichen Instandsetzungsmaßnahmen (Reparatur/ Sanierung)
- aber: Abbruch durch den Eigentümer



Fallbeispiel Frankfurt am Main / Hessen: wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren

Problem:

- Vielzahl von Mängeln und Missständen

Lösung:

- Anhörung und Information
- Anordnung von Instandsetzungsarbeiten
- Androhung der Ersatzvornahme
- Anordnung des sofortigen Vollzuges
- nach bestandskräftiger Vollzugsfähigkeit Ersatzvornahme
- Kostenfestsetzungs- und Gebührenbescheid



Beispiel: Dortmund / NRW

Problem:

- in einem Wohnhaus wurden im Rahmen einer durch die Polizei unterstützten Vor-Ort-Begehung mehrerer Fachämter der Stadtverwaltung (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Ordnungsamt, Wohnungsaufsichtsamt und Gesundheitsamt) unzumutbare hygienische Verhältnisse festgestellt, von denen unmittelbar Infektionsgefahren ausgehen



Lösung:

durch die anwesenden Mitarbeiter des Gesundheitsamtes (als Sonderordnungsbehörde der Stadt Dortmund im Wege des „unmittelbaren Zwanges“):

- Untersagung der Nutzung des Gebäudes als Wohngebäude
- Anweisung der Räumung und Verschließung des Wohngebäudes
- Angebot von Ersatzunterkünften





Beispiel: Dresden/ Sachsen

Problem:

- mehrere zusammenhängende Flurstücke, auf denen sich teilweise desolate bauliche Anlagen befinden
- auf der Freifläche kam es wiederholt zu nicht unerheblichen Abfallablagerungen

Lösung:

- Anordnung zur **Abfallberäumung** und **Grundstückssicherung** durch das Sachgebiet Abfall- und Brachflächen der unteren Immissionsschutz und Abfallbehörde des Umweltamtes
- Anordnung der **sofortigen Vollziehbarkeit**
- Androhung einer **Ersatzvornahme** (da der Grundstückseigentümer nicht leisten konnte, wurde diese vollzogen)





Beispiel: Bad Berka / Thüringen

Problem:

- langjährige Nutzungsaufgabe
- städtebaulicher Missstand sowie Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung

Lösung:

- Erlass einer **Sicherungsanordnung** durch die Gemeinde ⇒ Verfügungen bzgl.
 - Vermauern von Eingängen und Fenstern
 - Sicherung von Gruben und Schächten
 - Terminsetzung
 - sofortige Vollziehung
- Androhung der Ersatzvornahme





Beispiel: Dresden / Sachsen

Problem:

- 4.500 – 5.000 verwahrloste Grundstücke

Lösung:

- strukturierte Vorgehensweise (indikatorenbasierte Ermittlung und Gefährdungseinschätzung, Strategie der hoheitlichen Eingriffe)
- Abfallbeseitigungsverfügungen
- Sicherungsverfügungen
- Anordnung der sofortigen Vollziehung
- Androhung von Zwangsgeld

sonstige Handlungsmöglichkeiten

- Ermittlung des Sachverhaltes (z.B. bzgl. behördlicher Betretungsrechte)
- Vollstreckung von hoheitlichen Eingriffen
- Bestellung eines **Vertreters** von Amts wegen (z.B. § 16 VwVfG oder § 207 BauGB) oder eines **Pflegers** nach BGB
- **Zwangsvollstreckung** von öffentlichen Forderungen in das Grundstück ⇒ ggf. Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung
- **Eigentumsaufgabe / herrenlose Grundstücke** (§ 928 BGB)

- Bestellung eines Vertreters von Amts wegen nach § **16 VwVfG**
- Von Amts wegen bestellter Vertreter gemäß § **207 BauGB**
- Vertreterbestellungen durch den Landkreis oder die kreisfreie Kommune nach **Artikel 233 § 2 Abs. 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)**
- Pflegerbestellungen nach § **17 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG)**
- Vertreterbestellungen nach § **11b Abs. 1 Vermögensgesetz (VermG)**
- für Grundstücke, in denen im Grundbuch oder Bestandsblatt noch "Eigentum des Volkes" eingetragen ist, enthält § **8 VZOG** eine Regelung der Verfügungsbefugnis
- ergänzend zu den Möglichkeiten der „Bestellung eines Vertreters von Amts wegen“ im Rahmen öffentlich-rechtlichen Verwaltungshandelns regeln die §§ **1909 ff BGB** gesetzlich normierte Pflegschaften, bei denen für eine konkrete Angelegenheit ein Fürsorgebedürfnis für eine rechtliche Vertretung besteht



Problem:

- jahrelanger **Leerstand** und **Verfall**
- Anzeige eines Grundstücksnachbars wegen **Gefahr** durch einen absturzgefährdeten Schornsteins
- bekannten Miteigentümer waren Mitglieder einer **ungeteilten Erbengemeinschaft**, die aufgrund einiger unbekannter Miteigentümer **nur teilweise handlungsfähig** war

Lösung:

- in Abstimmung mit den bekannten Mitgliedern der **Erbengemeinschaft** stellte die Gemeinde einen Antrag beim **Betreuungsgericht** (Amtsgericht) auf Bestellung eines Pflegers für unbekannte oder ungewisse Beteiligte für die nicht bekannten Miteigentümer (Nacherben)
- die Gemeinde kaufte von der Erbengemeinschaft (einschließlich der nicht anwesenden Mitglieder der Erbengemeinschaft, vertreten durch den bestellten Pfleger) das Grundstück **lastenfrei**
- die bekannten Mitglieder der Erbengemeinschaft trugen die **Kosten der Lastenfreistellung** wie auch der Pfllegschaft
- der beurkundete Kaufvertrag musste dem **Betreuungsgericht** (vormals Vormundschaftsgericht) zur Genehmigung vorgelegt werden.
- nach erfolgtem **Eigentumsübergang** an die **Stadt** **beräumte** diese **das Grundstück**

gemäß § **928 Abs. 1 BGB** kann das Eigentum an einem Grundstück dadurch aufgegeben werden, dass der **Eigentümer** den Verzicht dem **Grundbuchamt** gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird

- Aneignungsrecht
- Gefahrenabwehrpflicht
- Grundschulden
- u.a.

- mit Ausnahme von Sonderregelungen für sog. „Bodenreformgrundstücke“ in den neuen Länder steht das **Recht zur Aneignung** des aufgegebenen Grundstücks dem **Fiskus** des Landes zu, in dem das Grundstück liegt (§ 928 Abs. 2 Satz 1 BGB)
- der **Fiskus** erwirbt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt (§ 928 Abs. 2 Satz 2 BGB)
- Alternative I: **Abtretung des Aneignungsrechtes** an einen Dritten (z.B. Kommune), ggf. gegen Zahlung von evtl. Aufwendungen oder/und des Grundstückswertes
- Alternative II: **Verzichtserklärung** gegenüber dem Grundbuchamt mit der Rechtsfolge eines Aneignungsrechtes für jedermann (dieser erwirbt das Eigentum durch eine entsprechende Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt und die entsprechende Eintragung in das Grundbuch)

gehen von einem herrenlosen Grundstück Gefahren aus,
ist zur Gefahrenabwehr die **Gemeinde** als örtliche
Ordnungs- oder Polizeibehörde zuständig, **soweit** – nach
dem Grundsatz „Spezialgesetz vor allgemeinem Gesetz“ -
nicht andere Fachbehörden zuständig sind!

auch wenn die Grundstücke herrenlos sind, bleiben die im Grundbuch eingetragenen Belastungen wie z. B. Grundschulden und Sicherungshypotheken in vollem Umfang zugunsten der Gläubiger erhalten!



Abtretung des Aneignungsrechtes seitens des Landes an die Kommune nach kommunaler Vorklärung mit den Gläubigerbanken

Problem:

- ein seit 2004 leer stehendes, denkmalgeschütztes und herrenloses Fabrikgebäude

Lösung:

- **Nutzungskonzept** durch eine Künstlergruppe
- Vorfinanzierung von **Sicherungsmaßnahmen** durch die Stadt
- Klärung mit der **Gläubigerbank** bzgl. Umgang mit den auf dem Grundstück lastenden **Grundschulden**
- Nach **Zahlung eines pauschalen Kaufpreises** Erwerb des **Aneignungsrechtes**



Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen („Immobilienvollstreckung“):

⇒ **Zwangshypothek** nach § 867 ZPO

- lediglich Sicherungsmittel
- die Gläubiger erhalten hierdurch kein Geld
- die Eigentumsverhältnisse bleiben unverändert

⇒ **Zwangsverwaltung** nach §§ 146 ff. ZVG

- Möglichkeit, die Gläubiger aus den Einnahmen des Grundstücks zu befriedigen (ohne zu versteigern)
- weitere Wertminderung wird vermieden

⇒ **Zwangsversteigerung** nach § 15 ff. ZVG

- Möglichkeit, die Gläubiger aus den Einnahmen einer Grundstücksversteigerung zu bedienen



Fallbeispiel **Frankfurt am Main / Hessen** Zwangsvollstreckung und „Zwangssanierung“

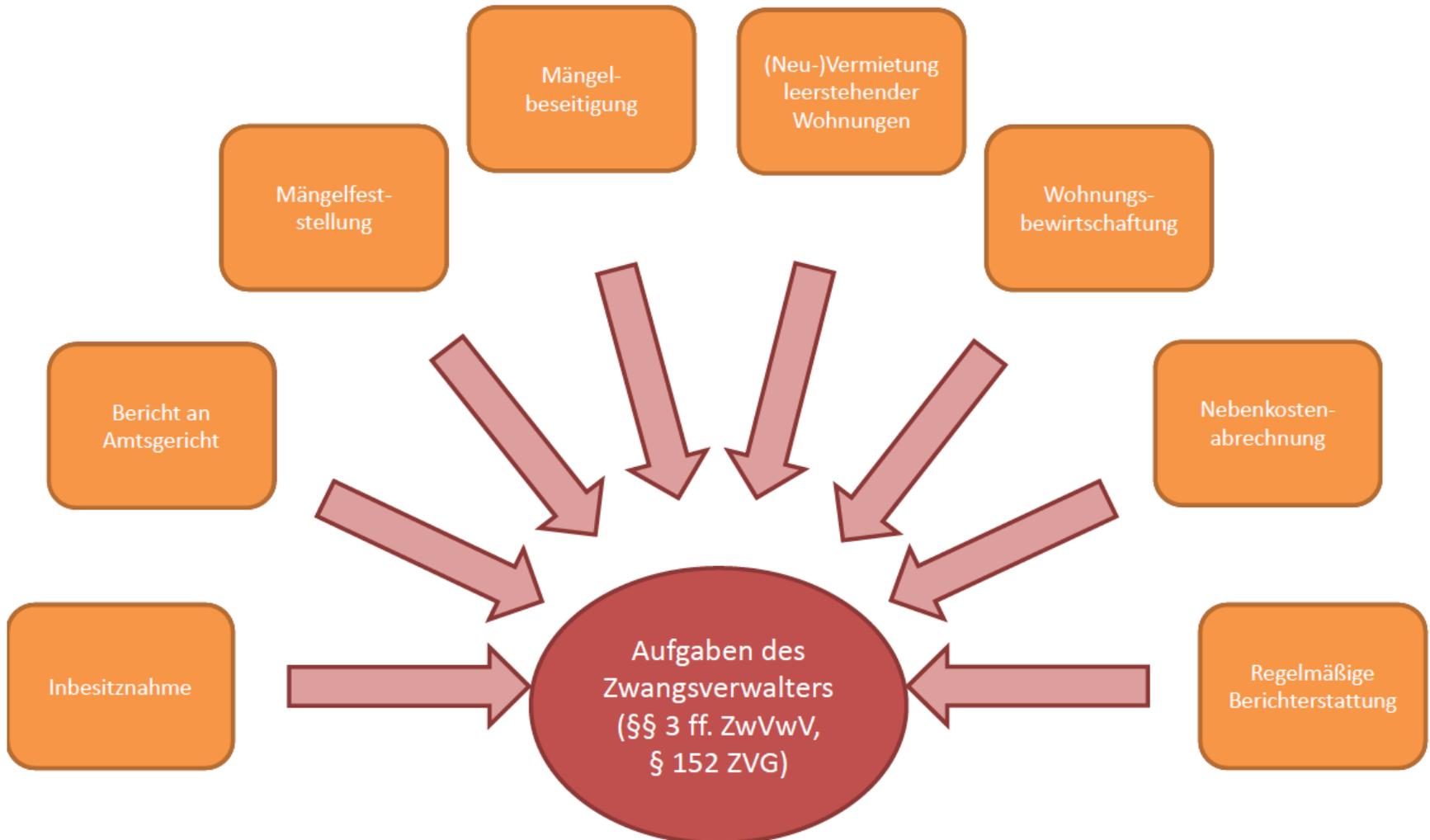
Problem:

- jahrelanger Leerstand und Verfall

Lösung:

- **Zwangsvollstreckung** von abgaberechtliche Forderungen
- Antrag beim **Amtsgericht** auf Anordnung einer **Institutszwangsverwaltung** ⇒ Einsetzung eines Mitarbeiters des Wohnungsamtes als Zwangsverwalter
- städtische Vorfinanzierung von Instandsetzung und Sanierung
- Refinanzierung durch **Zwangsversteigerung**

Zwangsvollstreckung von öffentlichen Forderungen in das Grundstück – **Fallbeispiel I**



Zwangsvollstreckung von öffentlichen Forderungen in das Grundstück – **Fallbeispiel II**



Fallbeispiel Bliesdorf / Brandenburg:
Immobilienvollstreckung einschließlich Zwangsversteigerung, Ersteigerung durch die Kommune und Veräußerung an Investor mit Auflagen

Problem:

- eine Anfang der 1990er Jahre an einen ausländischen Investor veräußerte ehemalige Mühle stand seit Jahren leer und drohte zu verfallen
- die Bemühungen der Verwaltung, Kontakt zu dem ausländischen Eigentümer aufzunehmen, schlugen fehl
- ebenso konnten Steuerbescheide (Einschreiben mit Rückschein) bzgl. aufgelaufener Abgabenschulden (Grundsteuerschulden wie auch nicht gezahlte Wasser- und Bodenverbandsbeiträge) trotz Inanspruchnahme der örtlich zuständigen konsularischen Vertretung nicht zugestellt werden

Fallbeispiel **Bliedorf** / Brandenburg:

Immobilienvollstreckung einschließlich Zwangsversteigerung, Ersteigerung durch die Kommune und Veräußerung an Investor mit Auflagen

Lösung – Teil I:

- **Ersatzbekanntmachung** der Steuerbescheide durch **öffentliche Zustellung** mittels **öffentlicher Bekanntmachung**
- Vollstreckung der ausstehenden öffentlichen Forderungen im Wege einer **Zwangsvollstreckung** in das Grundstück (**Immobilienvollstreckung**) durch die Verwaltung
- die **Amtsverwaltung** ließ durch das Grundbuchamt in das Grundbuch eine **Zwangssicherungshypothek** eintragen, stellte beim Amtsgericht einen Antrag auf Durchführung einer **Zwangsversteigerung** und zahlte den dafür erforderlichen Vorschuss (u.a. für evtl. anfallende Kosten für die Erstellung eines Wertgutachtens)
- das **Amtsgericht** beauftragte einen öffentlich bestellten und vereidigten **Sachverständigen**, das Grundstück zu bewerten, und führte anschließend ein **Zwangsversteigerungsverfahren** durch.
- im zuständigen Ausschuss wurde durch **Beschluss** die Verwaltung ermächtigt, im Rahmen der Zwangsversteigerung das Grundstück bis **zu einem bestimmten Höchstwert zu erwerben**

Fallbeispiel **Bliedorf** / Brandenburg:

Immobilienvollstreckung einschließlich Zwangsversteigerung, Ersteigerung durch die Kommune und Veräußerung an Investor mit Auflagen

Lösung – Teil II:

- nach erfolgreicher Ersteigerung schrieb die Verwaltung das Grundstück öffentlich aus und beauftragte den ausgewählten **Erwerber** im **Kaufvertrag** mit einer Bauverpflichtung, die mittels **Eintragung einer bedingungslosen Rückauflassungsvormerkung** in das Grundbuch wie auch sofortige **Unterwerfung in die Rückabwicklung des Kaufvertrages** vertraglich gesichert wurde.
- nach Erwerb des Grundstückes wurden durch den neuen Eigentümer erste **Sicherungs- und Sanierungsarbeiten** durchgeführt.
- inzwischen kann eine solche gutachterliche Ermittlung des Grundstückswertes nach Abstimmung mit dem **Versteigerungsrichter** alternativ auch durch entsprechende geeignete Mitarbeiter der Verwaltung in Form eines „vereinfachten Bewertungsverfahrens“ eigenständig vorgenommen werden.
- auf eine darüber hinaus gehende Absicherung durch Vereinbarung von **Vertragsstrafen** wurde verzichtet, um beim Käufer keinen evtl. demotivierenden zusätzlichen Handlungsdruck zu erzeugen

- Entwicklung von Bewertungsmaßstäben
- Systematische Bestandsaufnahme
- Kommunale Arbeitsstrukturen und Routinen
- Beratung, Förderung und Aktivierung
- Kommunale Gesamtstrategie

fünf Problemkategorien („fünf Stufen des Handlungsdrucks“)



PROBLEMHÄUSER IN DORTMUND



Dortmunder Definition eines „Problemhauses“



**„Immobilien, die
Quelle von
Störungen oder
Belästigungen für
ihre Bewohner oder
ihr Umfeld sind.“**

Bewusst weit gefasst!

PROBLEMHÄUSER IN DORTMUND



Drei Kategorien von Problemhäusern

Leerstehende Gebäude

Zutritt von Unbefugten, Schlafstätte
von Obdachlosen u. a.

Sonstige Probleme in Häusern

Einzelne Probleme oder
nur Probleme in einzelnen
Wohnungen

Verwaorlote Häuser

mehrere Problemlagen (z. B.
Abfallentsorgung, Scheinanmeldungen,
Überbelegung, hygienische Probleme u. a.)



Typ 1:
Objekte ohne ordnungsrechtlichen
Sicherungsbedarf in städtebaulich
unempfindlicher Lage

Typ 2:
Objekte mit ordnungsrechtlichem
Sicherungsbedarf
in städtebaulich
unempfindlicher Lage

Typ 3:
Objekte ohne ordnungsrechtlichen
Sicherungsbedarf
in städtebaulich
bedeutsamer Lage

Typ 3:
Objekte ohne
ordnungsrechtlichen
Sicherungsbedarf
in städtebaulich
bedeutsamer Lage

**Ordnungsrechtlicher
Sicherungsbedarf**

Städtebauliche Empfindlichkeit

Systematische Bestandsaufnahme – Bsp. untere Bauaufsicht des Schwalm-Eder-Landkreises

Problem

- strukturelle Leerstände in dem ländlich geprägten Raum
- weiterer Rückgang der Bevölkerung bis 2030 um ca. 13 %

Lösungsansatz

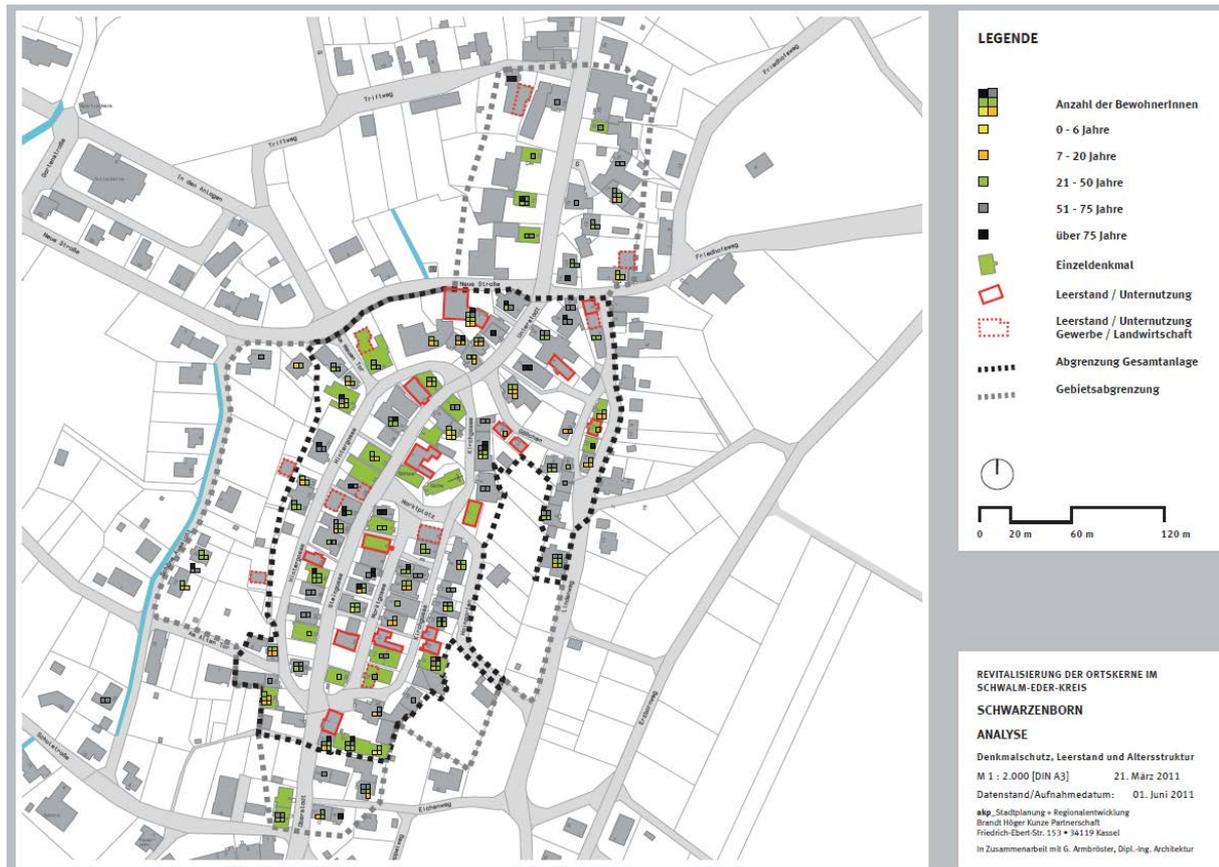
Untersuchung der kritischen Bausubstanz

- Informations- und Abstimmungsgespräche
- Festlegung von Untersuchungsbereichen
- Auswertung vorliegender Datenbestände
- Bestandsaufnahme

Erarbeitung exemplarischer Strategien

- Analyseplan
- Passivplan
- Gemeindesteckbrief
- Aktivplan
- Gebäudeblätter

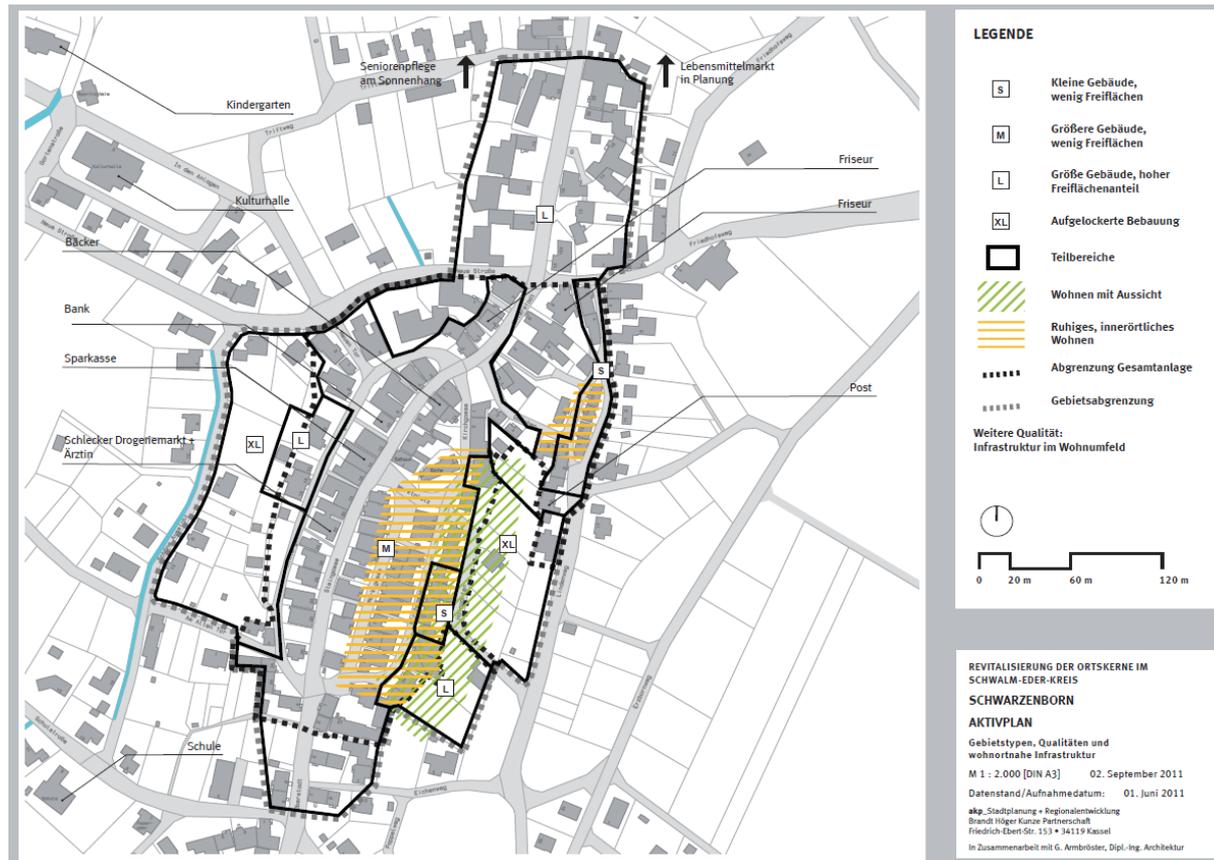
Systematische Bestandsaufnahme – Bsp. untere Bauaufsicht des Schwalm-Eder-Landkreises



Analyseplan

- Anzahl und Alter der Bewohner,
- Denkmalschutz (Kulturdenkmale und Gesamtanlage) sowie
- Leerstände

Systematische Bestandsaufnahme – Bsp. untere Bauaufsicht des Schwalm-Eder-Landkreises



Aktivplan

- Aussagen, die für eine aktive Beratung von Interessenten durch die Gemeinden sinnvoll sind
- dieser Plan wird ergänzt durch die **Gebäudesteckbriefe**, die von jedem Gebäude in den Untersuchungsgebieten angelegt wurden

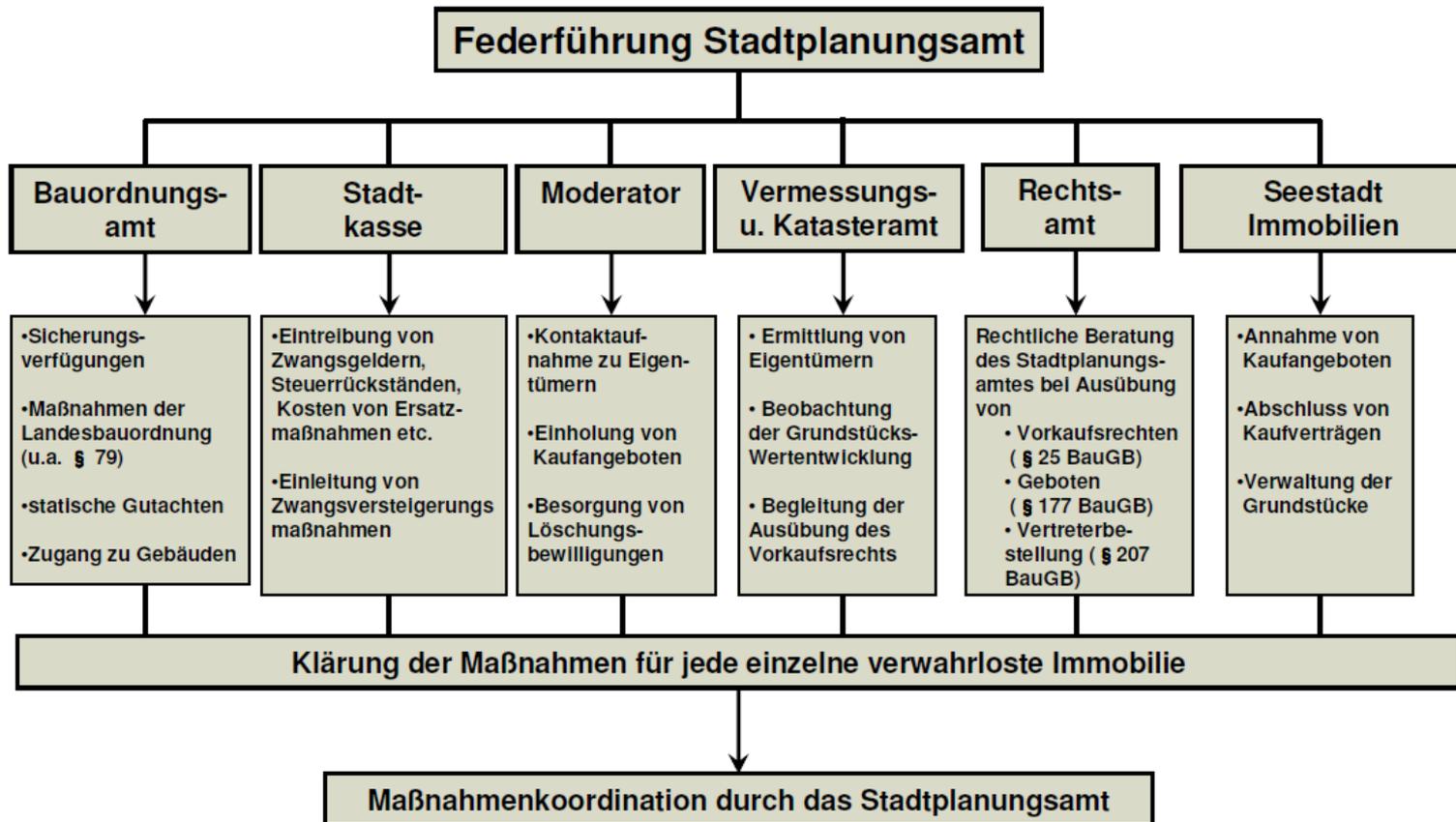
Systematische Bestandsaufnahme – Bsp. untere Bauaufsicht des Schwalm-Eder-Landkreises

Gebäudeblatt	
Revitalisierung von Ortskernen im Schwalm-Eder-Kreis	
Ort	Schwarzenborn
Straße / Hausnummer	Steingasse 4
Leerstand	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Bemerkungen	
Datum / Kürzel	01.06.2011 / CK
Wohngebäude	
Einzeldenkmal	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
Originale Bauweise	Fachwerk <input checked="" type="checkbox"/> Teilweise Fachwerk <input type="checkbox"/> Massivbau <input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/>
Baujahr	vor 1900 <input type="checkbox"/> bis 1930 <input checked="" type="checkbox"/> bis 1960 <input type="checkbox"/> nach 1960 <input type="checkbox"/>
Anzahl der Geschosse	2
Grundfläche	100m ²
Geschosshöhe	niedrig <input type="checkbox"/> normal (2,40 m) <input checked="" type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/>
Bauliche Veränderungen	gering <input type="checkbox"/> normal <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
Sanierungsbedarf	gering <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
Barrierefreier Umbau möglich	hoher <input type="checkbox"/> mittlerer <input checked="" type="checkbox"/> niedriger <input type="checkbox"/> Aufwand
Geeignet für mehrere Wohneinheiten	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Zielgruppen ungeeignet für:	Familien <input type="checkbox"/> Selbständige dienstl. <input type="checkbox"/> handw. <input type="checkbox"/> Ferienwohnungen <input checked="" type="checkbox"/> Ruhe suchende Singles und Paare <input checked="" type="checkbox"/> Unabhängige Senioren <input type="checkbox"/> Generationenübergreifend <input checked="" type="checkbox"/> Preiswerten Wohnraum Suchende <input type="checkbox"/> weil:
Eingeschränkte Nutzung, weil	
Rückbauoption sinnvoll	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> wenn ja, weil: schlechter Gebäudezustand, Ersatzbau städtebaulich notw.
Nebengebäude (wichtige)	
Gebäudeart	Stall <input type="checkbox"/> Scheune <input type="checkbox"/>
Originale Bauweise	Fachwerk <input type="checkbox"/> Teilweise Fachwerk <input type="checkbox"/> Massivbau <input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/>
Baujahr	vor 1900 <input type="checkbox"/> bis 1930 <input type="checkbox"/> bis 1960 <input type="checkbox"/> nach 1960 <input type="checkbox"/>
Anzahl der Geschosse	
Geschosshöhe (Mehrfachnennung möglich)	niedrig <input type="checkbox"/> normal (2,40 m) <input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/>
Bauliche Veränderungen	gering <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
Sanierungsbedarf	gering <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
Geeignet für Hobby, Freizeit, Gewerbe ...	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Rückbauoption sinnvoll	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> wenn ja, weil: Freiflächen, unangepasste Bauweise



Gebäudeblatt	
Revitalisierung von Ortskernen im Schwalm-Eder-Kreis	
Nebengebäude (wichtige)	
Gebäudeart	Stall <input type="checkbox"/> Scheune <input type="checkbox"/>
Originale Bauweise	Fachwerk <input type="checkbox"/> Teilweise Fachwerk <input type="checkbox"/> Massivbau <input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/>
Baujahr	vor 1900 <input type="checkbox"/> bis 1930 <input type="checkbox"/> bis 1960 <input type="checkbox"/> nach 1960 <input type="checkbox"/>
Anzahl der Geschosse	
Geschosshöhe (Mehrfachnennung möglich)	niedrig <input type="checkbox"/> normal (2,40 m) <input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/>
Bauliche Veränderungen	gering <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
Sanierungsbedarf	gering <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
Geeignet für Hobby, Freizeit, Gewerbe ...	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Rückbauoption sinnvoll	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> wenn ja, weil: Raumkante
Nebengebäude (wichtige)	
Gebäudeart	Stall <input type="checkbox"/> Scheune <input type="checkbox"/>
Originale Bauweise	Fachwerk <input type="checkbox"/> Teilweise Fachwerk <input type="checkbox"/> Massivbau <input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/>
Baujahr	vor 1900 <input type="checkbox"/> bis 1930 <input type="checkbox"/> bis 1960 <input type="checkbox"/> nach 1960 <input type="checkbox"/>
Anzahl der Geschosse	
Geschosshöhe (Mehrfachnennung möglich)	niedrig <input type="checkbox"/> normal (2,40 m) <input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/>
Bauliche Veränderungen	gering <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
Sanierungsbedarf	gering <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
Geeignet für Hobby, Freizeit, Gewerbe ...	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Rückbauoption sinnvoll	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> wenn ja, weil:
Freiraum	
Freiflächen fehlen	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Grundsätzliche Freiraumsituation	beengt <input checked="" type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> großzügig <input type="checkbox"/>
Neigung des Grundstücks	keine <input type="checkbox"/> gering <input checked="" type="checkbox"/> stark <input type="checkbox"/>
Garten vorhanden	seitlich <input type="checkbox"/> rückwärtig <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
• Direkt erschlossen	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
• Erschließung durch Gebäude	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
Derzeitige Gartengröße unter 100 m ²	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Garten für mehrere WE nutzbar	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
Kinderspielmöglichkeit auf Grundstück	ja <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
Garten bebaubar	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
Vorhof oder Vorgarten vorhanden	Vorhof <input type="checkbox"/> Vorgarten <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
PKW-Stellfläche vorhanden	nein <input checked="" type="checkbox"/> bis 2 <input type="checkbox"/> mehr als 2 <input type="checkbox"/> Erweiterbar: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Straßenraum	Durchgangsstraße <input checked="" type="checkbox"/> Nebenstraße <input type="checkbox"/> Wohnstraße <input type="checkbox"/>
Straße als Spielfläche geeignet	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>

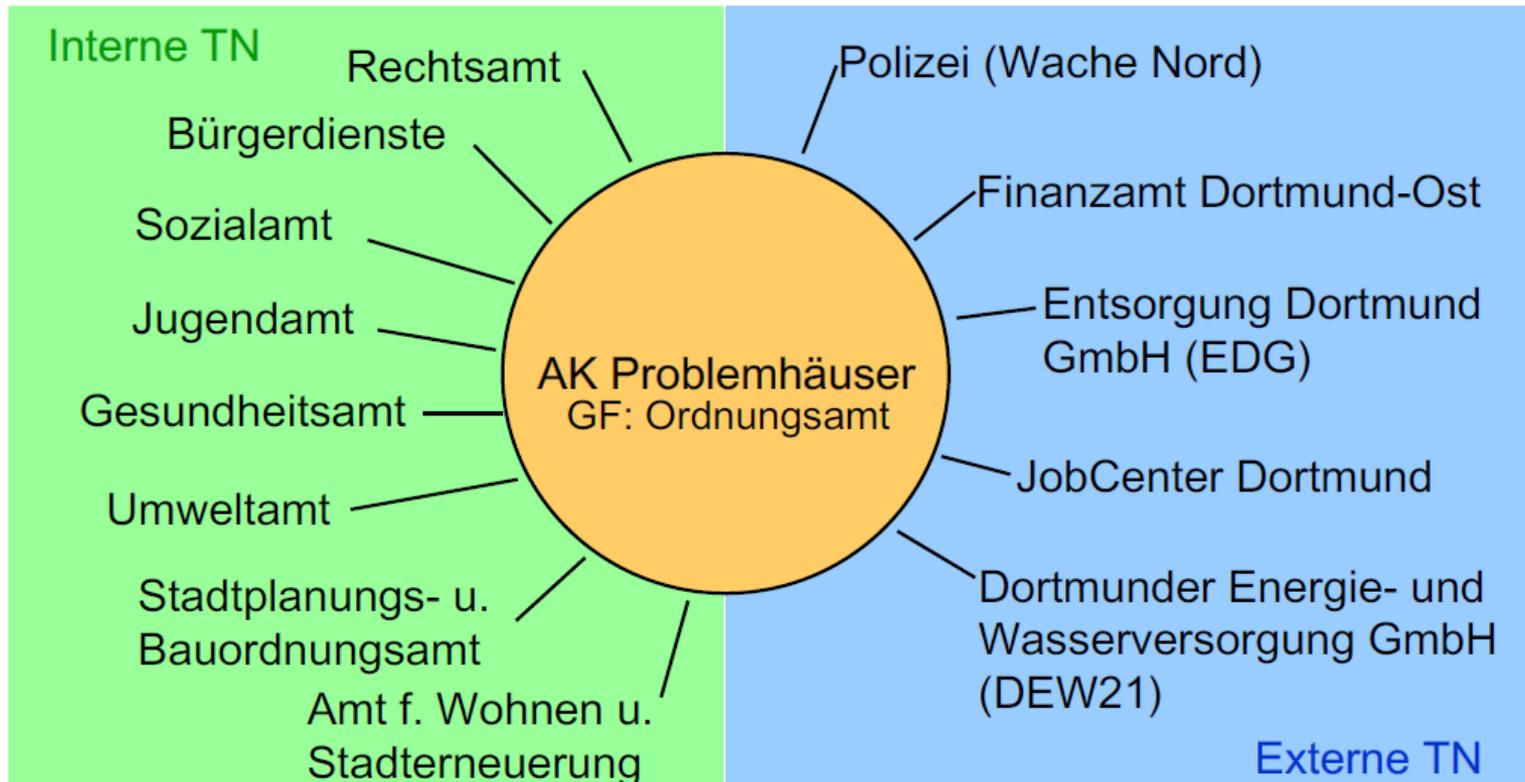
AG verwahrloste Immobilien



PROBLEMHÄUSER IN DORTMUND



Arbeitskreis Problemhäuser: Teilnehmende



u.a. bzgl. Fördermöglichkeiten im Rahmen der **Städtebauförderung:**

- „Rückbauförderung“, Förderung von Sicherungsmaßnahmen und Mod.-/ Inst.-Förderung in der **klassischen Stadterneuerung**
- Rückbauförderung **Stadtumbau Ost** (einschließlich Altschuldenhilfe, ab der VV 2005 Einschränkungsregelungen und ab der VV 2008 Ausschlussregelungen bzgl. Altbauten)
- ab der VV 2005 im Rahmen von **Stadtumbau Ost** bis zu 3 % der 100-%-Bund-Länder-Förderung für **Sicherung von Altbauten** einsetzbar, Quote wurde bis 2009 auf 15 % erhöht, ab der VV 2010 dann bis zu 30 % der 100-%-Bund-Länder-Förderung für die Förderung von Erwerb, Sicherung und Sanierung von Altbauten einsetzbar

z.B. mit folgenden aktivierenden Ansätzen:

- kooperative Ansätze
- Eigentümerstandortgemeinschaften
- Eigentümermoderator
- Wächterhäuser
- Öffentlichkeitsarbeit
- Netzwerkarbeit

- mit u.a. folgenden **Handlungsfeldern**:
 - räumliche Schwerpunktbereiche
 - Prioritätenliste
 - Handlungsmöglichkeiten (Instrumentenmix)
 - Verantwortlichkeiten
 - Verwaltungskoordinierung

Elemente / Bausteine einer kommunalen Gesamtstrategie

Problemanalyse

z.B. mittels

- Begriffsdefinition
- Kriterien
- Erfassung
- Typisierung
- Bewertung
- Erklärung
- Monitoring
- ...

Potentialanalyse

z.B. bzgl.

- Instrumenten
- Akteuren
- Strukturen
- Prozessen
- Synergien
- ...

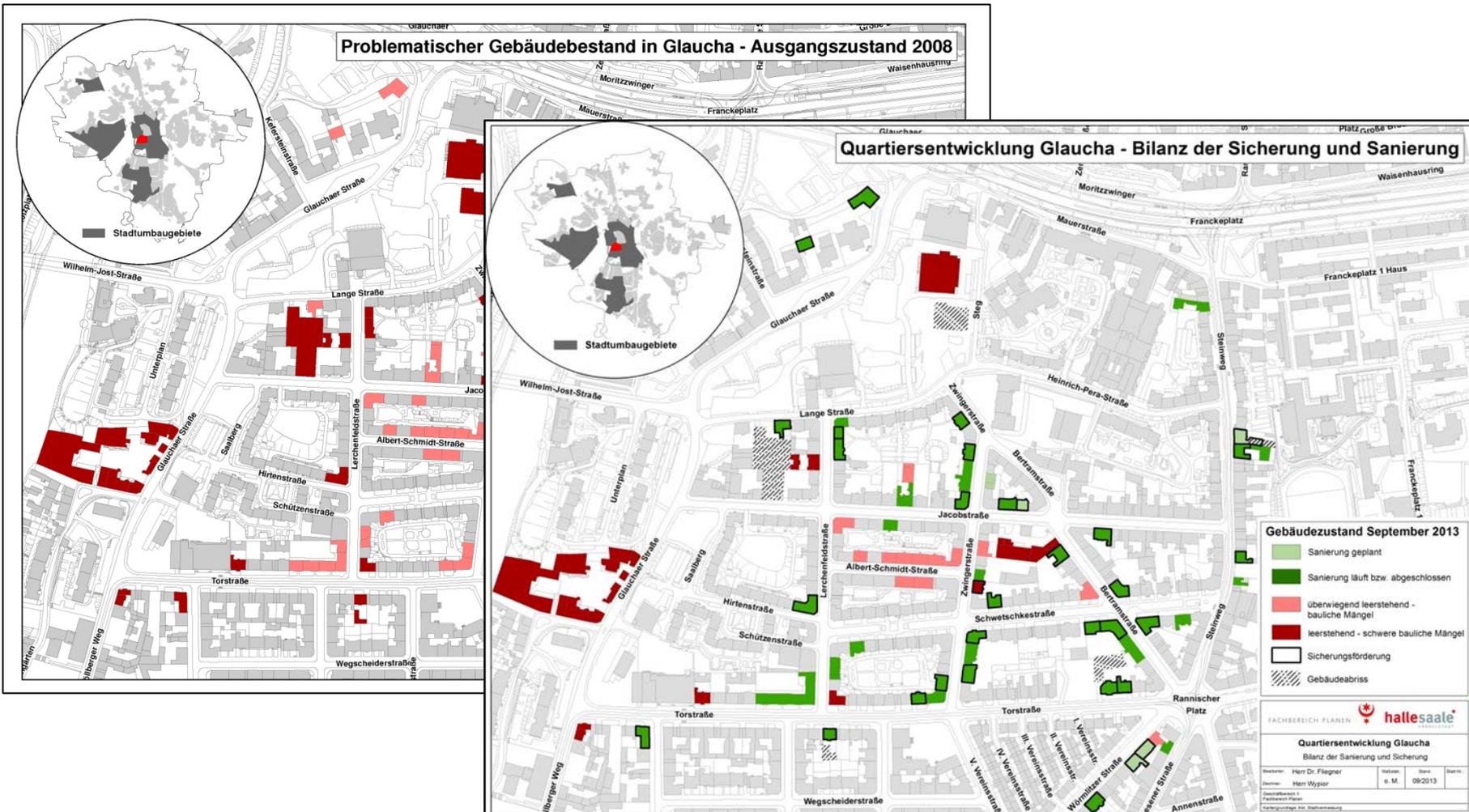
Konzept/Planung

z.B.

- Priorisierung (räumliche und zeitliche Handlungsschwerpunkte)
- Problembewältigung (hoheitliche und ergänzende Instrumente)
- Ressourceneinsatz / Management / Koordinierung
- Verantwortlichkeiten
- ...

- Verwaltungsinterne Abstimmungsrunde zwischen Stadtplanungsamt und Bauordnungsamt
- Leerstandsmonitoring
- Hallesche Strategie eines quartiersbezogenen Altbaumanagements
- Gebäudesicherungsprogramm - Kommunale Richtlinie zur Gebäudesicherung
- „Rote Liste“ bedrohter Gebäude

Hallesche Strategie eines quartiersbezogenen Altbaumanagements



Problem

- Vielzahl an verwahrlosten Immobilien

Handlungsansätze

- verwaltungsinterne **Arbeitsgruppe** „Verwahrloste Immobilien“
- **Schrottimmobilienkatasster**
- **Vorkaufsortsgesetz** in Verbindung mit der Einschaltung eines **externen Moderators**, **Ankauf** von verwahrlosten Immobilien, **Abriss** und Ermöglichung von **Nachnutzungen** (Neubebauung, Freifläche oder Zwischennutzung)
- **Beseitigungsanordnung** wegen Verfall nach Landesbauordnung
- **Rückbaugebot** nach BauGB

Plan und Praxis GbR

Ingenieurbüro für Stadt- und
Regionalplanung

Manteuffelstraße 111

D - 10997 Berlin

Fax: +49 (0)30 616534899

web: www.planundpraxis.de

Dipl.-Ing. **Ulf Gerlach**

Städtebauassessor

Fon: +49 (0)30 616534824

Mail: gerlach@planundpraxis.de

Vielen Dank

für Ihre

Aufmerksamkeit

- Trotz Zusammenhang: Instrumentell ist Entkopplung von Schrumpfung, Leerstand und verwahrlosten Immobilien sinnvoll !
- **Schrumpfung ≠ Verwahrloste Immobilie ≠ Abriss !**
- Genau hinsehen, abwarten, Möglichkeiten offenhalten!
- Dialog mit Eigentümern – Information und kooperative Lösungen
- Hoheitliche Instrumente wenn nötig konsequent anwenden
- **Hier breites Spektrum relevant, nicht nur Bauordnungsrecht**
- Integrierte Quartiersentwicklung – auch einzelfallbezogen handeln!
- Städtebauförderung nutzen + eigene kommunale Aufwertung
- Arbeitsgruppen / Routinen aufbauen **(mit und ohne Intermediär)**