

## Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“)

## Werkstatt: Praxis

In der Schriftenreihe Werkstatt: Praxis veröffentlichen das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) praxisorientierte Ergebnisse zu den Themen Raumordnung, Städtebau, Wohnungswesen und Bauwesen.

### IMPRESSUM

#### Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)  
Invalidenstraße 44  
10115 Berlin

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung (BBR), Bonn  
Deichmanns-Aue 31-37  
53179 Bonn

#### Bearbeitung

Technische Universität Berlin (Auftragnehmer)  
Fachgebiet Baurecht und Bauverwaltungslehre  
Prof. Dr. Rudolf Schäfer

Brandenburgische Technische Universität Cottbus (Auftragnehmer)  
Lehrstuhl Bau- und Planungsrecht  
Gastprof. Ass. jur. Petra Lau  
Dipl.-Ing. Städtebauass. Ulf Gerlach

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung, Bonn (Auftraggeber)  
Mathias Metzmacher (Projektbetreuung)

Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung, Berlin (Auftraggeber)  
Prof. Dr. János Brenner (Projektbetreuung)

#### Gestaltung und Satz

Dipl.-Ing. André Krämer

#### Druck

...

#### Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de  
Stichwort: Werkstatt: Praxis Heft 65

#### Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist  
nicht unbedingt mit der der Herausgeber identisch.

ISSN 1436-0063 (Schriftenreihe)  
ISBN 978-3-87994-965-6

Werkstatt: Praxis Heft 65  
Bonn 2009

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Fallkonstellationen von verwahrlosten Immobilien</b>	<b>2</b>
2.1	Kriterien verwahrloster Immobilien	2
	Eigentumssituation	2
	Wirtschaftliche und persönliche Situation der Eigentümer	2
	Nutzungsart	3
	Nutzungssituation	3
	Lage	3
	Zustand	3
	Öffentlich-rechtliche Forderungen	4
	Förderkulissen	4
	Städtebauliche Relevanz	4
	Planungsrechtlicher Status	5
2.2	Die Einordnung von verwahrlosten Immobilien in den Wohnungs- und Immobilienmarktkontext	5
<b>3</b>	<b>Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien</b>	<b>9</b>
3.1	Bauplanungsrecht	9
	Städtebauliche Gebote gemäß §§ 175 ff. BauGB	9
	Enteignung gemäß § 85 BauGB	19
	Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 und 25 BauGB	20
	Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB	22
	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136 ff. BauGB	23
	Stadtumbaumaßnahmen gemäß §§ 171a ff. BauGB	24
3.2	Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse	24
	Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung	25
	Anordnung von Sicherungsmaßnahmen	27
	Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen	28
	Anordnung weiterer Ordnungsmaßnahmen	29
	Anordnung von nachträglichen Anforderungen	30
	Weitere Anforderungen an den Erlass der Anordnung	30
3.3	Denkmalrechtliche Eingriffsbefugnisse	32
	Anordnung zur Erhaltung von Denkmälern	33
	Anordnungen zur Wiederherstellung von Denkmälern	34
	Enteignung	34
	Denkmalrechtliches Vorkaufsrecht	35
3.4	Wohnungsaufsichtsrechtliche Eingriffsbefugnisse	35
3.5	Eingriffsbefugnisse zur Beseitigung von Abfällen	36
3.6	Eingriffsbefugnisse nach allgemeinem Ordnungsrecht und Polizeirecht	37
3.7	Vollstreckung von hoheitlichen Eingriffen	38
	Durchsetzung einer Handlung, Duldung oder Unterlassung (sog. Verwaltungszwang)	38
	Vollstreckung von öffentlich-rechtlichen Geldforderungen (sog. Beitreibung)	40
	Rechtsschutz in der Verwaltungsvollstreckung	41
3.8	Bestellung eines Vertreters von Amts wegen	41
	Bestellung eines Vertreters von Amts wegen nach § 16 VwVfG	42
	Von Amts wegen bestellter Vertreter gemäß § 207 BauGB	42
3.9	Ermittlung des Sachverhalts	43
	Ermittlung des Sachverhalts nach Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes	43
	Ermittlung des Sachverhalts nach speziellen Vorschriften	43

<b>4</b>	<b>Sonstige Rechtsgrundlagen</b>	<b>45</b>
4.1	Eigentumsaufgabe	45
4.2	Vorkaufsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren	46
<b>5</b>	<b>Flankierende Instrumente und Strategien</b>	<b>49</b>
5.1	Strategische Positionierung der Kommunen zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien	49
5.2	Entwicklung systematischer Strategien für den Einsatz hoheitlicher Instrumente	49
5.3	Verknüpfung des hoheitlichen Instrumentariums mit Förderinstrumenten und Finanzierungsregelungen	50
5.4	Unterstützung der Arbeitsebene	51
<b>6</b>	<b>Dokumentation von Fallbeispielen</b>	<b>52</b>
6.1	Fallbeispiel Achim – Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB	53
6.2	Fallbeispiel Bad Berka – Eigentumsaufgabe nach § 928 BGB	54
6.3	Fallbeispiel Bad Berka – Ordnungsrechtliche Sicherungsanordnungen	55
6.4	Fallbeispiel Bad Fallingbostal – Rückbaugesuch nach § 179 BauGB	56
6.5	Fallbeispiel Bremerhaven – Bauordnungsrechtliche Sicherungsverfügung	57
6.6	Fallbeispiel Datteln – Bauordnungsrechtliche Sicherungsverfügung, Nutzungsuntersagung und Ersatzvornahme	58
6.7	Fallbeispiel Dortmund – Förderrechtliche Ausnahmegenehmigung	59
6.8	Fallbeispiel Dortmund – Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	60
6.9	Fallbeispiel Dresden – Polizeirechtliche Anordnung	61
6.10	Fallbeispiel Emden – Städtebauliche Sanierungsmaßnahme und Rückbaugesuch	62
6.11	Fallbeispiel Frankfurt am Main – Abgabenrecht und „Zwangssanierung“	63
6.12	Fallbeispiel Frankfurt am Main – Wohnungsaufsichtsrecht	64
6.13	Fallbeispiel Ingelheim am Rhein – Bauordnungsrechtliche Abbruchanordnung	65
6.14	Fallbeispiel Lübeck – Mod.-Inst.-Gebot nach § 177 BauGB	66
6.15	Fallbeispiel Münster – Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	67
6.16	Fallbeispiel Saarbrücken – Denkmalrechtliche Sicherungsanordnung	68
6.17	Fallbeispiel Völklingen – Mod.-Inst.-Gebot nach § 177 BauGB	69
6.18	Fallbeispiel Völklingen – Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB	70
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>71</b>
	<b>Anhang</b>	<b>73</b>
Anhang 1	Beispiel: Einladung zum ersten Anhörungstermin vor Erlass eines Mod.-Inst.-Gebots	75
Anhang 2	Beispiel: Einladung zum zweiten Anhörungstermin vor Erlass eines Mod.-Inst.-Gebots	77
Anhang 3	Beispiel: Einladung zum Anhörungstermin vor Erlass eines Rückbaugesuchs	79
Anhang 4	Beispiel: Anordnung eines Rückbaugesuchs	81
Anhang 5	Beschluss des Niedersächsischen OVG vom 15.04.08 – Az: 1 LA 86/07 / 2 A 193/05 – zur Anordnung des Rückbaugesuchs der Stadt Bad Fallingbostal	83
Anhang 6	Vorkaufsrechtssatzung Lanstrop	88
Anhang 7	Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 22.04.1999 – Az. 1 A 11193/98 – zur Anordnung des Abbruchs eines im Verfall begriffenen Gebäudes – Prüfung eventueller Wiederaufbauabsichten des Eigentümers	90
Anhang 8	Beschluss des BVerwG vom 27.07.1999 – 4 B 59.99 – zu den Anforderungen an die Revisionsbegründung bezüglich der Vereinbarkeit landesgesetzlicher, bauordnungsrechtlicher Vorschriften mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 des Grundgesetzes (GG) – Darlegung ernsthafter Absichten in Bezug auf die Wiederverwendung eines Bautorsos	94
Anhang 9	Verfügung nach Wohnungsaufsichtsrecht	95
Anhang 10	Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 17.09.2008 – OVG 2 B 3.06 –	106
Anhang 11	Ordnungsrechtliche Sicherungsverfügung	107
Anhang 12	Beschluss des Verwaltungsgerichts Dresden vom 17.12.2007 – 14 K 1819/07 – zum Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung eines Widerspruchs gegen eine polizeirechtliche Anordnung	110

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verfahrensablauf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	12
Abbildung 2: Verfahrensablauf Rückbau- und Entsiegelungsgebot	16
Abbildung 3: Verfahrensablauf Anpassungsgebot	19
Abbildung 4: Verwaltungszwang	39
Abbildung 5: Beitreibung von Geldforderungen	40
Abbildung 6: Rechtsschutz in der Verwaltungsvollstreckung	41

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Matrix der analysierten Fallkonstellationen und eingesetzten Rechtsinstrumente	6
Tabelle 2: Bauaufsichtsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten mit besonderer Bedeutung für die Beseitigung von verwaorlosten Grundstücken	31
Tabelle 3: Wohnungsaufsichtsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten	36

# 1 Einleitung

Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ hat sich gezeigt, dass in verschiedenen Kommunen an unterschiedlichen Standorten innerhalb des Gemeindegebiets verwahrloste Immobilien vorhanden sind, die eine städtebauliche und stadtentwicklungsplanerisch sinnvolle Nutzung des betroffenen Bereiches – insbesondere wenn es sich um innerstädtische Schlüsselimmobilien handelt – unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Der Umgang mit solchen verwahrlosten Immobilien oder „Schrottimmobilien“ stellt eine große Herausforderung für die Gemeinden und sonstigen Akteure dar.

Die intensive Diskussion hierzu aufgreifend, stellt dieser Leitfaden, der sich insbesondere an die kommunale Praxis wendet, erstmals in einem systematischen Überblick die konkreten Anwendungsmöglichkeiten von Rechtsinstrumenten im Umgang mit verwahrlosten Immobilien dar. Dabei werden nicht nur die den Gemeinden vertrauten und gleichwohl selten angewendeten Instrumente des Städtebaurechts behandelt, sondern vielmehr zu wenig beachtete oder „vergessene“ Regelungen ins Licht gerückt. Mit dem Begriff „verwahrloste Immobilien“ werden einzelne, nicht angemessen genutzte und z.T. stark verfallene Liegenschaften bezeichnet, die insbesondere die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung behindern können. Die Eigentümer dieser Immobilien sind aus unterschiedlichsten Gründen nicht willens oder in der Lage, die an ihre Immobilien gerichteten Anforderungen zu erfüllen. Damit werden derartige Flächen und Grundstücke insbesondere der Kooperation im Rahmen von Eigentümerstandortgemeinschaften für den Stadtumbau entzogen.

In der stadtentwicklungspolitischen Diskussion wird anstelle des Begriffs „verwahrloste Immobilien“ oft auch der Begriff „Schrottimmobilien“ verwendet. Dieser Begriff ist allerdings insoweit missverständlich, als er häufig auch im Sinne von fehlgeschlagenen Immobilienkapitalanlagen verwendet wird. Soweit in diesem Leitfaden der Begriff „Schrottimmobilien“ verwendet wird, geschieht dies im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Problematik, wenn auch eine gewisse Überschneidung mit dem anderen Begriffsinhalt durchaus vorkommen kann.

Die betroffenen Kommunen versuchen überwiegend, die mit verwahrlosten Immobilien einhergehenden Probleme mit konsensualen Strategien zu lösen. In einigen Fällen konnten damit auch beachtliche Erfolge erzielt werden. Sofern Eigentümer nicht oder nur teilweise bekannt, nicht willens oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage sind, diese Immobilien in einen insbesondere aus Städtebau(rechtlicher, stadtentwicklungspolitischer, bauordnungsrechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Sicht hinnehmbaren Zustand zu versetzen, sind die Einsatzmöglichkeiten konsensualer Strategien sehr begrenzt. In diesen Fällen ist der Einsatz hoheitlicher Instrumente der Eingriffsverwaltung zu prüfen. Weil der Einsatz dieser Rechtsinstrumente in der bisherigen Praxis aber nur einen geringen Stellenwert eingenommen hat, beschäftigt sich der Leitfaden mit den Handlungsmöglichkeiten auf der Grundlage vorhandener hoheitlicher Instrumente der Eingriffsverwaltung. Als Ausgangspunkt für die Bearbeitung des Leitfadens wurde angenommen, dass Instrumente der Beratung und der konsensualen Verfahren im konkreten Fall nicht zu einem Ergebnis geführt haben.

Die Analyse der praktischen Einsetzbarkeit hoheitlicher Rechtsinstrumente erfolgt – soweit möglich – nicht abstrakt, sondern anhand von in der Realität vorgefundenen Fallkonstellationen, die im Rahmen der Projektbearbeitung ermittelt und untersucht wurden. Der Leitfaden enthält daher in Kapitel 6 eine anschauliche Dokumentation der recherchierten Anwendungsbeispiele im Umgang mit verwahrlosten Immobilien. Den mitwirkenden Gemeinden und sonstigen Akteuren sei an dieser Stelle ganz herzlich gedankt.

Im Leitfaden werden die Merkmale und Handlungsoptionen typischer Fallkonstellationen dargestellt. Eine Handlungsanleitung für die schrittweise Abarbeitung typischer Fallkonstellationen wird jedoch nicht vorgelegt, weil sich die zugrunde liegenden tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in der Praxis als äußerst differenziert erwiesen haben, die eine Bearbeitung nach einem stringenten Ablaufschema nahezu unmöglich machen.

## 2 Fallkonstellationen von verwahrlosten Immobilien

Verwahrloste Immobilien werden durch bestimmte Kriterien charakterisiert. Diese Kriterien werden dargestellt und den ermittelten Fallbeispielen im Sinne einer Querschnittsbetrachtung zugeordnet. Darüber hinaus wird eine Einordnung von verwahrlosten Immobilien in den Wohnungs- und Immobilienmarktkontext unter Berücksichtigung besonders bedeutsamer Merkmale verwahrloster Immobilien vorgenommen.

### 2.1 Kriterien verwahrloster Immobilien

Die Entstehung von und der Umgang mit verwahrlosten Immobilien wird durch eine Reihe unterschiedlichster Rahmenbedingungen geprägt. Wenn man sich mit diesem Handlungsfeld beschäftigt, muss man sich mit den im Folgenden dargestellten Kriterien auseinandersetzen, die für den Einsatz von Rechtsinstrumenten im Umgang mit verwahrlosten Immobilien von besonderer Bedeutung sind.

Die ermittelten Fallbeispiele weisen ein sehr heterogenes Spektrum auf, sind von ihrer Realstruktur her sehr vielfältig und werden zum Teil durch starke Besonderheiten geprägt. Die Herausarbeitung einer Typik von Fallkonstellationen, die eine Bearbeitung der mit verwahrlosten Immobilien verbundenen Handlungserfordernisse auf der Grundlage von strikt vorstrukturierten Handlungsanleitungen ermöglichen würde, wird hier nicht bereit gestellt, da sich zum einen die Fallkonstellationen in der Realität zum Teil vielfältig überlagern, zum anderen die Datengrundlagen aus methodischer Sicht nicht hinreichend sind.

#### Eigentumssituation

Hinsichtlich der Eigentumssituation und der damit verbundenen finanziellen Leistungsfähigkeit bei sog. verwahrlosten Immobilien besteht eine sehr differenzierte Ausgangslage. Teilweise überlagern sich einzelne Konstellationen:

- Alleineigentümer (natürliche oder juristische Person des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts),
- Miteigentümer (insbesondere Eigentümergemeinschaften nach WEG),
- Gesamthandseigentümer (Erbengemeinschaften (§ 2033 BGB), Gütergemeinschaft bei Ehepaaren (§ 1415

BGB) und eingetragenen Lebenspartnerschaften (§ 7 Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG), Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) (umstritten)).

Soweit die verwahrlosten Immobilien im alleinigen Eigentum einer natürlichen oder juristischen Person des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts stehen, ergeben sich insbesondere hinsichtlich der Verfügungsbefugnis und des möglichen Adressaten von ordnungsrechtlichen Verfügungen keine Probleme, soweit die Alleineigentümer bekannt sind.

Bei Gesamthandseigentum gibt es keine Anteile am Eigentum, sondern jeder Eigentümer ist voller Eigentümer, allerdings ist er in der Ausübung des Eigentums durch den bzw. die anderen Eigentümer beschränkt. Die Gesamthandseigentümer können demnach nur gemeinschaftlich über das Eigentum verfügen.

Im Rahmen des Miteigentums ist das Recht an einem Gegenstand geteilt, aber nicht die Sache selbst. Der Teilhaber kann gemäß § 747 Satz 1 BGB über seinen Anteil am Recht frei verfügen. Dagegen können die Teilhaber gemäß § 747 Satz 2 BGB über den gemeinschaftlichen Gegenstand nur gemeinschaftlich verfügen. Spezielle Regelungen für Wohnungseigentümergeinschaften enthält das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Diverse Neuregelungen im Wohnungseigentumsgesetz erleichtern den Umgang mit einzelnen handlungsunwilligen Wohnungseigentümern.<sup>1</sup>

Besondere Probleme können dann auftreten, wenn einzelne oder mehrere Gesamthands- oder Miteigentümer nicht bekannt und trotz eines erheblichen Verwaltungsaufwands nicht ermittelt werden können. Diese negative Erfahrung ist von verschiedenen Fallstudienkommunen eingehend dargelegt worden (z.B. Bremerhaven<sup>2</sup>).

#### Wirtschaftliche und persönliche Situation der Eigentümer

Die wirtschaftliche und persönliche Situation der Eigentümer von verwahrlosten Immobilien erfordert sowohl nach allgemeiner Erfahrung als auch hinsichtlich der analysierten Fallbeispiele eine differenzierte Betrachtung.

Eine (teilweise) Handlungsunfähigkeit kann sich aus der persönlichen Lebenssituation der Eigentümer insbesondere infolge von

(1)  
Vgl. dazu insbesondere §§ 16 und 22 WEG.

(2)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Bremerhaven in Kapitel 6.5.

Alter oder Krankheit ergeben und auch mit einer schwierigen wirtschaftlichen Situation einhergehen.

Selbst wenn Eigentümer aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation (teilweise) leistungsfähig sind, führt dies nicht zwingend dazu, dass ihre Grundstücke in einem insbesondere aus städtebaulich-stadtentwicklungspolitischer und rechtlicher Sicht hinnehmbaren Zustand sind.

Die Motivation von Eigentümern, selbst bei vorhandener (teilweiser) wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit nicht in ihre Immobilie(n) zu investieren, kann vielfältig sein. Besondere Bedeutung können dabei erlangen: die schlechte räumliche Lage des Grundstücks, die aktuelle Nutzungssituation, das Vorhandensein keiner oder nur einer schlechten Nutzungsperspektive sowie die Erkenntnis, in eine sog. Schrottimmobilie investiert zu haben und keine (weiteren) finanziellen Mittel in diese Immobilie investieren zu wollen. Denkbar ist auch, dass Eigentümer derzeit nicht selbst investieren wollen oder können, aber am Eigentum möglichst lange festhalten, weil sie sich zukünftig eine bessere Verwertung der Immobilie erhoffen, oder Grundstücke aus Spekulationsgründen erwerben.

Besondere Probleme können entstehen, wenn der/die Eigentümer aus finanziellen Gründen nicht in der Lage sind, die erforderlichen Maßnahmen (insbesondere Instandhaltung oder Instandsetzung) an ihren Immobilien durchzuführen. Die mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit kann sich insbesondere durch Insolvenzverfahren wegen Unternehmens- oder Verbraucherinsolvenz sowie durch Vollstreckungsmaßnahmen zur Beitreibung von Geldforderungen und insbesondere durch Zwangsversteigerungsverfahren zeigen.

### Nutzungsart

Verwahrloste Immobilien können die gesamte Bandbreite von Nutzungsarten wie Wohnen, gewerbliche und gemischte Nutzung sowie Gemeinbedarfseinrichtungen aufweisen.

### Nutzungssituation

Allgemeine Erfahrungen wie auch die analysierten Fallbeispiele zeigen, dass die Nutzungssituation bei verwahrlosten Immobilien zumeist durch Leerstand (z.B. Papierfabrik Bad Berka<sup>3</sup>) geprägt ist, der verbunden mit der Unterlassung notwendiger Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen sukzessive zu einem

Verfall der Immobilien führt. Soweit sich auf größeren Grundstücken mehrere Gebäude befinden, werden zum Teil einzelne Gebäude noch genutzt. Es gibt aber auch Fälle, bei denen Immobilien, die zumindest von ihrem äußeren Erscheinungsbild als verwahrloste Immobilien zu bezeichnen sind, zum Teil noch für Wohnen (z.B. Dresden-Friedrichstadt<sup>4</sup> und Frankfurt am Main<sup>5</sup>) oder Gewerbe genutzt werden.

### Lage

Das Vorhandensein von verwahrlosten Immobilien ist hinsichtlich ihrer Lage im Gemeindegebiet sowohl aufgrund allgemeiner Erfahrungen als auch der bearbeiteten Fallbeispiele als heterogen einzuschätzen. Sie sind sowohl im innerstädtischen Bereich, in der Altstadt, im Ortskern als auch an peripheren Lagen anzutreffen. Sie befinden sich sowohl innerhalb von Wohnquartieren, in gemischt genutzten Bereichen, in Gewerbe- und Industriegebieten, als auch an stark befahrenen Verkehrsstraßen. Gleichwohl ist zu erkennen, dass es – unabhängig von der Lage im Gemeindegebiet – Standorte gibt, an denen sich verwahrloste Immobilien häufen (z.B. Stadtteil Lehe in Bremerhaven<sup>6</sup>).

### Zustand

Der bauliche Zustand der verwahrlosten Immobilien kann sich sehr heterogen darstellen. So drängt sich häufig insbesondere bei Gebäuden, die schon über einen längeren Zeitraum leer stehen, der Zustand der Verwahrlosung bereits deutlich vom äußeren Erscheinungsbild her auf. Die Bausubstanz kann so ruinös sein, dass nur noch ein Abriss in Frage kommt. Es kann sich um unsanierte oder nur teilsanierte und häufig von außen als mit erheblichen Mängeln behaftete, aber partiell noch nutzbare Gebäude handeln, die auch z.T. noch genutzt bzw. nach der Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einer erneuten Nutzung zugeführt werden (können). Darüber hinaus sind auch Fälle denkbar, in denen vom äußeren Erscheinungsbild her nicht sofort auf einen Verwahrlosungszustand geschlossen werden kann, aber im Inneren der Gebäude vorhandene gravierende Schäden an der Bausubstanz eine Nutzbarkeit ausschließen. Zu dem schlechten baulichen Zustand der Immobilie kann ein heruntergekommener Gesamteindruck durch Wildwuchs, eine Vermüllung der Außenanlagen sowie schadhafte Zäune und dergleichen hinzu-

(3)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Bad Berka in Kapitel 6.2

(4)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Dresden in Kapitel 6.9

(5)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Frankfurt am Main in Kapitel 6.12

(6)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Bremerhaven in Kapitel 6.5



treten. Diese Verwahrlosungstendenzen können auch bei unbebauten Grundstücken von Bedeutung sein.

### **Öffentlich-rechtliche Forderungen**

Grundstücke, die nicht oder nur teilweise genutzt werden, und für die keine nachhaltige Nutzungsperspektive besteht, können Grundstückseigentümer in eine wirtschaftlich derartig schwierige Lage bringen, dass sie die auf dem Grundstück ruhenden privat- oder öffentlich-rechtlichen Lasten nicht (vollständig) befriedigen können.

Nach den Erfahrungen der Fallstudienstädte begleichen die Eigentümer, auch wenn sie die Verwahrlosungssituation der Grundstücke nicht ohne öffentlich-rechtliche Eingriffe beseitigen, die aus dem Grundstück resultierenden öffentlich-rechtlichen Forderungen der Gemeinden oder staatlichen Behörden in den überwiegenden Fällen.

Soweit öffentlich-rechtliche Forderungen nicht beglichen werden, leiten die Gemeinden oder staatlichen Behörden nach allgemeiner Erfahrung und auch nach Analyse der Fallbeispiele in der Regel dann Vollstreckungsverfahren zur Durchsetzung ihrer Forderungen ein, soweit sie Anhaltspunkte haben, dass die erforderlichen Vollstreckungsmaßnahmen nicht gänzlich ins Leere laufen würden. So wurden z.B. in Bremerhaven auch Zwangsversteigerungsverfahren auf Antrag der Kommune eingeleitet.

### **Förderkulissen**

Verwahrloste Immobilien können innerhalb oder außerhalb der Förderkulissen von Stadtumbau- und Sanierungsmaßnahmen einschließlich von Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes sowie von Maßnahmen zur Sozialen Stadt angesiedelt sein. Repräsentative Daten, die eine quantitative Verteilung von verwahrlosten Immobilien innerhalb oder außerhalb einer Förderkulisse belegen können, liegen bisher nicht vor.

Die im Rahmen dieses Forschungsvorhabens analysierten Fallbeispiele lagen vorwiegend innerhalb dieser Förderkulissen. Ein wesentlicher sachlicher Grund für diese Verteilung kann zunächst darin bestehen, dass generell die Auswahl der Fördergebiete auch einen städtebaulichen Handlungsbedarf widerspiegelt, in dessen Rahmen auch die Problematik der verwahrlosten Immobilien eine Rolle spielt. Eine weitere mögliche Ursache für diese vorgefundene Häufigkeit kann in der Methodik des For-

schungsvorhabens liegen, da die Städtebauförderungsreferate der Bundesländer zu möglichen Fallbeispielen von verwahrlosten Immobilien befragt wurden. Resultierend aus deren sehr guten Kenntnissen zur Bestandssituation sowie zu den erforderlichen Planungen und Maßnahmen in den einzelnen Förderkulissen und den damit verbundenen Problemen wurden offenbar vorwiegend Fälle verwahrloster Immobilien innerhalb dieser Förderkulissen benannt. Dies schließt selbstverständlich nicht das Vorhandensein von verwahrlosten Immobilien außerhalb der Förderkulissen aus.

Auch innerhalb der Fallstudiengemeinden war der Fokus im Hinblick auf verwahrloste Immobilien in besonderem Maße auf Aktivitäten zur städtebaulichen Entwicklung innerhalb der Fördergebiete gerichtet, gerade weil zum einen insbesondere das Besondere Städtebaurecht Rechtsinstrumente für den Umgang mit verwahrlosten Immobilien bereit hält und zum Teil dafür offensiv eingesetzt wird, zum anderen das Vorhandensein (auch einzelner) verwahrloster Immobilien innerhalb dieser geförderten Gebiete die Bemühungen um eine städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Nutzung unmöglich machen oder wesentlich erschweren kann.

Es kann zunächst generell davon ausgegangen werden, dass die Bereitstellung von Fördermitteln aus verschiedenen Programmen zur (schrittweisen) Instandsetzung bzw. – soweit dies der bauliche Zustand der Immobilie oder städtebauliche Planungen der Gemeinde ausschließen – zur Beseitigung der verwahrlosten Immobilien beiträgt.

### **Städtebauliche Relevanz**

Wie bereits beschrieben, sind verwahrloste Immobilien an unterschiedlichen Stellen innerhalb des Gemeindegebiets festzustellen und weisen eine differenzierte städtebauliche Bedeutung auf. Verwahrloste Immobilien sind offenbar im überwiegenden Teil aller Kommunen vorzufinden. Allerdings sind ihre Anzahl und vor allem die Lage im Gemeindegebiet für ihre städtebauliche Relevanz prägend.

In gravierenden Fällen kann bereits das Vorhandensein einer einzelnen städtebaulich relevanten Schlüsselimmobilie dazu führen, dass die städtebaulich und stadtentwicklungsplanerisch sinnvolle Nutzung des gesamten betroffenen Bereichs unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird (z.B. Gelände der ehemaligen Papierfabrik

Bad Berka<sup>7)</sup>. Besonders problematisch ist dies dann, wenn es sich um Sanierungsgebiete und/oder um Bereiche handelt, die im Rahmen des Stadtumbaus als zu stabilisierende Bereiche festgelegt wurden.

Aber auch die Häufung von für sich genommen als nicht so gravierend beurteilten Verwahrlosungszustände in einem eng begrenzten Bereich kann zu massiven Problemen führen, weil die zur Stabilisierung und Aufwertung des Quartiers initiierten Projekte zumindest teilweise ins Leere zu laufen drohen (z.B. Stadtteil Lehe in Bremerhaven<sup>8)</sup>).

Darüber hinaus können verwahrloste Immobilien auch in peripheren Lagen vorhanden sein, die zwar an dieser Stelle einen städtebaulichen Missstand und/oder eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen, aber in der Regel keine größeren negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des angrenzenden Bereichs haben (z.B. Haus Rodberg in Bad Berka<sup>9)</sup>).

### Planungsrechtlicher Status

Verwahrloste Immobilien sind nach allgemeiner Erfahrung in allen bauplanungsrechtlichen Konstellationen vorhanden, aber auch auf Flächen, die der Fachplanung unterliegen (z.B. Bahnflächen).

Die analysierten Fallbeispiele befinden sich vor allem im unbeplanten Innenbereich oder Außenbereich. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind sie dagegen nur vereinzelt zu finden (z.B. Bad Fallingbostel<sup>10)</sup>). Vielfach liegen sie in Bereichen, in denen das Besondere Städtebaurecht in Form von Sanierungs-, Stadtumbau- und Soziale-Stadt-Gebieten zur Anwendung kommt. Auch sind dem Denkmalschutz unterliegende Grundstücke zum Teil von einer Verwahrlosung betroffen.

Fälle verwahrloster Immobilien auf planfestgestellten Flächen wurden im Rahmen dieses Projekts nicht benannt oder untersucht.

## 2.2 Die Einordnung von verwahrlosten Immobilien in den Wohnungs- und Immobilienmarkt-kontext

Für den Umgang mit Schrottimmobilen in der kommunalen Praxis ist es (weiterhin) vielfach notwendig, die einzelnen in Frage kommenden Immobilien vor dem Hintergrund der allgemeinen Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung in der Region bzw. der Kommune zu betrachten und zu

beurteilen. Hieraus ergeben sich in der Praxis einige grundsätzliche Schwierigkeiten, die nicht ohne weiteres aufzulösen sind.

Die wesentlichen Schwierigkeiten dürften darin liegen, dass sich die allgemeinen Marktverhältnisse, der Zustand und der Umgang mit den Immobilien in vielfältiger Weise überlagern. Generell kann davon ausgegangen werden, dass es einen systematischen Zusammenhang zwischen der Position der Immobilien am Markt und ihrem Zustand gibt, und dass bei einer gravierenden Nachfrageschwäche sowohl in der gesamten Region, der jeweiligen Kommune wie auch in einzelnen Teilräumen und Teilmärkten die Investitionstätigkeit gering sein wird. Allerdings kann dieser Zusammenhang auch in mehrfacher Weise durchbrochen sein: So lassen sich auch in prosperierenden Regionen vernachlässigte Objekte im Sinne von Schrottimmobilen finden und auf schwachen Märkten eine den jeweiligen Marktverhältnissen angepasste, aber hinreichende Bewirtschaftungspraxis, die einen ausreichenden, meist aber sogar guten Gebäudezustand ermöglicht. Weiterhin macht sich eine schwache Marktposition häufig auch erst mit einem erheblichen Zeitverzug bemerkbar, bevor das Phänomen vernachlässigter Immobilien offenkundig wird. Darüber hinaus können die Stadtumbaumaßnahmen zu einer gezielten Verminderung des Überangebots an Wohnungen und Gebäuden beitragen und damit z.B. den Markt für Altbaumietwohnungen stabilisieren helfen. Gerade in historischen Stadtbereichen sowie an schwierigen und bedeutsamen städtebaulichen Standorten (viel befahrene Hauptverkehrsstraßen) werden solche Konstellationen sehr deutlich: So treten problematische Immobilien vielfach an Hauptverkehrsstraßen mit sehr hoher Verkehrsbelastung auf. Bei einer sehr entspannten Wohnungsmarktsituation sind häufig Totalleerstände und Gebäudeschäden bzw. Restnutzungen gewerblicher Art zu beobachten oder eine sehr einfache Bewirtschaftung auf niedrigem Niveau. Bei angespannter Marktlage findet man dagegen auch höherwertige Nutzungen und Wohnnutzungen, bessere Gebäudezustände, höhere Investitionen und bei sehr hohen Preisen auch wieder einen spekulativen Umgang mit den Immobilien.

Diese vielfachen wechselseitigen Überlagerungen erschweren eine einfache Beurteilung und Einordnung der in Frage kommenden Immobilien sowie die direkte Ableitung von Strategien. Zu den einzelnen

(7)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Bad Berka in Kapitel 6.2.

(8)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Bremerhaven in Kapitel 6.5.

(9)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Bad Berka in Kapitel 6.3.

(10)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Bad Fallingbostel in Kapitel 6.4.





Kriterien insbesondere im Hinblick auf den Einsatz verschiedener Rechtsinstrumente im jeweiligen Kontext bietet dieser Leitfaden in Kapitel 3 detaillierte Hinweise und Beispiele. Generell erfordert der notwendige Einbezug der Verhältnisse am Wohnungs- und Immobilienmarkt darüber hinaus, dass auf kommunaler Ebene – ggf. teilräumlich und für Teilmärkte differenziert – das Handeln im Umgang mit Schrottimmobilen im Einzelnen auf der Basis einer kommunalen Gesamtstrategie erfolgt. Detaillierte Ausführungen dazu befinden sich in Kapitel 5. Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang der Hinweis darauf, dass sich die Schrottimmobilenproblematik sowohl in Gebieten mit einer erhöhten Aufmerksamkeit feststellen lässt, als auch in eher unauffälligen Quartieren.

#### *Innerstädtische Altbauquartiere*

So bestehen in zahlreichen innerstädtischen Altbauquartieren insbesondere in den neuen Ländern aufgrund der Marktsituation sehr hohe Leerstände mit Quoten von bis zu 40 %. Dabei können die Leerstände in den Quartieren und Gebäuden sehr stark streuen; neben teilweise leer stehenden Gebäuden gibt es auch zahlreiche vollständig leer stehende Gebäude. Für diese Altbauquartiere sind in der Regel die weitgehende Erhaltung der Struktur und Substanz sowie deren Aufwertung vorgesehen. Die allgemein schwierigen Marktperspektiven lassen häufig eine rasche Instandsetzung und Modernisierung sowie Vermarktung aller Immobilien nicht zu, so dass sich für einen längeren Zeitraum durchaus die Frage nach der Beurteilung der Immobilien als potenzielle Schrottimmobilen stellt. Es dürfte unrealistisch sein, die Vielzahl der vollständig leer stehenden Gebäude ohne Aktivitäten der Eigentümer als Schrottimmobilen zu betrachten und die Eigentümer zur Instandsetzung und Modernisierung zu verpflichten. Der vollständige Verzicht auf eine aktive Ansprache der Eigentümer und die Entwicklung von kleinteiligen Sicherungs- und Aufwertungskonzepten kann hier aber auch keine Lösung sein. Problematisch wird die Situation insbesondere dann, wenn verschiedene Eigentümer bereits ihre Gebäude aufgewertet haben

und andere Eigentümer keinerlei derartige Aktivitäten vornehmen. Hier finden sich verschiedene positive Beispiele für solche kleinteiligen Lösungsansätze, die mittlerweile auch dokumentiert sind: In Halle-Glauchau werden Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost zur Finanzierung eines Eigentümermoderators und von Sicherungsmitteln für interessierte Eigentümer eingesetzt. Diese Ansätze sollten im Sinne flankierender Instrumente (vgl. dazu Ausführungen in Kapitel 5) verstärkt verfolgt werden; es wird aber in diesen Quartieren auch ein hoher Bedarf an Intervention bestehen, da nicht alle Eigentümer konsensual zur weiteren Aufwertung ihrer Immobilie gebracht werden können. Letztlich werden die Kommunen gezwungen sein, die Aufwertungszielsetzungen für derartige Quartiere in Einschätzung der Marktentwicklung entweder bewusst zu revidieren oder – was in der Regel der Fall sein wird – zukünftig stärker auch formal und verbindlich zum Ausdruck zu bringen.

#### *Heterogene Quartiere*

„Unauffällige“ Quartiere und Straßen mit heterogenem städtebaulichen Erscheinungsbild und ohne besondere städtebauliche Entwicklungszielsetzungen („graue Masse“): Solche Quartiere und Straßenzüge machen mit ihren Beständen den weitaus größten Teil der städtischen Bausubstanz aus. Entsprechend der ausgeprägten Heterogenität der städtebaulichen Situationen und der Eigentümerstruktur findet sich hier auch ein sehr breites, fein abgestuftes Spektrum an Gebäuden und Bewirtschaftungsverhalten der Eigentümer. In diesem Kontext befindet sich vermutlich der größte Teil der Schrottimmobilen, die je nach der individuellen Konstellation eine mehr oder weniger große negative Ausstrahlung auf ihre Umgebung haben und für sich genommen unterschiedlich zu beurteilen sind. Aufgrund der generellen hohen Bedeutung dieses Gebietstyps kommt der aufmerksamen Beobachtung und des sensiblen Umgangs mit der Bausubstanz und den Eigentümern eine sehr hohe Bedeutung zu, obwohl für die meisten dieser Gebiete keine expliziten städtebaulichen Entwicklungsziele definiert sind.

## 3 Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

Im Folgenden werden Einsatzmöglichkeiten hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien dargestellt. Eine Handlungsanleitung für die schrittweise Abarbeitung typischer Fallkonstellationen wird jedoch nicht vorgelegt, weil sich insbesondere die zugrunde liegenden städtebaulichen, ökonomischen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie Eigentümerstrukturen in der Praxis als äußerst differenziert erwiesen haben (vgl. dazu Ausführungen in Kapitel 2).

Sofern für eine verwahrloste Immobilie ein Handlungsbedarf identifiziert wird, ist zu prüfen, ob und ggf. welches hoheitliche Rechtsinstrument zur Beseitigung des Verwahrlosungszustandes in Betracht kommt. Dabei ist insbesondere auch zu ermitteln, ob eine Zuständigkeit verschiedener Behörden oder Ämter vorliegt, die ein koordiniertes Vorgehen ermöglicht/erfordert, und ob der Einsatz eines bestimmten Rechtsinstruments eine besondere Effektivität (insbesondere im Hinblick auf Vorliegen der Tatbestandsmerkmale, Kosten der Verwaltung, Personaleinsatz) erwarten lässt.

### 3.1 Bauplanungsrecht

Aus dem Bereich des Bauplanungsrechts kommen insbesondere folgende Rechtsinstrumente in Betracht:

- städtebauliche Gebote gemäß §§ 175 ff. BauGB,
- Enteignung nach § 85 BauGB,
- Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB,
- Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB,
- Erhaltungssatzung nach § 172 ff. BauGB,
- städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB und
- Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171a ff. BauGB.

Ergänzend wird auf die bisher wenig beachteten Vorschriften der §§ 207 bis 209 BauGB hingewiesen, die im Zusammenhang mit den o.g. Instrumenten Bedeutung erlangen können.<sup>11</sup>

#### Die städtebaulichen Gebote gemäß §§ 175 ff. BauGB

Die städtebaulichen Gebote der §§ 175 ff. BauGB kommen für Maßnahmen der Instandsetzung, der Standardverbesserung/

Modernisierung, der Anpassung und des Abbruchs verwahrloster Immobilien in Betracht. Die Eignung und Bedeutung der einzelnen Regelungen ist sehr unterschiedlich und wird daher gebotsspezifisch dargestellt.

In § 175 BauGB finden sich eine Reihe von gemeinsamen Regelungen für alle Gebote:

- **Zuständigkeit:**  
Zuständig für den Gebotserlass sind die Gemeinden.

- **Adressaten:**  
Adressaten der Gebote sind die Eigentümer. Soweit hinsichtlich deren Ermittlung Probleme bestehen, kann ein Vorgehen nach § 207 BauGB in Betracht kommen.<sup>12</sup>

Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben nach § 175 Abs. 3 BauGB die Durchführung der auf dem Gebotserlass beruhenden Maßnahmen zu dulden.

- **Ausgenommene Grundstücke:**  
Die §§ 176 bis 179 sind nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und nicht auf die in § 26 Abs. 3 bezeichneten Grundstücke. Liegen für die Grundstücke die Voraussetzungen für die Anordnung eines Gebots nach den §§ 176 bis 179 vor, soll auf Verlangen der Gemeinde der Bedarfsträger die entsprechenden Maßnahmen durchführen oder ihre Durchführung dulden, soweit dadurch nicht die Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt wird.

- **Gemeinsame materielle und prozedurale Voraussetzungen:**

Der Einsatz der städtebaulichen Gebote ist an eine Reihe gemeinsamer materieller und prozeduraler Voraussetzungen gebunden:

- **Die angeordneten Maßnahmen** müssen aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. In jedem Anwendungsfall ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe zu prüfen. Städtebauliche Gründe lassen sich insbesondere aus formellen oder informellen Planungen sowie auch aus dem allgemeinen städtebaulichen Kontext der verwahrlosten Immobilie ableiten.
- Die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen muss erforderlich sein.
- Es besteht eine Pflicht der Kommune,

(11)  
Vgl. dazu Ausführungen in Kapitel 3.8 und 3.9

(12)  
Siehe dazu Kapitel 3.8

die Maßnahmen mit den Betroffenen zuvor zu erörtern.

- Die Kommune soll die Betroffenen hinsichtlich der Durchführung der Maßnahmen und eventueller öffentlicher Fördermöglichkeiten beraten.
- Landesrechtlicher Vorbehalt § 175 Abs. 5 BauGB enthält einen landesrechtlichen Vorbehalt. Danach bleiben die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere der Schutz und die Erhaltung von Denkmälern unberührt. Hierbei handelt es sich um eine rein klarstellende Norm<sup>13</sup>, nach der neben den bundesrechtlichen Regelungen über die städtebaulichen Gebote auch landesrechtliche Regelungen Anwendung finden können. Dabei kann es sich insbesondere um folgende landesrechtlichen Vorschriften handeln: Denkmalrecht, Bauordnungsrecht, Wohnungsaufsichtsrecht, Abfallrecht sowie Polizeirecht.

Soweit aufgrund der tatsächlich zugrunde liegenden Fallkonstellation die städtebaulichen Gebote und landesrechtliche Regelungen Anwendung finden, sind die formellrechtlichen und materiellrechtlichen Anforderungen der jeweiligen Rechtsmaterie zu beachten.<sup>14</sup>

#### *Modernisierungsgebot gemäß § 177 Abs. 2 BauGB*

- Gesamtschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:

Das Modernisierungsgebot hat – anders als das Instandsetzungsgebot – eine Standardverbesserung zum Ziel. Es kommt von daher für verwahrloste Grundstücke dann in Betracht, wenn noch eine Nutzung vorliegt und städtebauliche Gründe die alsbaldige Beseitigung der Missstände geboten erscheinen lassen. Eine solche Situation wird gegeben sein, wenn das betreffende Grundstück in einem Aufwertungs- oder Stabilisierungsbereich liegt (Beispielsfall Lübeck<sup>15</sup>). Eine weitere Restriktion für die Anwendung des Modernisierungsgebots ergibt sich im Hinblick auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Erstattung der unrentierlichen Kosten. In der Regel wird dies nur dann möglich sein, wenn der Gemeinde entsprechende Fördermöglichkeiten zur Verfügung stehen.

- Inhalt des Gebots:  
Die Gemeinde verpflichtet den Eigentümer durch das Modernisierungsgebot zur Beseitigung der im Inneren und Äußeren

der baulichen Anlage vorhandenen Missstände.

- Tatbestandsvoraussetzungen:  
Es müssen Missstände im Sinne von § 177 Abs. 2 BauGB vorliegen, d. h. die bauliche Anlage entspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das Modernisierungsgebot soll somit einen neuen verbesserten Standard schaffen. Dabei sind sowohl „Ober“- als auch „Untergrenzen“ zu beachten: Als Obergrenze der durch das Modernisierungsgebot zu stellenden Anforderungen können die Vorschriften der Landesbauordnungen und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften über die Mindestanforderungen an Gebäudeausstattung und Bauausführung gewertet werden.<sup>16</sup> Die Untergrenze kann im Einzelfall tiefer liegen als bei den der Gefahrenabwehr dienenden bau- oder wohnungsaufsichtlichen Verfügungen.

- Typische städtebauliche Gründe:  
Die erforderlichen städtebaulichen Gründe sind regelmäßig indiziert, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 177 Abs. 2 BauGB erfüllt sind, also Missstände vorliegen.

Vor dem Hintergrund von städtebaulichen Schrumpfungsprozessen und von Stadtumbaumaßnahmen wird der Gebotserlass im Bereich der verwahrlosten Immobilien vor allem dann in Betracht kommen, wenn das betreffende Grundstück in einem Aufwertungsgebiet liegt. Sie können aber auch in anderen Quartierstypen relevant sein.<sup>17</sup>

- Sonstige Voraussetzungen für und Anforderungen an den Gebotserlass:  
Die mit dem Modernisierungsgebot verlangten Maßnahmen müssen nach ganz herrschender Meinung technisch möglich, baurechtlich zulässig und wirtschaftlich vertretbar sein. Die wirtschaftliche Vertretbarkeit des Modernisierungsgebots ist danach zu bemessen, ob die Modernisierung gemessen an dem Aufwand für die Alternative eines Abbruchs und Neuaufbaus die Grenze des wirtschaftlich Sinnvollen überschreitet.<sup>18</sup>

Die mit dem Gebot geforderten Maßnahmen müssen dem Bestimmtheitsgebot genügen.

Auf die subjektive Fähigkeit des Eigentümers, das Gebot realisieren zu können, kommt es nicht an.<sup>19</sup>

(13)  
Bielenberg/Stock: In: Ernst et al.: BauGB, § 175 Rn. 68

(14)  
Bielenberg/Stock: a.a.O., § 175 Rn. 69

(15)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Lübeck in Kapitel 6.14

(16)  
Krautzberger, in: Krautzberger/Battis/Löhr, BauGB, § 177, Rn. 5

(17)  
Vgl. dazu auch Ausführungen in Kapitel 2.2

(18)  
BayVGh, Urteil vom 17.12.1990, Az. 2 B 88.1595, WuM 1991, S. 429 ff.

(19)  
BVerwG, Beschluss vom 9.7.1991, Az. 4 B 100.91, BauR 1991, S. 737 f.

Das Gebot muss eine angemessene Fristsetzung für die Realisierung enthalten.

- Spezielle Verfahrensanforderungen zum Gebotserlass:

Vor dem Erlass des Gebots hat die Gemeinde mit allen von dem Gebot betroffenen Nutzungsberechtigten eine Erörterung und Beratung durchzuführen.

- Kostentragung/Mögliche Entschädigungsfolgen:

Der Eigentümer hat nach § 177 Abs. 4 BauGB die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Modernisierung 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 (Satz 1). 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 (Satz 2). 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 (Satz 3). Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungskosten vereinbaren (Satz 4). Die Berechnung des vom Eigentümer zu tragenden Kostenanteils erfolgt nach § 177 Abs. 5 BauGB. Danach wird der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil 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 mit einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.

- Weitere planungsrechtliche Voraussetzungen:

Keine.

- Spezielle Anforderungen an Verwaltungsvollzug und -vollstreckung:

Keine.

- Fallbeispiele:

Die Fallbeispiele Lübeck und Völklingen zeigen, dass die Androhung und Vorbereitung des Einsatzes des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots einen wichtigen Stellenwert im Umgang mit verwahrlosten Immobilien erlangen können. Nach intensiven und zeitaufwändigen Bemühungen der zuständigen Bearbeiter veräußerten die zunächst modernisierungs- und instandsetzungsunwilligen sowie nicht verkaufsbereiten Eigentümer bzw. Erben ihre Grundstücke, wodurch eine Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude ermöglicht wurde.<sup>20 21</sup>

#### *Instandsetzungsgebot gemäß § 177 Abs. 3 BauGB*

- Gesamtschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:

Das Instandsetzungsgebot ist seit den 1970er Jahren nur selten eingesetzt worden.<sup>22</sup> Die wenigen gerichtlich ausgetragenen Streitfälle sind durchweg zugunsten der Kommunen entschieden worden. Die wesentlichen, sich aus der Vorschrift ergebenden Streitfragen können als grundsätzlich geklärt gelten.

Das Instandsetzungsgebot kann sich in bestimmten Fallkonstellationen als ein geeignetes Rechtsinstrument im Umgang mit verwahrlosten Immobilien erweisen.<sup>23 24</sup>

Für den Einsatz des Instandsetzungsgebots bei verwahrlosten Immobilien ergeben sich im Wesentlichen zwei limitierende Faktoren:

- Der Zustand der baulichen Anlage kann derart ruinös sein, dass der Erlass des Instandsetzungsgebots nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Hier wäre der Erlass eines Rückbaugebots<sup>25</sup> oder einer bauordnungsrechtlichen Abbruch- oder Beseitigungsanordnung<sup>26</sup> zu prüfen.
- Die mit dem Instandsetzungsgebot verbundenen nicht rentierlichen Kosten überschreiten die Möglichkeiten bzw. die Bereitschaft der erstattungspflichtigen Gemeinden.

Es empfiehlt sich, vor Einsatz des Instandsetzungsgebots zu prüfen, ob nicht (auch) der Einsatz bauordnungsrechtlicher Instrumente in Betracht kommt.

(20)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Völklingen in Kapitel 6.17

(21)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Hansestadt Lübeck in Kapitel 6.14 sowie Anhang 1 und 2

(22)  
Vgl. für eine Zwischenbilanz in den 1980er Jahren Schäfer, Rudolf: Planverwirklichungsgebote in der kommunalen Praxis, Berlin (difü), 1983, S. 59 ff. Die immer wieder verbreitete Meinung, dass es gar keine Anwendungsfälle gebe – so zuletzt Schmidt-Eichstaedt, Gerd, ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West, Städtebauliche Instrumente im Stadtumbau, Zusammenfassende Dokumentation der 9. Projektwerkstatt im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West am 15./16.03.07 in Wildflecken, www.stadtumbau-west.de (Rubrik Konzeption/Projektwerkstätten) trifft – nicht zu.

(23)  
Vgl. Darstellung des Fallbeispiels Völklingen in Kapitel 6.17

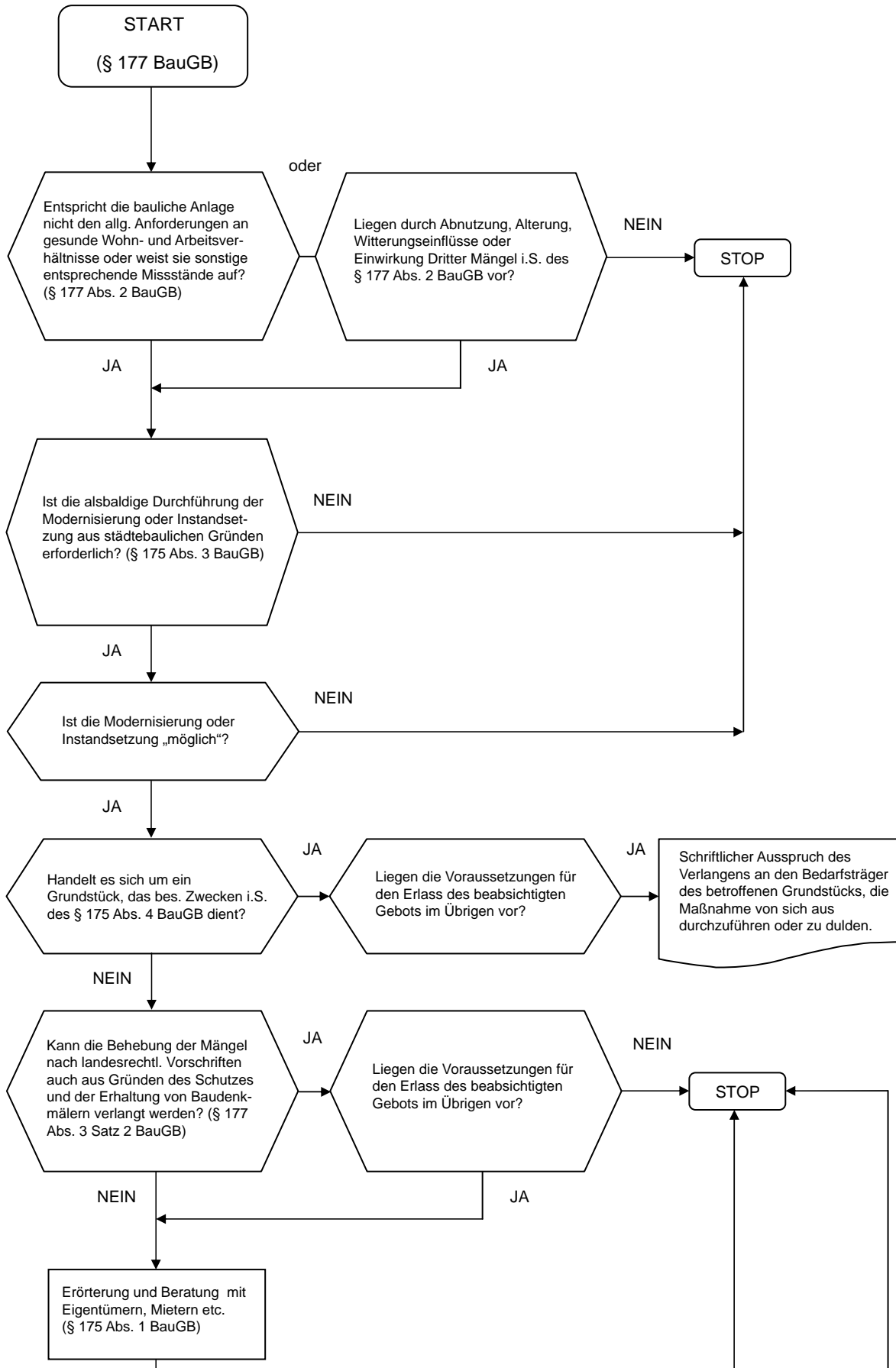
(24)  
Vgl. auch die älteren Fälle und insbesondere das Vorgehen der Stadt Frankfurt/Main in den 1980er Jahren im Bereich der sog. „Problemhäuser“ in Schäfer, Rudolf, a.a.O., S.117 ff.

(25)  
Vgl. dazu Kapitel 2.1

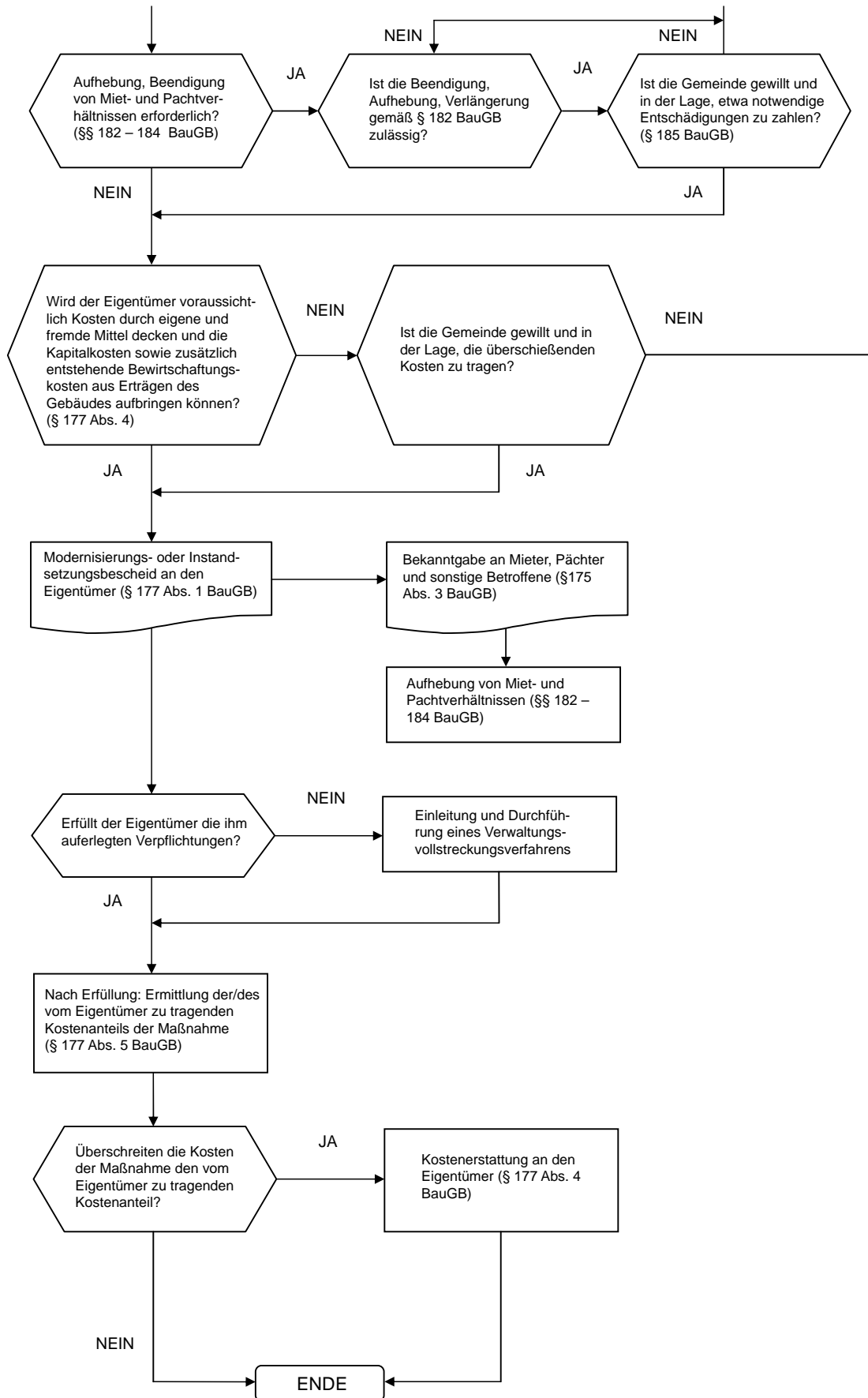
(26)  
Vgl. dazu Kapitel 2.2



Abbildung 1  
Verfahrensablauf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot



Fortsetzung von Abbildung 1  
Verfahrensablauf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Difu, Arbeitsblätter zum novellierten Bundesbaugesetz

- **Inhalt des Gebots:**  
Die Gemeinde verpflichtet den Eigentümer durch das Instandsetzungsgebot zur Beseitigung der im Inneren und Äußeren der baulichen Anlage vorhandenen Mängel.<sup>27</sup>

- **Tatbestandsvoraussetzungen:**  
Es müssen Mängel im Sinne des § 177 Abs. 3 BauGB vorliegen. Mängel sind Verschlechterungen des ursprünglichen Zustands der baulichen Anlage, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter verursacht worden sind. Im Gesetz sind als Beispiele benannt:

- die bestimmungsgemäße Nutzung der Anlage wird nicht nur unerheblich beeinträchtigt (Nr. 1),
- die bauliche Anlage beeinträchtigt nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich (Nr. 2),
- die bauliche Anlage ist erneuerungsbedürftig und soll wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben (Nr. 3).

Wenngleich es sich hierbei um ein Instrument des Bauplanungs- und damit Bodenrechts handelt, das nur aus städtebaulichen Gründen zum Einsatz kommt, wird in der Definition der Mängel in § 177 Abs. 3 BauGB an Tatbestände angeknüpft, die sich in der Regel als Abweichungen von den materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts darstellen.<sup>28</sup>

Soweit für ein denkmalgeschütztes Gebäude ein Instandsetzungsgebot erlassen werden soll, bedarf es nach § 177 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Im Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen (§ 177 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Es müssen Mängel im Sinne des § 177 Abs. 3 BauGB vorliegen.

- **Sonstige Voraussetzungen für und Anforderungen an den Gebotserlass:**

Die mit dem Instandsetzungsgebot verlangten Maßnahmen müssen nach ganz herrschender Meinung technisch möglich, baurechtlich zulässig und wirtschaftlich vertretbar sein. Die wirtschaftliche Vertretbarkeit des Instandsetzungsgebots ist danach zu bemessen, ob die Instandsetzung gemessen an dem Aufwand für die Alternative eines Abbruchs und Neuaufbaus

die Grenze des wirtschaftlich Sinnvollen überschreitet.<sup>29</sup>

Die mit dem Gebot geforderten Maßnahmen müssen dem Bestimmtheitsgebot genügen.

Auf die subjektive Fähigkeit des Eigentümers, das Gebot realisieren zu können, kommt es nicht an.<sup>30</sup>

Das Gebot muss eine angemessene Fristsetzung für die Realisierung enthalten.

- **Typische städtebauliche Gründe:**

Die erforderlichen städtebaulichen Gründe sind regelmäßig indiziert, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 177 Abs. 3 erfüllt sind.

Vor dem Hintergrund von städtebaulichen Schrumpfungsprozessen und von Stadtumbaumaßnahmen wird der Gebotserlass im Bereich der verwahrlosten Immobilien vor allem dann in Betracht kommen, wenn das betreffende Grundstück in einem Aufwertungsgebiet liegt. Sie können aber auch in anderen Quartierstypen relevant sein.<sup>31</sup>

- **Spezielle Verfahrensanforderungen zum Gebotserlass:**

Vor dem Erlass des Gebots hat die Gemeinde mit allen von dem Gebot betroffenen Nutzungsberechtigten eine Erörterung und Beratung durchzuführen.

- **Kostentragung/mögliche Entschädigungsfolgen:**

Der Eigentümer hat nach § 177 Abs. 4 BauGB die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Instandsetzung 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 (Satz 1). 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 (Satz 2). 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 (Satz 3). Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der oder Instandsetzungskosten verein-

(27)  
Hess VGH, Urteil vom 21.10.1993, Az. 4 UE 3584/89, BBau-Bl.1994, S.630 ff.

(28)  
Große-Suchsdorf et al.: Niedersächsische Bauordnung, § 89, Rn. 35

(29)  
Bayerischer VGH, Urteil vom 17.12.1990, Az. 2 B 88.1595, WuM 1991, S 429 ff.

(30)  
BVerwG, Beschluss vom 9.7.1991, Az. 4 B 100.91, Bau-recht 1991, S. 737 f.

(31)  
Vgl. dazu auch Ausführungen in Kapitel 2.2

baren (Satz 4). Die Berechnung des vom Eigentümer zu tragenden Kostenanteils erfolgt nach § 177 Abs. 5 BauGB.

Der vom Gebot betroffene Eigentümer hat keinen Anspruch darauf, dass ihm die Gemeinde bereits beim Gebotserlass ein verbindliches Angebot für die Kostenerstattung macht. Hierfür genügt die gesetzliche Regelung.<sup>32</sup>

- Weitere planungsrechtliche Voraussetzungen:

Keine.

- Spezielle Anforderungen an Verwaltungsvollzug und -vollstreckung:

Keine.

- Verhältnis des städtebaurechtlichen Instandsetzungsgebots zur bauordnungsrechtlichen Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen:

Vgl. dazu Ausführungen in Kapitel 3.2.

- Fallbeispiel:

Vgl. dazu Ausführungen zum Modernisierungsgebot.

#### *Rückbau- und Entsiegelungsgebot gemäß § 179 BauGB*

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:

Das Rückbau- und Entsiegelungsgebot erscheint grundsätzlich als ein geeignetes Instrument für den Umgang mit verwahrlosten Immobilien. Es bestehen jedoch verschiedene Restriktionen:

- Das Rückbau- und Entsiegelungsgebot ist auf Gebiete mit Bebauungsplan beschränkt.
- Dem Eigentümer darf nur eine Pflicht zur Duldung der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen auferlegt werden, die auf die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans gerichtet ist, soweit er die Beseitigung nicht selbst übernimmt.
- Die Gemeinde ist zur Tragung der Kosten verpflichtet.

Insoweit sollte vor Einsatz dieses Instruments geprüft werden, ob die Anwendung bauordnungsrechtlicher Beseitigungsanordnungen in Betracht kommt und ihr ggf. der Vorzug zu geben ist.

- Inhalt des Gebots:

Die Gemeinde verpflichtet den Eigentümer durch Erlass eines Rückbaugeschäfts

zur Duldung der völligen oder teilweisen Beseitigung einer baulichen Anlage. Der Eigentümer kann allerdings die Beseitigung der baulichen Anlage selbst vornehmen (§ 179 Abs. 1 Satz 4 BauGB).

- Tatbestandsvoraussetzungen:

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. 1 Satz 1 BauGB).

Das Entsiegelungsgebot des § 179 Abs. 1 Satz 2 setzt eine dauerhaft nicht mehr genutzte Fläche voraus, bei der der durch Bebauung oder Versiegelung in seiner Leistungsfähigkeit beeinträchtigte Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wieder hergestellt werden soll.

- Sonstige Voraussetzungen für und Anforderungen an den Gebotserlass:

Auch wenn sich ein Rückbaugeschäft nach § 179 Abs. 1 Nr. 1 weniger als ein Enteignungsverfahren dafür eignet, Festsetzungen eines Bebauungsplans für öffentliche Grün- und Gemeinbedarfsflächen umzusetzen, kann es im Einzelfall rechtmäßig sein.

Die tatsächliche nachteilige Betroffenheit von Nachbarn einer Schrottimmoblie begründet für sich genommen noch kein rechtlich geschütztes Interesse des Nachbarn an der Herstellung geordneter Zustände und keinen Anspruch gegenüber der Gemeinde auf Erlass eines Rückbaugeschäfts.<sup>33</sup>

- Typische städtebauliche Gründe für den Gebotserlass:

Das Vorliegen von Missständen oder Mängeln wird in der Regel auch das Vorhandensein städtebaulicher Gründe indizieren.

Vor dem Hintergrund von städtebaulichen Schrumpfungsprozessen und von Stadtumbaumaßnahmen wird der Gebotserlass im Bereich der verwahrlosten Immobilien vor allem dann in Betracht kommen, wenn das betreffende Grundstück in einem Aufwertungsgebiet liegt. Sie können aber auch in anderen Quartierstypen relevant sein.<sup>34</sup>

(32) Bayerischer VGH, Urteil vom 17.12.1990, Az. 2 B 88.1595, WuM 1991, S 429 ff.

(33) Niedersächsisches OVG, Beschluss vom 15.4.2008 – 1 LA 86/07 –, BauR 2008 (S. 1861). BVerwG, Beschluss vom 10.11.1992, – 4 B 216/92 –, Grundeigentum 1993, S. 101 ff.

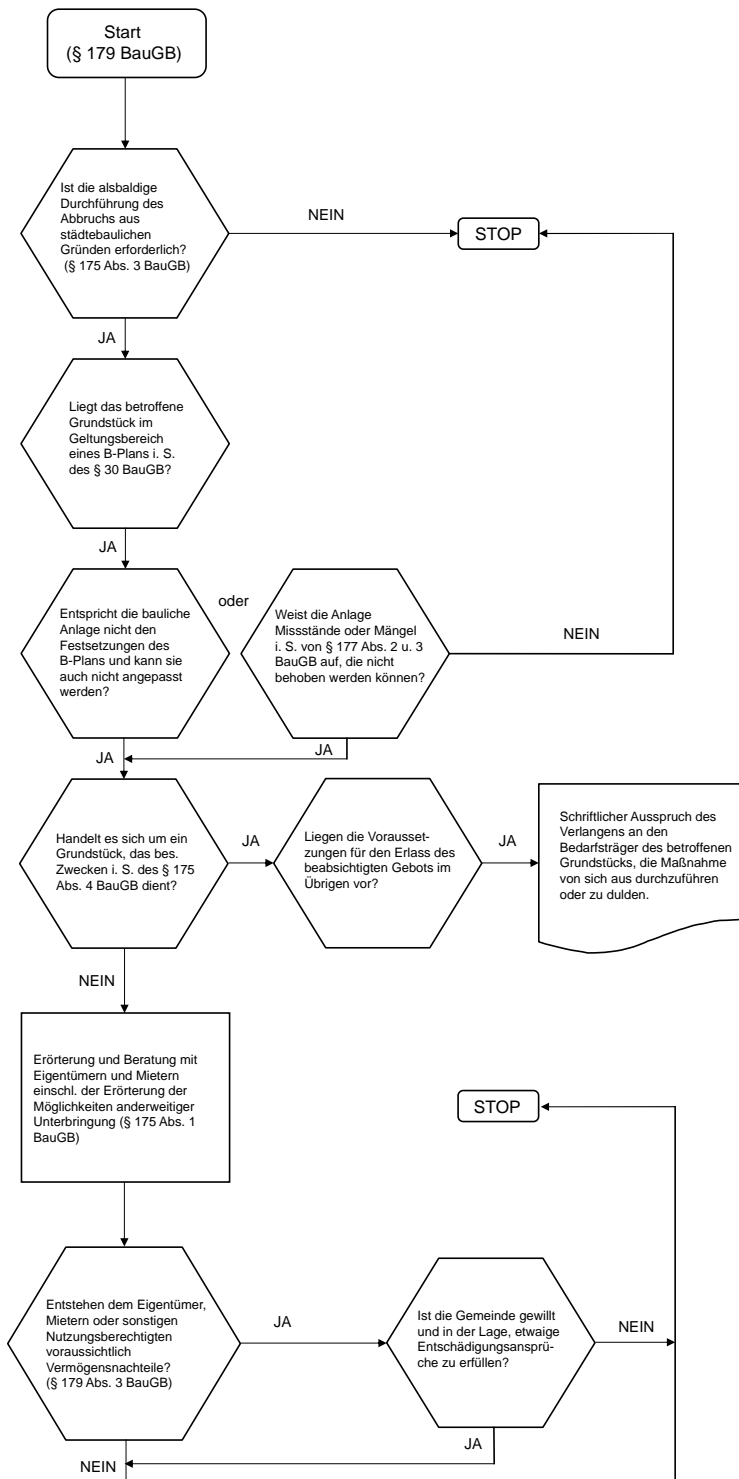
(34) Vgl. dazu auch Ausführungen in Kapitel 2.2

(35) Bielenberg/Stock: BauGB, a.a.O., § 179 Rn. 50

(36) Ebd., § 179 Rn. 16

(37) Ebd., § 179 Rn. 50

Abbildung 2  
Verfahrensablauf Rückbau- und Entsiegelungsgebot



- Spezielle Verfahrensanforderungen zum Gebotserlass:  
Vor dem Erlass des Gebots hat die Gemeinde mit allen von dem Gebot betroffenen Nutzungsberechtigten eine Erörterung und Beratung durchzuführen.  
Der Vollzug des Rückbaugesbts unterliegt gewissen Beschränkungen. Das Gebot darf nur vollzogen werden, wenn:

- bei Wohnraum zum Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht (§ 179 Abs. 2 Satz 1 BauGB) oder
- dem Inhaber von überwiegend gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienenden Räumen, der eine anderweitige Unterbringung anstrebt, anderer geeigneter Geschäftsraum zur Verfügung steht (§ 179 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Nach § 179 Abs. 1 Satz 3 BauGB sollen bestimmte Rechtsinhaber vom Gebotserlass benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen sind.

- Kostentragung/Mögliche Entschädigungsfolgen:  
Da das Gebot auf Duldung des Rückbaus gerichtet ist, ist es von der Gemeinde auf deren Kosten durchzuführen. Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde nach § 179 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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 (§ 179 Abs. 3 Satz 2 BauGB). § 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

Es ist abhängig von den Verhältnissen des Einzelfalls, ob durch den Abbruch baulicher Anlagen eine Wertsteigerung oder eine Wertminderung des Grundstücks eintritt.<sup>35</sup> Sollte eine Wertsteigerung des Grundstücks eingetreten sein, kann die Gemeinde ihre Aufwendungen bei der Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen durch den Eigentümer in der Weise entgegenhalten, dass ein durch den Abbruch bewirkter Vermögensvorteil seine Entschädigungsforderung mindert.<sup>36</sup>

Ist eine abgebrochene bauliche Anlage zu entschädigen, ist der Entschädigungswert der Verkehrswert der baulichen Anlage.<sup>37</sup>

- Weitere planungsrechtliche Voraussetzungen:  
Voraussetzung für die Anwendung des Rückbau- und Entsiegelungsgebots ist, dass die ganz oder teilweise zu beseitigende bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt (§ 179 Abs. 1 Satz 1

BauGB). Hierbei kann es sich um einen qualifizierten, vorhabenbezogenen oder einfachen Bebauungsplan handeln.

- Spezielle Anforderungen an Verwaltungsvollzug und -vollstreckung:

Für den Vollzug des Gebots gelten nach § 179 Abs. 2 BauGB besondere, nach Wohn- und Geschäftsräumen differenzierte Beschränkungen.

- Verhältnis zu anderen städtebaulichen Geboten und bauordnungsrechtlichen Anordnungen:

Werden durch die Gemeinde andere städtebauliche Gebote – wie das Anpassungsbaugesetz oder das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot – angeordnet, erfordern die aufgegebenen Maßnahmen häufig bauliche Veränderungen, die mit Abbruchmaßnahmen einhergehen. Sofern sie sach- und begriffsnotwendig Teil der Maßnahmen zur Umsetzung des jeweiligen Gebots sind, gelten diese Maßnahmen als mit angeordnet. Es bedarf hierzu keines Erlasses eines gesonderten Rückbau- oder Entsiegelungsgebots. Dies ist nur dann erforderlich, wenn dem Rückbau eine eigenständige Bedeutung zukommt.<sup>38</sup>

Ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot darf nicht erlassen werden, wenn die Missstände oder Mängel, die die bauliche Anlage aufweist, durch ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot beseitigt werden können.<sup>39</sup>

Das Entsiegelungsgebot nach § 179 Abs. 1 Satz 2 hat als spezielle Rechtsnorm einen Anwendungsvorrang gegenüber dem bodenschutzrechtlichen Entsiegelungsgebot nach § 5 BBodSchG.<sup>40</sup>

Da die Anwendung des Abbruchgebots verschiedenen Restriktionen unterliegt, sollte im Einzelfall geprüft werden, ob anstelle dessen der Erlass einer bauordnungsrechtlichen Abbruch- oder Beseitigungsanordnung in Betracht kommt. Das Verhältnis von Rückbaugesetz und Abbruch- oder Beseitigungsanordnung wird ausführlich in Kapitel 3.2 dargestellt.

- Fallbeispiel:

In einer Wohnsiedlung der Stadt Bad Fallingb. standen diverse Wohngebäude leer. Die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen im Vorfeld der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erbrachte ein Überangebot an Wohnungen sowie gleichzeitig einen Bedarf an öffentlicher Infrastruktur (Grünflächen, Spiel- und

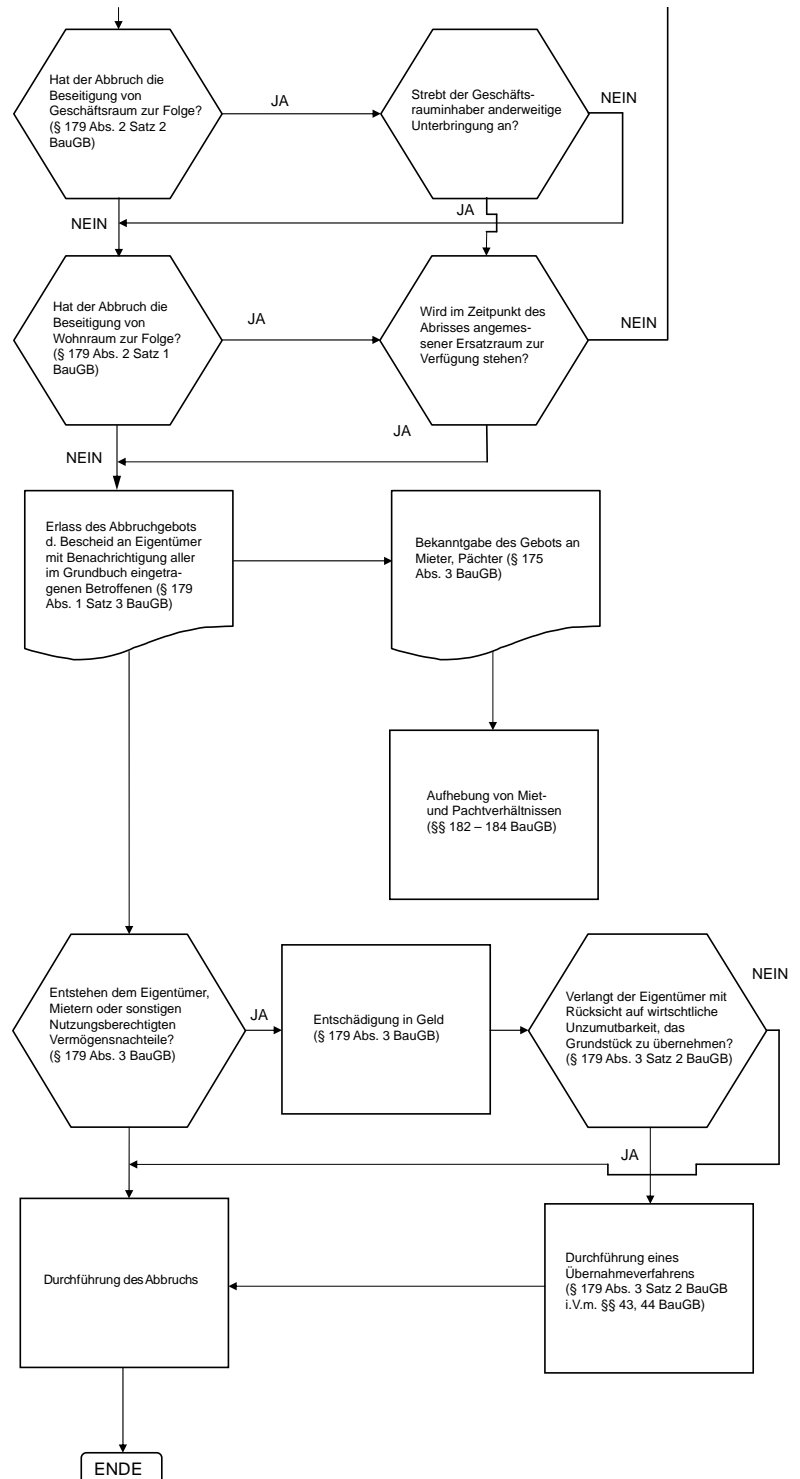
Sportanlagen sowie eine Kultur- und Begegnungsstätte). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Planung wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Umsetzung den Abriss eines Teils der Wohngebäude zwingend erforderlich machte. Da zwar die Mehrheit der vom geplanten Rückbau betroffenen (Mit-)

(38) Ebd., § 179 Rn. 26

(39) Ebd., § 179 Rn. 26

(40) Vgl. dazu ausführlich Stock: In: Ernst et al.: BauGB, § 179 Rn. 42 bis 45

Fortsetzung von Abbildung 2  
Verfahrensablauf Rückbau- und Entsiegelungsgebot



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Difu, Arbeitsblätter zum novellierten Bundesbaugesetz

Eigentümer dem Rückbau zustimmte, sich aber ein Einzeleigentümer weigerte, seine Zustimmung – auch bei Tausch mit bestandsgesicherten Wohnungen bzw. dem Erwerb durch die Stadt – zu erteilen, war eine einvernehmliche Vorgehensweise ausgeschlossen. Die Gemeinde erließ daraufhin nach Durchführung der Erörterung und Anhörung<sup>41</sup> des Eigentümers ein Rückbaugesuch.<sup>42</sup> Gegen diesen Rückbaugesuch legte der Betroffene Widerspruch bei der Stadt ein, nach Zurückweisung des Widerspruches erhob er Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht und nach Abweisung dieser Klage stellte er beim Oberverwaltungsgericht einen Antrag auf Zulassung der Berufung, welches diesen abschlägig beschied.<sup>43</sup> In der Begründung zum OVG-Beschluss wird insbesondere ausgeführt, dass ein Rückbaugesuch nach § 179 Abs. 1 Nr. 1 BauGB – auch wenn es sich weniger als ein Enteignungsverfahren dafür eignet, Festsetzungen eines Bebauungsplanes für öffentliche Grün- und Gemeinbedarfsflächen umzusetzen – im Einzelfall rechtmäßig sein kann, wenn z.B. – wie hier – der Betroffene einerseits in seiner Rechtsposition aufgrund weiterhin bestehender Entschädigungsansprüche nicht verschlechtert wird und andererseits die Gemeinde anstelle einer nachfolgenden Enteignung weiterhin eine einvernehmliche vertragliche Lösung – wie es hier im Übrigen dann auch parallel zum Klageverfahren erfolgreich umgesetzt wurde – anstrebt.

#### *Anpassungsgebot gemäß § 176 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:

Das Anpassungsgebot stellt im Vergleich zum normalen Baugebot auf eine sehr spezifische Fallkonstellation ab. Es ist demzufolge – anders als das Baugebot – bislang in der kommunalen Praxis insgesamt so gut wie nicht förmlich eingesetzt oder auch nur angedroht worden. Es stand im Schatten der zeitweise durchaus lebhaften Fachdiskussion zum Baugebot.

Auch unter den analysierten Fällen von Schrottimmobilen findet sich bisher kein Anwendungsfall. Wie beim Baugebot sind auch beim Anpassungsgebot langwierige und aufwendige Verwaltungs- und Vollstreckungsverfahren zu erwarten.<sup>44</sup> Auch im Bereich der Schrottimmobilen wird das Instrument deshalb nur in Ausnahmefällen zur förmlichen Anwendung kommen.

Andererseits hat die Anwendungspraxis des

Baugebots gezeigt, dass bereits die Inbetrachtziehung und Androhung dieses Gebots in einer Vielzahl von Fällen Bewegung in fest gefahrene Situationen brachte und insbesondere die Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer förderte. Von daher sollte das Anpassungsgebot trotz seiner Anwendungsprobleme in einschlägigen Fallkonstellationen auch bei Schrottimmobilen nicht von vornherein aus dem Handlungsrepertoire der Kommunen ausgeschlossen werden.

- Inhalt des Gebots:

Der Eigentümer wird verpflichtet, ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Nutzungsänderungen, Modernisierungen und Instandsetzungen sind nicht Gegenstand des Anpassungsgebots.

In Bereichen nach § 34 BauGB kann das Anpassungsgebot eingesetzt werden, insbesondere um eine geringfügige Bebauung dem Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB anzupassen.

Der Eigentümer ist mit dem Bau- bzw. Anpassungsgebot auch zur Beseitigung einer baulichen Anlage verpflichtet, wenn das Gebot sonst nicht durchgeführt werden kann (§ 176 Abs. 5 BauGB).

Mit dem Anpassungsgebot kann die Verpflichtung zur Stellung eines Bauantrages verbunden werden (§ 176 Abs. 7 BauGB).

- Tatbestandsvoraussetzungen:

Ein vorhandenes Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Gemeinde kann den Eigentümer eines Grundstücks verpflichten, dieses Gebäude oder diese bauliche Anlage innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

Das Anpassungsgebot kann im unbeplanten Innenbereich eingesetzt werden, insbesondere um eine geringfügige Bebauung dem Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB anzupassen.

- Sonstige Voraussetzungen für und Anforderungen an den Gebotserlass:

Bei (objektiver) wirtschaftlicher Unzumutbarkeit ist vom Erlass des Gebots abzusehen. In der Konsequenz sind vor dem Gebotserlass entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen anzustellen.

(41)  
Vgl. dazu Anhang 3

(42)  
Vgl. dazu Anhang 4

(43)  
Vgl. dazu Anhang 5

(44)  
Vgl. Schäfer: Planverwirklichungsinstrumente, S. 55 ff.

- **Typische städtebauliche Gründe:**  
Die städtebaulichen Gründe ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem zugrunde liegenden Planungskonzept bzw. im unbeplanten Innenbereich aus dem allgemeinen städtebaulichen Kontext.

- **Spezielle Verfahrensanforderungen zum Gebotserlass:**  
Vor dem Erlass des Gebots hat die Gemeinde mit allen von dem Gebot betroffenen Nutzungsberechtigten eine Erörterung und Beratung durchzuführen.

- **Kostentragung/mögliche Entschädigungsfolgen:**

Es besteht ein Übernahmeanspruch im Fall der (subjektiven) wirtschaftlichen Unzumutbarkeit.

Im Falle der Enteignung gilt für die Bemessung der Entschädigung § 176 Abs. 9 BauGB.

- **Weitere planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Das Anpassungsgebot kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, aber auch in Bereichen nach § 34 BauGB eingesetzt werden, insbesondere um eine geringfügige Bebauung dem Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB anzupassen.

- **Spezielle Anforderungen an Verwaltungsvollzug und -vollstreckung:**

Wenn der Eigentümer die Verpflichtung aus dem Anpassungsgebot nicht erfüllt, kann enteignet werden, um das Grundstück der festgesetzten Nutzung zuzuführen (§ 85 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Das Enteignungsverfahren nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 BauGB kann auch vor Ablauf der im Anpassungsgebot festgesetzten Frist (§ 176 Abs. 1 BauGB) eingeleitet werden, wenn der Eigentümer dem Anpassungsgebot auch nach Vollstreckungsmaßnahmen nicht nachkommt.

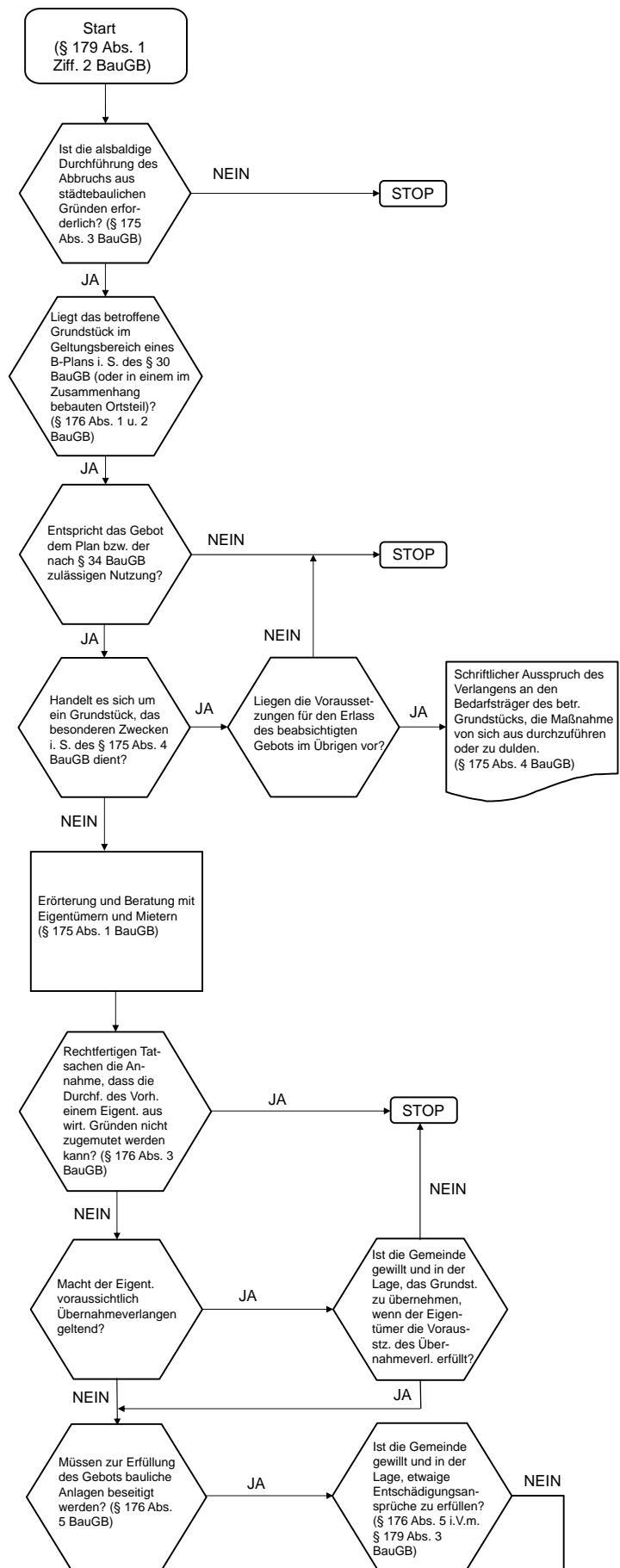
### Enteignung gemäß § 85 BauGB

- **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:**  
Angesichts der Strenge der tatbestandlichen Voraussetzungen für Enteignungsmaßnahmen und angesichts der Zurückhaltung der Kommunen beim Einsatz dieses Instrumentariums handelt es sich in der Regel um besonders gelagerte Einzelfälle.

- **Inhalt:**

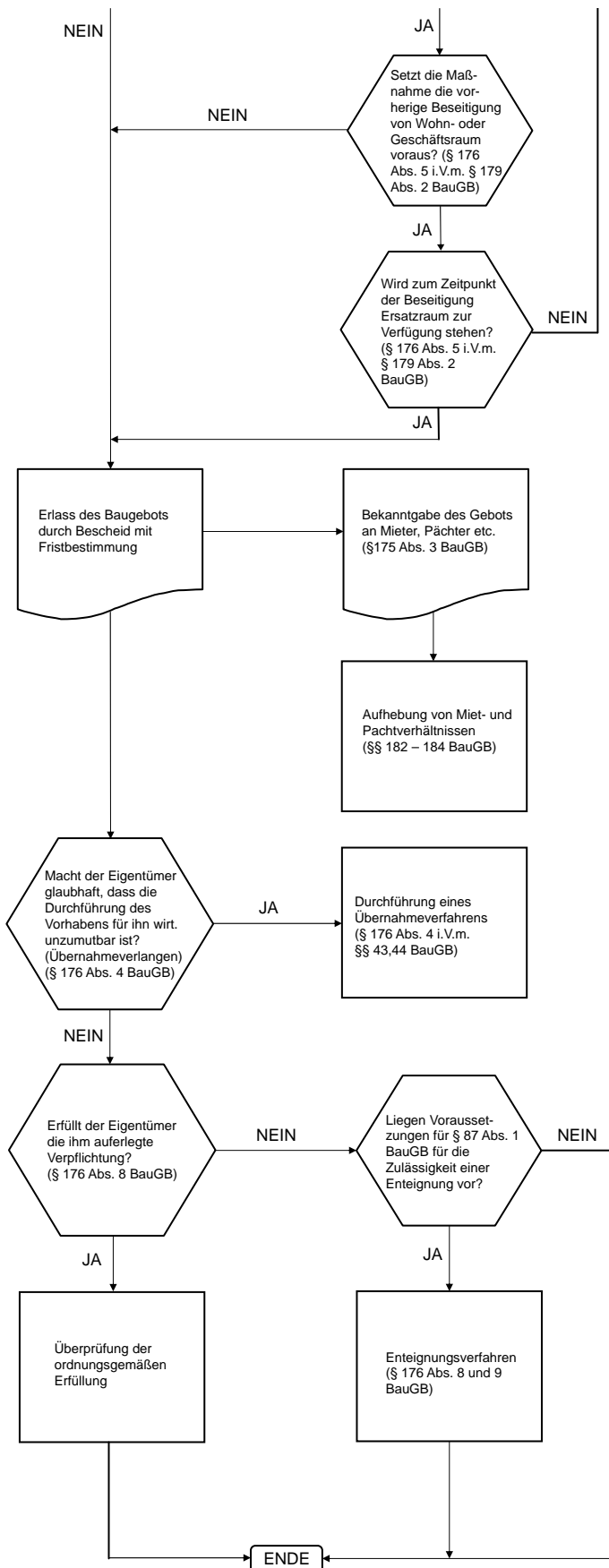
Das Enteignungsrecht des BauGB als sol-

Abbildung 3  
Verfahrensablauf Anpassungsgebot





Fortsetzung von Abbildung 3  
Verfahrensablauf Anpassungsgebot



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Difu, Arbeitsblätter zum novellierten Bundesbaugesetz

ches bietet in § 85 BauGB keine Rechtsgrundlage für Enteignungsmaßnahmen im Bereich der verwahrlosten Immobilien. Die Enteignung kommt aber in folgenden für verwahrloste Immobilien relevanten Fallkonstellationen in Betracht:

- zur Durchsetzung von Festsetzungen eines Bebauungsplans gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (auf den - i.d.R. für einen neuen Nutzungszweck - überplanten Flächen können sich verwahrloste Immobilien befinden),
- im Rahmen des Erlasses eines Bau- oder Anpassungsgebots nach § 176 BauGB (§ 85 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) sowie
- im Geltungsbereich einer Satzung nach § 171 d BauGB, um bauliche Anlagen aus den Gründen des § 171 d Abs. 3 BauGB zu erhalten oder zu beseitigen (§ 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Die Enteignung darf in einem solchen Fall nur erfolgen, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage eines Stadtentwicklungskonzepts nach § 171 b Abs. 2 oder eines Sozialplans nach § 180 zu sichern. Ein Beschluss nach § 171 b Abs. 1 oder ein Stadtumbauvertrag nach § 171 c reicht hierzu nicht aus<sup>45</sup> (§ 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Anwendungsfälle nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 oder 7 BauGB im Bereich der verwahrlosten Immobilien sind bislang nicht bekannt geworden.

#### • Fallbeispiel:

Das Fallbeispiel Achim zeigt, dass Enteignungsverfahren bei verwahrlosten Immobilien auch in Betracht kommen können, wenn es um die Durchsetzung von Festsetzungen eines Bebauungsplans gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geht.<sup>46</sup>

#### Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 und 25 BauGB

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:

Die Anwendungsmöglichkeiten gesetzlicher Vorkaufsrechte nach den §§ 24 ff. BauGB sind in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt:

- Im Bereich der verwahrlosten Immobilien liegen in der Regel nur wenige Kaufvorgänge vor.
- Die tatbestandlichen Voraussetzungen schränken die Anwendbarkeit des Vorkaufsrechts ein.
- Die Vorschriften zum Vorkaufsrecht finden im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung;

vgl. dazu Ausführungen in Kapitel 4.2. Dort abgedruckt ist die Kurzfassung eines Rechtsgutachtens, das sich mit dem Ausschluss des Vorkaufsrechts im Zwangsversteigerungsverfahren beschäftigt.

- Inhalt:

Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken ausüben. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich nicht auf den Kauf von Rechten nach dem WEG und von Erbbaurechten (§ 24 Abs. 2 BauGB).

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3, § 25 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

- Tatbestandliche Voraussetzungen des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB:

Das Vorkaufsrecht gilt für Grundstücke

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans unter den Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
- in einem Umlegungsgebiet gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,
- in förmlich fest gelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB,
- im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB<sup>47</sup>,
- im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB,
- im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans für bestimmte Flächen nach § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB,
- in Gebieten nach §§ 30, 33 und 34 Abs. 2 BauGB unter den Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung für unbebaute Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
- in Gebieten, in denen für städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung der Entwicklung durch Satzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Flächen bezeichnet sind.

- Tatbestandliche Voraussetzungen des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB:

Das Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB gilt für

- unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, wenn die Gemeinde durch Satzung ihr Vor-

kaufsrecht begründet (§ 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB),

- bebaute und unbebaute Grundstücke, wenn die Gemeinde für ein Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Vorkaufsrechtsflächen bezeichnet (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Umstritten ist, was unter dem Begriff der städtebaulichen Maßnahmen zu verstehen ist. Eine engere Auffassung geht davon aus, dass damit die gebietsbezogenen, rechtlich ausgeformten Instrumente des BauGB bezeichnet sind.<sup>48</sup> Die weitere – und überwiegende – Auffassung bezieht auch informelle städtebauliche Planungen sowie rechtliche und tatsächliche Maßnahmen zur Durchführung der vorgesehenen Nutzung in einem Gebiet mit ein. Damit würden auch der Erlass städtebaulicher Gebote sowie Baumaßnahmen erfasst.<sup>49</sup>

Der Verwendungszweck muss beim besonderen Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur soweit angegeben werden, als dies im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist (§ 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

- Ausschlussgründe:

Das Vorkaufsrecht ist nach § 26 BauGB in Fällen von Verkäufen unter Verwandten, bei Grundstücken von bestimmten öffentlichen Bedarfsträgern sowie von Kirchen und Religionsgemeinschaften und bei Grundstücken, für die Planfeststellungsverfahren nach § 38 BauGB eingeleitet sind, ausgeschlossen.

Für Schrottimmobilen bedeutsam ist die Regelung des § 26 Nr. 4 BauGB: Danach ist das Vorkaufsrecht nicht ausgeschlossen, wenn zwar das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut und genutzt wird, aber eine auf ihm errichtete bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB aufweist.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen.

- Abwendungsmöglichkeiten:

Der Käufer des Grundstücks kann die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB abwenden, wenn er sich verpflichtet, das Grundstück entsprechend den baurechtlichen Vorschriften

(45)  
Vgl. dazu Battis, in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 85 Rn. 8

(46)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Achim in Kapitel 6.1

(47)  
Vgl. dazu Kapitel 3.1

(48)  
So Stock: a.a.O., § 25 Rn. 15 ff.

(49)  
Stock: a.a.O., § 25 Rn. 15a mit weiteren Nachweisen

oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen.

Liegen Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 vor, kann das Vorkaufsrecht vom Käufer abgewendet werden, wenn er sich zur Beseitigung der Missstände oder Mängel binnen einer angemessenen Frist verpflichtet.

Eine Abwendungsmöglichkeit besteht nicht, wenn das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geltend gemacht wird.

- Vorkaufsrechte im Sanierungs- und Stadtumbaugebiet sowie im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung:

Vgl. dazu Ausführungen bei diesen Rechtsinstrumenten.

- Fallbeispiele:

In der Stadt Völklingen wurde für ein zentral gelegenes, seit vielen Jahren nicht mehr genutztes „Kaufhof-Grundstück“ das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ausgeübt, weil diese Fläche im Zuge einer angestrebten Innenstadtrevitalisierung sowie einer Stärkung und Stabilisierung der zentralörtlichen Einzelhandelsfunktion von Völklingen wieder als Standort für Handel und Dienstleistung entwickelt werden sollte. Sie ordnete auf der Grundlage des § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO aus Gründen des öffentlichen Interesses die sofortige Vollziehung der Ausübung des Vorkaufsrechtes an und ließ zur Absicherung ihres Vorkaufsrechtes auf der Grundlage des § 28 Abs. 2 Satz 3 BauGB eine Vormerkung eintragen. Inzwischen erfolgte – nach gerichtlicher Klärung der Rechtmäßigkeit des Sofortvollzuges – der Ankauf des Parkhauses durch die Kommune zum Verkehrswert. Nach Abschluss des Investorenwettbewerbes konnten damit alle für die Entwicklung des Gebietes erforderlichen Grundstücke seitens der Stadt an den Wettbewerbssieger verkauft werden.<sup>50</sup>

Die Stadt Bremerhaven scheiterte in verschiedenen Fällen in ihrem Bemühen, sog. Schrottimmobilen im Rahmen der Zwangsversteigerung durch das städtische Wohnungsunternehmen erwerben zu lassen.<sup>51</sup>

Die Stadt Dortmund erließ für eine Großsiedlung im Ortsteil Lanstrop, in der sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.<sup>52</sup>

### **Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 BauGB**

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:

Die Aufstellung einer Erhaltungssatzung kann erforderlich sein, wenn ein Gebiet eine städtebauliche Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt aufweist und in diesem Gebiet (einzelne) bauliche Anlagen zwar verwahrlost sind, aber dennoch allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen eine prägende Wirkung oder besondere Bedeutung im Sinne des § 172 Abs. 3 BauGB aufweisen. Mit dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann u.a. der Rückbau und die Änderung der baulichen Anlage(n) unter den Voraussetzungen des § 172 Abs. 3 BauGB versagt werden.

Die Versagung kann für die Gemeinde Kostenfolgen auslösen, denn der Eigentümer hat einen Übernahmeanspruch, wenn ihm die Erhaltung nicht zuzumuten ist.

Der Verwahrlosungszustand selbst kann mithilfe der Erhaltungssatzung nicht beseitigt werden.

- Inhalt:

In einem Erhaltungsgebiet bedürfen u.a. der Rückbau oder die Änderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung darf unter den Voraussetzungen des § 172 Abs. 3 BauGB versagt werden.

- Tatbestandsvoraussetzungen:

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf u.a. der Rückbau oder die Änderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung darf gemäß § 172 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Spezielle Verfahrensanforderungen zum Erlass der Erhaltungssatzung:

Die Gemeinde kann die Erhaltungssatzung in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung förmlich festlegen. Wird die Satzung Bestandteil des Bebauungsplans, richtet sich das Aufstellungsverfahren nach dem für den Bebauungsplan maßgeb-

(50)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Völklingen in Kapitel 6.18

(51)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Bremerhaven in Kapitel 6.5

(52)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Dortmund in Kapitel 6.8 und Anhang 6

lichen Verfahren. Für die Aufstellung einer sonstigen Satzung gelten diese Vorschriften nicht; insbesondere ist die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und von sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgeschrieben.

- Kostentragung/mögliche Entschädigungsfolgen:

Wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 BauGB die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer nach § 173 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

Dem Eigentümer wird ein Übernahmeanspruch gewährt für den Fall, dass die Genehmigung nach § 172 Abs. 3 BauGB versagt wird und ihm die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ist eine objektbezogene Betrachtung vorzunehmen, d.h. es ist auf das Gebäude in seinem Erhaltungszustand und seinen Erhaltungsmöglichkeiten abzustellen. Auf die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers, insbesondere seine sonstigen Vermögensverhältnisse kommt es dagegen nicht an.<sup>53</sup> Unzumutbar ist die Erhaltung einer baulichen Anlage, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den Nutzungswert aufgewogen werden können.<sup>54</sup>

- Weitere planungsrechtliche Voraussetzungen:

Eine Erhaltungssatzung kann sowohl in Bebauungsplangebieten als auch im unbeplanten Innenbereich und Außenbereich aufgestellt werden.

- Spezielle Anforderungen an Verwaltungsvollzug und -vollstreckung:

Nach § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann enteignet werden, um im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage aus den in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Gründen zu erhalten.

### Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß §§ 136 ff. BauGB

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:

Mit der Vorbereitung und Festlegung eines Sanierungsgebiets stehen der Gemeinde Instrumente zur Verfügung, die für den Einsatz bei Schrottimmobilen geeignet sind.

Dies zeigen auch die Fall-beispiele Münster, Völklingen und Achim deutlich.

Im Einzelnen geht es um folgende Regelungen:

- Die gemäß § 140 Nr. 3 und 4 BauGB von der Gemeinde erarbeiteten Sanierungsziele und städtebaulichen Planungen bieten eine rechtliche Basis für die Begründung der alsbaldigen städtebaulichen Erforderlichkeit des Einsatzes von städtebaulichen Geboten.
- Bei der Bearbeitung von Schrottimmobilen kann die nach § 138 BauGB bestehende Auskunftspflicht der Eigentümer und der sonstigen Nutzungsberechtigten bei der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme erhebliche Bedeutung erlangen, da sie den Gemeinden Zugang zu wichtigen Beurteilungsunterlagen verschafft.<sup>55</sup>
- Das Sanierungsrecht kann im Einzelfall die Finanzierung von Planungs-, Beratungs- und Moderationsleistungen zur Beseitigung von verwahrlosten Immobilien ermöglichen.
- Gemäß §§ 144 und 145 BauGB stehen der Gemeinde im Sanierungsgebiet eine Vielzahl von Genehmigungsvorbehalten zur Verfügung. Diese können genutzt werden, um im Bereich von Schrottimmobilen Entwicklungen zu verhindern, die mit den Sanierungszielen nicht kompatibel sind. Zu denken ist hier insbesondere an den Abschluss längerfristiger Miet- und Pachtverträge nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.
- Soweit für das konkrete Sanierungsgebiet das umfassende Verfahren festgelegt ist, stehen der Gemeinde auch die Vorschriften des § 153 BauGB zur Preisprüfung und Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungen und Kaufpreisen zur Verfügung.
- Der Gemeinde steht im Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu, das nach § 27a BauGB in bestimmten Fällen auch zugunsten Dritter, insbesondere zugunsten eines Sanierungsträgers, ausgeübt werden kann.<sup>56</sup>

- Fallbeispiele:

Das Fallbeispiel Münster zeigt, wie die nach § 138 BauGB bestehende Auskunftspflicht der Eigentümer und von sonstigen Nutzungsberechtigten bei der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme zur Beschaffung wichtiger Beurteilungsgrundlagen,

(53)  
Vgl. Krautzberger, in: Battis/  
Krautzberger/Löhr, BauGB,  
§ 173 Rn. 3

(54)  
Ebd., § 173 Rn. 3 mit weiteren  
Nachweisen

(55)  
Dies gilt auch für den Bereich  
der Sicherungssatzung für  
Stadtumbaumaßnahmen nach  
§ 171d Abs. 4 BauGB

(56)  
Entsprechendes gilt nach § 24  
Abs. 1 Nr. 4 BauGB für die Sat-  
zung zur Sicherung von Durch-  
führungsmaßnahmen des Stadt-  
umbaus.

sowie das Sanierungsrecht mit seiner Förderungsmöglichkeiten im Einzelfall zur Finanzierung von Planungs-, Beratungs- und Moderationsleistungen zur Bewältigung der Schrottimmobiliensproblematik genutzt werden können.<sup>57</sup>

Das Fallbeispiel Dortmund stellt die Vorgehensweise der Stadt Dortmund dar, die den Verwahrlosungsstatus einer städtebaulich negativ prägenden Immobilie zu beseitigen beabsichtigt. Dazu soll zunächst in einem ersten Schritt die Verfügbarkeit der Immobilie erreicht werden. Hierfür wurde durch einen Projektträger im Auftrag der Stadt Dortmund eine Recherche aller Eigentümer, der jeweiligen Miteigentumsanteile, der eingetragenen Grundschulden und aller Gläubigerbanken durchgeführt. Die Mehrheit der Miteigentumsanteile soll erreicht werden. Es könnte eine Hausverwaltung mit dem Ziel eingesetzt werden, den Versuch zu unternehmen, durch Beschluss von Maßnahmen den Erwerb der restlichen Miteigentumsanteile zu steuern. Der Erwerb der Miteigentumsanteile soll mit Mitteln der Stadtumbauförderung erfolgen. Der auf Gewährung einer förderrechtlichen Ausnahmegenehmigung gestellte Antrag wurde inzwischen positiv beschieden. Für die Reaktivierung des Wohnstandortes schließt die Stadt Dortmund einen Rückbau zugunsten der Schaffung neuer Wohnqualität grundsätzlich nicht aus.<sup>58</sup>

### Stadtumbaumaßnahmen gemäß

#### §§ 171a ff. BauGB

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:

Zu den Zielen und Maßnahmenbereichen des Stadtumbaus gehören nach § 171 a Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauGB die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt, die Neunutzung nicht mehr bedarfsgerecht genutzter Anlagen und ggfs. der Rückbau baulicher Anlagen. Mit der Vorbereitung und Festlegung eines Stadtumbaugebiets steht der Gemeinde eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung, die im Einzelfall für den Einsatz bei Schrottimmobiliens geeignet sind. Bei den untersuchten Fallstudienstädten gab es bisher keine Anwendungsfälle.

Im Einzelnen gilt:

- Das gemäß § 171 b Abs. 1 und 2 BauGB von der Gemeinde erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept und die Festlegung des Stadtumbaugebiets bieten eine rechtliche Basis für die Begründung der als-baldigen städtebau-

lichen Erforderlichkeit des Einsatzes von städtebaulichen Geboten und für den Einsatz der Sicherungssatzung nach § 171 d BauGB.

- Im Stadtumbaugebiet sind die §§ 137 und 164 a BauGB entsprechend anzuwenden. Damit wird im Einzelfall die Finanzierung von Planungs-, Beratungs- und Moderationsleistungen zur Bewältigung der Schrottimmobiliensproblematik ermöglicht.
- Nach § 171 d BauGB kann die Gemeinde in Stadtumbaugebieten oder Teilen davon eine Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus erlassen. Die nach § 171 d Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 138 BauGB bestehende Auskunftspflicht der Eigentümer und der sonstigen Nutzungsberechtigten kann bei der Vorbereitung einer solchen Satzung für den Umgang mit verwahrlosten Immobilien erhebliche Bedeutung erlangen, da sie den Gemeinden Zugang zu wichtigen Beurteilungsunterlagen verschafft.
- Gemäß § 171 d Abs. 1 BauGB steht der Gemeinde im Gebiet einer Sicherungssatzung das Instrument der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB zur Verfügung. Dieses kann genutzt werden, um im Bereich verwahrloster Immobilien Entwicklungen zu verhindern, die mit den Stadtumbauzielen nicht kompatibel sind.
- Der Gemeinde steht im Gebiet einer Sicherungssatzung ein Vorkaufrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu, das nach § 27 a BauGB in bestimmten Fällen auch zugunsten Dritter, insbesondere zugunsten eines Sanierungsträgers, ausgeübt werden kann.
- Im Geltungsbereich einer Satzung nach § 171 d BauGB besteht die Möglichkeit der Enteignung gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB. Die Enteignung darf in einem solchen Fall nur erfolgen, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage eines Stadtentwicklungskonzepts nach § 171 b Abs. 2 BauGB oder eines Sozialplans nach § 180 BauGB zu sichern. Ein Beschluss nach § 171 b Abs. 1 BauGB oder ein Stadtumbauvertrag nach § 171 c BauGB reicht hierzu nicht aus.<sup>59</sup>

(57)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Münster in Kapitel 5.15

(58)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Dortmund in Kapitel 6.7

(59)  
Vgl. dazu Battis: a.a.O., § 85 Rn. 8

### 3.2 Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse

Das Bauordnungsrecht sieht für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder den Abbruch von baulichen und sonstigen Anlagen einen Genehmigungsvorbehalt als präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt vor, soweit nicht im Einzelfall Verfahrensfreiheit, Anzeigepflicht oder der Vorrang eines anderen Gestattungsverfahrens besteht, um Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften zu verhindern. Außerdem haben die Bauaufsichtsbehörden bei laufenden Bauarbeiten und während der Nutzung der fertig gestellten baulichen und sonstigen Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Sofern dagegen Verstöße festgestellt werden, können die zuständigen Behörden Verfügungen zur Wiederherstellung baurechtskonformer Zustände erlassen und bei Nichtbefolgung vollstrecken (repressive Kontrolle durch Bauüberwachung).

Das Bauordnungsrecht beinhaltet eine Reihe bauordnungsrechtlicher Eingriffsbefugnisse. Im Folgenden werden ausgewählte Möglichkeiten des Einschreitens der Bauaufsichtsbehörden dargestellt, die im Umgang mit verwahrlosten Immobilien von besonderer Bedeutung sind.

#### Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:

Die Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung wird – mit gewissen Einschränkungen – als ein geeignetes Instrument zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände bzw. zur Beseitigung von baufälliger bzw. ruinöser Bausubstanz beurteilt, insbesondere dann, wenn der Adressat den ihm auferlegten Pflichten freiwillig nachkommt.

Die Eignung dieses Instruments ist auch für den Fall nicht zu verneinen, dass der Adressat der erlassenen Anordnung nicht freiwillig nachkommt und die zuständige Bauaufsichtsbehörde Vollstreckungsmaßnahmen zu veranlassen hat. In diesem Fall erhöht sich allerdings der ohnehin erforderliche Einsatz personeller und finanzieller Ressourcen beträchtlich. Darüber hinaus besteht – für den Fall, dass die säumigen Adressaten nicht zahlungsfähig sind – ein gewisses Risiko dahingehend, die Kosten der ggf. notwendigen Ersatzvornahme nicht Beitreiben zu können. Zur Vollstreckung vgl. Ausführungen in Kapitel 3.7.

- Inhalt der Anordnung:

Die zuständige Behörde verpflichtet mit der Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung den Adressaten zum vollständigen oder teilweisen Abbruch bzw. zur Beseitigung von baulichen oder sonstigen Anlagen.<sup>60</sup>

- Ermächtigungsgrundlagen:

– Spezielle Ermächtigungsgrundlagen:

1. Beseitigung baufälliger Anlagen:

In einigen Ländern kann die Beseitigung einer baulichen Anlage angeordnet werden, wenn diese nicht genutzt wird und zu verfallen droht, und wenn kein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung besteht.<sup>61</sup>

2. Beseitigung wegen Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften:

Mit Ausnahme von Nordrhein-Westfalen enthalten alle Landesbauordnungen mit gleichem oder ähnlichem Wortlaut eine Ermächtigung zur Anordnung der teilweisen oder vollständigen Beseitigung von Anlagen, wenn sie im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert wurden, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

– Bauordnungsrechtliche Generalermächtigung:

Da in Nordrhein-Westfalen keine spezielle Ermächtigungsgrundlage für die Beseitigung von baulichen Anlagen vorgesehen ist, kann die Beseitigungsverfügung hier nur auf die bauordnungsrechtliche Generalermächtigung gestützt werden.<sup>62</sup>

– Generalklausel und materielle Einzelvorschriften:

Der materiell-rechtliche Umfang behördlicher Anordnungen ergibt sich aus der Generalklausel des § 3 bzw. Art. 3 sowie den materiellen Einzelvorschriften der jeweiligen Landesbauordnung.

- Tatbestandsvoraussetzungen:

– Spezielle Ermächtigungsgrundlage „Beseitigung baufälliger Anlagen“ (mit gleichen oder ähnlichen Formulierungen):

- Die bauliche Anlage „wird nicht genutzt“<sup>63</sup>, „ist verwahrlost oder durch Beschriftung und Bemalung verunstaltet“<sup>64</sup>, „droht zu verfallen“<sup>64</sup>, „ist im Verfall begriffen“<sup>66</sup> und eine „Instandsetzung ist nicht möglich“.<sup>67</sup>

- Es besteht kein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung.<sup>68</sup>

(60)

In einigen Ländern werden nur bauliche Anlagen erfasst (BauOBln, BbgBO, BauO HH, BauO MV, NBauO, Sachsen, BauO LSA, BauO SH, ThürBauO). In einigen Ländern sind Sonderregelungen für Werbeanlagen sowie Waren- oder Leistungsautomaten vorhanden.

(61)

Vgl. § 74 Abs. 2 BbgBO, § 76 Abs. 3 Nr. 2 BauO HH, § 54 NBauO, § 82 LBO Rh.-Pf., § 82a LBO Saarland, § 86 Abs. 1 S. 2 BauO SH mit gleichem oder ähnlichem Wortlaut

(62)

Vgl. § 61 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW. Vgl. Gädtke/Heintz, Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen, § 61 Rn. 18

(63)

Vgl. § 74 Abs. 2 BbgBO, § 82a LBO Saarland, § 82 LBO Rh.-Pf., § 82a LBO Saarland

(64)

Vgl. § 76 Abs. 3 Nr. 2 BauO HH

(65)

Vgl. § 74 Abs. 2 BbgBO

(66)

Vgl. § 54 NBauO

(67)

Vgl. § 76 Abs. 3 Nr. 2 BauO HH

(68)

Vgl. § 74 Abs. 2 BbgBO

- Teilweise wird klargestellt, dass die denkmalrechtlichen Regelungen unberührt bleiben.<sup>69</sup>
- Darüber hinaus wird teilweise klargestellt, dass die nach Abbruch oder Beseitigung nicht überbauten Grundstücksteile zu begrünen bzw. zu entsiegeln, wasseraufnahmefähig anzulegen und zu begrünen oder bepflanzen sind.<sup>70</sup>

Sind die Tatbestandsvoraussetzungen für die Beseitigung baufälliger Anlagen nicht erfüllt, kommt in den Ländern mit einer Spezialermächtigung eine Beseitigung baulicher Anlagen nur in Betracht, wenn die bauliche Anlage im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert wurde.<sup>71</sup> Sofern aber eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit besteht, können darüber hinaus gehend auf der Grundlage der Generalermächtigung Maßnahmen erforderlich sein, die im Regelfall in der Sicherung der baulichen Anlage bestehen werden, im Einzelfall aber auch bis zu einem Abbruch der baulichen Anlage reichen können.

- Spezialermächtigung „Beseitigung wegen Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften“ (mit gleichen oder ähnlichen Formulierungen):
  - Bauliche Anlage wird im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert.
  - Rechtmäßige Zustände können nicht auf andere Weise hergestellt werden.
  - Die Tatbestandsvoraussetzungen sind grundsätzlich nur erfüllt, wenn die bauliche Anlage formell und materiell illegal ist.
- Bauordnungsrechtliche Generalermächtigung:
  - Die nach der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Generalermächtigung zu ergreifenden Maßnahmen richten sich nach der Schwere des Verstoßes gegen die Generalklausel des § 3 Abs. 1 der jeweiligen Landesbauordnung. Sie können bis zu einem Abbruch eines nicht mehr standsicheren Gebäudes gehen, wenn dieses z.B. so dicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, dass Passanten durch herabfallende Mauerteile verletzt werden können.<sup>72</sup>
  - Die Tatbestandsvoraussetzungen liegen grundsätzlich nur vor, wenn die bauliche Anlage formell und materiell illegal ist.

- Weitere Anforderungen an den Erlass der Anordnung:

Vgl. dazu die gesonderten Ausführungen auf den Seiten 31 f.

- Kostentragung:

Der in Anspruch genommene Störer hat die Kosten zu tragen, die ihm bei der Erfüllung der Anordnung entstehen. Soweit der Störer der Anordnung nicht freiwillig nachkommt, kann die zuständige Behörde die erforderlichen Zwangsmittel (ggf. Zwangsgeld und Ersatzvornahme) im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung einsetzen (vgl. dazu im Einzelnen Kapitel 3.7).

- Verhältnis von bauordnungsrechtlicher Beseitigungsanordnung und städtebau-rechtlichem Rückbaugebot:

Die Beseitigungsanordnung und das Rückbaugebot dienen unterschiedlichen Zielsetzungen. Die Beseitigungsanordnung dient der Beseitigung baurechtswidriger Zustände.

Das Rückbaugebot hat entweder die Verwirklichung des Bebauungsplans (§ 179 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder die Beseitigung der Bausubstanz, die nicht mehr modernisierungs- oder instandsetzungsfähig ist (§ 179 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), zum Ziel. Das Rückbaugebot ermöglicht in der ersten Alternative eine entschädigungspflichtige Hinwegsetzung über den Bestandschutz einer baulichen Anlage zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen. Dagegen stünde dem Erlass einer bauordnungsrechtlichen Beseitigungsanordnung eine Baugenehmigung bzw. der Bestandschutz entgegen.<sup>73</sup>

Zum Rückbaugebot in der zweiten Alternative sind jedoch engere Berührungspunkte denkbar. Sind die bestehenden Missstände aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen, die sich aus unterschiedlichen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage und heute ergeben, nicht behebbbar, können sie von einer gewissen Intensität an das grundsätzlich den Erlass eines entschädigungspflichtigen Rückbaugebots rechtfertigen.<sup>74</sup>

Werden dagegen durch Missstände konkrete Gefahren hervorgerufen, können die Voraussetzungen eines bauordnungsrechtlichen Anpassungsverlangens vorliegen.<sup>75</sup> Das Rückbaugebot nach § 179 BauGB wegen nicht behebbbarer Mängel dürfte nur bei kurz vor dem Verfall stehenden baulichen Anlagen zulässig sein, deren Be-

(69)  
Vgl. § 82 LBO Rh.-Pf., § 82a LBO Saarland

(70)  
Vgl. § 82 LBO Rh.-Pf., § 82a LBO Saarland

(71)  
Vgl. Pieper, Öffentliches Bau-recht, S. 143

(72)  
Vgl. Reimus: In: Brandenburg. Kommentar. Hrsg.: Jäde, Henning et al., § 52 Rn. 18

(73)  
So auch Große-Suchsdorf et al.: a.a.O., § 89 Rn. 33

(74)  
Vgl. dazu auch Ausführungen in Kapitel 3.1

(75)  
So auch Große-Suchsdorf et al.: Lindorf/Schmaltz/Wiechert, a.a.O., § 89 Rn. 33

standsschutz ausläuft.<sup>76</sup> Insofern verlagert das Rückbaugebot das behördliche Eingreifen gegenüber der bauaufsichtlichen Beseitigungsanordnung, die den Wegfall des Bestandsschutzes voraussetzt, zeitlich etwas vor<sup>77</sup>.

Zu beachten sind insbesondere auch die unterschiedlichen Zuständigkeiten. Während die Gemeinde für den Erlass des Rückbaugebots zuständig ist, liegt der Erlass einer bauordnungsrechtlichen Beseitigungsanordnung oder eines Anpassungsverlangens in der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde.

Während der Eigentümer beim Rückbaugebot nur zur Duldung des Abbruchs verpflichtet wird, muss er bei einer bauordnungsrechtlichen Anordnung selbst die Beseitigung vornehmen.

- **Fallbeispiel:**

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ingelheim ordnete gegenüber einem Eigentümer unter Anordnung des Sofortvollzuges und Androhung der Ersatzvornahme an, einen auf dem Grundstück verbliebenen Gebäudetorso bis zur Oberkante der Kellergeschoßdecke vollständig abzubrechen und das Grundstück durch einen mindestens 1,50 m hohen Zaun oder eine vergleichbare Maßnahme abzusichern. Die eingelegten Rechtsmittel blieben ohne Erfolg. Das OVG Rheinland-Pfalz bestätigte zum einen das Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen zum Erlass der Rückbauverfügung, da der Gebäudetorso nachweislich „nicht genutzt“ und „im Verfall begriffen“ war, sowie zum anderen die Vereinbarkeit der Rückbauverfügung (hinsichtlich der Ermessensausübung) und deren Eingriffsgrundlage (§ 78a – jetzt: § 82 – LBO) mit dem grundgesetzlichen Schutz des Eigentums. Insbesondere wurde ausgeführt, dass eine solche abgängige Bausubstanz, die sich als „Missstand“ im Hinblick auf das Ortsbild darstellt, keinen eigentumsrechtlichen Bestandsschutz mehr genießt und deren Beseitigung im Rahmen der zulässigen Sozialbindung liege, da die Beseitigung eines Gebäudetorsos dem Gemeinwohlbelang „Pflege des Orts- und Landschaftsbildes“ diene. Die Nichtzulassungsbeschwerde beim BVerwG wurde verworfen.<sup>78</sup>

### **Anordnung von Sicherungsmaßnahmen**

- **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:**  
Soweit Anordnungen allein auf die Sicherung der bestehenden Bausubstanz (z.B.

durch Zumauern von Türen und Fenstern) ausgerichtet sind, wird hierdurch nur eine Lösung im Hinblick auf die bestehenden Gefahren einer ungesicherten Zugänglichkeit erreicht. Das negative optische Erscheinungsbild verwahrloster Immobilien wird dadurch nicht beseitigt. In manchen Fällen tritt der Verwahrlosungszustand durch die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen wie z.B. das Vermauern von Fenstern besonders zutage.

Das Verwaltungs- und ggf. erforderliche Vollstreckungsverfahren zum Erlass bzw. zur Durchsetzung von Anordnungen zur Sicherung und Instandsetzung baulicher Anlagen erfordert z.T. einen erheblichen personellen sowie finanziellen Einsatz und birgt damit ein gewisses Kostenrisiko.

- **Inhalt der Anordnung:**

Die zuständige Behörde verpflichtet mit dieser Anordnung den Adressaten zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen. Folgende Sicherungsmaßnahmen kommen z.B. in Betracht:

- Errichtung eines geschlossenen Zauns,
- Schließung sämtlicher Fenster und Zugänge in bestimmten Geschossen und
- Entfernung sämtlicher loser Dachziegel des Gebäudes.

Die im Einzelfall zu treffenden Maßnahmen müssen inhaltlich bestimmt sein und den Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit genügen.

- **Ermächtigungsgrundlagen:**

Für die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen enthalten die Landesbauordnungen keine spezielle Ermächtigungsgrundlage, so dass Sicherungsanordnungen nur auf die bauordnungsrechtliche Generalermächtigung gestützt werden können.

- **Tatbestandsvoraussetzungen:**

- Nach den bauordnungsrechtlichen Generalermächtigungen haben die Bauaufsichtsbehörden u.a. bei der Nutzung von baulichen Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.<sup>79</sup>
- Zu prüfen ist, ob der materiell-rechtliche Umfang der beabsichtigten behördlichen Anordnungen von der Generalklausel des § 3 bzw. Art 3 bzw. den materiellen Einzelschriften der jeweiligen Landesbauordnung gedeckt ist.

(76)  
Vgl. Ebd.

(77)  
Vgl. Ebd.

(78)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Ingelheim in Kapitel 6.13 sowie Anhänge 7 und 8

(79)  
Mit gleichem oder ähnlichem Wortlaut: § 47 Abs. 1 Satz 2 BauO BW; Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO; § 58 Abs. 1 Satz 2 BauOBln; § 52 Abs. 2 Satz 2 BbgBO; § 61 Abs. 1 Satz 2 BremLBO; § 58 Abs. 1 Satz 2 HmbLBO; § 53 Abs. 1 Satz 2 HBauO; § 58 Abs. 1 Satz 2 BauO MV; § 65 Abs. 1 Nds. BauO; § 59 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Rh.-Pf.; § 57 Abs. 2 Satz 2 BauO Saarl.; § 58 Abs. 2 Satz 2 SächsBauO; § 57 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA; § 57 Abs. 2 Satz 2 BauO SH; § 60 Abs. 2 Satz 2 ThürBO.



- Weitere Anforderungen an den Erlass der Anordnung:

Vgl. dazu die gesonderten Ausführungen auf den Seiten 31 f.

- Kostentragung:

Der in Anspruch genommene Störer hat die Kosten für die Durchführung von Sicherungsmaßnahmen zu tragen. Soweit er seinen Verpflichtungen nicht freiwillig nachkommt, kann die zuständige Behörde als Zwangsmittel insbesondere das Zwangsgeld oder eine Ersatzvornahme anwenden und die dadurch entstehenden Kosten im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung betreiben (vgl. dazu Ausführungen in Kapitel 3.7).

- Fallbeispiel:

Ein Fallbeispiel aus der Stadt Bremerhaven zeigt beispielhaft die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.<sup>80</sup>

#### **Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen**

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:

Die Anordnung von Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang erfolgen. Nach Erlass der zeitlich vorlaufenden Sicherungsmaßnahmen an baulichen Anlagen können Anordnungen von Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sein.

Anordnungen von Instandsetzungsmaßnahmen sind – sofern nicht andere bzw. weitere Maßnahmen erforderlich sind – von erheblicher Bedeutung für die Beseitigung von Verwahrlosungszuständen.

Das Verwaltungs- und ggf. erforderliche Vollstreckungsverfahren zum Erlass bzw. zur Durchsetzung von Anordnungen zur Instandsetzung baulicher Anlagen erfordert z.T. einen erheblichen personellen sowie finanziellen Einsatz und birgt ein gewisses Kostenrisiko.

- Inhalt der Anordnung:

Die zuständige Behörde verpflichtet den Adressaten durch diese Anordnung zur Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen.

Folgende Instandsetzungsmaßnahmen können z.B. in Betracht kommen:

- Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit, auch wenn keine akute Einsturzgefahr besteht<sup>81</sup>,

- wenn Gefahr herabstürzender Bauteile (Mauerteile, Dachziegel) besteht, die Personen gefährden können, Durchführung provisorischer Sicherungsmaßnahmen (z.B. durch Absperrung) (=Sicherungsmaßnahmen) und Beseitigung schadhafter Stellen an Mauern und Dachziegeln (Instandsetzungsmaßnahmen)<sup>82</sup>,
- bei Verwahrlosungen eines Gebäudes, durch die das Orts- und Straßenbild gestört ist, Maßnahmen, um das Haus in seiner äußeren Erscheinung an die Umgebung anzupassen<sup>83</sup>,
- ggf. nicht nur flächige Ausbesserung der beschädigten Putzteile, sondern Wiederherstellung und Erhaltung der ursprünglichen Gestaltungselemente<sup>84</sup> sowie
- Sanierung schadhafter Elektroinstallationen.<sup>85</sup>
- Soweit Instandhaltungsmaßnahmen nicht möglich sind, kann im Einzelfall die Beseitigung der baulichen Anlagen angeordnet werden.<sup>86</sup>

Die im Einzelfall zu treffenden Maßnahmen müssen inhaltlich bestimmt sein und den Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit genügen.

- Ermächtigungsgrundlagen:

- Spezialermächtigung:

Nur die Hamburgische Bauordnung sieht eine Spezialermächtigung in § 76 Abs. 2 Nr. 1 HmbLBO vor.

- Bauordnungsrechtliche Generalermächtigung:

Soweit keine spezielle Ermächtigungsgrundlage für den Erlass von Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehen ist, können derartige Anordnungen nur auf die bauordnungsrechtliche Generalermächtigung gestützt werden.

- Tatbestandsvoraussetzungen:

- Spezialermächtigung:

Nach § 76 Abs. 2 Nr. 1 HmbLBO kann die Bauaufsichtsbehörde anordnen, dass verwahrloste oder durch Beschriftung und Bemalung verunstaltete Bau- und Werbeanlagen oder Teile von ihnen ganz oder teilweise in Stand gesetzt werden, dass ihr Anstrich erneuert oder dass die Fassade gereinigt wird; ist eine Instandsetzung nicht möglich, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Beseitigung der Anlage verlangen.

- Generalermächtigung:

Die Bauaufsichtsbehörden haben u.a. bei der Nutzung von Anlagen darüber zu wa-

(80)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels Bremerhaven in Kapitel 6.5

(81)  
Vgl. Franz: In: Bayerische Bauordnung. Hrsg.: Simon/Busse, Art. 60 Rn. 82

(82)  
Vgl. OVG Berlin, Urteil vom 25.08.1989, BauR 1990, 203

(83)  
Vgl. OVG Münster, Urteil vom 12.02.1968, BRS 20, 180

(84)  
Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.04.1989, NJW 1989, 2638

(85)  
Vgl. OVG Münster, Beschluss vom 13.07.1990, NVwZ-RR 1991, 283

(86)  
Vgl. VG Bayreuth, Beschluss vom 15.01.2003 – B 2 S 02.1083 -, juris sowie § 76 Abs. 2 Nr. 1 HmbLBO

chen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.<sup>87</sup>

Zu prüfen ist, ob der materiell-rechtliche Umfang behördlicher Anordnungen von der Generalklausel des § 3 bzw. Art 3 sowie den materiellen Einzelschriften der jeweiligen Landesbauordnung gedeckt ist.

- Weitere Anforderungen an den Erlass der Anordnung:

Vgl. dazu die gesonderten Ausführungen auf den Seiten 31 f.

- Kostentragung:

Der in Anspruch genommene Störer hat die Kosten für die Durchführung von Sicherungsmaßnahmen zu tragen. Soweit er seinen Verpflichtungen nicht freiwillig nachkommt, kann die zuständige Behörde als Zwangsmittel insbesondere Zwangsgeld oder Ersatzvornahme einsetzen und die dadurch entstehenden Kosten im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung betreiben (vgl. dazu Ausführungen in Kapitel 3.7.).

- Verhältnis der bauordnungsrechtlichen Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen und städtebaurechtlichem Instandsetzungsgebot:

Der Einsatz des Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB kommt dann in Betracht, wenn eine nachträgliche Verschlechterung der Bausubstanz eingetreten ist. Wenngleich es sich um ein städtebauliches Gebot handelt, das u.a. nur bei Vorliegen städtebaulicher Gründe eingesetzt werden darf, knüpft die Definition der Mängel in § 177 Abs. 3 BauGB an Tatbestände an, die sich in der Regel als Abweichungen von den materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts darstellen. Soweit es sich bei den vorhandenen Mängeln an der baulichen Anlage tatsächlich um Abweichungen von den materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts handelt, ist das Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden gerechtfertigt.<sup>88</sup>

Zu beachten ist auch die unterschiedliche Zuständigkeit für die Anwendung dieser Rechtsinstrumente. In der Praxis liegen bei den Bauaufsichtsbehörden in der Regel deutlich größere Erfahrungen im Erlass und in der Durchsetzung von Anordnungen vor. Große-Suchsdorf u.a. halten das Instandsetzungsgebot aufgrund der Erforderlichkeit des Vorliegens städtebaulicher Gründe

sogar für entbehrlich und verweisen zudem auf eine Verkomplizierung des Verfahrens aufgrund der vom Bauaufsichtsrecht abweichenden Zuständigkeit.<sup>89</sup>

Es wird empfohlen, stets die Anwendungsvoraussetzungen beider Instrumente zu prüfen und eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und der zuständigen Bauaufsichtsbehörde über den effektiveren Einsatz des im Einzelfall geeigneteren Rechtsinstruments herbeizuführen.

### **Anordnung weiterer Ordnungsmaßnahmen**

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:

Die hier in Betracht kommende Anordnung weiterer Ordnungsmaßnahmen kann für die Beseitigung von Verwahrlosungszuständen von Bedeutung sein.

Das Verwaltungs- und ggf. erforderliche Vollstreckungsverfahren zum Erlass bzw. zur Durchsetzung weiterer Ordnungsmaßnahmen baulicher Anlagen erfordert z.T. einen erheblichen personellen sowie finanziellen Einsatz und birgt ein gewisses Kostenrisiko.

- Inhalt der Anordnung:

Die zuständige Behörde verpflichtet durch diese Anordnung den Adressaten zur Durchführung weiterer Ordnungsmaßnahmen.

Folgende Anordnungen kommen z.B. in Betracht:

- Entfernung von Bauschutt und Einebnung des Geländes<sup>90</sup>,
- Beräumung von Gegenständen, die nicht oder nur unter bestimmten Vorkehrungen aufgestellt oder gelagert werden dürfen.

Die im Einzelfall zu treffenden Maßnahmen müssen inhaltlich bestimmt sein und den Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit genügen.

- Ermächtigungsgrundlagen:

- Spezialermächtigung:

Nur die Hamburgische Bauordnung sieht eine Spezialermächtigung in § 76 Abs. 2 Nr. 2 und 3 HmbLBO vor.

- Bauordnungsrechtliche Generalermächtigung:

In den übrigen Bundesländern können entsprechende Anordnungen nur auf die bauordnungsrechtliche Generalermächtigung gestützt werden.

Soweit die Beräumung von Abbruchmaterialien angeordnet werden soll, ist zu prüfen, ob diese Maßnahmen ggf. von einer spezialgesetzlich geregelten Beseiti-

(87)

Mit gleichem oder ähnlichem Wortlaut: § 47 Abs. 1 Satz 2 BauO BW; Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO; § 58 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln; § 52 Abs. 2 Satz 2 BbgBO; § 61 Abs. 1 Satz 2 BremLBO; § 58 Abs. 1 Satz 2 HmbLBO; § 53 Abs. 1 Satz 2 HBauO; § 58 Abs. 1 Satz 2 BauO MV; § 65 Abs. 1 Nds.BauO; § 59 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Rh.-Pf.; § 57 Abs. 2 Satz 2 BauO Saarl.; § 58 Abs. 2 Satz 2 SächsBauO; § 57 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA; § 57 Abs. 2 Satz 2 BauO SH; § 60 Abs. 2 Satz 2 ThürBO

(88)

Große-Suchsdorf et al.: a.a.O., § 89 Rn. 35

(89)

Große-Suchsdorf et al.: a.a.O., § 89 Rn. 35

(90)

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.03.1976, BRS 30, 226; OVG München, Urteil vom 03.02.1994

gungsanordnung erfasst werden.

- Tatbestandsvoraussetzungen:
- Spezialermächtigung:  
Nach § 76 Abs. 2 Nr. 2 und 3 HmbLBO kann die Bauaufsichtsbehörde anordnen, dass
  - Grundstücke aufgeräumt oder ordnungsgemäß hergerichtet werden (Nr. 2),
  - Sachen, insbesondere Fahrzeuge, Schutt und Gerümpel, auf unbebauten Grundstücken und Grundstücksteilen nicht oder nur unter bestimmten Vorkehrungen aufgestellt oder gelagert werden (Nr. 3).
- Generalermächtigung:  
Die Bauaufsichtsbehörden haben u.a. bei der Nutzung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.<sup>91</sup> Zu prüfen ist, ob der materiell-rechtliche Umfang der beabsichtigten behördlichen Anordnungen von der Generalklausel des § 3 bzw. Art. 3 bzw. den materiellen Einzelvorschriften der jeweiligen Landesbauordnung gedeckt ist.

- Weitere Anforderungen an den Erlass der Anordnung:

Vgl. dazu die gesonderten Ausführungen auf den Seiten 31 f.

- Kostentragung:  
Der in Anspruch genommene Störer hat die Kosten für die Durchführung weiterer Ordnungsmaßnahmen zu tragen. Soweit er seinen Verpflichtungen nicht freiwillig nachkommt, kann die zuständige Behörde als Zwangsmittel insbesondere Zwangsgeld oder Ersatzvornahme einsetzen und die dadurch entstehenden Kosten im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung betreiben (Vgl. dazu Kapitel 3.7).

#### **Anordnung von nachträglichen Anforderungen**

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:

Die Anordnung von nachträglichen Anforderungen kann für die Beseitigung von Verwahrlosungszuständen eine Bedeutung erlangen. Die Anwendung dieses Instruments ist jedoch auf das Vorliegen erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit sowie – vereinzelt<sup>92</sup> – zum Schutz gegen Verunstaltungen des Straßen-, Orts- und

Landschaftsbildes beschränkt.

Das Verwaltungs- und ggf. erforderliche Vollstreckungsverfahren zum Erlass bzw. zur Durchsetzung von Anordnungen erfordert z.T. einen erheblichen personellen und finanziellen Einsatz sowie birgt ein gewisses Kostenrisiko.

- Inhalt der Anordnung:

Die zuständige Behörde stellt durch diese Anordnung gegenüber dem Adressaten nachträgliche Anforderungen an bestandsgeschützte bauliche Anlagen.

- Ermächtigungsgrundlagen:

– Spezielle Ermächtigungsgrundlagen:  
Spezialermächtigungen für die Anpassung baulicher Anlagen an geänderte Vorschriften sind mit Ausnahme von Mecklenburg-Vorpommern in allen Ländern vorhanden.<sup>93</sup> Die Anwendbarkeit der Spezialklausel ist daran geknüpft, dass (mit gleichen oder ähnlichen Formulierungen)

- nachträgliche Anforderungen
- an bestandsgeschützte bauliche Anlagen
- zur Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit sowie z.T.
- zum Schutz gegen Verunstaltungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes getroffen werden.

– Bauordnungsrechtliche Generalermächtigung:

Soweit keine spezielle Ermächtigungsgrundlage für die Anpassung von baulichen Anlagen bzw. Teilen davon vorgesehen ist, können entsprechende Anordnungen nur auf die bauordnungsrechtliche Generalermächtigung gestützt werden.

- Tatbestandsvoraussetzungen

– Spezielle Ermächtigungsgrundlage:  
Die Anwendbarkeit der Spezialklausel ist daran geknüpft, dass (mit gleichen oder ähnlichen Formulierungen)

- nachträgliche Anforderungen
- an bestandsgeschützte bauliche Anlagen
- zur Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit sowie z.T.
- zum Schutz gegen Verunstaltungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes getroffen werden.

– Generalermächtigung:

Zu prüfen ist, ob der materiell-rechtliche Umfang behördlicher Anordnungen von der Generalklausel des § 3 bzw. Art. 3 bzw.

(91)  
Mit gleichem oder ähnlichem Wortlaut:

§ 47 Abs. 1 Satz 2 BauO BW; Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO; § 58 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln; § 52 Abs. 2 Satz 2 BbgBO; § 61 Abs. 1 Satz 2 BremLBO; § 58 Abs. 1 Satz 2 HmbLBO; § 53 Abs. 1 Satz 2 HBauO; § 58 Abs. 1 Satz 2 BauO MV; § 65 Abs. 1 Nds.BauO; § 59 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Rh.-Pf.; § 57 Abs. 2 Satz 2 BauO Saarl.; § 58 Abs. 2 Satz 2 SächsBauO; § 57 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA; § 57 Abs. 2 Satz 2 BauO SH; § 60 Abs. 2 Satz 2 ThürBO

(92)  
Z.B. Art. 60 Abs. 5 BayBO

(93)  
Vgl. Tabelle Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse in Kapitel 3.2

den materiellen Einzelvorschriften der jeweiligen Landesbauordnung gedeckt ist.

- Weitere Anforderungen an den Erlass der Anordnung

Vgl. dazu die gesonderten Ausführungen auf den Seiten 31 f.

- Kostentragung:

Der in Anspruch genommene Störer hat die Kosten für die Realisierung der angeordneten nachträglichen Anforderungen zu tragen. Soweit er seinen Verpflichtungen nicht freiwillig nachkommt, kann die zuständige Behörde als Zwangsmittel insbesondere Zwangsgeld oder Ersatzvornahme einsetzen und die dadurch entstehenden Kosten im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung betreiben.

### Weitere Anforderungen an den Erlass der Anordnung

- Zuständigkeit:

Für den Erlass der Anordnung ist die nach Landesrecht zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde (vgl. z.B. § 60 Abs. 1 Nr. 2 BremLBO, §§ 62, 60 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW) zuständig.

Die Zuständigkeiten auf der Grundlage des Polizei- und Ordnungsrechts bleiben unberührt.

- Adressat:

Adressat einer bauordnungsrechtlichen Verfügung ist diejenige natürliche oder juristische Person, die für den (bau)rechtswidrigen Zustand verantwortlich ist<sup>94</sup>. Soweit die Landesbauordnung keine spezielle Regelungen enthalten, ergibt sich die Verantwortlichkeit nach den Vorschriften des allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsrechts.<sup>95</sup> Als Störer kommen der Zustandsstörer (Grundstückseigentümer) und/oder der Verhaltensstörer (z.B. Bauherr, der nicht mit dem Grundstückseigentümer identisch sein muss, oder ein anderer am Bau Beteiligter) in Betracht.<sup>96</sup> Bei mehreren Störern besteht grundsätzlich deren Verantwortlichkeit unabhängig voneinander und nebeneinander. Die zuständige Behörde muss in diesen Fällen eine Störerauswahl nach den allgemeinen sicherheitsrechtlichen Grundsätzen vornehmen. Besteht eine Mehrheit von Störern, kann die Bauaufsichtsbehörde ihre Verfügung nur durchsetzen, wenn sie entweder alle Verantwortlichen in Anspruch nimmt oder bei Inpflichtnahme von einem der Störer gegen weitere (zivilrechtlich) Mitberechtigte eine Duldungsverfügung erlässt.<sup>97</sup> Wurde eine Duldungsverfügung

Tabelle2: Bauaufsichtsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten mit besonderer Bedeutung für die Beseitigung von verwahrlosten Grundstücken

	BW	Bay	Bln	Bbg	BR	HHI	H	MV	N	NRW	RP	SL	S	SA	SH	T
BauO vom: zuletzt geändert:	08.08.95 14.12.04	14.08.07	29.09.05 07.06.07	01.08.08	27.03.95 21.11.06	14.12.05 11.04.06	18.06.02 06.09.07	18.04.06	10.02.03	01.03.00 11.11.08	24.11.98 04.07.07	18.02.04 21.11.07	28.05.04 01.08.08	20.12.05	10.01.00 20.07.07	16.03.04 05.02.08
Generalermächtigung	§ 47 (1) Satz 2	Art. 54 (2) Satz 2	§ 58 (1) Satz 2	§ 52 (2) Satz 2	§ 61 (1) Satz 2	§ 58 (1) Satz 2	§ 53 (2) Satz 2	§ 58 (1) Satz 2	§ 65 (1)	§ 61 (1) Satz 2	§ 59 (1) Satz 1 i.V.m.(2)	§ 57 (2) Satz 2	§ 58 (2) Satz 2	§ 57 (2) Satz 2	§ 66 (1) Satz 2	§ 60 (2) Satz 2
Spezialermächtigung – nachträgliche Anpassung	§ 58 (6)	Art. 54 (4)	§ 85 (2)	§ 78 (1)	§ 89 (1)	§ 76 (3) Satz 1	§ 53 (3)	-	§ 89 (1) i. V.m. (4) Satz 1	§ 87 (1)	§ 85 (1)	§ 57 (3)	§ 86 (1)	§ 86 (1)	§ 93 (1)	§ 84 (1)
Spezialermächtigung – Instandsetzung						§ 76 (2)										
Spezialermächtigung – Beseitigung wg. Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften	§ 65	Art. 76 Satz 1	§ 79 Satz 1	§ 74 (1)	§ 82 (1)	§ 76 (1) Satz 1	§ 72 (1) Satz 1	§ 80 (1)	§ 89 (1)	-	§ 81	§ 82 (1)	§ 80 Satz 1	§ 79 Satz 1	§ 86 (1) Satz 1	§ 77 Satz 1
Spezialermächtigung – Beseitigung baufalliger baulicher Anlagen				§ 74 (2)		§ 76 (2)			§ 54		§ 82	§ 82a			§ 86 (2) Satz 2	

Quelle: Eigene Zusammenstellung

(94)  
Vgl. Schoch, Jura 2005, 178 ff. (184)

(95)  
Vgl. z.B. §§ 6 PolG BW, §§ 68 ff. SOG MV

(96)  
Ortloff, NVwZ 2005, 1387 mit weiteren Nachweisen

(97)  
Vgl. Schoch, Jura 2005, 178 ff. [185] mit weiteren Nachweisen

(98)  
Vgl. Schoch, Jura 2005, 178 ff. [185] mit weiteren Nachweisen

(99)  
Vgl. z.B. OVG Berlin, LKV 2005, 515; OVG Greifswald, NordÖR 2005, 28

(100)  
Vgl. z.B. § 80 Abs. 1 Satz 3 BauO MV, § 89 Abs. 2 Satz 3 NBauO, Art. 60 Abs. 2 Satz 3 BayBauO

(noch) nicht erlassen, ist die behördliche Anordnung dennoch rechtmäßig, es besteht aber ein Vollstreckungshindernis für den Verwaltungszwang.<sup>98</sup>

Soweit Dritte (z.B. Mieter oder Pächter) von der Anordnung betroffen sind, muss ihnen gegenüber – zur Beseitigung von Vollstreckungshindernissen – ebenfalls eine Duldungsverfügung ergehen.<sup>99</sup>

In einigen Ländern ist (für bestimmte) bauordnungsrechtliche Anordnungen geregelt, dass sie auch gegenüber Rechtsnachfolgern erlassen werden können.<sup>100</sup> Soweit eine ausdrückliche Regelung nicht vorhanden ist, kommt es darauf an, ob die Übergangsfähigkeit des Rechts auf Grund

der Sachbezogenheit der Verpflichtung sowohl für Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger zu bejahen ist.<sup>101</sup>

Auch im Falle einer Insolvenz ist der Eigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt dafür verantwortlich, dass durch den Zustand der Sache die öffentliche Sicherheit oder Ordnung nicht gestört oder gefährdet wird. Gegen ihn können Maßnahmen ergriffen werden, die auf die Beseitigung der Störung oder Gefährdung gerichtet sind. Wären derartige Maßnahmen gegen den Insolvenzverwalter, der als Zustandsverantwortlicher einzig in Betracht kommt, ausgeschlossen, würde dies eine substantielle Beschneidung des Ordnungsrechts bedeuten.<sup>102</sup>

- **Anhörung:**

Der Adressat der beabsichtigten Anordnung ist vor deren Erlass anzuhören (§ 28 Abs. 1 LVwVfG). In den Fällen, in denen eine sofortige Entscheidung geboten ist, kann auf die Anhörung verzichtet werden.

- **Formerfordernis:**

Soweit nicht ausdrücklich die Schriftform gefordert wird, kann eine bauordnungsrechtliche Anordnungen mündlich oder schriftlich erlassen werden. Eine mündliche Anordnung ist nach § 37 Abs. 2 Satz 2 LVwVfG schriftlich zu bestätigen, wenn hieran ein berechtigtes Interesse besteht und der Betroffene dies unverzüglich verlangt. Auch ohne Verlangen wird die schriftliche Bestätigung dringend angeraten, da die Widerspruchsfrist gegen die Anordnung erst mit Zugang der schriftlichen Rechtsbehelfsbelehrung beginnt (§ 58 Abs. 1 VwGO).

- **Begründung:**

Eine schriftliche Anordnungen bzw. schriftliche Bestätigungen ist zu begründen (§ 39 Abs. 1 LVwVfG). In der Begründung sind die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe, die die Bauaufsichtsbehörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben, mitzuteilen.

- **Ermessen, Verhältnismäßigkeit, Bestimmtheit:**

Das Ermessen der zuständigen Behörde bezieht sich darauf, „ob“, „wie“ und „gegen wen“ sie einschreitet.<sup>103</sup>

Die bauordnungsrechtliche Anordnung muss den Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit genügen. Sie muss ein geeignetes Mittel darstellen, die baurechtswidrigen Zustände zu beseitigen, und zur Erreichung

des Gesetzeszweckes geboten sein. Einige Landesbauordnungen regeln dies ausdrücklich wie folgt: „wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können“. Die Anordnung darf nicht außer Verhältnis zum angestrebten Ziel stehen. Hierbei sind der angestrebte Erfolg und der Schaden des Betroffenen gegenüberzustellen. Dies kann von besonderer Bedeutung sein, wenn ein geringfügiger Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften zu gravierenden finanziellen Belastungen führt. Dagegen sind grundsätzlich finanzielles Unvermögen, erhebliche finanzielle Verluste oder erheblicher Zeitaufwand nicht maßgeblich.<sup>104</sup>

Die Anordnung muss – wie jeder Verwaltungsakt – hinreichend bestimmt sein (§ 37 VwVfG), also ihren Inhalt so vollständig und unzweideutig erkennen erlassen, dass einerseits der Adressat erkennen kann, welche Pflichten ihm auferlegt werden und dieser andererseits im Wege des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden kann.<sup>105</sup>

<sup>106</sup>

- **Anordnung der sofortigen Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO:**

Da der Widerspruch und die Anfechtungsklage gegen eine bauordnungsrechtliche Anordnung nach § 80 Abs. 1 VwGO aufschiebende Wirkung haben und bei einer Ausschöpfung des Rechtsweges mehrere Jahre verstreichen können, kann die Bauaufsichtsbehörde die sofortige Vollziehung des Abbruchs bzw. der Beseitigung der baulichen Anlage nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 VwGO in den Fällen anordnen, in denen die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse oder im überwiegenden Interesse eines Beteiligten liegt. Nach ständiger Rechtsprechung muss das öffentliche Interesse bzw. das überwiegende Interesse eines Beteiligten an der sofortigen Vollziehung das Interesse des von der Anordnung Belasteten, von der Anordnung verschont zu bleiben, deutlich überwiegen. Das besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsakts ist schriftlich zu begründen. Einer besonderen Begründung bedarf es nicht, wenn die Behörde bei Gefahr im Verzug (z.B. Anordnung des Abbruchs eines einsturzgefährdeten Gebäudes), insbesondere bei drohenden Nachteilen für Leben, Gesundheit oder Eigentum, vorsorglich eine als solche bezeichnete Notstandsmaßnahme im öffentlichen Interesse trifft (§ 80 Abs. 3 VwGO).

(101)  
Vgl. vertiefend dazu Stollmann, Öffentliches Baurecht, § 19 Rn. 45 f.

(102)  
Vgl. dazu vertiefend Reichel/Schulte, Handbuch Bauordnungsrecht, § 15 Rn. 93 unter Hinweis auf OVG-MV, NJW 1998, 175. Die Entscheidung bezog sich auf das zum damaligen Zeitpunkt noch geltende Konkursrecht.

(103)  
Vgl. VGH Kassel, BRS 66 Nr. 194; vertiefend z.B. Große-Suchsdorf et al.: a.a.O., Niedersächsische Bauordnung, § 89 Rn. 51 ff.

(104)  
Vgl. Reichel/Schulte: a.a.O., Kap. 15, Rn. 27 f.

(105)  
Vgl. z.B. VGH Kassel, BRS 39 Nr. 219

(106)  
Hinsichtlich weiterer Einzelheiten vgl. z.B. Franz: a.a.O., Art. 60 BayBO; Große-Suchsdorf et al.: a.a.O., § 89

### 3.3 Denkmalrechtliche Eingriffsbefugnisse

Die Landesdenkmalgesetze sehen den Erlass einer Reihe von Verwaltungsakten für Denkmale vor. Für den Umgang mit verwahrlosten Immobilien sind insbesondere folgende Anordnungen von Bedeutung:

- Anordnungen zur Erhaltung von Denkmälern sowie
- Anordnungen zur Wiederherstellung von Denkmälern.

#### Anordnung zur Erhaltung von Denkmälern

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:

Anordnungen zur Erhaltung von Denkmälern können einen wichtigen Beitrag zur Beseitigung von denkmalgeschützten verwahrlosten Immobilien leisten. Ihr Anwendungsbereich ist jedoch durch den Vorbehalt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit deutlich eingeschränkt.

- Inhalt der Anordnung:

Soweit Verfügungsberichtigte ihren Pflichten zur „Erhaltung“ und „pfléglichen Behandlung“ von Denkmälern nicht nachkommen und hierdurch die Gefährdung eines Denkmals eintritt, kommt die Anordnung von Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung oder zur Sicherung des Denkmals in Betracht.

Die Instandhaltung dient dazu, einem Verfall des Kulturdenkmals vorzubeugen.<sup>107</sup> Es kommen z.B. folgende Anordnungen zur Instandhaltung in Betracht:

- Befestigung von Ziegeln,
- Ausfugung,
- vorbeugende Schädlingsbekämpfung,
- Streichen von Fenstern,
- Sicherstellung des Wasserabflusses.<sup>108</sup>

Die Instandsetzung dient dazu, bereits eingetretene Schäden an der Denkmalsubstanz als auch an nicht geschützten Teilen, die für den Bestand des Kulturdenkmals unabdingbar sind, zu beheben.<sup>109</sup>

Dem Verfügungsberechtigten dürfen nur konservierende, dem Verfall oder der Substanzminderung vorbeugende Maßnahmen auferlegt werden.<sup>110</sup> Es können z.B. folgende Maßnahmen angeordnet werden:

- Reparatur beschädigter Teile des Gebäudes sowie
- Austausch nicht reparabler Teile.<sup>111</sup>

Dagegen nicht verlangt werden dürfen Verschönerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.<sup>112</sup>

Sicherungsmaßnahmen zur Abwehr der

Gefährdung des Denkmals werden zur (vorläufigen) Sicherung der Substanz des Denkmals angeordnet. Dabei kann es sich z.B. um folgende Maßnahmen handeln:

- Abstützung von Bauteilen wie Decken oder Balkonen,
- Sicherung sämtlicher loser Dachziegel,
- Überspannung der Fassaden durch Fangnetze zum Schutz vor abfallendem Putz,
- Beseitigung von Bauschutt zur Verhinderung einer weiteren Ausbreitung des Hausschimmels.<sup>113</sup>

- Ermächtigungsgrundlagen:

Alle denkmalrechtlichen Gesetze sehen eine Pflicht zur Erhaltung von Denkmälern vor.

- Tatbestandsvoraussetzungen:

- Die Landesdenkmalgesetze sehen mit gleichen oder vergleichbaren Formulierungen eine Pflicht zur Erhaltung von Denkmälern vor. Darüber hinaus sehen einige landesrechtliche Regelungen vor, dass sie zu schützen, zu pflegen und so zu nutzen sind, so dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist.<sup>114</sup>

- Die Erhaltungspflicht besteht nur im Rahmen der Zumutbarkeit.<sup>115</sup>

- Weitere Anforderungen an den Erlass der Anordnung:

Vgl. dazu Ausführungen auf den Seiten 31 f., die für denkmalrechtliche Anordnungen entsprechend gelten.

- Kostentragung:

Maßnahmen zur Erhaltung und damit zur Instandhaltung des Denkmals stehen unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit. Dieser Vorbehalt stellt eine wesentliche Restriktion für die Erhaltung von Denkmälern dar. Die Rechtsprechung hat sich in den letzten Jahren vermehrt mit den Anforderungen an die Ermittlung der Zumutbarkeit im denkmalrechtlichen Verfahren auseinandergesetzt.<sup>116</sup>

Soweit Maßnahmen nach den Denkmalschutzgesetzen zu unzumutbaren Belastungen führen, ist ein angemessener Ausgleich in Geld zu gewähren, sofern und soweit die Belastung nicht anderweitig ausgeglichen werden kann.<sup>117</sup>

Ob eine denkmalrechtlich Erhaltungsanordnung, die vorübergehende Sicherungsmaßnahmen zur Abwehr einer Gefährdung des Denkmals zum Inhalt hat, sich im Rahmen des dem Adressaten Zumutbaren hält, hängt grundsätzlich nur

(107)  
Vgl. Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Kap. G, Rn. 153

(108)  
Vgl. Ebd.

(109)  
Vgl. Ebd.

(110)  
Vgl. Ebd.

(111)  
Vgl. Ebd.

(112)  
Vgl. Ebd.

(113)  
Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30. Juni 2008 – OVG 2 S 29.08 – , <http://www.stgb-brandenburg.de/372.html>, Zugriff am 07.04.2009

(114)  
Vgl. z.B. § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG; § 9 Abs. 1 BremDSchG; § 7 Abs. 1 DSchG

(115)  
Vgl. z.B. § 7 Abs. 1 bis 6 BbgDSchG

(116)  
Vgl. z.B. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30. Juni 2008 – OVG 2 S 29.08 – , <http://www.stgb-brandenburg.de/372.html>, Zugriff am 07.04.2009. Vgl. dazu Anhang 10

(117)  
Vgl. z.B. § 24 Abs. 1 BbgDSchG

davon ab, ob die konkret angeordnete Sicherungsmaßnahme verhältnismäßig ist.<sup>118</sup> Wird dagegen bei einem denkmalgeschützten Gebäude eine Anordnung getroffen, die auf eine bauaufsichtliche Norm gestützt wird, kommt es auf die Frage der Zumutbarkeit nicht an. Die Bauaufsichtsbehörde hat bei der Ermessensentscheidung über die auszuwählenden Mittel zwar zu berücksichtigen, ob Erhaltungsmaßnahmen denkmalrechtlich wegen Unzumutbarkeit nicht gefordert werden könnten. Ist aber die Anwendung eines mildereren Mittels als die angeordnete Erhaltungsmaßnahme nicht möglich, ist die Anordnung auch nicht mit Blick auf die denkmalrechtliche Unzumutbarkeit ermessensfehlerhaft.<sup>119</sup>

- Fallbeispiel:

Da in Saarbrücken ein als Einzeldenkmal geschütztes Gebäude aufgrund eines langjährigen Leerstandes zu verfallen drohte und Gefährdungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung bestanden, verfügte die Bauaufsichtsbehörde bauordnungsrechtliche Sicherungsmaßnahmen. Nachdem das Gebäude über einen längeren Zeitraum weiter verfallen ist, beantragten die Eigentümer die Erteilung einer Genehmigung zum Abriss des Gebäudes unter Verweis auf die fehlende Zumutbarkeit der Erhaltung. Die Landesdenkmalbehörde versagte dies mit der Begründung, dass die Denkmaleigenschaft des Gebäudes trotz des voranschreitenden Verfalls bestehe und auch die Erhaltung des Denkmals zumutbar sei, und verfügte eine denkmalrechtliche Sicherungsanordnung. Im Ergebnis mehrerer Verfahren vor den zuständigen Verwaltungsgerichten verpflichtete das OVG des Saarlandes die Landesdenkmalbehörde zur Erteilung der denkmalrechtlichen Abrissgenehmigung, weil die Erhaltung des Denkmals nicht zumutbar ist (vgl. OVG des Saarlandes – Urteil vom 20.11.2008 – AZ: 2 A 269/08).<sup>120</sup>

### Anordnungen zur Wiederherstellung von Denkmälern

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke: Dieses Instrument ist nicht auf die Beseitigung eines Verwahrlosungszustands gerichtet. Es ist als eine Sanktion auf die (teilweise) Zerstörung eines Denkmals ausgestaltet. Sofern sich das Denkmal vor der (teilweisen) Zerstörung in einem verwahrlosten Zustand befunden hat, wird ein – gesetzlich nicht vorgesehener – positiver Nebeneffekt

erreicht. Darüber hinaus wird die Anzahl der Fälle als nur gering eingeschätzt.

- Inhalt der Anordnung: Anordnung der Wiederherstellung eines Denkmals.

- Ermächtigungsgrundlagen:

- Spezialermächtigungen:

Die meisten Landesdenkmalgesetze sehen spezielle Ermächtigungsgrundlagen für eine Wiederherstellungspflicht von Denkmälern vor.

- Generalermächtigungen:

Soweit keine spezielle Ermächtigungsgrundlage vorgesehen ist, kann die Wiederherstellung auf die Generalermächtigung gestützt werden.

- Tatbestandsvoraussetzungen (ähnliche Formulierungen):

- Spezialermächtigung:

Durchführung von Maßnahmen ohne Erlaubnis, unsachgemäß oder im Widerspruch zu Auflagen. Als Rechtsfolge ist der bisherige Zustand wiederherzustellen.

Bei widerrechtlicher vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung besteht die Verpflichtung zur Wiederherstellung des zerstörten Denkmals.<sup>121</sup>

- Generalermächtigung:

Die Denkmalschutzbehörden haben zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die ihnen nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich erscheinen. Im DSchG BW wird darüber hinaus die sinngemäße Anwendung der Vorschriften der §§ 6, 7 und 9 des PolG BW geregelt.<sup>122</sup>

- Weitere Anforderungen an den Erlass der Anordnung:

Vgl. dazu Ausführungen auf den Seiten 31 f., die für denkmalrechtliche Anordnungen entsprechend gelten.

- Kostentragung:

Verantwortlich und damit kostentragungspflichtig ist zunächst der Verursacher der rechtswidrigen Handlung. Darüber hinaus ist aber auch der Eigentümer als Zustandsstörer wiederherstellungspflichtig. Mehrere Störer haften nebeneinander gesamtschuldnerisch.<sup>123</sup>

### Enteignung

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:

(118) Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30. Juni 2008 – OVG 2 S 29.08 –, a.a.O., Leitsatz

(119) Vgl. VG Dessau, Beschluss vom 29.07.2005 – 1 B 163/05 –, juris

(120) Vgl. dazu Fallbeispiel Saarbrücken in Kapitel 6.16

(121) Vgl. z.B. § 27 DSchG NW. Hier finden im Übrigen die Vorschriften des OBG NW Anwendung.

(122) Vgl. z.B. § 7 Abs. 1 DSchG BW

(123) Vgl. Basty/Beck/Haafß (Hrsg.), Rechtshandbuch Denkmalschutz und Sanierung, Kap. C, Rn. 343 f.

Im Hinblick auf die Strenge der tatbestandlichen Voraussetzungen für Enteignungen und angesichts der Zurückhaltung der zuständigen Behörden beim Einsatz dieses Instrumentariums sowie entstehender Kosten für die Entschädigung des Eigentümers handelt es sich in der Regel um besonders gelagerte Einzelfälle.

- **Inhalt der Regelung:**

Alle Landesdenkmalgesetze enthalten Regelungen zur Enteignung.<sup>124</sup> Sie sehen eine Enteignung als sog. Administrativenteignung durch Vollzugsakte vor.<sup>125</sup> Eine Enteignung ist zulässig, wenn eine Gefahr für den Bestand oder für die Gestalt eines Bau- oder Bodendenkmals oder eines eingetragenen beweglichen Denkmals auf andere Weise nicht nachhaltig abgewehrt werden kann.

#### Denkmalrechtliches Vorkaufsrecht

- **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:**

Die Anwendungsmöglichkeiten des denkmalrechtlichen Vorkaufsrechts sind in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt:

- Das denkmalrechtliche Vorkaufsrecht gilt nur in einigen Ländern.
- Im Bereich der verwahrlosten Immobilien, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind in der Regel nur wenige Kaufvorgänge zu verzeichnen.
- Die tatbestandlichen Voraussetzungen schränken die Anwendbarkeit des Vorkaufsrechts ein.
- Zur Ausübung des Vorkaufsrechts müssen die erforderlichen finanziellen Mittel bereit stehen.

- **Inhalt der Regelung:**

Einige Landesdenkmalgesetze beinhalten ein gesetzliches Vorkaufsrecht mit gleichen oder ähnlichen Tatbeständen beim Kauf von Grundstücken, auf denen sich Denkmale befinden.<sup>126</sup> Das Vorkaufsrecht kann entweder durch das Land<sup>127</sup> oder durch die Gemeinden<sup>128</sup> zugunsten einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder unter bestimmten Voraussetzungen auch zugunsten einer juristischen Person des Privatrechts ausgeübt werden.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dadurch die dauernde Erhaltung des Denkmals ermöglicht werden soll. In einigen Ländern ist die Ausübung des Vorkaufsrechts auch in anderen Fällen möglich, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.<sup>129</sup> Das Vorkaufsrecht wird ausgeschlossen bei Verkaufsfällen zwischen

Verwandten<sup>130</sup>, beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und bei Erbbaurechten.<sup>131</sup>

### 3.4 Wohnungsaufsichtsrechtliche Eingriffsbefugnisse

- **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:**

Für bestimmte Fallkonstellationen kann das Instrumentarium der Wohnungsaufsichtsgesetze in den vier Bundesländern, in denen es (noch) entsprechende landesrechtliche Regelungen gibt, genutzt werden. Diese Gesetze haben als Ziele die Erhaltung und Pflege des Wohnungsbestandes im Sinne der Einhaltung baulicher, technischer und hygienischer Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse.

Die Einsatzmöglichkeiten dieses Instrumentariums zur Lösung der Probleme verwahrloster Immobilien sind allerdings tatbestandlich in zweifacher Hinsicht beschränkt:

- Es können nur Anordnungen bei Gebäuden mit Wohnungen getroffen werden.
- Die Regelungen sehen keinen Zugriff auf leer stehende Wohngebäude vor.

Für den Bereich der verwahrlosten Immobilien greifen diese Regelungen somit insbesondere nicht in Fällen chronischen Leerstands. Die aktuelle Praxis der Stadt Frankfurt am Main zeigt aber, dass das Wohnungsaufsichtsrecht bei konsequenter Handhabung durchaus zur Problembewältigung beitragen kann.

- **Inhalt der Befugnisse:**

Im Einzelnen enthalten die vorhandenen Wohnungsaufsichtsgesetze durchgängig

- Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsanordnungen,
- Befugnisse zur Anordnung der Erfüllung von Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse sowie
- Gebote zur Instandsetzung oder Verbesserung von Gebäuden und Außenanlagen.

Die Übersicht „Wohnungsaufsichtsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten“ zeigt die wohnungsaufsichtlichen Eingriffsmöglichkeiten der Länder Berlin, Hamburg, Hessen und Nordrhein-Westfalen im Einzelnen.

Insgesamt ist das Wohnungsaufsichtsrecht ein typisches Instrumentarium einer Epoche mit massenhaften Substandardwohnungen, einem breiten Sockel von unterlassener Instandhaltung und Knappheit von

(124)  
Mit gleichen oder ähnlichen Tatbestandsvoraussetzungen vgl. § 25 DSchG BW; Art. 18 Abs. 1 DSchG Bay; § 17 DschG Bln; § 23 DSchG Bbg; § 20 Abs. 1 Brem DSchG; § 20 Hmb DSchG; § 25 Abs. 1 Hess DSchG; § 21 DschG MV; § 30 DSchG Nds; § 30 DSchG NRW; § 30 DSchG Rh.-Pf.; § 16 DSchG Saarl.; § 27 f. SächsDSchG; § 19 DSchG LSA; § 26 DSchG SH; § 27 ThürDSchG

(125)  
Vgl. Martin/Krautzberger: a.a.O., Kap. G II Nr. 2 Rn. 84. Vgl. zu sonstigen Beeinträchtigungen des Eigentums, Wirkungen von sog. Kompensationen sowie Grenzen der denkmalrechtlichen Einschränkungsmöglichkeiten Ebd., Kap. G II Nr. 2 und 3

(126)  
Vgl. § 22 DSchG MV; § 32 DSchG Rh.-Pf.; § 15 DSchG Saarl.; § 17 SächsDSchG; § 11 DSchG LSA; § 30 ThürDSchG; Art. 19 DSchG Bayern für den Kauf historischer Ausstattungsstücke, die zusammen mit Baudenkmalern geschützt und in die Denkmalliste eingetragen sind.

(127)  
Vgl. Art. 19 DSchG Bayern; § 32 DSchG Rh.-Pf. und § 17 SächsDSchG sowie § 11 DSchG LSA bei überörtlicher Bedeutung

(128)  
Vgl. § 22 DSchG MV; § 32 DSchG Rh.-Pf.; § 15 DSchG Saarl.; § 17 SächsDSchG; § 30 ThürDSchG

(129)  
Vgl. § 32 DSchG Rh.-Pf.; § 15 DSchG Saarl.; § 30 ThürDSchG

(130)  
Vgl. § 30 ThürDSchG; § 11 DSchG LSA; § 17 SächsDSchG; § 15 DSchG Saarl.

(131)  
§ 30 ThürDSchG; § 22 DSchG MV



(132)

Vgl. die Beiträge: Groth: Die wohnungsaufsichtliche Praxis in Berlin aus der Sicht der Rechtsprechung; Kube: Wohnungsaufsicht aus bezirklicher Sicht, Bezirk Schöneberg; Sachs: Geschichte des Hamburger Wohnungspflegegesetzes: Die Umsetzung der Wohnungspflege in gesetzliche Bestimmungen; Schäfer: Untersuchungen zur Praxis der Wohnungsaufsicht - Zwischenbericht, In: Wohnungsbestandssicherung, Teil 1: Erneuerungsbedarf – Instandsetzungsförderung – Instandhaltungskontrolle. Hrsg: Autzen/Becker

(133)

Vgl. dazu Darstellung der Fallbeispiele Frankfurt am Main in den Kapiteln 6.10 und 6.12 sowie Anhang 9

Wohnraum. Bei konsequenter Anwendung hat es in diesen Phasen allerdings durchaus wichtige Beiträge zur Wohnungsbestandssicherung geleistet.<sup>132</sup> Die vorliegenden empirischen Analysen und Erfahrungsberichte zeigen, dass für die Wirkung dieser Regelungen die Fähigkeit und Bereitschaft der zuständigen Verwaltungen zur konsequenten Nutzung des Vollstreckungsrechts entscheidend sind.

- Fallbeispiel:

Die aktuelle Praxis der Stadt Frankfurt am Main belegt die mögliche Effektivität des Einsatzes des wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumentariums und zeigt insbesondere die konsequente Nutzung des Vollstreckungsrechts durch die zuständigen Behörden.<sup>133</sup>

### 3.5 Eingriffsbefugnisse zur Beseitigung von Abfällen

Die Befugnisse zum Einschreiten aufgrund des Bauordnungsrechts und des Abfallrechts lassen sich wie folgt abgrenzen:

Das bundesrechtlich geregelte Abfallregime hat nach der Rechtsprechung des BVerwG<sup>134</sup> nur dann einen Vorrang, soweit Maßnahmen aus Gründen gerade der ordnungsgemäßen Entsorgung von Abfällen ergriffen werden. Ist dagegen das behördliche Handeln nicht oder nicht in erster Linie auf das Gebot der umweltgerechten Entsorgung von Abfällen, sondern auf die von bestimmten Sachen ausgehende Gefahr für anderweitig geschützte Rechtsgüter gerichtet, so bleibt es bei den für die Abwehr dieser Gefahren maßgeblichen

Tabelle 3:  
Wohnungsaufsichtsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten

	Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmissständen in <b>Berlin</b> (Wohnungsaufsichtsgesetz – WoAufG Blin) vom 03.04.1990 (GVBl. S. 1081), zuletzt geändert am 16.01.2001 (GVBl. S. 260)	Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum ( <b>Hamburgisches</b> Wohnraumschutzgesetz – HmbWoSchG) vom 08.03.1982 (HmbGVBl. S. 47), zuletzt geändert am 14.07.2009 (HmbGVBl. S. 305)	<b>Hessisches</b> Wohnungsaufsichtsgesetz (HWoAufG) vom 04.09.1974 (GVBl. I S. 395)	Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land <b>Nordrhein-Westfalen</b> (Wohnungsgesetz - WoG) vom 06.11.1984 (GV.NRW.S.681), zuletzt geändert am 05.04.2005 (GV.NRW. S. 274)
<b>Instandsetzungsanordnung</b>	<p><b>§ 3 Instandsetzung</b> (1) Sind an Wohnungen oder Wohnräumen Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands notwendig gewesen wären, so soll die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken nicht erheblich beeinträchtigt ist.</p> <p><b>§ 9 Gebäude und Außenanlagen</b> (1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann die erforderlichen Anordnungen treffen, damit Gebäude mit Wohnungen oder Wohnräumen, zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen so instandgesetzt, verbessert oder benutzt werden, dass die Bewohner nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden oder dass der bestimmungsgemäße Gebrauch von Gebäuden oder Außenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt wird.</p>	<p><b>§ 4 Instandsetzung</b> (1) Sind an Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands notwendig gewesen wären, so soll die zuständige Behörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer solchen Beeinträchtigung besteht.</p>	<p><b>§ 3 Instandhaltung</b> (1) Sind an nicht eigen-genutzten Wohnungen oder Wohnräumen, die außerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen, Instandhaltungsarbeiten unterblieben und wird dadurch die Benutzbarkeit des Wohnraumes unter Berücksichtigung der örtlichen Wohngeohnheiten offensichtlich erheblich beeinträchtigt, so kann die Gemeinde anordnen, dass der dinglich Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt.</p> <p><b>§ 9 Gebäude und Außenanlagen</b> Die Gemeinde soll erforderliche Anordnungen treffen, die den dinglich Verfügungsberechtigten verpflichten, Gebäude, in denen sich Wohnungen oder Wohnräume befinden, und zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen so instandsetzen oder verbessern und nur so benutzen zu lassen, dass Bewohner nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden oder der bestimmungsgemäße Gebrauch von Gebäuden und Anlagen nicht erheblich beeinträchtigt wird.</p>	<p><b>§ 5 Instandsetzung</b> (1) Sind an Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären, kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung besteht.</p>
<b>Mängelbeseitigungsanordnung</b>	<p><b>§ 4 Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse</b> (1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so kann die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte die Mängel beseitigt</p>	<p><b>§ 3 Erfüllung von Mindestanforderungen</b> (1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnraum nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so soll die zuständige Behörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat.</p>	<p><b>§ 4 Beseitigung untragbarer Wohnverhältnisse</b> (1) Die Gemeinde kann anordnen, dass der dinglich Verfügungsberechtigte die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen zur Beseitigung untragbarer Wohnverhältnisse ändert.</p>	<p><b>§ 6 Erfüllung von Mindestanforderungen</b> (1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohngebäuden, Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat.</p>

Quelle: Eigene Erhebungen

Regelungen, auch wenn es sich, sozusagen zufällig, um Abfall handelt.<sup>135</sup> Handelt es sich also bei der Ablagerung von Abfällen um einen baurechtswidrigen Zustand (z.B. rechtswidrige Ablagerung von Bauschutt auf einem Grundstück), finden die bauaufsichtlichen Vorschriften<sup>136</sup>, d.h. die bauordnungsrechtlichen Generalermächtigungen, soweit keine Spezialermächtigungen vorliegen, Anwendung. Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) schließt eine baurechtliche Verfügung nicht aus, mit der dem Eigentümer eines Grundstücks aufgegeben wird, die erforderlichen Maßnahmen zur Entsorgung von Abfällen zu treffen. Die Bauaufsichtsbehörde muss allerdings im Rahmen ihres Einschreitens die Anforderungen des Abfallrechts für die Entsorgung von Abfällen beachten und darf insbesondere dem ordnungspflichtigen Abfallbesitzer nichts aufgeben, was seinen aus dem Abfallbesitz folgenden Verpflichtungen aus §§ 10 KrW-/AbfG zuwiderliefe.<sup>137 138</sup>

### 3.6 Eingriffsbefugnisse nach allgemeinem Ordnungsrecht und Polizeirecht

- Einführung:

Im Recht der polizei- und ordnungsrechtlichen Gefahrenabwehr sind zu unterscheiden: das Polizei- und Ordnungsrecht und beim Ordnungsrecht das allgemeine und besondere Ordnungsrecht.<sup>139</sup> Die Bezeichnungen der einschlägigen Rechtsvorschriften und Behörden variieren entsprechend der föderalen Vielfalt in den einzelnen Bundesländern.<sup>140</sup>

In Abhängigkeit von der Ausgestaltung des Rechts der Gefahrenabwehr wird in den meisten Ländern, die dem sog. Trennungs- oder Trennsystem folgen, das Recht der Gefahrenabwehr einer allgemeinen Gefahr „vom Schreibtisch aus“ durch die Ordnungsbehörden wahrgenommen, die Gefahrenabwehr allgemeiner Gefahren „vor Ort“ (hier handelt es sich in der Regel um Eilfälle oder Fälle in polizeilicher Sonderzuständigkeit) erfolgt hingegen durch die Polizei (Vollzugspolizei). In den Ländern, die dem sog. Einheitssystem unterliegen (Baden-Württemberg, Bremen, Saarland und Sachsen), werden die Aufgaben durch die Polizei wahrgenommen, die in den Polizeivollzugsdienst und die Polizeibehörden untergliedert ist.<sup>141</sup>

- Gesamteinschätzung des Instrumentariums für verwahrloste Immobilien:

Anordnungen nach dem Polizei- oder allgemeinen Ordnungsrecht können eine Bedeutung im Umgang mit verwahrlosten Immobilien erlangen. Die Anwendbarkeit der jeweiligen Normen ist davon abhängig, ob und inwieweit spezielle Rechtsvorschriften aufgrund ihres Vorrangs und ihrer Sperrwirkung die ergänzende Anwendung des Polizei- oder allgemeinen Ordnungsrecht ausschließen oder zulassen.

- Erlass von Anordnungen:

Auf der Grundlage des Polizei- und allgemeinen Ordnungsrechts können Anordnungen zur Abwehr von Gefahren, die von verwahrlosten Immobilien ausgehen, erlassen werden, wenn und soweit es die speziellen Rechtsvorschriften (z.B. Bauordnungs- oder Denkmalrecht) die ergänzende Anwendung des Polizei- und allgemeinen Ordnungsrechts ausschließen oder zulassen. So wird z.B. in § 1 Abs. 2 OBG NRW geregelt, dass die Aufgaben der Gefahrenabwehr „nach den hierfür erlassenen besonderen Gesetzen und Verordnungen durchgeführt werden). Soweit gesetzliche Vorschriften fehlen oder eine abschließende Regelung nicht enthalten, treffen die Ordnungsbehörden die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nach diesem Gesetz.“

- Ermächtigungsgrundlagen für die polizeiliche Gefahrenabwehr:

Die polizeiliche Gefahrenabwehr ist – soweit keine speziellen Regelungen vorhanden sind – allgemeine Gefahrenabwehr, die durch den Polizeivollzugsdienst oder die Vollzugspolizei wahrgenommen wird. Soweit andere Behörden für die Gefahrenabwehr (z.B. Bauaufsichtsbehörde) zuständig sind, darf die Polizei in eigener Zuständigkeit nur Maßnahmen ergreifen, soweit ein Handeln der anderen Behörde nicht oder nicht rechtzeitig möglich erscheint.<sup>142</sup> Für eine „vorläufige“ Gefahrenabwehr ist die Polizei stets zuständig.<sup>143</sup> Maßnahmen zur Abwehr allgemeiner Gefahren sind auf die Generalermächtigung zu stützen.

Drohen z.B. bei einer verwahrlosten Immobilie Dachziegel auf die Straße zu fallen, darf die Polizei (Polizeivollzugsdienst oder Vollzugspolizei) den Gehweg an dieser Stelle absperren und ggf. dem Eigentümer des Hauses einzelne Sicherungsmaßnahmen aufgeben. Hat sich die Ordnungsbehörde der Gefahrenabwehr angenommen und

(134)  
Vgl. BVerwG, Entscheidung vom 18.10.1991 – 7 C 2.91 – BVerwG 89, 138

(135)  
Vgl. Große-Suchsdorf et al.: a.a.O., § 89 Rn. 12

(136)  
Vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.11.1993, BayVBl. 1994, 412

(137)  
Vgl. BVerwG, Entscheidung vom 18.10.1991 – 7 C 2.91 – BVerwGE 89, 138

(138)  
Vgl. Große-Suchsdorf et al.: a.a.O., § 89 Rn. 12

(139)  
Pieroth/Schlink/Kniesel: Polizei- und Ordnungsrecht mit Versammlungsrecht, § 2, Rn. 23

(140)  
Vgl. Ebd.

(141)  
Vgl. Ebd., § 2, Rn. 24

(142)  
Gusy: Polizei- und Ordnungsrecht, § 3 Rn. 135

(143)  
Vgl. Ebd., § 3 Rn. 136

verfügt z.B. den Wiederaufbau oder den Abriss (von Teilen) des Daches<sup>144</sup>, endet damit die Zuständigkeit der Polizei für diese Gefahr.<sup>145</sup> Etwas anderes gilt nur, wenn beide – sowohl die Polizei als auch Ordnungs- bzw. Polizeibehörden – die gleiche Gefahr mit unterschiedlichen Aspekten bekämpfen (z.B. Ordnungsbehörde verfügt Sanierung des Daches und Polizei räumt herabgefallene Ziegel vom Gehweg).<sup>146</sup>

- Ermächtigungsgrundlagen für die ordnungsbehördliche (polizeibehördliche) Gefahrenabwehr:

Die ordnungsbehördliche (polizeibehördliche) Gefahrenabwehr vom Schreibtisch aus kann der Abwehr allgemeiner und besonderer Gefahren gelten. Bei einigen besonderen Gefahren (z.B. Bergbau oder Abfallwirtschaft) erfolgt sie durch sog. Sonderordnungsbehörden. Bei anderen besonderen Gefahren (z.B. Bauwesen) wird die Gefahrenabwehr in der Regel durch die allgemeinen Ordnungsbehörden, aber nicht nach den allgemeinen, sondern nach besonderen Ordnungsgesetzen (z.B. Landesbauordnungen) vorgenommen.<sup>147</sup>

Darüber hinaus gibt es die in besonderen Ordnungsgesetzen nicht besonders geregelte Gefahrenabwehr, die durch die Ordnungs- bzw. Polizeibehörden geltenden Gesetze erfolgt.<sup>148</sup>

Wird z.B. die Ordnungs- bzw. Polizeibehörde durch einen benachbarten Grundstückseigentümer darüber informiert, dass bei einer benachbarten verwahrlosten Immobilie Dachziegel herabgefallen sind, ist sie für die Anordnung der erforderlichen Maßnahmen (z.B. Instandsetzung oder Abriss) zuständig.<sup>149</sup>

- Mitwirkung der Polizei als Hilfs- und Vollzugsorgan der Behörden:

Die Polizei ist Hilfs- und Vollzugsorgan der Behörden der allgemeinen inneren Verwaltung.<sup>150</sup>

- Fallbeispiele:

Das Fallbeispiel Dresden zeigt die Vorgehensweise der Stadt Dresden im Umgang mit verwahrlosten Immobilien. Auf der Grundlage des Sächsischen Polizeigesetzes, welches auch den Gemeinden als sachlich zuständige Ortspolizeibehörden die polizeiliche Generalklausel als Eingriffsgrundlage eröffnet, hat sie polizeirechtliche Anordnungen zur Durchführung von Sicherungs-

maßnahmen getroffen. Das Verwaltungsgericht Dresden hat diese Vorgehensweise grundsätzlich bestätigt.<sup>151</sup>

Der Beispielfall Bad Berka belegt die Anordnung zur Sicherung eines Grundstücks und der sich darauf befindlichen Gebäude auf der Grundlage des Thüringer Gesetzes über die Aufgaben und Befugnisse der Ordnungsbehörden.<sup>152</sup>

### 3.7 Vollstreckung von hoheitlichen Eingriffen

Die Verwaltungsvollstreckung ist die zwangsweise Durchsetzung eines vom Pflichtigen nicht freiwillig erfüllten, öffentlich-rechtlichen Gebotes oder Verbotes, das in einem Verwaltungsakt konkretisiert ist.<sup>153</sup>

Die Frage, welche vollstreckungsrechtlichen Vorschriften im Einzelfall anzuwenden sind, beantwortet sich danach, welchen Regelungsgehalt der zu vollstreckende Verwaltungsakt aufweist. Hierbei wird unterschieden in:

- Durchsetzung einer Handlung, Duldung oder Unterlassung (sog. Verwaltungszwang) und
- Vollstreckung einer Geldforderung (sog. Beitreibung).

#### Durchsetzung einer Handlung, Duldung oder Unterlassung (sog. Verwaltungszwang)

Im Folgenden werden die Anwendungsvoraussetzungen für die Vollstreckung einer Handlung, Duldung oder Unterlassung (z.B. Abbruch einer baulichen Anlage, Sicherung von absturzgefährdeten Bauteilen, Duldung einer Instandsetzung der baulichen Anlage durch Mieter) im Überblick dargestellt.

#### Rechtsgrundlagen

Soweit spezielle Regelungen für die Durchsetzung einer Handlung, Duldung oder Unterlassung vorliegen, ist sie auf der Grundlage dieser speziellen Rechtsvorschriften durchzuführen.

Sind derartige Spezialregelungen nicht vorhanden, finden bei Vollstreckungsmaßnahmen durch Behörden der Länder, der Gemeinden und der Landkreise das Verwaltungsvollstreckungsgesetz des jeweiligen Landes (LVwVG) sowie das Gesetz über den unmittelbaren Zwang des jeweiligen Landes (LUZwG) Anwendung.

In einigen Ländern enthalten die Polizeigesetze bzw. die Vorschriften zum allgemeinen Ordnungsrecht eigenständige Regelungen zur Vollstreckung, die als spezielle

(144)  
Gusy: a.a.O., § 3 Rn. 401

(145)  
Vgl. Ebd.

(146)  
Vgl. Ebd.

(147)  
Abweichend davon können auch Sonderordnungsbehörden zuständig sein (vgl. z.B. § 53 BbgBO – Aufgaben und Befugnisse der amtsfreien Gemeinden und der Ämter als Sonderordnungsbehörden).

(148)  
Vgl. Pieroth/Schlink/Kniesel: a.a.O., § 2 Rn. 26 f.

(149)  
Gusy: a.a.O., § 3 Rn. 401

(150)  
Zur Mitwirkung der Polizei als Hilfs- und Vollzugsorgan der Behörden bei der Erfüllung bauaufsichtlicher Aufgaben vgl. Franz: a.a.O., Art. 60 Rn. 182 ff.

(151)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels in Kapitel 6.3 sowie Anhang 12

(152)  
Vgl. dazu Darstellung des Fallbeispiels in Kapitel 6.3 sowie Anhang 11

(153)  
Vgl. Wüstenbecker: Verwaltungsrecht Allgemeiner Teil 2, S. 25

Vorschriften die allgemeinen Landes-VwVG verdrängen.

*Vollstreckungsvoraussetzungen*

Die Vollstreckung erfolgt entweder im gestreckten (§ 6 Abs. 1 VwVG) oder im abgekürzten Verfahren (Sofort-Vollzug (§ 6 Abs. 2 VwVG)) (vgl. Abbildung 4 „Verwaltungszwang“). Darüber hinaus sieht das Polizeirecht einzelner Länder die sog. unmittelbare Ausführung vor.<sup>154</sup> Im Rahmen der unmittelbaren Ausführung führt die Polizei eine Maßnahme selbst oder durch einen Beauftragten aus, weil der Zweck der Maßnahme durch die Inanspruchnahme des Pflichtigen nicht oder nicht rechtzeitig erreicht werden kann. Es ergeht hier kein vorheriger Grundverwaltungsakt. Demnach handelt es sich nicht um eine Vollstreckungs-, sondern um eine Gefahrenabwehrmaßnahme.<sup>155</sup> In einigen Ländern sind Regelungen zum Sofort-Vollzug und zur unmittelbaren Ausführung vorhanden<sup>156</sup>, wobei nach herrschender Meinung die unmittelbare Ausführung im Polizeirecht Vorrang hat. In einigen Ländern ist nur die unmittelbare Ausführung<sup>157</sup>, in einigen anderen Ländern nur der Sofort-Vollzug<sup>158</sup> geregelt.<sup>159</sup>

Zur Vollstreckung von Handlungen, Duldungen oder Unterlassungen müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

Gestrecktes Verfahren:

Der Grundverwaltungsakt muss auf eine Handlung, Duldung oder Unterlassung gerichtet sein. Die Rechtmäßigkeit des Grundverwaltungsakts ist nicht Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der Vollstreckung (streitig).

Der Grundverwaltungsakt ist vollstreckbar, wenn er unanfechtbar ist oder Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung entfalten, d.h. der Verwaltungsakt sofort vollziehbar ist (§ 80 Abs. 2 VwGO). Eine sofortige Vollziehung kommt insbesondere nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 VwGO in Betracht, wenn die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse von der Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen oder über den Widerspruch zu entscheiden hat, besonders angeordnet wird.

Sofort-Vollzug:

Es muss kein Grundverwaltungsakt vorhanden sein oder sofern er vorhanden ist, muss er nicht vollziehbar sein oder im gestreckten Verfahren fehlt die erforderliche Androhung oder Festsetzung.

Die Maßnahme muss zur Abwendung einer drohenden Gefahr erforderlich sein (z.B. Einsturzgefahr eines Gebäudes).

Die Behörde muss innerhalb ihrer gesetz-

lichen Befugnisse handeln, dies ist dann der Fall, wenn ein (fiktiver) Grund-Verwaltungsakt rechtmäßig gewesen wäre.

*Vollstreckungsverfahren*

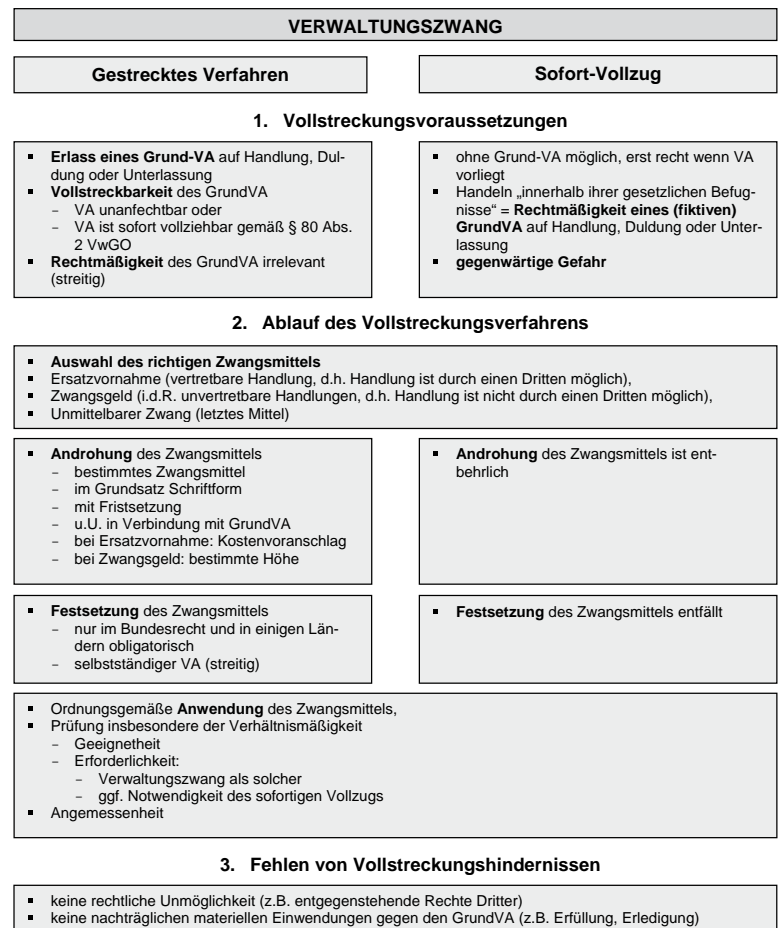
Das Vollstreckungsverfahren wird eingeleitet durch eine Vollstreckungsanordnung (§ 3 Abs. 1 VwVG), die den Auftrag der Gläubigerbehörde an die Vollstreckungsbehörde, die Vollstreckung durchzuführen (§ 4 VwVG) beinhaltet.

Das Vollstreckungsverfahren wird von den zuständigen Behörden, den Landkreisen oder den Gemeinden nach den jeweiligen Landesvollstreckungsgesetzen durchgeführt.

Zur Durchführung eines ordnungsgemäßen Vollstreckungsverfahrens muss die zuständige Behörde das richtige Zwangsmittel auswählen. Als Zwangsmittel zur Durchsetzung von Handlungen, Duldungen oder Unterlassungen kommen nach § 9 VwVG in Betracht:

- die Ersatzvornahme<sup>160</sup>,
- das Zwangsgeld<sup>161</sup> und
- der unmittelbare Zwang<sup>162</sup>.

Abbildung 4  
Verwaltungszwang



(154) Vgl. Art. 9 BayPAG, § 8 BW PolG, § 15 Berl ASOG, § 7 HbgSOGm § 6 RhPfPOG, § HSOG, § 70a SOG MV, § 6 Sächs PolG, § 9 SOG LSA, § 12 ThürOBG, § 9 Thür PAG

(155) Vgl. dazu Wüstenbecker: a.a.O., S. 29

(156) Vgl. Bayern, Berlin, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Rheinland-Pfalz, Thüringen

(157) Vgl. Baden-Württemberg, Hamburg, Sachsen

(158) Vgl. Brandenburg, Bremen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein

(159) Vgl. dazu im Einzelnen Wüstenbecker: a.a.O., S. 29

(160) Vgl. z.B. § 15 BremVwVG

(161) Vgl. z.B. § 14 BremVwVG

(162) Vgl. z.B. § 16 BremVwVG

(163)  
Vgl. Art. 36 BayVwZVG, § 20 VwVG BW, § 5a VwVfGBln i.V.m. § 13 VwVG, § 23 VwVGBbg, § 17 BremVwVG, § 69 HessVwVG, § 110 VwVfG MV i.V.m. § 87 SOG MV, § 70 NVwVGi.V.m. § 70 Nds SOG, § 63 VwVG NRW, § 66 LVwG Rh.-Pf., § 19 SVwVG, § 20 SächsVwVG, § 71 VwVG LSA i.V.m. § 59 SOG LSA, § 236 LVwVG SH, § 46 ThürVwZVG. § 18 Abs. 2 Hmb VwVG regelt anstelle der Androhung die Festsetzung mit dem Hinweis, dass die zulässigen Zwangsmittel angewendet werden können.

(164)  
Vgl. § 5a VwVfGBln i.V.m. § 14 VwVG, § 24 VwVGBbg, § 64 VwVG NRW. Die übrigen Länder verlangen nur die Festsetzung eines Zwangsgeldes. In Bayern ist keine Festsetzung vorgesehen.

(165)  
Vgl. § 15 Abs. 1 VwVG BW, § 5a VwVfGBln i.V.m. § 5 Abs. 1 VwVG, § 5 VwVGBbg, § 6 Abs. 1 BremGVG, § 111 VwVfG MV, § 38 ThürVwZVG, Bayern mit differenzierter Regelung: bei Vollstreckung von staatlichen Geldforderungen: Art. 25 Abs. 2 BayVwZVG verweist auf AO sowie bei sonstigen öffentlich-rechtlichen Forderungen: Art. 26 BayVwZVG verweist auf §§ 704 ff. ZPO

(166)  
§§ 30 – 73 HmbVwVG, §§ 15 – 65 HessVwVG, §§ 1 – 69 NVwVG, §§ 1 – 54 VwVG NRW, §§ 19 – 60 LVwVG Rh.-Pf., §§ 29 – 76 SVwVG, §§ 1 ff. SächsVwVG, §§ 1 – 70 VwVG LSA, §§ 262 ff. LwVG SH

Teilweise sehen die Landesbauordnungen spezielle Vollstreckungsmittel des unmittelbaren Zwangs vor (z.B. Versiegelung der Baustelle sowie Ingewahrsamnahme von Baustoffen und Baugeräten nach § 81 Abs. 2 BremLBO), die den Regelungen des allgemeinen Verwaltungsvollstreckung vorgehen.

Das Vollstreckungsverfahren läuft wie folgt ab:

**Gestrecktes Verfahren:**

Das Zwangsmittel muss schriftlich angedroht werden.<sup>163</sup> Die Androhung des Zwangsmittels kann in einem selbständigen Bescheid ergehen oder mit dem Grund-Verwaltungsakt verbunden werden. Haben die Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung, soll die Androhung des Zwangsmittel mit dem Grund-Verwaltungsakt verbunden werden. Die Androhung des Zwangsmittels muss auf ein bestimmtes Zwangsmittel (z.B. Zwangsgeld in bestimmter Höhe oder Ersatzvornahme des (Teil-)Abbruchs eines Gebäudes mit vorläufiger Veranschlagung der voraussichtlichen Kosten) gerichtet sein, für die Erfüllung eine zumutbare Frist setzen und gegenüber dem konkret Verpflichteten ergehen.

Nach erfolglosem Fristablauf muss das angedrohte Zwangsmittel in einigen Ländern<sup>164</sup> eigenständig festgesetzt werden.

Das Zwangsmittel muss ordnungsgemäß entsprechend der Festsetzung angewendet werden. Es muss verhältnismäßig (§ 9 Abs. 2 VwVG), d.h. geeignet, erforderlich und angemessen sein.

**Sofort-Vollzug:**

Die Androhung eines Zwangsmittels ist entbehrlich (§ 13 Abs. 1 VwVG).

Die Festsetzung des Zwangsmittels ist entbehrlich (§ 14 S. 2 VwVG).

Das Zwangsmittel muss ordnungsgemäß entsprechend der Festsetzung angewendet werden. Es muss verhältnismäßig (§ 9 Abs. 2 VwVG), d.h. geeignet, erforderlich und angemessen sein.

**Vollstreckungshindernisse**

Die Vollstreckung ist rechtswidrig, wenn Vollstreckungshindernisse vorliegen. Als solche kommen in Betracht:

- Rechtliche Unmöglichkeit (im Falle einer Beseitigungsanordnung muss gegenüber ggf. betroffenen Mietern eine Duldungsanordnung erlassen werden).
- Erhebung nachträglicher materieller Einwände gegen den Grundverwaltungsakt (z.B. Umsetzung der auferlegten Beseitigungsanordnung).

In der Verwaltungsvollstreckung bestehen die in der Abbildung 6 „Rechtsschutz in der Verwaltungsvollstreckung“ benannten Rechtsschutzmöglichkeiten.

**Vollstreckung von öffentlich-rechtlichen Geldforderungen (sog. Beitreibung)**

Im Folgenden werden die Anwendungsvoraussetzungen für die Vollstreckung von Geldforderungen (z.B. Gebühren, Beiträge, Zwangsgelder, Kosten der Ersatzvornahme oder des unmittelbaren Zwangs) im Wesentlichen dargestellt (vgl. Abbildung 5 „Beitreibung von Geldforderungen“).

**Rechtsgrundlagen**

Vollstreckungsmaßnahmen öffentlich-rechtlicher Geldforderungen durch Behörden des Landes, der Landkreise und der Gemeinden sind auf der Grundlage landesrechtlicher Vorschriften durchzuführen. In einigen Ländern verweisen die LVwVG auf die Abgabenordnung.<sup>165</sup> Überwiegend enthalten die LVwVG jedoch eigenständige Regelungen, die inhaltlich weitgehend mit den Vorschriften der Abgabenordnung übereinstimmen.<sup>166</sup>

**Vollstreckungsvoraussetzungen**

Zur Vollstreckung von Geldleistungen müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Der Verwaltungsakt muss vorliegen und auf eine Geldleistung gerichtet sein (z.B. § 6 Abs. 1 Nr. 1 VwVG NRW). Als Voraussetzung der Vollstreckbarkeit wird in einigen Ländern ausdrücklich

Abbildung 5  
Beitreibung von Geldforderungen

BEITREIBUNG VON GELDFORDERUNGEN
<p><b>1. Vollstreckungsvoraussetzungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leistungsbescheid (VA)</li> <li>▪ Vollstreckbarkeit des Leistungsbescheids <ul style="list-style-type: none"> <li>- z.T. in landesrechtlichen Vorschriften ausdrücklich geregelt: Unanfechtbarkeit des VA oder sofortige Vollziehbarkeit des VA</li> <li>- im Übrigen streitig: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nur bei Unanfechtbarkeit oder sofortiger Vollziehbarkeit des VA</li> <li>▪ andere Auffassung.: Wirksamkeit ausreichend, Vollstreckbarkeit ab Bekanntgabe</li> </ul> </li> <li>- Fälligkeit des Leistungsanspruches oder bei Erlass vor Fälligkeit Angabe des Zeitpunktes der Fälligkeit</li> <li>- Wartezeit: 1 Woche ab Bekanntgabe des VA bzw. Eintritt der Fälligkeit</li> <li>- Mahnung mit Zahlungsfrist von einer weiteren Woche (Soll-Vorschrift)</li> </ul> </li> </ul> <p><b>2. Vollstreckungsverfahren:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vollstreckungsanordnung (verwaltungsintern)</li> <li>▪ Auswahl des richtigen Zwangsmittels: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pfändung beweglicher Sachen</li> <li>- Pfändung von Forderungen</li> <li>- Pfändung anderer Vermögenswerte</li> <li>- bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zwangshypothek</li> <li>▪ Zwangsverwaltung</li> <li>▪ Zwangsversteigerung</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p><b>3. Fehlen von Vollstreckungshindernissen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine rechtliche Unmöglichkeit</li> <li>▪ keine nachträglichen materiellen Einwände gegen Leistungsbescheid</li> </ul>



verlangt, dass der Leistungsbescheid unanfechtbar und vollziehbar sein muss. In den VwVG der übrigen Länder fehlt eine entsprechende Regelung. Nach überwiegender Ansicht wird die Pflicht des Adressaten zur Zahlung bereits durch die Bekanntgabe des Leistungsbescheids begründet, weil ansonsten die in § 3 Abs. 2c VwVG geregelte Wartezeit von einer Woche bedeutungslos wäre. Demnach ist die Vollstreckung nur davon abhängig, dass ein wirksamer Leistungsbescheid vorliegt.<sup>167</sup>

- Der Anspruch auf die Geldleistung muss fällig sein (z.B. § 6 Abs. 1 Nr. 2 VwVG NRW).
- Vor der Vollstreckung ist eine einwöchige Wartezeit seit Bekanntgabe des Leistungsbescheids bzw. seit Eintritt der Fälligkeit einzuhalten (§ 3 Abs. 2c VwVG).
- Der Adressat des Leistungsbescheids soll vor Anordnung der Vollstreckung gemahnt und es soll ihm eine weitere Woche Gelegenheit zur freiwilligen Zahlung gegeben werden (z.B. § 6 Abs. 1 Nr. 3 VwVG NRW). In einigen Ländern wird die Mahnung zwingend verlangt (z.B. § 2 Abs. 1 BremGVG, § 13 Abs. 2 SächsVwVG).

**Vollstreckungsverfahren**

Das Vollstreckungsverfahren wird eingeleitet durch eine Vollstreckungsanordnung (§ 3 Abs. 1 VwVG), die den Auftrag der Gläubigerbehörde an die Vollstreckungsbehörde, die Vollstreckung durchzuführen (§ 2 VwVG NRW) beinhaltet.

Das Vollstreckungsverfahren wird von den Landesbehörden nach den jeweiligen Landesvollstreckungsgesetzen durchgeführt.

Zwangsmittel im Rahmen der Vollstreckung von Geldforderungen sind:

- die Pfändung beweglicher Sachen (z.B. §§ 27-39 VwVG NRW), Forderungen (z.B. §§ 40-49 VwVG NRW) und anderer Vermögensrechte (z.B. § 50 VwVG NRW).
- bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten die Zwangshypothek, die Zwangsverwaltung und die Zwangsversteigerung (z.B. § 51 VwVG NRW).

**Vollstreckungshindernisse**

Eine Vollstreckung ist nur zulässig, wenn keine Vollstreckungshindernisse vorliegen. Als Vollstreckungshindernisse kommen insbesondere in Betracht:

- rechtliche Unmöglichkeit sowie
- Erhebung nachträglicher materieller Einwände gegen den Grundverwaltungsakt (z.B. Zahlung der auferlegten Leistung).

**Rechtsschutz in der Verwaltungsvollstreckung**

In der Verwaltungsvollstreckung bestehen die in der Abbildung 6 „Rechtsschutz in der Verwaltungsvollstreckung“ dargestellten Rechtsschutzmöglichkeiten.

**3.8 Bestellung eines Vertreters von Amts wegen**

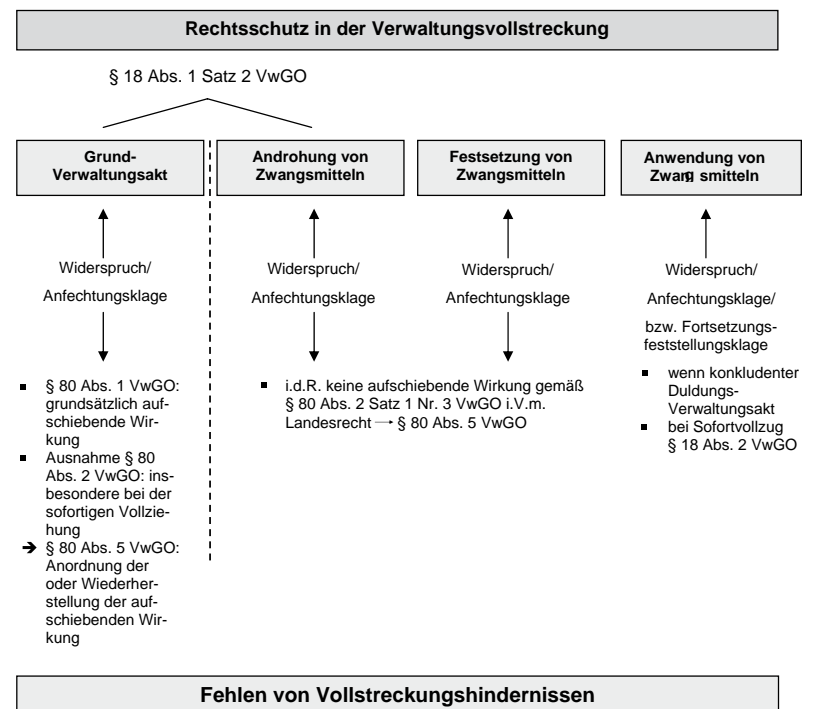
Wie bereits im Kapitel 2 dargestellt, sind den zuständigen Behörden nicht selten die Person des Beteiligten bzw. deren Aufenthalt unbekannt, gegen die sie einen Verwaltungsakt zu erlassen beabsichtigen. In diesen Fällen sind die Voraussetzungen für die Bestellung eines Vertreters von Amts wegen zu prüfen.

- Gesamteinschätzung des Instrumentariums für verwahrloste Immobilien:

Die Vorschriften über die Bestellung eines Vertreters von Amts wegen können im Um-

(167) Vgl. Wüstenbecker, a.a.O., mit weiteren Hinweisen

Abbildung 6  
Rechtsschutz in der Verwaltungsvollstreckung



Quelle: Eigene Bearbeitung nach Wüstenbecker, Verwaltungsvollstreckung AT 2, S. 54

gang mit verwahrlosten Immobilien eine große Bedeutung erlangen, da nicht selten die Person eines Beteiligten (z.B. einzelne Eigentümer nach dem WEG-Gesetz oder einzelne Erben einer ungeteilten Erbengemeinschaft) bzw. deren Aufenthalt unbekannt sind.

Diese Vorschriften entlasten die Gemeinden bzw. zuständigen Behörden nicht von der im Einzelfall sehr aufwändigen Ermittlungsarbeit zu Person und Aufenthalt von Beteiligten. Sie bieten aber eine Handlungsoption für den Fall, dass die erforderlichen Informationen mit einem vertretbaren Aufwand nicht erlangt werden konnten. Es kann dann ein Vertreter von Amts wegen bestellt werden, der den unbekanntem oder abwesenden Beteiligten vertritt.

Nach den in diesem Projekt gesammelten Erfahrungen wird davon ausgegangen, dass die Gemeinden bzw. zuständigen Behörden bisher nicht oder nur in wenigen Fällen auf diese Vorschriften zurückgegriffen haben.

#### **Bestellung eines Vertreters von Amts wegen nach § 16 VwVfG**

Soweit nicht eine spezielle Regelung (§ 207 BauGB, § 81 AO, § 11 b VermG, § 29a LandesbeschG, § 15 SGB X) vorhanden ist, enthalten § 16 VwVfG sowie die VwVfG der Länder eine Rechtsgrundlage für die Bestellung eines Vertreters von Amts wegen.

Die Bestellung eines Vertreters ist eine Art Ersatz für die nicht mögliche tatsächliche Beteiligung eines verhinderten, nicht handlungsfähigen oder nicht vorhandenen Beteiligten am Verfahren. Die Vorschrift dient dem Schutz des betroffenen Beteiligten, liegt aber auch im öffentlichen Interesse sowie ggf. im Interesse anderer Verfahrensbeteiligter, wenn ansonsten die Wahrnehmung notwendiger öffentlicher Aufgaben oder die Durchsetzung von Rechten Dritter nicht möglich wäre.<sup>168</sup>

Die Bestellung eines Vertreters von Amts wegen ist nach § 16 Abs. 1 VwVfG in folgenden Fällen vorgesehen:

1. für einen Beteiligten, dessen Person unbekannt ist;
2. für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt ist oder der an der Besorgung seiner Angelegenheiten verhindert ist;
3. für einen Beteiligten ohne Aufenthalt im Inland, wenn er der Aufforderung der Behörde, einen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht nachgekommen ist;
4. für einen Beteiligten, der infolge einer

psychischen Krankheit oder körperlichen, geistigen oder seelischen Behinderung nicht in der Lage ist, in dem Verwaltungsverfahren selbst tätig zu werden;

5. bei herrenlosen Sachen, auf die sich das Verfahren bezieht, zur Wahrung der sich in Bezug auf die Sache ergebenden Rechte und Pflichten.

Voraussetzung für die Bestellung ist, dass der Beteiligte (noch) keinen Vertreter hat.

Auf Ersuchen der Behörde hat das Vormundschaftsgericht einen Vertreter zu bestellen. Zuständig ist das Vormundschaftsgericht, in dessen Bezirk die ersuchende Behörde ihren Sitz hat (§ 16 Abs. 2 1. HS VwVfG). Nur in den Fällen des § 16 Abs. 1 Nr. 4 VwVfG ist das Vormundschaftsgericht zuständig, in dessen Bezirk der Beteiligte seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat (§ 16 Abs. 2 2. HS VwVfG).

Der Vertreter hat gegen den Rechtsträger der Behörde, die um seine Bestellung ersucht hat, Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung seiner baren Auslagen (§ 16 Abs. 3 Satz 1 VwVfG). Die Behörde kann von dem Vertretenen Ersatz ihrer Aufwendungen verlangen (§ 16 Abs. 3 Satz 2 VwVfG). Sie bestimmt die Vergütung und stellt die Auslagen und Aufwendungen fest (§ 16 Abs. 3 Satz 3 VwVfG).

Im Übrigen gelten für die Bestellung und für das Amt des Vertreters in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 die Vorschriften über die Betreuung, in den übrigen Fällen die Vorschriften über die Pflegschaft entsprechend (§ 16 Abs. 4 VwVfG).

Die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 VwVfG sind unter Anwendung eines strengen Maßstabs zu prüfen. So sind eine vorübergehende Verhinderung oder Schwierigkeiten bei der Feststellung der Person und/oder des Aufenthalts, soweit sie mit einem vertretbarem Aufwand an Kosten, Zeit und Mühe seitens der Behörde behebbar sind, nicht hinreichend.<sup>169</sup>

Sobald der Grund für die Vertretung entfällt, ist die Vertretung aufzuheben.<sup>170</sup>

Sind die Voraussetzungen für die Bestellung eines Vertreters gegeben, wird man davon ausgehen müssen, dass ein Verfahren grundsätzlich nicht durchgeführt werden darf, bevor nicht ein Vertreter bestellt ist<sup>171</sup>. Zwar liegt die Antragstellung der zuständigen Behörde im Ermessen der Behörde, aber ein Verzicht wird nur dann ermessensfehlerfrei sein, wenn die Rechte des Beteiligten in anderer Weise sichergestellt werden.<sup>172</sup> Die Situation kann sich ggf. anders

(168)  
Kopp/Ramsauer: VwVfG, § 16 Rn. 1

(169)  
Vgl. Ebd., § 16 Rn. 9

(170)  
Vgl. Ebd., § 16 Rn. 10

(171)  
Vgl. Ebd., § 16 Rn. 8

(172)  
Vgl. Ebd.

darstellen, wenn ein Abwarten aus Gründen der Gefahrenabwehr nicht möglich ist. Dem vom Vormundschaftsgericht bestellten Vertreter obliegt im Verwaltungsverfahren die Stellung eines gesetzlichen Vertreters des Beteiligten.<sup>173</sup>

Ist die Identität des Beteiligten, nicht aber sein Aufenthalt bekannt, ist zu prüfen, ob die öffentliche Zustellung (§ 15 VwZG) oder die öffentliche Bekanntgabe, soweit sie im Einzelfall zugelassen ist (§ 41 Abs. 4 VwVfG), u.U. ausreicht.<sup>174</sup>

### Von Amts wegen bestellter Vertreter gemäß § 207 BauGB

Für den Bereich des BauGB ist eine spezielle Regelung zur Bestellung eines Vertreters von Amts wegen vorhanden.

§ 207 BauGB eröffnet die Möglichkeit, in den in § 207 Nr. 1 bis 5 geregelten Fallkonstellationen für Beteiligte einen rechts- und sachkundigen Vertreter durch das Vormundschaftsgericht bestellen zu lassen.

Hierbei handelt es sich um folgende Fallkonstellationen:

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 Vermögensangelegenheit 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.

Ergänzend findet § 16 Abs. 1 Nr. 4 VwVfG in den Fällen Anwendung, in denen ein Beteiligter gebrechlich ist, da hierzu in § 207 BauGB keine Regelung getroffen wurde.<sup>175</sup> Beteiligte im Sinne des § 207 BauGB sind alle, die den zuständigen Behörden in Ver-

fahren nach dem BauGB gegenüber treten. Die vom Vormundschaftsgericht bestellten Vertreter haben das Recht und die Pflicht, alle rechtsgeschäftlichen Erklärungen für den Beteiligten im Rahmen des ihm übertragenen Aufgabenkreises abzugeben.<sup>176 177</sup>

Die Regelung kann für verwahrloste Immobilien genutzt werden, wenn insbesondere Eigentümer als Beteiligte beim Einsatz von Instrumenten des BauGB nicht präsent sind.

### 3.9 Ermittlung des Sachverhalts

Der im Verwaltungsrecht geltende Untersuchungsgrundsatz verpflichtet die zuständigen Behörden zur Ermittlung des wahren Sachverhalts. Sie sind dabei nicht an das Vorbringen und die Beweisanträge der Beteiligten gebunden.

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:

Diese Vorschriften bieten die Rechtsgrundlagen dafür, erforderliche Informationen über verwahrloste Immobilien, betroffene Eigentümer und sonstige Berechtigte einzuholen.

Nach den in diesem Projekt gesammelten Erfahrungen wird davon ausgegangen, dass die Gemeinden bisher nicht oder nur in wenigen Fällen insbesondere auf die Vorschriften nach §§ 208 und 209 BauGB zurückgegriffen haben.

#### Ermittlung des Sachverhalts nach Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes

Das Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) des Bundes und die Verwaltungsverfahrensgesetze der Länder beinhalten eine Reihe von Vorschriften, die der Ermittlung eines Sachverhalts dienen. Hierzu gehören insbesondere §§ 24 (Untersuchungsgrundsatz), 25 (Beratung, Auskunft), § 26 (Beweismittel), § 28 (Anhörung Beteiligter), § 29 (Akteneinsicht) VwVfG sowie VwVfG der Länder.

Soweit es keine speziellen Vorschriften gibt, sind die allgemeinen Vorschriften zur Ermittlung eines Sachverhalts anzuwenden.

#### Ermittlung des Sachverhalts nach speziellen Vorschriften

Im Bereich des Städtebaurechts finden sich diverse spezielle Verfahrensvorschriften, die zum einen der Ermittlung des Sachverhalts, zum anderen aber auch dem Schutz der Beteiligten dienen. Hierzu gehören z.B. die

(173)  
Vgl. Ebd., § 16 Rn. 11 ff. wegen weiterer Einzelheiten der Vertretung

(174)  
Vgl. Ebd., § 16 Rn. 4

(175)  
Vgl. Battis: a.a.O., § 207 Rn. 8

(176)  
Vgl. Ernst et al.: a.a.O., § 207, Rn. 35

(177)  
Vgl. hinsichtlich weiterer Einzelheiten Battis: a.a.O., § 207 sowie die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 3.9



Pflicht zur Erörterung und Beratung nach § 175 BauGB sowie die Pflicht zur Durchführung einer mündlichen Verhandlung bei vorzeitiger Besitzeinweisung im Enteignungsverfahren nach § 116 BauGB.

Eine spezielle Vorschrift zur Erforschung des Sachverhalts enthält § 208 BauGB. Nach Satz 1 können die Behörden zur Erforschung des Sachverhalts auch anordnen, dass

1. Beteiligte persönlich erscheinen,
2. Urkunden und sonstige Unterlagen vorgelegt werden, auf die sich ein Beteiligter bezogen hat,
3. Hypotheken-, Grundschul- und Rentenschuldgläubiger die in ihrem Besitz befindlichen Hypotheken-, Grundschul- und Rentenschuldbriefe vorlegen.

Bei diesen Anordnungen handelt es sich um verfahrensleitende Verwaltungsakte, die als vollstreckbare oder gegen Nichtbeteiligte gerichtete Verfahrenshandlungen selbstständig angefochten werden können (§ 44 a Satz 1 VwGO).<sup>178</sup>

Für den Fall, dass ein Beteiligter der Anordnung nicht nachkommt, kann ein Zwangsgeld bis zu fünfhundert Euro angedroht und festgesetzt werden (Satz 2). Ist der Beteiligte eine juristische Person oder eine nichtrechtsfähige Personenvereinigung, so ist das Zwangsgeld dem nach Gesetz oder Satzung Vertretungsberechtigten anzudrohen und gegen ihn festzusetzen (Satz 3). Androhung und Festsetzung können wiederholt werden (Satz 4). Bei den Sätzen 2 bis 4 handelt es sich um eine abschließende bundesrechtliche Regelung. Daher ist der Rückgriff auf andere landesrechtlich geregelte Zwangsmittel wie Ersatzvornahme oder unmittelbarer Zwang ausgeschlossen.<sup>179</sup>

Eine weitere spezielle Vorschrift zur Ermittlung eines Sachverhalts findet sich in § 209 BauGB, der Vorarbeiten auf dem Grundstück regelt. Nach § 209 Abs. 1 BauGB haben Eigentümer und Besitzer 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.

Die hier geregelte Duldungspflicht des Eigentümers und Besitzers bezieht sich nur auf Vorarbeiten auf dem Grundstück. Das Betreten von Wohnungen ist nach dieser Vorschrift dagegen nur mit Zustimmung des Wohnungsinhabers möglich. Die Bekanntgabe der Absicht von Vorarbeiten, ist Voraussetzung für deren Zulässigkeit. Da kein Formerfordernis geregelt ist, kann die Bekanntgabe mündlich oder schriftlich erfolgen. Wengleich keine Fristen für eine vorherige Bekanntgabe geregelt sind, muss sie so rechtzeitig geschehen, dass der Betroffene gegen die sofortige Durchführung der Vorarbeiten Rechtsschutz vor den Verwaltungsgerichten erlangen kann.<sup>180</sup>

§ 209 Abs. 2 BauGB regelt die Zahlung einer Entschädigung für den Fall, dass bei Durchführung einer nach § 209 Abs. 1 BauGB zulässigen Maßnahme dem Eigentümer oder Besitzer unmittelbare Vermögensnachteile entstehen. Wird eine Maßnahme nach § 209 Abs. 1 rechtswidrig durchgeführt, bestehen verwaltungsgerichtlich durchsetzbare Unterlassungs- und Folgenbeseitigungsansprüche oder zivilgerichtlich durchsetzbare Ansprüche auf Schadenersatz.<sup>181</sup>

Für den Fall, dass die zuständige Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage der jeweiligen Landesbauordnung Maßnahmen zu ergreifen beabsichtigt, stehen eigenständige Regelungen zu Betretungsrechten von Grundstücken und Wohnungen zur Verfügung.<sup>182</sup>

Auch in den Landesdenkmalgesetzen finden sich Regelungen zu Betretungsrechten von Grundstücken und Wohnungen für die zuständigen Personen.<sup>183</sup>

Die Wohnungsaufsichtsgesetze sehen ebenfalls Auskunftspflichten und Betretungsrechte vor.<sup>184</sup>

Auch die Vorschriften zum allgemeinen Ordnungs-<sup>185</sup> und Polizeirecht beinhalten neben weiteren Maßnahmen das Recht zum Betreten von Grundstücken und Wohnungen.

(178)  
Vgl. Battis: a.a.O., BauGB, § 208 Rn. 4

(179)  
Vgl. Ebd., § 208 Rn. 5

(180)  
Vgl. Ebd., § 209 Rn. 3

(181)  
Vgl. Ebd., § 209 Rn. 4

(182)  
Vgl. z.B. § 52 Abs. 4 BbgBO; § 61 Abs. 3 BremLBO

(183)  
Vgl. z.B. § 14 BbgDSchG. § 28 DSchG NRW

(184)  
Vgl. z.B. § 10 HWoAufG

(185)  
Vgl. z.B. §§ 20 und 21 Thüringer Ordnungsbehördengesetz; § 25 SächsPolG

## 4 Sonstige Rechtsgrundlagen

Im Folgenden werden weitere Rechtsgrundlagen sowie einzelne Regelungsvorschläge, die für den Umgang mit sog. Verwahrloste Immobilien von besonderer Bedeutung sein können, dargestellt.

### 4.1 Eigentumsaufgabe

Als Reaktion auf langfristig nicht bestehende Nutzungsperspektiven und damit verbundene wirtschaftliche Zwangslagen treten in der Praxis zunehmend Fälle auf, in denen Grundstückseigentümer eine Aufgabe des Eigentums an ihrem Grundstück erwogen oder bereits erklärt haben. Daher soll das Rechtsinstitut der Eigentumsaufgabe näher betrachtet werden.

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:

Die Eigentumsaufgabe hat zumindest in einzelnen Bundesländern eine relativ große Bedeutung. So sind allein in Thüringen ca. 100 Fälle bekannt.

Die Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bleibt im Rahmen der polizei- und ordnungsrechtlichen Störerhaftung möglich.

Den Gemeinden wird empfohlen, in Abstimmung mit dem jeweiligen Land zu prüfen, ob bestimmte Eigentümer in geeigneten Fällen auf die Möglichkeit der Eigentumsaufgabe hingewiesen werden sollen.

- Inhalt der Regelung:

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.

Die Eigentumsaufgabe i.S.d. § 928 BGB kann sich auf folgende Grundstückssituationen beziehen: Grundstücke i.S.d. BGB, das sind gebuchte oder nicht gebuchte Grundstücke oder reale Grundstücksteile:

Soweit die Eigentumsaufgabe bezogen auf bestimmte reale Grundstücksteile erklärt werden soll, muss eine reale Teilung des Grundstücks vorliegen.

Die Eigentumsaufgabe ist insbesondere in folgenden eigentumsrechtlichen Konstellationen möglich:

Das Eigentum kann von Einzeleigentümern (natürliche oder juristische Personen) aufgegeben werden. Auch Gesamthandseigen-

tümer können auf ihr Eigentum verzichten. Bei Gesamthandseigentum steht das Eigentum an einer Sache mehreren Personen gemeinsam zu, d.h. jede Person ist für sich Eigentümer der ganzen Sache. Die Eigentumsaufgabe kann demnach nur durch alle Gesamthänder für das Eigentum am Grundstück erklärt werden.<sup>186</sup>

Im Unterschied zum Gesamthandseigentum haben Miteigentümer nur das Eigentum an einem ideellen Bruchteil. Ob die Eigentumsaufgabe auf Miteigentumsanteile anwendbar ist, ist umstritten. Z.T. wird dies vor allem in älterer Literatur bejaht. Nach herrschender Auffassung ist jedoch die Eigentumsaufgabe von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück sowie von Wohnungseigentümern nach dem WEG unzulässig, weil die Miteigentümer im Unterschied zu den Gesamthandseigentümern nur das Eigentum an einem ideellen Bruchteil haben.<sup>187</sup> Etwas anderes gilt, wenn alle Teileigentümer gleichermaßen auf ihr Eigentum verzichten.

Sonderregelungen für die Aufgabe des Eigentums in den neuen Bundesländern:

Verzichtet ein Anspruchsberechtigter nach dem Vermögensgesetz auf seinen Anspruch und wählt stattdessen unter Verzicht auf sein Eigentum eine Entschädigung nach dem Entschädigungsgesetz, steht in diesem Fall das Aneignungsrecht dem Entschädigungsfonds zu (§ 11 Abs. 1 S. 2 und 3 VermG).

Der Eigentümer eines Bodenreformgrundstücks kann sein Eigentum gemäß Art. 233 § 15 Abs. 2 EGBGB nach Maßgabe des § 928 Abs. 1 BGB aufgeben. Das Recht zur Aneignung ist in diesem Fall gemäß Art. 233 § 15 Abs. 3 EGBGB modifiziert. Das Recht zur Aneignung haben zuerst Berechtigte, dann der Fiskus und danach bestimmte Gläubiger.

- Tatbestandsmerkmale:

Verzichtserklärung:

Der Verzicht auf das Eigentum erfolgt materiell-rechtlich gemäß § 928 BGB durch eine Verzichtserklärung gegenüber dem Grundbuchamt. Die Verzichtserklärung ist eine einseitige, abstrakte, gegenüber dem Grundbuchamt abzugebende rechtsgeschäftliche Willenserklärung, die eine Verfügung über das Grundstück enthält, den allgemeinen Vorschriften über Rechtsgeschäfte (§§ 104 ff. BGB) unterliegt und analog § 925 Abs. 2 BGB nicht unter einer

(186)  
Vgl. Pfeifer: In: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Hrsg.: Staudinger, Julius v., Band 3, § 928, Rn. 7

(187)  
Vgl. BGH, BGHZ 172, 338 – 345

Bedingung oder Zeitbestimmung erfolgen kann.<sup>188</sup>

Die Verzichtserklärung muss durch den verfügungsberechtigten Eigentümer abgegeben werden.<sup>189</sup> Die Verzichtserklärung ist an keine Form gebunden, Das Urkundenprinzip nach § 29 GBO muss jedoch beachtet werden.

Die Verzichtserklärung bedarf – soweit die entsprechende Tatbestände einschlägig sind – der Zustimmung eines Dritten (z.B. des Ehegatten in den Fällen des § 1424 BGB) oder einer behördlichen Genehmigung (z.B. sanierungsrechtliche Genehmigung). „Die Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück (§ 928 Abs. 1 BGB) in einem förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebiet (§ 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB) unterliegt der Grundbuchsperre der §§ 144 Abs. 2 Nr. 1, 145 Abs. 1 Satz 1, Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 22 Abs. 6 Satz 1 BauGB und bedarf damit der sanierungsrechtlichen Genehmigung der zuständigen Gemeinde.“<sup>190</sup>

Verstößt der Verzicht auf das Eigentum gegen ein gesetzliches Verbot, von dem eine Befreiung nicht möglich ist, ist er nichtig.<sup>191</sup>

Die Verzichtserklärung wird nicht erst mit der Eintragung ins Grundbuch bindend, sondern bereits mit dem Zugang bei dem für die Eintragung zuständigen Grundstücksamt.<sup>192</sup> Dies ergibt sich aus § 130 BGB und der entsprechenden Anwendung des § 875 Abs. 2 BGB.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht erfolgt die Eintragung in das Grundbuch nach den Vorschriften des Grundbuchverfahrensrechts.

Mit der Wirksamkeit des Verzichts und seiner Eintragung im Grundbuch verliert der Eigentümer sein Eigentum am Grundstück einschließlich aller wesentlichen und der dem Verzichtenden gehörenden unwesentlichen Bestandteile. Das Grundstück wird herrenlos.<sup>193</sup>

Für die Eigentumsaufgabe ist die Aufgabe des Besitzes weder erforderlich noch genügend.<sup>194</sup>

**Aneignungsrecht:**

Mit Ausnahme der bereits geschilderten Sonderregelungen für die 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).

Der Eigentumserwerb erfolgt durch

- Erklärung des Aneignungswillens des Fiskus gegenüber dem zuständigen Grundbuchamt und
- Eintragung des Aneignungsberechtigten als Eigentümer in das Grundbuch.

Der Fiskus übt das ihm zustehende Aneignungsrecht in der Regel nur dann aus, wenn ein unmittelbares Interesse an der Verschaffung des Eigentums an dem Grundstück besteht.<sup>195</sup> In bestimmten Fällen besteht ein Aneignungsinteresse Dritter an diesem Grundstück. In diesen Fällen kann das Land das Aneignungsrecht an den Interessenten abtreten. Das Land ist aufgrund der haushaltsrechtlichen Vorschriften gehalten, die Abtretung nur gegen die Zahlung eines Entgelts in Höhe des vollen Werts<sup>196</sup> vorzunehmen.

Der Fiskus kann auf sein Aneignungsrecht verzichten.<sup>197</sup> Der Verzicht erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt.<sup>198</sup> Eine Eintragung im Grundbuch ist zulässig, allerdings nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit des Verzichts.<sup>199</sup> Im Fall des wirksamen Verzichts kann sich jeder Dritte das herrenlose Grundstück durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt und Eintragung im Grundbuch aneignen.<sup>200</sup>

- Störerhaftung bei Verzicht auf das Eigentum:

Trotz Aufgabe des Eigentums ist die Anwendung des rechtlichen Instrumentariums im Rahmen der polizei- und ordnungsrechtlichen Störerhaftung möglich.<sup>201</sup>

- Fallbeispiel:

In der Stadt Bad Berka hat der Insolvenzverwalter einer Papierfabrik das Eigentum am Grundstück aufgegeben. Gegen ihn sind durch die Stadt als Sonderordnungsbehörde Anordnungen zur Sicherung der Gebäude ergangen.<sup>202</sup>

## 4.2 Vorkaufsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren

Wie bereits in Kapitel 3.1 beschrieben sind die bestehenden rechtlichen Regelungen zum Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren nicht anwendbar. Daher wurde vom Land Bremen und der Stadt Bremerhaven die Einfüh-

(188)  
Vgl. Pfeifer, a.a.O., § 928 Rn. 10

(189)  
Vgl. Ebd., § 928 Rn. 11

(190)  
Thüringer OLG, Beschluss vom 18.09.2006 – 9 W 342/06 –

(191)  
Vgl. Pfeifer, a.a.O., § 928 Rn. 11

(192)  
Vgl. Ebd., § 928 Rn. 13

(193)  
Vgl. Ebd., § 928 Rn. 18

(194)  
Vgl. Ebd., § 928 Rn. 16

(195)  
So ausdrücklich der Liegenschaftsfonds Niedersachsen, Zugriff am 25.01.2009 unter: [http://www.immobilienniedersachsen.de/master/C38366712\\_N38366571\\_L20\\_DO\\_I2153751.html](http://www.immobilienniedersachsen.de/master/C38366712_N38366571_L20_DO_I2153751.html)

(196)  
Vgl. z.B. § 63 Abs. 4 Nds. LHO

(197)  
Vgl. BGHZ 108, 278; Staudinger a.a.O., § 928 Rn. 24; Michalsky, In: BGB, § 928, Rn. 11

(198)  
LG Hamburg, Beschluss vom 29.4.1966 – 71 T 8,9/66 = NJW 1966, 1715

(199)  
Staudinger a.a.O., § 928, Rn. 2; Erman BGB a.a.O., § 928 Rn 11; a. A.: Palandt, § 928 Rn. 4

(200)  
BGHZ, 108, 278; Staudinger a.a.O., § 928 Rn. 25, BGB, a.a.O., § 928 Rn. 11

(201)  
Vgl. dazu z.B. § 7 Abs. 3 Nds. SOG; § 4 Abs. 3 Satz 4 BBodenSchG; § 11 Abs. 3 und 4 Thür OBG

(202)  
Vgl. dazu Fallbeispiel Bad Berka in Kapitel 6.2

zung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts im Zwangsversteigerungsverfahren angeregt. Zu diesem Regelungsvorschlag wurde von Dr. Schmitz und Dr. Stammler, Rechtsanwälte der Kanzlei Nörr Stiefenhofer Lutz im April 2009 ein Sondergutachten zu den Themen „Gemeindliches Vorkaufsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren“ und „Darstellung der Rechtslage und Erörterung von Novellierungsansätzen zu einer effektiveren städtebaulichen Steuerung“ vorgelegt. Die Kurzfassung des Gutachtens wird im Folgenden abgedruckt:

„Im Auftrag des BMVBS und des BBSR erstellte die Kanzlei Nörr Stiefenhofer Lutz parallel zu dem vorliegenden Leitfaden ein Gutachten über die Durchsetzbarkeit gemeindlicher Vorkaufsrechte aus §§ 24 ff. BauGB im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren.<sup>203</sup> Darüber hinaus beleuchtet das Gutachten Ansätze für eine Novellierung bestehender städtebaulicher Instrumente, die eine Zugriffsmöglichkeit von Gemeinden auf Schrottimmobiliien durch Ausübung von Vorkaufsrechten oder Enteignungen ermöglichen.

In dem Gutachten wird dargestellt, dass die Durchsetzung gemeindlicher Vorkaufsrechte in Zwangsversteigerungsverfahren nach geltender Rechtslage gemäß § 471 BGB, auf welchen § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB verweist, ausgeschlossen ist. Dies beruht auf grundsätzlichen rechtsdogmatischen Erwägungen, die es ebenfalls als aussichtslos erscheinen lassen, ein kommunales Vorkaufsrecht de lege ferenda einzuführen. Der Ausschluss von Vorkaufsrechten in der Vollstreckungsversteigerung hat zwingenden Charakter. Hiermit wird dem Interesse der Vollstreckungsgläubiger an der Verwertung der Sache Vorrang vor dem Interesse des Vorkaufsberechtigten an deren Erwerb gegeben. § 471 BGB dient der Sicherheit des Rechtsverkehrs, indem das Vertrauen der Gläubiger in eine schnelle und unkomplizierte Verwertbarkeit der Vollstreckungssache geschützt wird. Diese wäre gefährdet, bestünde auch nach Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens Unsicherheit darüber, ob das Grundstück dem Höchstbietenden zugeschlagen werden oder ob ein anderer in Ausübung eines Vorkaufsrechts Ansprüche hierauf erheben kann. Einer schnellen Verwertung des Grundstücks stünde sowohl die Notwendigkeit entgegen, ein gemeindliches Entscheidungsverfahren über die Ausübung des Vorkaufsrechts durchzuführen als auch die Möglichkeit

der Einlegung von Rechtsmitteln gegen den entsprechenden Gemeindebeschluss. Nicht nur die rasche und unkomplizierte Vollstreckung wäre hierdurch gefährdet, die damit einhergehenden Unsicherheiten über die Verwertbarkeit des Grundstücks könnten sich zudem negativ auf die Preisbildung im Zwangsversteigerungsverfahren auswirken und die Vollstreckungsgläubiger damit zusätzlich benachteiligen. Auch die vom gemeindlichen Vorkaufsrecht geschützten städtebaulichen Interessen würden es nicht rechtfertigen, diesen allgemeinen Grundsatz des Ausschlusses von Vorkaufsrechten in der Zwangsversteigerung zu durchbrechen.

Angeichts der rechtlichen Hindernisse für die Durchsetzung gemeindlicher Vorkaufsrechte in Zwangsversteigerungsverfahren widmet sich das Gutachten anderen Möglichkeiten für Gemeinden, einen Zugriff auf Schrottimmobiliien zu erhalten.

Hierbei wird dargelegt, weshalb die bestehenden Vorkaufs- und Enteignungsrechte nur in eingeschränktem Maße zur Bewältigung der Schrottimmobiliienproblematik geeignet sind. Die in Frage kommenden Vorkaufsrechte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) sowie bei Stadtumbaumaßnahmen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) und das besondere Vorkaufsrecht aus § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB stehen regelmäßig in Zusammenhang mit der Durchführungsgebietsbezogener Maßnahmen. Damit können sie nur angewendet werden, wenn es zu einem gehäuftem Auftreten von Schrottimmobiliienfällen in einem bestimmten Gebiet kommt. Treten Schrottimmobiliien dagegen nur vereinzelt im Gemeindegebiet auf, sind diese Instrumente regelmäßig nicht anwendbar.

Aus dem gleichen Grund eröffnet auch das Enteignungsrecht bei Stadtumbaumaßnahmen (§ 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) nur in Einzelfällen einen gemeindlichen Zugriff auf Schrottimmobiliien. Regelmäßig ausgeschlossen ist dagegen die planakzessorische Enteignung gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Diese setzt eine dem Plan widersprechende Grundstücksnutzung voraus. Außer im Falle einer nachträglichen Nutzungsänderung durch einen Bebauungsplan wird jedoch auch beim Vorhandensein einer Schrottimmobiliie die vorgesehene Nutzung bereits ausgeübt. Schließlich ist auch das über § 85 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mögliche Enteignungsrecht zur Durchsetzung eines Anpassungsgebots gemäß § 176 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(203)  
Das Gutachten wurde im April 2009 vorgelegt und von den Rechtsanwälten Dipl.-Geogr. Dr. Holger Schmitz und Dr. Philipp Stammler bearbeitet.

kein für alle Fallkonstellationen geeignetes Handlungsinstrument zum Umgang mit Schrottimmobilien. In den einschlägigen Fällen stehen die Behebung von Missständen und Mängeln im Vordergrund; das Anpassungsgebot wird daher in aller Regel vom Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot verdrängt.

Die Gutachter regen daher eine weitergehende Untersuchung möglicher Ansätze zur Novellierung städtebaulicher Instru-

mente an, die den Zugriff der Kommunen auf Schrottimmobilien erleichtern könnten. Diese Untersuchungen könnten sich nach ihrer Ansicht unter anderem auf eine mögliche Erweiterung rechtlicher Rahmenbedingungen richten, um den Kommunen zusätzliche Möglichkeiten zu bieten, die auch im Leitfaden angesprochenen Schrottimmobilienkataster (vgl. dazu Ausführungen in Kapitel 5.2) aufzustellen.“

## 5 Flankierende Instrumente und Strategien

Wenngleich sich der Leitfaden vorrangig auf die Darstellung des hoheitlichen Instrumentariums konzentriert, erscheint es sinnvoll und geboten, auf flankierende Instrumente und Strategien einzugehen, die den Einsatz und die Wirkung des hoheitlichen Instrumentariums erleichtern, befördern, unterstützen und verstärken können.

### 5.1 Strategische Positionierung der Kommunen zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien

In Kapitel 2.2 wurde bereits dargelegt, dass der kommunale Umgang mit verwahrlosten Immobilien angesichts der Vielfalt der Fallkonstellationen und der komplexen Einbindung dieser Problematik in die örtlichen Wohnungs- und Immobilienmärkte die Entwicklung kommunaler Gesamtstrategien erfordert. Eckwerte und Bausteine einer solchen strategischen Positionierung sind:

- hinreichende Operationalisierung städtebaulicher Ziele als Beurteilungsmaßstab für die Betrachtung von Schrottimmobiliien anhand von informellen wie auch formellen Planungsinstrumenten,
- realistische Einschätzung der wohnungswirtschaftlichen Situation, Prozesse und Potenziale,
- aktive Kommunikation der Einschätzung über Marktverhältnisse, städtebauliche und gebietsbezogene Zielsetzungen und Erwartungen an die Eigentümer,
- abgestimmter und konsistenter Umgang mit den Eigentümern und ihren Immobilien, Anlegung vergleichbarer Maßstäbe in vergleichbaren Fällen,
- Positionierung der Kommune, ob und bis zu einem welchem Grad die offenkundige Vernachlässigung von Immobilien trotz städtebaulich allgemein unerwünschter Effekte toleriert und als Ausdruck partieller oder allgemeiner Marktverhältnisse akzeptiert wird oder ob solche Prozesse als nicht hinnehmbar angesehen werden.

In diesem Fall ist aber in besonderer Weise ein klares Bekenntnis dazu erforderlich, ausreichende finanzielle und personelle Ressourcen für eine aktive Unterstützung der Eigentümer, für Investitionen in das Wohnumfeld oder auch im Einzelfall für

die Übernahme der Immobilien bereit zu stellen. In diesem Zusammenhang ist auch eine klare Prioritätensetzung des Ressourceneinsatzes in Teilräumen und Teilmärkten erforderlich (oder der bewusste Verzicht auf eine solche.).

- Einführung eines Gebäudemonitorings in Ergänzung zu den in vielen Städten vorhandenen Systemen der Raum- und Stadtbeobachtung. Es erleichtert die Beurteilung der mittel- bis langfristigen Entwicklungstendenzen des Gebäudebestandes und die Entscheidung darüber, ob bei schwachen Wohnungsmärkten gezielt einzelfallbezogen oder eher gebietsbezogen mit Stadtumbaumaßnahmen gearbeitet werden soll. Als Instrumente könnten bereits einfache Datenbanken mit den wesentlichen Informationen einen hohen Nutzen stiften; umfassendere Systeme sind mit erheblichem Aufwand verbunden, bieten aber auch vielfältige Anwendungsmöglichkeiten in der Praxis.
- Einleitung oder ggf. Fortführung eines Abstimmungsprozesses mit anderen zuständigen Behörden zur Vorgehensweise bei festgestellten Verwahrlosungszuständen.
- Bereitstellung von Haushaltsmitteln zur Finanzierung von Kosten, die aus dem Einsatz der hoheitlichen Instrumente resultieren (z.B. Tragung der unrentierlichen Kosten beim Instandsetzungsgebot).

### 5.2 Entwicklung systematischer Strategien für den Einsatz hoheitlicher Instrumente

Neben und in Ergänzung und Konsequenz der soeben skizzierten generellen strategischen Positionierung empfiehlt sich auch die Entwicklung systematischer Strategien für den Einsatz der hoheitlichen Instrumente zur Lösung von Schrottimmobiliienproblemen. Hierfür sind die folgenden Überlegungen maßgebend:

Der Einsatz hoheitlicher Instrumente wird in der Praxis bisher ganz überwiegend als Einsatz im – häufig als „pathologisch“ definierten – Einzelfall wahrgenommen, konzipiert und durchgeführt. Dieser Ansatz ist zunächst schlüssig und im Hinblick auf die erforderliche rechtliche Begründung des

Instrumenteneinsatzes im konkreten Fall auch erforderlich. Er kann aber in der Praxis auch zu einer Reihe von Problemen führen, die sich im Kern auf folgende Punkte fokussieren lassen:

- unzureichende Transparenz des Verwaltungshandelns,
- damit verbunden begrenzte Akzeptanz der Maßnahmen nicht nur bei den Betroffenen sondern auch in der Öffentlichkeit,
- Gefahr der Vernachlässigung des Grundsatzes der Gleichbehandlung sowie
- sektorales, nicht hinreichend abgestimmtes Vorgehen der unterschiedlichen Akteure der Verwaltung.

Die Gemeinden mit einem größeren Besatz an verwahrlosten Immobilien sollten daher prüfen, ob es sinnvoll ist, abgestimmt mit anderen Kompetenzträgern Konzepte für einen systematischen Einsatz der hoheitlichen Instrumente zu entwickeln. Dabei ist „systematisch“ nicht mit flächendeckend gleich zu setzen, vielmehr kann gerade eine räumlich und/oder sachlich begrenzte Vorgehensweise Ergebnis derartiger systematischer Erwägungen sein.

Im Einzelnen sollten sich solche Konzepte beziehen auf:

- Klärung des örtlich verfügbaren Instrumentenspektrums insbesondere im Hinblick auf die spezifischen Gegebenheiten des einschlägigen Landesrechts,
- Entwicklung eines Katasters für verwahrloste Immobilien,
- Bündelung von Kompetenzen innerhalb der kommunalen Verwaltung,
- Absprachen zwischen ggf. mehreren zuständigen Behörden zum Einsatz derjenigen Rechtsinstrumente, die sich im Einzelfall als am effektivsten erweisen (z.B. Beseitigungsanordnung statt Rückbaugesuch),
- Formulierung von Verfahrensstandards für die Vorbereitung des Instrumenteneinsatzes,
- Formulierung von Kriterien für den Instrumenteneinsatz sowie
- Setzung von räumlichen und/oder sachlichen Prioritäten.

Soweit ersichtlich sind derzeit bereits einzelne Städte<sup>204</sup> dabei, in sehr unterschiedlicher Form derartige Konzepte zu entwickeln. Als Vorbilder können die insbesondere in den 1980er Jahren verbreiteten kommunalen Baulückenprogramme dienen, soweit sie nicht nur Bestandsaufnahmen enthielten, sondern sich auch mit dem Einsatz des Bau- und Anpassungsgebots

befassten.<sup>205</sup> Besonders hinzuweisen ist auf die Strategie der Stadt Frankfurt/Main, die mit Magistratsbeschluss vom 5.6.1981 ein Konzept zur Bearbeitung von ca. 200 „Problemhäusern“<sup>206</sup> installierte, das in der Folge konsequent umgesetzt wurde.<sup>207</sup>

### 5.3 Verknüpfung des hoheitlichen Instrumentariums mit Förderinstrumenten und Finanzierungsregelungen

Der Leitfaden setzt sich mit den hoheitlichen Durchsetzungsinstrumenten auseinander, förderrechtliche Regelungen zur Lösung von Problemen bei verwahrlosten Immobilien sind nicht sein Gegenstand. Dennoch kann die Verknüpfung der beiden Instrumentenbereiche nicht völlig ausgeblendet werden.

Zum einen ist bei einzelnen hoheitlichen Instrumenten die Verknüpfung mit Finanzierungsregelungen bereits ausdrücklich vorgesehen, wie z.B.:

- Erstattung der unrentierlichen Kosten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots;
- Kostentragung und ggf. Entschädigungsleistungen bei Anwendung des Rückbau- und Entsiegelungsgebots,
- Übernahmeanspruch im Fall der subjektiven wirtschaftlichen Unzumutbarkeit beim Anpassungsgebot sowie
- Entschädigungsansprüche im Rahmen der Enteignungsregelungen.

Diese Regelungen sind zwar im förmlichen Sinne keine Förderung, tatsächlich haben sie aber entsprechende Wirkungen.

Zum anderen sind Verknüpfungen des hoheitlichen Instrumentariums mit „echten“ Förderprogrammen z.B. der Städtebauförderung selbstverständlich möglich und vielfach praktiziert.

Diese Verknüpfung kann im Einzelfall praktiziert oder aber auch als Element einer systematischen Strategie konzipiert und umgesetzt werden. Frühere Beispiele hierfür finden sich im Magistratsbeschluss der Stadt Frankfurt am Main von 1980 zu den „Problemhäusern“<sup>208</sup> sowie im Urteil des VG Berlin vom 4.9.1981.<sup>209</sup> In diesem Urteil führt das Gericht aus, dass das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (neben den eng begrenzten Möglichkeiten des § 4 Wohnungsaufsichtsgesetzes Berlin) der geeignete instrumentelle Rahmen ist, um den Einsatz öffentlicher Fördermittel zu erzwingen.

Darüber hinaus sollten die Kommunen ihre

(204) Entsprechende Informationen liegen aus Bremerhaven und Dresden vor.

(205) Vgl. dazu Schäfer: Planverwirklichungsgebote in der kommunalen Praxis, S. 55 ff. und die Beispielnachweise aus Kassel, Nürnberg und Köln S. 80 ff.

(206) Abgedruckt in Schäfer, Rudolf, a.a.O., S. 138

(207) Erfahrungsberichte zur Umsetzung bei Schäfer: a.a.O., S. 141 sowie bei Altenburger, Peter/Schirmer, Karsten, Zur Anwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots. In: Stadtbauwelt 76 (1982), S. 428-432

(208) Vgl. dazu oben Kapitel 3.1 mit weiteren Nachweisen

(209) Veröffentlicht in Schäfer: a.a.O., S.142

allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen im Sinne ihrer Leitvorstellungen im Hinblick auf Baukultur und städtebauliches Erscheinungsbild („Stadtbild-Charta“) für das gesamte Stadtgebiet in den geeigneten Medien kommunizieren. Dies kann ein wichtiger Schritt zur Schaffung eines Problembewusstseins bei Eigentümern und Bewohnern darstellen.

#### **5.4 Unterstützung der Arbeitsebene**

Der Einsatz des hoheitlichen Instrumentariums sollte auch durch Maßnahmen flankiert werden, die die Arbeitsebene unterstützen. Hierfür kommen in Betracht:

- Weiterbildungsangebote insbesondere im Bereich der vollstreckungsrechtlichen Regelungen,
- Bereitstellung von Arbeitshilfen insbesondere in Form von Beispielsnachweisen, Ablaufschemata und Mustervorgängen sowie
- Interner und interkommunaler Erfahrungsaustausch.

Da die Auseinandersetzungen um verwahrloste Immobilien häufig besondere Belastungen für die Arbeitsebene mit sich bringen, erscheint es schließlich auch wichtig, dass die Nutzung hoheitlicher Instrumente auch von der Verwaltungsleitung unterstützt wird.



## 6 Dokumentation von Fallbeispielen

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben stehen für den Umgang mit verwahrlosten Immobilien verschiedene (hoheitliche) Rechtsinstrumente und Strategien zur Verfügung.

Neben der Darstellung dieser Instrumente und Strategien war die Ermittlung verschiedener Fallkonstellationen von verwahrlosten Immobilien ein wesentlicher Inhalt dieses Projekts. Unter Einbeziehung aller Städtebauförderungsreferate der Länder sowie der teilweisen Einbeziehung der Obersten Bauaufsichtsbehörden und Obersten Denkmalschutzbehörden wurde eine Reihe von Fallbeispielen für den Umgang mit verwahrlosten Immobilien in der Verwaltungspraxis ermittelt.

Bei der Bearbeitung der Fallbeispiele hat sich gezeigt, dass die Entstehung von und der Umgang mit verwahrlosten Immobilien durch unterschiedlichste Rahmenbedingungen geprägt werden. Verwahrloste Immobilien weisen ein sehr heterogenes Spek-

trum auf, sind von ihrer Realstruktur her sehr vielfältig und werden zum Teil durch starke Besonderheiten gekennzeichnet. Dementsprechend erfolgt im Kapitel 2 eine Darstellung von Kriterien verwahrloster Immobilien und deren Einordnung in den Wohnungs- und Immobilienmarktkontext. Im Ergebnis des Projekts werden 18 Fälle aus der Verwaltungspraxis dokumentiert. Sie belegen ein breites Spektrum an Fallkonstellationen und an möglichen Rechts- und Verfahrensinstrumenten.

Die Beispiele dokumentieren die Problemstellung, die ein Eingreifen der Gemeinde bzw. einer anderen zuständigen Behörde erfordert. Darüber hinaus werden gewählte Lösungsansätze bzw. in verschiedenen Fällen eine erfolgreiche Beseitigung von Verwahrlosungszuständen vorgestellt. Außerdem werden Ansprechpartner in den Gemeinden bzw. in den anderen zuständigen Behörden benannt.

## 6.1 Fallbeispiel Achim: Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB

### Problem:

Die Wohnanlage „Magdeburger Str. 10–26“ wurde als „Servicehaus“ mit 110 Wohneinheiten im Jahr 1973/75 von der gemeinnützigen Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft (NWDS) mit öffentlichen Wohnungsbaufördermitteln als Modellbauvorhaben errichtet. Nach dem Zusammenbruch der Neuen Heimat wurden die Wohnungsbestände im Magdeburger Viertel – die insgesamt eine für die Stadt Achim untypische städtebauliche Verdichtung darstellen – in den 80er Jahren privatisiert.

Der achtgeschossige Wohnriegel stand – u. a. durch Überforderung der privaten Eigentümerin – seit 1999 leer und bildete den Problemschwerpunkt für die Aufnahme des Magdeburger Viertels in das Programm „Soziale Stadt“. Mit der Unterstützung von Bund und Land setzt die Stadt Achim seit 2000 Städtebaufördermittel zur Stabilisierung und Aufwertung des Quartiers ein.

Die Unwirtschaftlichkeit der Modernisierung der Wohnanlage wurde im Rahmen einer von der Stadt in Auftrag gegebenen Voruntersuchung im Jahre 2001 belegt und in der städtebaulichen Rahmplanung und den daraus entwickelten Handlungsempfehlungen der Abriss des Wohnblocks dargestellt. An dieser Stelle sollen mit dem Ausbau einer neuen Quartiersmitte nutzbare öffentliche Freiflächen, insbesondere für die hier wohnenden zahlreichen Kinder und Jugendliche, errichtet werden.

Die Bemühungen der Stadt Achim, das Grundstück vom privaten Eigentümer zum Verkehrswert freihändig zu erwerben, konnten – insbesondere wegen der auf dem Grundstück eingetragenen Lasten und dem Nichtverzicht der Gläubigerbanken – nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

Aufgrund der im Jahre 2002 eingetretenen Überschuldung sowie der Insolvenz der Eigentümerin wurde auf Betreiben der Hauptgläubigerbank das Zwangsversteigerungsverfahren beantragt, in dem die Stadt die Ersteigerung des Grundstücks zum attestierten Verkehrswert anstrebte. Im Ergebnis des Zwangsversteigerungsverfahrens erhielt jedoch ein privater Bieter mit Zahlungen weit über dem Verkehrswert den Zuschlag. Intensive Verhandlungen der Stadt mit dem neuen Eigentümer zwecks Umsetzung der Sanierungsziele und zum Ankauf des Grundstücks führten wiederum nicht zum Erfolg.

### Lösung:

Die Stadt stellte im Jahre 2005 einen Antrag auf Durchführung eines Enteignungsverfahrens nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Enteignungsbehörde fasste im Ergebnis des Enteignungsverfahrens einen für die Stadt positiven Beschluss über den Enteignungsantrag. Gegen diesen Enteignungsbeschluss reichte der betroffene Eigentümer Klage beim Landgericht Hannover ein.

Auf Vorschlag des Gerichtes wurde von beiden Streitparteien die Klärung des Streitfalles im Rahmen eines Mediationsverfahrens akzeptiert. Im Ergebnis des Mediationsverfahrens einigten sich die Streitparteien auf eine gemeinsame Beauftragung eines versierten Gutachters zwecks Erstellung eines weiteren Verkehrswertgutachtens und die Akzeptanz des dann aktualisierten Verkehrswertes im Rahmen eines Erwerbes des Grundstückes durch die Kommune.

Der Wohnblock wurde im Jahre 2008 abgebrochen und die ersten Maßnahmen zum Umbau der neuen Quartiersmitte mit der Einrichtung eines DFB-Minispielfeldes umgesetzt.

### Objekt:

Magdeburger Straße 10  
– 26 (Servicehaus)

### Kommune:

Achim

### Bundesland:

Niedersachsen

### Ansprechpartner:

Angelika Steinbach

### Institution:

Stadtverwaltung Achim,  
FB Wirtschaft und  
Stadtentwicklung

### Telefon:

04202 9160-0

### E-Mail:

stadt@stadt.achim.de

### Fotos:

Susanne Frerichs

Quelle: Stadt Achim



Vor dem Abriss



Detailansicht



Nach dem Abriss

## 6.2 Fallbeispiel Bad Berka: Eigentumsaufgabe nach § 928 BGB

Objekt:  
Papierfabrik Tannroda

Kommune:  
Bad Berka

Bundesland:  
Thüringen

Ansprechpartner:  
Hr. Höfner (AL)

Institution:  
Stadtverwaltung Bad  
Berka, Bauamt

Telefon:  
036458 55-0

E-Mail:  
info@bad-berka.de

Fotos:  
Quelle: BTU Cottbus,  
21.01.2009

### Problem:

Die ehemalige „Papierfabrik Tannroda“ wurde nach Einstellung der Produktion Anfang der 90er Jahre an einen überregionalen Baustoffhändler verkauft, der diesen Standort anfänglich als Produktions- und Lagerstandort entwickeln wollte. Nach der Insolvenz des Baustoffhändlers erfolgte im Rahmen des Insolvenzverfahrens durch den Insolvenzverwalter die Aufgabe des Eigentums an dieser Immobilie nach § 928 Abs. 1 BGB. Dazu gab der Insolvenzverwalter eine entsprechende Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt ab und stellte gleichzeitig den Antrag, diese Eigentumsaufgabe in das Grundbuch einzutragen. Nachdem das Grundbuchamt der Erklärung und dem Eintragungsantrag entsprochen hatte wurde das Grundstück herrenlos.

Zu den problematischen Rechtsfolgen der Herrenlosigkeit gehören z.B. die Geltendmachung von Forderungen für Kosten der Altlastensanierung des Grundstückes und Ansprüchen aufgrund der gesetzlichen Verkehrssicherungspflicht sowie die Ermittlung des/r Adressaten öffentlich-rechtlicher Anordnungen (wie z.B. von ordnungs- oder bauordnungsrechtlichen Sicherungsverfügungen).

Der jeweilige Landesfiskus hat gemäß § 928 Abs. 2 BGB ein gesetzliches Aneignungsrecht für solche herrenlos gewordenen Grundstücke. Da § 928 Abs. 2 BGB bezüglich dieses gesetzlichen Aneignungsrechtes keine Fristenregelung enthält und die jeweiligen Bundesländer dieses ihnen zustehende Aneignungsrecht nicht ohne besondere Veranlassung wahrnehmen, verharret dieses herrenlose Grundstück auf bisher nicht bestimmbare Zeit in diesem „schwebenden“ Zustand. Ohne einen Verzicht des Landes auf sein Aneignungsrecht bzw. dessen Abtretung an einen interessierten Dritten (z.B. an die Kommune oder an einen Investor), ist eine Aneignung durch einen neuen Eigentümer nicht möglich.

### Lösung:

Um die durch die erfolgte Eigentumsaufgabe verfestigte Blockadesituation dieses Grundstücks zu beheben, ist eine alsbaldige Entscheidung des Landes Thüringen über die Aneignung bzw. die Abtretung des Aneignungsrechtes erforderlich. Der Verwahrlosungszustand als solcher wird dadurch nicht beseitigt.



Innenansicht auf Teil des Erdgeschosses



Blick vom Bahnhof Tannroda auf die ehemalige Papierfabrik



Baulicher Zustand



### 6.3 Fallbeispiel Bad Berka: Ordnungsrechtliche Sicherungsanordnung

#### Problem:

Das im Außenbereich gelegene Grundstück, ursprünglich als Kur- und Heilstätte, später als Schwesternheim genutzt, stellt aufgrund der langjährigen Nutzungsaufgabe einen städtebaulichen Missstand mit Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dar. Im Zuge einer Ortsbesichtigung wurde durch die Kommunalverwaltung im Einzelnen festgestellt, dass das Grundstück und die Gebäude nicht gegen den Zutritt unbefugter Personen gesichert war und damit aufgrund von ungesicherten Treppenaufgängen, Kellerzugängen sowie nicht gesicherten Gruben und Schächten eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit – insbesondere von Kindern – bestand.

#### Lösung:

Auf der Grundlage des Gesetzes über die Aufgaben und Befugnisse der Ordnungsbehörden des Landes Thüringen, welches u. a. die Gemeinden als sachlich wie auch örtlich zuständige Ordnungsbehörden bestimmt, erließ die Gemeinde eine Sicherungsanordnung (vgl. Anhang 12), in der das Vermauern der in den unteren Etagen befindlichen Eingänge, Fenster und andere Einlässe, die ein Betreten des Gebäudes ermöglichen, die Sicherung der vorhandenen Gruben und Schächte mit begehbaren Abdeckungen sowie das Anzeigen des Abschlusses dieser Maßnahmen bei der Gemeindeverwaltung bis zu einem bestimmten Termin verfügt wurde.

Für die beiden erstgenannten Maßnahmen wurde die sofortige Vollziehung angeordnet. Für den Fall des Nicht- oder verspäteten Vollzugs wurde die Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers angedroht.

Aufgrund der fristgerechten Durchführung der angeordneten Sicherungsmaßnahmen seitens des Eigentümers konnte auf die Durchführung einer Ersatzvornahme seitens der Stadt verzichtet werden.

Objekt:  
Haus Rodberg,  
Bad Berka

Kommune:  
Bad Berka

Bundesland:  
Thüringen

Ansprechpartner:  
Hr. Höfner (AL)

Institution:  
Stadtverwaltung Bad  
Berka, Bauamt

Telefon:  
036458 55-0

E-Mail:  
info@bad-berka.de

Fotos:  
Quelle: Stadt Bad Berka



Vor Zumauerung des Obergeschosses



Nach Zumauerung des Obergeschosses



Vermüllung des Grundstückes

## 6.4 Bad Fallingbostal: Rückbaugebot nach § 179 BauGB

### Objekt:

Lessingstraße 3–5,  
Uhlandstraße 2–4

### Kommune:

Bad Fallingbostal

### Bundesland:

Niedersachsen

### Ansprechpartner:

Hr. Vetter (AL)

### Institution:

Stadtverwaltung Bad  
Fallingbostal, Stadtbau-  
amt

### Telefon:

05162 401-0

### E-Mail:

stadt@  
badfallingbostal.de

### Fotos:

Quelle: Stadt Bad Fal-  
lingbostal

### Problem:

In einer Wohnsiedlung, die nach WEG aus mehreren Wohneigentümergeinschaften mit einer Vielzahl an Eigentumswohnungen bestand und die ursprünglich in ihrer Gesamtheit über das Bundesvermögensamt (heute der BIMA – Bundesagentur für Immobilienaufgaben) an Angehörige der britischen Streitkräfte vermietet wurde, kam es infolge von Umstrukturierungsprozessen und einer damit verbundenen Abmietung der britischen Streitkräfte zu Leerständen. Die Kommune beschloss zur Behebung dieses städtebaulichen Missstandes die Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens nach BauGB. Die vorbereitenden Untersuchungen ergaben ein Überangebot an Wohnungen und gleichzeitig einen Bedarf an öffentlicher Infrastruktur (Grünflächen, Spiel- und Sportanlagen sowie eine Kultur- und Begegnungsstätte). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Planung wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Umsetzung den Abriss eines Teils der Wohngebäude zwingend erforderlich machte.

Die Eigentümer und Miteigentümer der vom geplanten Rückbau betroffenen Wohnblöcke stimmten zwar mehrheitlich dem Rückbau zu, aber da sich ein Einzeleigentümer weigerte, seine Zustimmung – auch bei Tausch mit bestandsgesicherten Wohnungen bzw. dem Erwerb durch die Stadt – zu erteilen, war eine einvernehmliche Vorgehensweise ausgeschlossen.

### Lösung:

Die Kommune erließ daraufhin nach § 179 BauGB und unter Hinweis auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie nach Durchführung der rechtlich vorgeschriebenen Erörterung und Anhörung (vgl. Anhang 3) des Eigentümers ein Rückbaugebot (vgl. Anhang 4). Gegen diesen Rückbaubescheid legte der Betroffene Widerspruch bei der Stadt ein, nach Zurückweisung des Widerspruches erhob er Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht und nach Abweisung dieser Klage stellte er beim Oberverwaltungsgericht einen Antrag auf Zulassung der Berufung, welches diesen abschlägig beschied (vgl. Anhang 5).

In der Begründung zum OVG-Beschluss wird insbesondere ausgeführt, dass ein Rückbaugebot nach § 179 Abs. 1 Nr. 1 BauGB – auch wenn es sich weniger als ein

Enteignungsverfahren dafür eignet, Festsetzungen eines Bebauungsplanes für öffentliche Grün- und Gemeinbedarfsflächen umzusetzen – im Einzelfall rechtmäßig sein kann, wenn z.B. – wie hier – der Betroffene einerseits in seiner Rechtsposition aufgrund weiterhin bestehender Entschädigungsansprüche nicht verschlechtert wird und andererseits die Gemeinde anstelle einer nachfolgenden Enteignung weiterhin eine einvernehmliche vertragliche Lösung – wie es hier im Übrigen dann auch parallel zum Klageverfahren erfolgreich umgesetzt wurde – anstrebt.



Vor dem Abriss



Während des Abrisses



## 6.5 Fallbeispiel Bremerhaven: Bauordnungsrechtliche Sicherungsanordnung

### Problem:

In dem zentral gelegenen und durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägten „Stadtumbaugebiet Lehe“ häufen sich trotz städtebaulicher und sozialer Interventionen der Stadtverwaltung im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, der ehemaligen EU-Gemeinschaftsinitiative URBAN wie auch des ExWoSt-Forschungsfeldes „Stadtumbau West“ der Leerstand und die Verwahrlosung von privaten, nicht mehr oder nur noch unter sehr großem Aufwand sanierungsfähigen Immobilien.

Als eine der entscheidenden Ursachen für diese Entwicklung wurde – neben der veränderten sozialen Mischung aufgrund des Strukturwandels in Bremerhaven – die Handlungsunfähigkeit oder Handlungsunwilligkeit der Eigentümer festgestellt. Dabei handelt es sich überwiegend um Fälle, in denen sich die jeweilige Immobilie nicht im Eigentum einer einzelnen privaten oder juristischen Person, sondern vielmehr einer Mehrzahl von Eigentümern (insbesondere Wohnungseigentümergeinschaften oder Erbengemeinschaften) befindet. Eine Beseitigung des Verwahrlosungszustandes erscheint in diesen Fällen in der Regel

nur über einen kommunalen (Zwischen-) Erwerb – entweder durch freihändigen Erwerb oder im Rahmen von Zwangsversteigerungen – vorstellbar. Da aber im Rahmen von Zwangsversteigerungen kein kommunales Vorkaufsrecht besteht und weiterhin – sei es aus Gründen der weiterhin problematischen Wertermittlung von strukturell leer stehenden Immobilien in Schrumpfungsregionen oder der weiterhin spekulativen Potentiale bei einem solchen Immobilienerwerb – ein freihändiger Erwerb in der Regel nicht in Betracht kommt, stehen diese Immobilien weiterhin leer und strahlen damit negativ auf das gesamte Umfeld aus.

### Lösung:

Neben der Fortsetzung der städtebaulichen und sozialen Interventionen in das Gebiet und parallelen Bemühungen um grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten für dieses Verwahrlosungsproblem verfolgt die Kommune zurzeit insbesondere die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit. Dazu werden systematisch alle verwahrlosten Immobilien in einem „Schrottimmobilienkataster“ erfasst. Auf der Grundlage des Bauordnungsrechts wurden Sicherungsverfügungen (vgl. Anhang 9) erlassen, im Einzelfall Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Wege der Ersatzvornahme durchgeführt oder ausstehende Forderungen aus Leistungsbescheiden der Stadt im Wege der Zwangsvollstreckung beigetrieben.

### Objekte:

mehrere Grundstücke im Stadtumbaugebiet Lehe

### Kommune:

Bremerhaven

### Bundesland:

Bremen

### Ansprechpartner:

Hr. Friedrich

### Institution:

Stadtverwaltung Bremerhaven, Stadtplanungsamt

### Telefon:

0471 590-0

### E-Mail:

stadtverwaltung@magistrat.bremerhaven.de

### Fotos:

Quelle: BTU Cottbus, 12.01.2009



Erhebliche bauliche Mängel



Sicherungsmaßnahmen



Sicherungsmaßnahmen

## 6.6 Fallbeispiel Datteln: Bauordnungsrechtliche Sicherungsverfügung, Nutzungsuntersagung und Ersatzvornahme

Objekt:  
Südring 282

Kommune:  
Datteln

Bundesland:  
Nordrhein-Westfalen

Ansprechpartner:  
Hr. Marscheider

Institution:  
Stadtverwaltung Datteln,  
FB Stadtplanung, Bau-  
ordnung, Vermessung

Telefon:  
02363 107-0

E-Mail:  
verwaltung@  
stadt-datteln.de

Fotos:  
Quelle: <http://www.urbano.de/stadtumbau/pdf/suedring.pdf>

Text:  
Quelle: <http://www.urbano.de/stadtumbau/pdf/suedring.pdf>

**Problem:**  
Im Jahre 1983, mit der Insolvenz des Eigentümers, wurde das Gebäude in Eigentumswohnungen umgewandelt und an eine Vielzahl, auch ortsfremder Eigentümer verkauft. Äußerlich sichtbar wurden die ersten Probleme, als nach einem Sturmschaden 1991 die Fassadenverkleidung und Dämmung aus Sicherheitsgründen nahezu komplett entfernt werden musste. Hinzu kamen Hinweise auf eine Mieter- und Eigentümerstruktur, die wirtschaftliche Probleme bei der Unterhaltung und Finanzierung des Gebäudes befürchten ließen. Erste Leerstände von Wohnungen aufgrund des negativen Erscheinungsbildes und Images führten dann dazu, dass mit den verbleibenden Mieteinnahmen nur noch kleinere Reparaturmaßnahmen durchführbar waren, aber z.B. für die Reparatur der Fassade kein Geld zur Verfügung stand. In den letzten Jahren hatte sich die Situation weiter zugespritzt, nachdem die Stadt im Zuge einer Ersatzvornahme mangels Zahlungsbereitschaft der Eigentümer auch die letzten Fassadenplatten abnehmen lassen musste. Bei der Stadt sind darüber hinaus erhebliche Rückstände bei der Zahlung der Grundbesitzabgaben aufgelaufen und der Energieversorger hat im Winter 2005 zunächst vorläufig, aber seit dem Frühjahr 2006 endgültig die Installation der Übergabestation für die Fernwärmeversorgung entfernen lassen.

Das Gebäude ist mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht zu sanieren, zu modernisieren und instand zu setzen.

**Lösung:**  
Wegen des funktionslosen Sicherheitstreppenhauses musste die Stadt Datteln die Nutzungsuntersagung gegen die Mieter zum 01.10. 2006 aussprechen. Das Gebäude wurde am 22.11. 2006 bis auf zwei Wohnungen, bei denen die Fluchtwege gegeben waren, geräumt. Das vorhandene 12-geschossige Wohnhochhaus, das erhebliche städtebauliche, bautechnische und bauordnungsrechtliche Mängel aufweist, die eine weitgehende Räumung am 22.11. 2006 erforderlich machten, soll nach Auszug der letzten Mieter abgerissen und das ca. 1.650 m<sup>2</sup> große Grundstück in die gewerbliche bzw. Mischgebietsnutzung der angrenzenden Grundstücksflächen einbezogen werden.



Städtebaulicher Solitär



Fassadendetaillierung

## 6.7 Fallbeispiel Dortmund: Förderrechtliche Ausnahmegenehmigung

### Problem:

Bei dem Gebäude Kielstraße 26 handelt es sich um ein 1969 bezugsfertig gewordenes und 18 Etagen hohes Punkthochhaus mit 102 Wohnungen. 1993 erfolgte durch Teilungserklärung die Umwandlung des Gebäudes in Eigentumswohnungen. Seit der Errichtung des Gebäudes wurde zu keinem Zeitpunkt in Modernisierungsmaßnahmen investiert, so dass Anfang 2002 bereits ca. 26 % der Wohnungen dauerhaft leer und ca. 67 % unter Zwangsversteigerung standen. Die Mehrzahl der ca. 70 Eigentümer war zu diesem Zeitpunkt bereits insolvent. Nach ausbleibenden Zahlungen wurde im April 2002 die Heizungs- und Warmwasserversorgung eingestellt, was zu einem drastischen Qualitätsverlust und zu einem sukzessiven Leerzug aller Wohnungen führte. Am 21.11.2002 wurde das Hochhaus von der Stadt Dortmund im Rahmen einer bauordnungsbehördlichen Sicherungsmaßnahme zugemauert.

Die Erhaltung des Hochhauses mit dem Ziel einer nachhaltigen Wiedervermietung ist ohne Komplettmodernisierung, energetische Nachrüstung, Schaffung nachfragegerechter Wohnungsgrundrisse und Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung



Luftbild



Punkthochhaus

nicht realisierbar. Die hierfür notwendigen enormen Kosten und insbesondere der noch unkalkulierbare Aufwand zur Klärung der Eigentumsfrage bzw. Verfügbarkeit des Gebäudes halten jedoch potentielle Investoren auf Distanz. Gleichzeitig ist die Gebäudesubstanz zwar teilweise verwüstet und sind einzelne Wohnungen ausgebrannt, da aber noch mehr als 50 % der Gebäudesubstanz als nicht abgängig eingeschätzt werden, ist es schwierig, eine nach WEG erforderliche „Abrissentscheidung“ der Eigentümerversammlung herbeizuführen.

### Lösung:

In einem ersten Schritt soll das Problem der Verfügbarkeit der Immobilien gelöst werden. Hierfür wurde durch einen Projektträger im Auftrag der Stadt Dortmund die Recherche aller Eigentümer, der jeweiligen Miteigentumsanteile, der eingetragenen Grundschulden und aller Gläubigerbanken durchgeführt. Wenn es zukünftig gelingt, die Mehrheit der Miteigentumsanteile in einer Hand zu bündeln, könnte eine Hausverwaltung mit dem Ziel eingesetzt werden, den Versuch zu unternehmen, durch Beschluss von Maßnahmen den Erwerb der restlichen Miteigentumsanteile zu steuern. Grundsätzlich wird angestrebt, den Erwerb der Miteigentumsanteile mit Mitteln der Stadtbauauf Förderung zu finanzieren. Dazu wurde ein Antrag auf förderrechtliche Ausnahmegenehmigung gestellt, der inzwischen positiv beschieden wurde. Für die Reaktivierung des Wohnstandortes schließt die Stadt Dortmund einen Rückbau zugunsten der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche grundsätzlich nicht aus.



Balkon des Punkthochhauses

Objekt:  
Kielstraße 26

Kommune:  
Dortmund

Bundesland:  
Nordrhein-Westfalen

Ansprechpartner:  
Hr. Boom

Institution:  
Stadtverwaltung Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 61/ 1 – 2 – Steuerung und Verwaltung

Telefon:  
0231 50-0

E-Mail:  
buergerbuero@stadtdo.de

Ansprechpartner:  
Hr. Rottinghaus

Institution:  
Stadtverwaltung Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 61/ 7 – Geschäftsbereich Stadterneuerung

Telefon:  
0231 50-0

E-Mail:  
buergerbuero@stadtdo.de

Fotos:  
Quelle: <http://www.urbano.de/stadtbau/pdf/kielstrasse.pdf>

Text:  
Quelle: <http://www.urbano.de/stadtbau/pdf/kielstrasse.pdf>



## 6.8 Fallbeispiel Dortmund: Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Objekt:  
Großsiedlung Lanstrop

Kommune:  
Dortmund

Bundesland:  
Nordrhein-Westfalen

Ansprechpartner:  
Thomas Rohr

Institution:  
Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Telefon:  
0231 50-0

E-Mail:  
buergerbuero@stadt.do.de

Fotos:  
Quelle: Stadt Dortmund

### Problem:

Die Großsiedlung Lanstrop prägt mit ihrer homogenen und mit großzügigen Abständen angelegten Zeilenbaustruktur den nördlichen Siedlungsteil von Lanstrop und ist als Geschosswohnungsbau um zentrale Infrastruktureinrichtungen gruppiert. Sie umfasst 1.153 Wohnungen, die 1959 mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW gefördert und von 1960 bis 1962 in vier- bis fünfgeschossiger Bauweise fertiggestellt wurden. Mit Ablauf des 31.12. 2009 endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

Mitte 2008 standen in Lanstrop rund 140 Wohnungen leer. Zum Jahresende 2008 hat sich die Anzahl der Wohnungsleerstände laut Angaben des Mieterbeirates der Großsiedlung Lanstrop auf rund 200 erhöht und mittlerweile die 220 überschritten. Dies entspricht einer Leerstandsquote von mehr als 19%. Die Dynamik der bisherigen Leerstandsentwicklung an diesem Standort ist enorm. Angesichts der offensichtlich nur noch geringen Nachfragequalität (insbesondere im nördlichen Siedlungsbereich) und der peripheren Lage der Siedlung im Stadtgebiet ist ein weiterer Anstieg der Leerstände aus wohnungswirtschaftlicher Sicht unabwendbar, soweit nicht kurzfristige Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation getroffen werden.

Gleichzeitig ist die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse nach dem Verkauf durch die LEG Wohnen in 2005 nicht transparent und für die Stadtverwaltung Dortmund kaum nachvollziehbar. Seit dieser Privatisierung der Wohnungsbestände fehlt für die Großsiedlung ein durchgreifendes Instandsetzungs- und Modernisierungskonzept, mit dem die neuen – und teilweise wechselnden – Eigentümer die Marktfähigkeit ihres Wohnungsbestandes erhalten oder erreichen könnten.

### Lösung:

Das städtebauliche Ziel für die zukünftige Entwicklung des Gebietes ist der mietervertragliche Umbau der Großsiedlung zu einem attraktiveren Wohnstandort, wobei zur Umstrukturierung sowohl das wohnungswirtschaftliche Instrument der Modernisierung von Bestandsgebäuden als auch das städtebauliche Instrument des Abrisses von Teilbereichen der Großsiedlung mit anschließendem Neubau – auch von innovativen Wohnformen – zum Ein-

satz kommen können.

Dazu muss entweder eine belastbare Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer über ein verbindliches Instandhaltungs- und Modernisierungskonzept mit entsprechenden Investitionsabsicherungen (z.B. Bürgschaft) abgeschlossen werden oder die Stadt muss im Falle einer Verkaufsbereitschaft in der Lage sein, sich das Eigentum an der Großsiedlung zu verschaffen. Der erneute Weiterverkauf der Wohnungsbestände an rein gewinnorientierte Unternehmen oder Fondsgesellschaften ohne Instandhaltungs- und Modernisierungskonzept soll verhindert werden. Dazu bietet der § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein besonderes Satzungs-vorkaufsrecht für Gebiete, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Betracht zieht. Der Rat der Stadt Dortmund beschloss am 25.06.2009 aus diesen Gründen die „Satzung der Stadt Dortmund über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes für die Großsiedlung Lanstrop“ (vgl. Anhang 6). Damit wahrt die Stadt ihre Eingriffsmöglichkeiten im Falle des Verkaufs oder Teilverkaufs der Siedlung. In einem solchen Verkaufsfall ist der Kaufvertrag der Stadt vorzulegen, die dann zu entscheiden hat, ob sie mit ihrem besonderen Vorkaufsrecht in den Kaufvertrag eintritt. Grundsätzlich bleibt aber die abschließende Entscheidung über die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechtes einem gesonderten Beschluss des Rates vorbehalten, wenn die konkreten Bedingungen und die Höhe des Kaufpreises in einem Verkaufsfalle feststehen.

## 6.9 Fallbeispiel Dresden: Polizeirechtliche Anordnung

### Problem:

Die Zunahme von Beschwerden der Bevölkerung hinsichtlich der Verwahrlosung gegenwärtig nicht genutzter Grundstücke führte in Dresden zu einer strukturierten Vorgehensweise gegen solche verwahrlosten Grundstücke. Aufgrund der mit der Verwahrlosung i.d.R. einhergehenden Umweltdelikte wie auch hinsichtlich einer bereits im Umweltamt bestehenden Verwaltungseinheit, die Umweltdelikte festzustellen und zu verfolgen hatte, wurde im Jahre 1996 diesem Amt die Federführung bei der systematischen Erfassung und Behebung des Verwahrlosungsproblems zugewiesen. Das Umweltamt ermittelte daraufhin anhand der Kriterien Grundstücksgröße, Zustand der – soweit vorhanden – Bausubstanz, Wildwuchs, Vermüllung, Anliegerpflichten und Vandalismus bis heute ca. 4.500–5.000 verwahrloste Grundstücke in Dresden, von denen zum Teil in einem unterschiedlichen Grade Gefahren für die öffentliche Sicherheit ausgehen.



Königsbrückerstraße



Bischofsplatz



Friedensstraße

### Lösung:

Nach ersten Erfahrungen mit einfachen Hinweisschreiben und dem Abschluss vertraglicher Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern, die aber auf finanzielle wie auch rechtliche Grenzen stießen, verfolgt die Stadt Dresden nunmehr auf der Rechtsgrundlage des Sächsischen Polizeigesetzes, welches auch den Gemeinden als sachlich zuständige Ortpolizeibehörden die polizeiliche Generalklausel als Eingriffsgrundlage eröffnet, inzwischen eine Strategie der hoheitlichen Eingriffe in Form von polizeirechtlichen Anordnungen. So traf z.B. die Stadt eine polizeirechtliche Anordnung hinsichtlich eines verwahrlosten Grundstückes, in der sie anordnete,

- 1.1 durch die Schließung sämtlicher Fenster und Zugänge im Keller- und Erdgeschoss des Gebäudes sowie die Errichtung eines geschlossenen Zaunes zur öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten, dass Unbefugte keinen Zutritt in das Gebäude und auf das Grundstück erlangen,
- 1.2 lose Gebäudeteile zu entfernen,
- 1.3 die Abfälle von dem Grundstück sowie aus dem Gebäude ordnungsgemäß zu entfernen sowie
- 1.4 die uneingeschränkte Begehbarkeit des öffentlichen Gehweges durch Verkehrssicherungsschnitt an den betroffenen Gehölzen herzustellen.

Hinsichtlich der Punkte 1.1. und 1.2. wurde die sofortige Vollziehung sowie im Falle der Nicht-, nicht fristgerechten oder ungenügenden Erfüllung der Punkte 1.1.–1.4. ein Zwangsgeld angeordnet sowie eine Gebühr für den Bescheid festgesetzt. Der Antrag des Grundstückseigentümers nach § 80 Abs. 5 VwGO auf aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen den Anordnungsbescheid wurde durch Beschluss des VG Dresden vom 17.12. 2007 – 14 K 1819/07 (vgl. Anhang 13) zurückgewiesen und die Anordnung für sofort vollziehbar erklärt. Lediglich die in Ziffer 1.2 der Verfügung angeordnete Beseitigung der losen Gebäudeteile wurde wegen Unbestimmtheit aufgehoben und mittlerweile durch das Umweltamt neu angeordnet. Im Übrigen wurde die Vorgehensweise auf der Grundlage des Sächsischen Polizeigesetzes bestätigt.

Kommune:  
Dresden

Bundesland:  
Sachsen

Ansprechpartner:  
Hr. Stefan Teller

Institution:  
Landeshauptstadt  
Dresden, Umweltamt,  
Abt. Untere Immissionsschutz- und Abfallbehörde, SG Abfall und Brachflächen

Telefon:  
0351 488-0

E-Mail:  
stadtverwaltung@  
dresden.de

Fotos:  
Quelle: BTU Cottbus,  
23.01.2009

## 6.10 Fallbeispiel Emden: Städtebauliche Sanierungsmaßnahme und Rückbaugebot

### Objekt:

Stadtteil Barenburg,  
Klein-von-Diepold-Str.,  
„Glaspaläste“

### Kommune:

Emden

### Bundesland:

Niedersachsen

### Ansprechpartner:

Hr. Fortmann und  
Hr. Lücking

### Institution:

Stadtverwaltung Emden,  
FB Stadtentwicklung  
und Wirtschaftsförderung,  
Fachdienst Stadtplanung

### Telefon:

04924 87-0

### E-Mail:

stadt@emden.de

### Fotos:

Quelle: Stadt Emden

### Problem:

Im Stadtgebiet Barenburg stellen die zwei 11geschossigen Hochhausscheiben „Glaspalast Ost“ und „Glaspalast West“ mit jeweils 160 Wohnungen einen herausragenden sozialen Brennpunkt dar. Der Stadtteil – und hier insbesondere diese beiden „Glaspaläste“ – weisen seit langem den Charakter einer „Durchgangsstation“ auf, so dass z.B. schon Mitte der 80er Jahre über einen Rückbau der beiden „Glaspaläste“ auf fünf Stockwerke nachgedacht wurde. Dann füllten sich aber Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre die Wohnungen wieder durch den Zuzug vieler Übersiedler, Aussiedler und Asylsuchende, so dass ein Rückbau zwischenzeitlich nicht mehr auf der Tagesordnung stand.

Die beiden Hochhausscheiben weisen grundsätzlich unterschiedliche Eigentümer- und Nutzungsstrukturen auf. Der „Glaspalast Ost“ ist eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilte Eigentumswohnanlage, die ursprünglich durch selbstnutzende Eigentümer mit einer sehr hohen Identifizierung mit dieser Wohnform eines Lebens im Hochhaus gekennzeichnet war. Aufgrund inzwischen erfolgter Eigentümerwechsel – teilweise in Form von Zwangsversteigerungen – und damit verbundenen Vermietungsproblemen, die sich entweder in Leerstand oder in der Vermietung an „soziale Problemfälle“ äußern,

ist es inzwischen zu einer Spaltung der Eigentümer und Nutzer gekommen. Auf der einen Seite gibt es weiterhin eine Vielzahl von Eigentümern und Nutzern, die gern in einer solchen Hochhausscheibe wohnen. Auf der anderen Seite sind inzwischen viele Mieter – teilweise gekoppelt mit einer grundsätzlich problematischen sozialen Lebenssituation – durch eine Haltung der Gleichgültigkeit oder Ablehnung gegenüber dieser Wohnform gekennzeichnet.

Der „Glaspalast West“ dagegen ist das Eigentum einer Fondsgesellschaft mit einer Vielzahl „anonymer“ Anteilszeichner, die über keine – über die reine Renditeerwartung hinausgehende – Identifikation mit dem Objekt verfügen. Auch hier kam es in der Vergangenheit zu Vermietungsproblemen, Leerstand und einer problematischen Mieterstruktur.

### Lösung:

Zur Lösung der Vielzahl an Problemfällen in diesem Gebiet wurde ein förmliches Sanierungsverfahren beschlossen. Darüber hinaus konnten inzwischen mit Hilfe des Förderprogramms „Soziale Stadt“ nachhaltige Erfolge erzielt und damit eine Stabilisierung des Stadtteils erreicht werden. Dennoch wird als Entwicklungsoption für die Glaspaläste ein teilweiser oder vollständiger Abriss – unter Umständen unter Anwendung des städtebaurechtlichen Rückbaugebotes – nicht ausgeschlossen.



Glaspalast Ost



Glaspalast West

## 6.11 Fallbeispiel Frankfurt am Main: Abgabenrecht und „Zwangssanierung“

### Problem:

Seit über 10 Jahren zeigte der heruntergekommene und leer stehende Altbau ein zwar gewohntes, aber ärgerliches Bild im östlichen Nordend von Frankfurt am Main. Bürgerinnen und Bürger wie auch der Ortsbeirat beklagten diesen Zustand immer wieder in den öffentlichen Gremien und der Presse. Die Eigentümerin des Grundstücks hatte bei der Stadt Frankfurt am Main abgabenrechtliche Verbindlichkeiten in 5-stelliger Höhe.

### Lösung:

Zur Beitreibung ihrer abgabenrechtlichen Forderungen gegenüber der Eigentümerin wie auch zur Behebung dieses städtebaulichen und wohnungsaufsichtsrechtlichen Missstandes leitete die Stadt eine Zwangsvollstreckung in die Immobilie ein. Auf der Grundlage einer engen Zusammenarbeit zwischen der städtischen Beitreibungsbehörde, dem Amt für Wohnungswesen und dem Stadtplanungsamt hatte dazu die Stadt beim Amtsgericht beantragt, eine Institutswangsverwaltung anzuordnen und dazu einen Mitarbeiter des Amtes für Woh-

nungswesen als Zwangsverwalter einzusetzen. Ende 2003 hat das Amtsgericht die Stadt mit der Verwaltung der Liegenschaft beauftragt. Auf der Grundlage des Zwangsvollstreckungsgesetzes in Verbindung mit den Anforderungen aus dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz an Wohnräume veranlasste der „städtische“ Zwangsverwalter daraufhin die Instandsetzung und Sanierung des Wohngebäudes, um eine Grundlage für die Befriedigung der der Zwangsvollstreckung zu Grunde liegenden Forderungen zu schaffen.

Rund 400.000 Euro mussten dazu während der fast zweijährigen Bauzeit in das Gebäude investiert werden, um die Schäden aus der langen Zeit des Leerstands zu beheben – aber auch um „Bausünden“ der Eigentümerin auszubügeln, die vor vielen Jahren mit völlig ungeeigneten Maßnahmen eine „Sanierung“ begonnen hatte. Die Baumaßnahmen wurden mit dem Gericht abgestimmt, die erforderlichen Aufwendungen mit Mitteln des Stadtplanungsamtes vorfinanziert. Durch diese Kooperation zwischen Amt für Wohnungswesen und Stadtplanungsamt konnte das Haus vollständig instand gesetzt werden. Neben der Haustechnik und den Balkonen wurden auch der Außenputz und der Anstrich des Gebäudes erneuert und der Ausbau des Dachgeschosses als Wohnung fertig gestellt.

Nach Abschluss der Sanierung und Vermietung der Wohnungen erfolgte die Zwangsversteigerung, aus deren Erlös vorrangig die Kosten der Zwangsverwaltung (d.h. insbesondere die Kosten der Sanierungsarbeiten) erstattet sowie die der Zwangsvollstreckung zu Grunde liegende Forderung befriedigt werden konnten.

Kommune:

Frankfurt am Main

Bundesland:

Hessen

Ansprechpartner:

Hr. Forster

Institution:

Magistrat der Stadt  
Frankfurt am Main, Amt  
für Wohnungswesen

Telefon:

069 212-01

E-Mail:

planungsamt@  
stadt-frankfurt.de

Fotos:

Quelle: Stadt Frankfurt  
am Main



Sanierung des Gebäudes



Sicherungsmaßnahmen



## 6.12 Fallbeispiel Frankfurt am Main: Wohnungsaufsichtsrecht

Kommune:  
Frankfurt am Main

Bundesland:  
Hessen

Ansprechpartner:  
Hr. Forster

Institution:  
Magistrat der Stadt  
Frankfurt am Main, Amt  
für Wohnungswesen

Telefon:  
069 212-01

E-Mail:  
planungsamt@  
stadt-frankfurt.de

Fotos:  
Quelle: Stadt Frankfurt  
am Main

### Problem:

Bei einem sechsgeschossigen Gebäude mit zwölf Wohnungen wurden im Rahmen von mehreren, aufgrund von Beschwerden von Bewohnern durchgeführten Begehungen eine Vielzahl von Mängeln und Missständen festgestellt, die Folge von unterlassenen, aber erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen waren und die gleichzeitig das Wohnen in diesem Gebäude offensichtlich beeinträchtigten. Bezogen auf das Gebäude waren die Hauseingangstür nicht gang- und schließbar sowie die Klingel- und Gegensprechanlage nicht in Funktion, im Treppenhaus fehlten Abdeckungen der Elektroverteilung, die Regenrinnen waren undicht und an den Außenwänden lagen teilweise Putzschäden vor. Darüber hinaus waren in einer Wohnung Schäden in der Zu- und/oder Ableitung im Versorgungschacht vor-

handen sowie lag an der Wand des Versorgungsschachtes ein Schimmelbefall vor.

### Lösung:

Auf der Rechtsgrundlage des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes leitete die Stadtverwaltung zur Behebung der festgestellten Mängel und Missstände ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren ein. Es erfolgten

- im Rahmen einer Anhörung die Information des Eigentümers über die festgestellten Mängel und Missstände verbunden mit den Hinweisen, dass er nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz zur Behebung dieser Mängel und Missstände innerhalb der im Anhörungsschreiben gesetzten Frist verpflichtet ist und im Falle einer Missachtung seiner Instandsetzungspflicht das Amt für Wohnungswesen die notwendigen Arbeiten per gebührenpflichtigen Verwaltungsverfügung unter Androhung der kostenpflichtigen Ersatzvornahme anordnen wird,
- nach unzureichenden Instandsetzungsarbeiten seitens des Eigentümers auf der Grundlage einer Kostenschätzung nach DIN 276 der Erlass einer Verwaltungsverfügung (vgl. Anhang 10) mit 1. Anordnung der in einer Anlage aufgegebenen Arbeiten innerhalb der dort genannten Fristen, mit 2. Androhung der Ersatzvornahme bei Kostenübernahme durch den Eigentümer für den Fall, dass die Arbeiten nicht fristgerecht, nicht fachgerecht oder nicht vollständig ausgeführt werden, sowie mit 3. Anordnung der sofortigen Vollziehung,
- der Erlass eines Gebührenbescheides für die wohnungsaufsichtliche Anordnung,
- nach bestandskräftiger Vollzugsfähigkeit der Verwaltungsverfügung die Durchführung von nicht erbrachten Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme und Beitreibung der dafür veranschlagten Kosten sowie
- der abschließende Erlass eines Kostenfestsetzungsbescheides in Höhe der festgestellten Kosten für die Ersatzvornahme und die damit verbundene Rückerstattung der zu viel beigetriebenen veranschlagten Kosten.



Marode Klingelanlage



Schimmelbefall und Schäden im Versorgungsschacht



Fehlende Abdeckung der Elektroverteilung

### 6.13 Fallbeispiel Ingelheim am Rhein: Bauordnungsrechtliche Abbruchanordnung

#### Problem:

Bei einem seit mehreren Jahrzehnten leer stehenden Wohnhaus wurde im Rahmen einer Ersatzvornahme auf der Grundlage einer gerichtlich bestätigten bauordnungsrechtlichen Rückbauverfügung – es bestand akute Einsturzgefahr bei Teilen des Gebäudes – der Dachstuhl, der Kamin und ein Teil der Außenwand abgetragen, so dass damit zwar einerseits eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit zukünftig ausgeschlossen werden konnte, andererseits blieb aber gleichzeitig ein das Ortsbild störender Gebäudetorso stehen.

#### Lösung:

Auf der Rechtsgrundlage des damaligen § 78a und jetzigen § 82 der Bauordnung des Landes Rheinland-Pfalz, der – „soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind“ – die Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, die Eigentümer zu verpflichten, „die Anlage abzurechen oder zu beseitigen“, gab die zuständige Bauaufsichtsbehörde dem Eigentümer unter Anordnung des Sofortvollzuges und unter Androhung der Ersatzvornahme auf, den verbliebenen Gebäudetorso bis zur Oberkante der Kellergeschoßdecke vollständig abzurechen und das Grundstück durch einen mindestens 1,50 m hohen Zaun oder eine vergleichbare Maßnahme abzusichern.

Der Eigentümer legte gegen diese Rückbauverfügung Widerspruch ein. Der parallel beim zuständigen Verwaltungsgericht gestellte Antrag auf Gewährung des einstweiligen Rechtsschutzes hatte in zweiter Instanz Erfolg. Dem Widerspruch selbst wurde nicht stattgegeben, so dass der Eigentümer beim zuständigen Verwaltungsgericht Klage einreichte, welche von diesem zurückgewiesen wurde (VG Mainz – 06.06.1997 – AZ: 2 K 1353/96). Die daraufhin eingelegte Berufung beim Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz wurde als zwar zulässig, aber unbegründet zurückgewiesen (vgl. Anhang 7 und BRS 62, Nr. 207), ebenso blieb die – aufgrund der nicht zugelassenen Revision – beim Bundesverwaltungsgericht eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde ohne Erfolg (vgl. Anhang 8).

Die Gerichte bestätigten im Rahmen ihrer Entscheidungen zum einen das Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen zum Erlass der Rückbauverfügung, da der Ge-

bäudetorso nachweislich „nicht genutzt“ und „im Verfall begriffen“ war, sowie zum anderen die Vereinbarkeit der Rückbauverfügung (hinsichtlich der Ermessensausübung) und deren Eingriffsgrundlage (§ 78a – jetzt: § 82 – LBO) mit dem grundgesetzlichen Schutz des Eigentums. Insbesondere wurde ausgeführt, dass eine solche abgängige Bausubstanz, die sich als „Missstand“ im Hinblick auf das Ortsbild darstellt, keinen eigentumsrechtlichen Bestandsschutz mehr genießt und deren Beseitigung im Rahmen der zulässigen Sozialbindung liege, da die Beseitigung eines Gebäudetorsos dem Gemeinwohlbelang „Pfleger des Orts- und Landschaftsbildes“ diene. Der Rückbau wurde entsprechend der Verfügung durchgeführt.

Objekt:  
gelegen in  
Ober-Ingelheim

Kommune:  
Ingelheim am Rhein

Bundesland:  
Rheinland-Pfalz

Ansprechpartner:  
Dipl.-Ing. Richard Brand

Institution:  
Stadtverwaltung Ingelheim,  
Untere Bauaufsichtsbehörde

Telefon:  
06132 782-0

E-Mail:  
stadtverwaltung@  
ingelheim.de

Fotos:  
Quelle: Stadt Ingelheim



Vor dem Abbruch



Während des Abbruchs



Nach dem Abbruch

## 6.14 Fallbeispiel Lübeck: Mod.-Inst.-Gebot nach § 177 BauGB

Objekt:  
Hundestraße 87

Kommune:  
Lübeck

Bundesland:  
Schleswig-Holstein

Ansprechpartner:  
Fr. Maaß

Institution:  
Stadtverwaltung Lübeck,  
FB Stadtplanung, Abt.  
Stadtsanierung

Telefon:  
0451 122-0

E-Mail:  
info@luebeck.de

Fotos:  
Quelle: Stadt Lübeck

### Problem:

Im Rahmen der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Block 13 – Tünkenhagen“, gelegen in der Lübecker Altstadt, wurden durch einen Sachverständigen an einem einzelnen Wohngebäude erhebliche Mängel und Missstände festgestellt, da die Sanitärausstattung als unterdurchschnittlich und die Belichtung im Erd- und Obergeschoss als ungenügend zu bezeichnen war, Putzschäden vorhanden, Fenster abgängig und Treppen ausgetreten waren sowie der Verstrich der Dacheindeckung fehlte. Das Wohngebäude entsprach damit nicht nur nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sondern beeinträchtigte darüber hinaus in erheblichem Maße aufgrund seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Ortsbild.

### Lösung:

Die Stadt nahm mit dem Eigentümer Kontakt auf und wies ihn auf die bestehenden baulichen und städtebaulichen Missstände und Mängel sowie das Sanierungserfordernis hin. Da dieser rein konsensual orientierte Ansatz nicht zum Erfolg führte, zog die Stadt die Möglichkeit des Erlasses eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes nach § 177 BauGB in Betracht und lud den Eigentümer zu einem förmlichen Erörterungstermin nach § 175 BauGB ein (vgl. Anhang 1). Diesen ersten Erörterungstermin sagte der betroffene Eigentümer unter Hinweis auf einen beabsichtigten Verkauf an einen Dritten ab. Nach einer erneuten Einladung zum Erörterungstermin (vgl. Anhang 2) veräußerte der Eigentümer das Grundstück an die städtische Sanierungsträgerin, so dass der Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes entbehrlich wurde und stattdessen die Sanierungsträgerin die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchführen konnte.



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

## 6.15 Fallbeispiel Münster: Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

### Problem:

Ehemalige „NATO-Wohnungen“ (Baujahr 1965) wurden im Zuge von Umstrukturierungen der Alliierten und der damit verbundenen Nutzungsaufgabe in den 80er Jahren auf der Grundlage des Wohneigentumsgesetzes in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt und anschließend auf der Grundlage von „Hochglanzbroschüren“ im Rahmen von „Steuersparmodellen“ an Privatanleger veräußert. In Folge der bei einzelnen Eigentümern zu verzeichnenden Finanzknappheit - die vorhandenen Mittel reichten oft nur für den Erwerb, aber nicht mehr für erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen - kam es zu einem Abfall des Standards, verbunden mit teilweise leerem Stand und überwiegender Vermietung an Sozialmieter. Im Ergebnis entstand ein sozialer Brennpunkt bei gleichzeitig überbewerteten Sozialmieten. Die Rahmenbedingungen sind bis heute geprägt durch Zwangsversteigerungen bei einzelnen Eigentümern von Eigentumswohnungen sowie einem anhaltenden Instandsetzungstau und Leerstände in Teilen des Bestandes.

### Lösung:

Zur systematischen Bestandsanalyse einschließlich der bestehenden Eigentumsverhältnisse führte die Stadt Vorbereitende Untersuchungen durch und legte im Jahre 2005 das gesamte Wohnquartier mit 196 Wohnungen in einfacher Bauweise als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren fest. Zur Vorbereitung einzelner Sanierungsmaßnahmen wurden Planungs- und Moderationsleistungen u.a. mit Mitteln der Städtebauförderung finanziert. Weiterhin wurde – teilweise differenziert nach einzelnen Wohneigentümergeinschaften – seitens der Stadt folgende Maßnahmen durchgeführt:

- ein Wechsel der WEG-Verwaltung befördert,
- ein Architekturbüro mit der Planung und Moderation der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beauftragt,
- die Beschlussfassungen in den Wohneigentümergeinschaften I und II mittels des Architekturbüros vorbereitet,
- die Vorgehensweise durch einen Städtebaulichen Vertrag mit der WEG-Verwaltung abgesichert,
- die Umsetzung der Maßnahmen intensiv begleitet,
- die städtischen Miteigentumsanteile strategisch erhöht sowie
- eine gute Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss im Rahmen der Wertermittlung erreicht.

### Objekt:

Theodor-Heuss-Straße 38–50 (WEG I), Osthuesheide 15–21, 51–61 (WEG II), 63–99 (WEG III)

### Kommune:

Münster

### Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

### Ansprechpartner:

Fr. Regenitter (AL)

### Institution:

Stadtverwaltung Münster, Amt für Wohnungswesen

### Telefon:

0251 492-0

### E-Mail:

stadtverwaltung@stadt-muenster.de

### Fotos:

Quelle: Stadt Münster



Zustand vor der Sanierung



## 6.16 Fallbeispiel Saarbrücken: Denkmalrechtliche Sicherungsanordnung

Objekt:  
Talstraße 27

Kommune:  
Saarbrücken

Bundesland:  
Saarland

Ansprechpartner:  
Fr. Bäumer-Neus

Institution:  
Ministerium für Umwelt,  
Abt. C Landes- und  
Stadtentwicklung, Ref.  
C/6 Rechtsangelegen-  
heiten der Abt. und des  
Landesdenkmalamtes

Telefon:  
0681 501-0

E-Mail:  
poststelle@  
umwelt.saarland.de

Fotos:  
Dipl.-Ing. Knut Schmitt

### Problem:

Ein als Einzeldenkmal unter denkmalrechtlichem Erhaltungsschutz stehendes Gebäude drohte aufgrund eines langjährigen Leerstandes zu verfallen. Die damit verbundenen Gefährdungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung führten zum Erlass einer Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zur Durchführung bauordnungsrechtlicher Sicherungsmaßnahmen. Aufgrund des weiter voran schreitenden Verfalls bestritten die Eigentümer die Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals und stellten im Januar 2005 bei der Landesdenkmalbehörde einen Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung zum Abriss des Gebäudes.

### Lösung:

Die Landesdenkmalbehörde versagte die denkmalrechtliche Erlaubnis zum beantragten Abriss mit der Begründung, dass die Denkmaleigenschaft des Gebäudes trotz des voran schreitenden Verfalls besteht und auch die Erhaltung des Denkmals zumutbar ist. Der Eigentümer erhob dagegen Klage vor dem Verwaltungsgericht.

Parallel zu diesem Klageverfahren verfügte die Landesdenkmalbehörde in Form einer denkmalenschutzrechtlichen Sicherungsanordnung

1. die Sicherung des Gebäudes durch Einrüstung des Gebäudes mit einem Stahlrohrgerüst und Schutzbohlen vor den Fassaden sowie durch den Einbau eines Stahlträgerkorsetts in jeder Deckenlage mit Verankerung in den Drittpunkten der Träger und der Verankerung der Giebelspitzen,
2. die Durchführung der Sicherungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist,
3. aufgrund der Dringlichkeit den sofortigen Vollzug der Sicherungsmaßnahmen sowie
4. bei Nichtnachkommen der Sicherungsanordnung ein Zwangsgeld.

Gegen diese denkmalenschutzrechtliche Sicherungsanordnung erhob der Eigentümer vor dem zuständigen Verwaltungsgericht Klage. Aufgrund einer versäumten Anhörung vor Erlass der denkmalenschutzrechtlichen Sicherungsanordnung wurde dieser Klage stattgegeben und die denkmalrechtliche Sicherungsanordnung durch Urteil des Gerichtes aufgehoben. Auch im Klageverfahren bzgl. der versagten denkmalrechtlichen Abrissgenehmigung wurde dem Eigentümer unter Verweis auf die fehlende Wirtschaftlichkeit Recht gegeben und die Landesdenkmalbehörde verpflichtet, die denkmalrechtliche Abrissgenehmigung zu erteilen; die dagegen beim OVG eingelegte Berufung wurde zurückgewiesen (vgl. OVG des Saarlandes – Urteil vom 20.11.2008 – AZ: 2 A 269/08).



Ansicht der Rückseite des Gebäudes



Sicherungsmaßnahmen an der Vorderseite

## 6.17 Fallbeispiel Völklingen: Mod.-Inst.-Gebot nach § 177 BauGB

### Problem:

Die Stadt Völklingen beabsichtigte im Rahmen des ExWoSt-Modellprojektes „Stadtumbau-West“ durch Sanierung und Modernisierung von innerstädtischen, teilweise leer stehenden und vier Einzeleigentümern gehörenden Schlüsselimmobilien – den so genannten „Jugendstilhäusern“ – die Behebung eines städtebaulichen Missstandes. Bereits zu Beginn des Projektes wurde aus diesem Grunde ein Architekturbüro mit der Ermittlung des Sanierungsaufwandes und der Erarbeitung einer einheitlichen Sanierungsstrategie beauftragt. Auf der Grundlage dieser Sanierungsplanung wurde den vier Eigentümern eine Förderung zur Sanierung ihrer Immobilien angeboten. Kein Eigentümer der Häuser Rathausstraße 24–28 war jedoch bereit, mit dieser Förderung eine Sanierung seiner Immobilie vorzunehmen. Sie veräußerten jedoch – mit Ausnahme der Rathausstraße 28 – ihre Grundstücke zum Verkehrswert an die Stadt.

Die Stadt Völklingen hatte zum Zwecke der Sanierung eine Gesellschaft gegründet, die im Rahmen des Stadtumbauprogrammes die Sanierung der Häuser finanziert. Da die Stadt selbst bereits mit den Planungen und mit der Sanierung ihrer Grundstücke begonnen hatte und ein nachhaltiger Erfolg nur mit einer auch räumlich umfassenden Aufwertungsstrategie erzielt werden konnte, war es erforderlich, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten auch am letzten „Jugendstilhaus“ durchzuführen.

### Lösung:

Zur Mobilisierung dieser letzten „Schlüsselimmobilie“ sollte aus diesem Grunde ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot erlassen werden. Im Rahmen eines Erörterungstermins nach § 175 BauGB und eines Anhörungstermins nach § 28 VwVfG wurde dem betroffenen Eigentümer die städtische Entwicklungsabsicht für das Gesamtgebiet, die geplanten Sanierungen der Nachbargebäude und der beabsichtigte Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes dargestellt und erörtert sowie der Eigentümer dazu angehört.

Da sich der Eigentümer aus Alters- und Krankheitsgründen nicht in der Lage sah, eine solche Sanierungsmaßnahme durchzuführen und zu finanzieren, bot die Stadt an, auch diese Sanierungsmaßnahme durch die gegründete Gesellschaft abwickeln zu lassen sowie das Verbleiben des jetzigen Eigentümers in der dann sanierten Immobilie über den – mit einem Wohnrecht für den Verkäufer verbundenen – Erwerb der Immobilie durch die Stadt auf Rentenbasis (die Stadt erwirbt das Grundstück durch wiederkehrende Zahlungen auf Lebenszeit) oder durch die Aufteilung der Immobilie nach WEG und den Verbleib einer Wohnung bei dem jetzigen Eigentümer zu ermöglichen. Aufgrund des zwischenzeitlich eingetretenen Todes des Eigentümers und des Verkaufs des Grundstückes seitens der Erben an die Stadt war eine solche Vorgehensweise aber nicht mehr erforderlich.

### Objekt:

Rathausstraße  
(„Jugendstilhaus“)

### Kommune:

Völklingen

### Bundesland:

Saarland

### Ansprechpartner:

Fr. Dr. Chlench

### Institution:

Stadtverwaltung Völklingen, Fachbereich 4 - Technische Dienste, Fachdienst 46 - Stadtplanung / Stadtentwicklung

### Telefon:

06898 13-0

### E-Mail:

info@voelklingen.de

### Fotos:

Quelle: Stadt Völklingen



„Jugendstilhäuser“

## 6.18 Fallbeispiel Völklingen: Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB

Objekt:  
Kaufhof-Parkhaus

Kommune:  
Völklingen

Bundesland:  
Saarland

Ansprechpartner:  
Fr. Dr. Chlench

Institution:  
Stadtverwaltung Völklingen, Fachbereich 4 - Technische Dienste, Fachdienst 46 – Stadtplanung/Stadtentwicklung

Telefon:  
06898 13-0

E-Mail:  
info@voelklingen.de

Fotos:  
Quelle: Stadt Völklingen

### Problem:

Das zentral gelegene, seit vielen Jahren nicht mehr genutzte „Kaufhof-Grundstück“ soll im Zuge einer angestrebten Innenstadtrevitalisierung wie auch Stärkung und Stabilisierung der zentralörtlichen Einzelhandelsfunktion von Völklingen wieder als Standort für Handel und Dienstleistung entwickelt werden. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung ist für diese angestrebte Wiedernutzung als Einkaufszentrum eine Einbindung des benachbarten Grundstückes des ehemaligen „Kaufhof-Parkhauses“ unabdingbar. Diesbezügliche Kaufangebote der Stadt wurden aber von der privaten Eigentümerin – einer Immobiliengesellschaft – abschlägig beschieden. Gleichzeitig nahm die private Eigentümerin diese städtischen Kauf- und Entwicklungsinteressen zum Anlass, das Grundstück in eine mit der Parkhausbetreibergesellschaft gegründete GbR zu übertragen, die es wiederum an einen potentiellen Entwickler zu einem den gutachterlich ermittelten Verkehrswert in erheblichen Maße übersteigernden Kaufpreis veräußerte. Da die Stadt plante, zur geplanten Errichtung des neuen Einkaufszentrums einen Investorenwettbewerb durchzuführen, stellte ein solcher Verkauf eines Schlüsselgrundstückes an einen potentiellen Investor ein erhebliches Erschwernis der städtischen Entwicklungsabsichten dar.

### Lösung:

Zur Sicherung ihrer Entwicklungsabsichten übte die Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ihr gesetzliches Verkaufsrecht aus. Gleichzeitig ordnete sie unter Verweis auf § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO aus Gründen des öffentlichen Interesses die sofortige Vollziehung der Ausübung des Vorkaufsrechtes an und ließ zur Absicherung ihres Vorkaufsrechtes auf der Grundlage des § 28 Abs. 2 Satz 3 BauGB eine Vormerkung in das Grundbuch eintragen.

Da der Notar die Anwendbarkeit eines Vorkaufsrechtes unter Verweis auf die schlichte „Einbringung“ des Grundstückes in eine von der Grundstückseigentümerin mit gegründeten GbR bestritt und eine diesbezügliche gerichtliche Klärung noch ausstand, übte die Gemeinde auch bzgl. des weiteren Verkaufes des Grundstückes von der GbR an den potentiellen Investor ihr gesetzliches Vorkaufsrecht aus und bestimmte hier aber nach § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB den zu zahlenden Betrag anhand des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes neu, da der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschritt. Da in diesem Fall dem Verkäufer aber nach § 28 Abs. 3 Satz 2 BauGB ein befristetes gesetzliches Rücktrittsrecht zustand, war ein Übergang des Eigentums auf die Gemeinde zunächst weiterhin unsicher.

Inzwischen erfolgte – nach gerichtlicher Klärung der Rechtmäßigkeit des Sofortvollzuges (vgl. OVG Saarland – Beschluss vom 03.06.2009 – AZ: 2 B 254 / 09) – der Ankauf des Parkhauses durch die Kommune zum Verkehrswert. Nach Abschluss des Investorenwettbewerbes konnten damit alle für die Entwicklung des Gebietes erforderlichen Grundstücke seitens der Stadt an den Wettbewerbssieger verkauft werden.



Ehemaliges „Kaufhof-Parkhaus“

## Literaturverzeichnis

- Altenburger, Peter; Schirmer, Karsten: Zur Anwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots. In: *Stadtbauwelt* 76 (1982), S. 428–432
- Bärmann, Johannes; Pick, Eckard: *Wohnungseigentumsgesetz. Kommentar.* – München 2008
- Basty, Gregor; Beck, Hans-Joachim; Haaß, Bernhard: *Rechtshandbuch Denkmalschutz und Sanierung.* – Berlin 2004
- Battis, Ulrich: *Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht.* – Stuttgart 2006
- Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter: *Baugesetzbuch.* – München 2007
- Brohm, Winfried: *Öffentliches Baurecht.* – München 2006
- Büchner, Hans; Schlotterbeck, Karl-Heinz: *Baurecht.* – Stuttgart 1999
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): *Stadtumbau West. 16 Pilotstädte gestalten den Stadtumbau – Zwischenstand im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West.* – Berlin, Oldenburg 2006
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): *Stadtumbau West. Stadtumbau in 16 Pilotstädten – Bilanz im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West.* – Berlin, Oldenburg 2008
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): *Private Eigentümer im Stadtumbau.* In: *Schriftenreihe Werkstatt: Praxis Heft 47.* – Bonn 2007
- Erbguth, Wilfried; Wagner, Jörg: *Grundzüge des öffentlichen Baurechts.* – München 2009
- Ernst, Werner et al.: *Loseblatt-Kommentar.* – München
- Finkelburg, Klaus; Ortloff, Karsten-Michael: *Öffentliches Baurecht. Band I.* – München 2006
- Finkelburg, Klaus; Ortloff, Karsten-Michael: *Öffentliches Baurecht. Band II.* – München 2005
- Gelzer, Konrad; Bracher, Christian-Dietrich; Reidt, Olaf: *Öffentliches Baurecht.* – Köln 2004
- Götz, Volkmar: *Allgemeines Polizei- und Ordnungsrecht.* – München 2008
- Große-Suchsdorf, Ulrich et al: *Niedersächsische Bauordnung. Kommentar.* – München 2006
- Groth: *Die wohnungsaufsichtliche Praxis in Berlin aus der Sicht der Rechtsprechung.* In: *Wohnungsbestandssicherung, Teil 1: Erneuerungsbedarf – Instandsetzungsförderung – Instandhaltungskontrolle.* Hrsg.: Autzen, Rainer; Becker, Heidede. – Berlin 1982; (Difu)
- Gusy, Christoph: *Polizei- und Ordnungsrecht.* – Tübingen 2009
- Hoppe, Werner; Bönker, Christian; Grotefels, Susann: *Öffentliches Baurecht.* – München 2004
- Jäde, Henning et al.: *Bauordnungsrecht Brandenburg. Kommentar mit ergänzenden Vorschriften.* Loseblattsammlung. – Heidelberg
- Kohlhammer-Kommentar: *Baugesetzbuch. Loseblatt-Kommentar.* – Stuttgart
- Kopp, Ferdinand; Ramsauer, Ulrich: *Verwaltungsverfahrensgesetz. Kommentar.* – München 2008
- Krautzberger, Michael: *Städtebauförderungsrecht. Kommentar und Handbuch.* Loseblattausgabe. – München
- Krautzberger, Michael; Söfker, Wilhelm: *Baugesetzbuch mit BauNVO. Leitfaden mit Synopse.* – 2004
- Kube: *Wohnungsaufsicht aus bezirklicher Sicht, Bezirk Schöneberg.* In: *Wohnungsbestandssicherung, Teil 1: Erneuerungsbedarf – Instandsetzungsförderung – Instandhaltungskontrolle.* Hrsg.: Autzen, Rainer; Becker, Heidede. – Berlin 1982

- Liegenschaftsfonds Niedersachsen, Zugriff am 25.01.2009 unter: [http://www.immobili-niedersachsen.de/master/C38366712\\_N38366571\\_L20\\_D0\\_I2153751.html](http://www.immobili-niedersachsen.de/master/C38366712_N38366571_L20_D0_I2153751.html)
- Martin, Dieter; Krautzberger, Michael: Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege. – München 2004
- Martin, Dieter et al: Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz. Kommentar. – Wiesbaden 2008
- Oberthür, Peter: Bauordnungsrecht in Hamburg. Kompaktkommentar zur Hamburgischen Bauordnung. – Stuttgart 2007
- Ortloff, Karsten-Michael: Die Entwicklung des Bauordnungsrechts. In: NVwZ 2005, S. 1381
- Pieper, Hans-Gerd: Öffentliches Baurecht. – Münster 2007
- Pieroth, Bodo; Schlink, Bernhard; Kniesel, Michael: Polizei- und Ordnungsrecht mit Versammlungsrecht. – München 2008
- Reichel, Gerhard Hans; Schulte, Bernd H. (Hrsg.): Handbuch Bauordnungsrecht. – München 2004
- Reimus, Volker: Brandenburgische Bauordnung. – Heidelberg 2009
- Sachs: Geschichte des Hamburger Wohnungspflegegesetzes: Die Umsetzung der Wohnungspflege in gesetzliche Bestimmungen. In: Wohnungsbestandssicherung, Teil 1: Erneuerungsbedarf – Instandsetzungsförderung – Instandhaltungskontrolle, Hrsg.: Autzen, Rainer; Becker, Heidede. – Berlin 1982
- Schäfer, Rudolf: Untersuchungen zur Praxis der Wohnungsaufsicht – Zwischenbericht. Wohnungsbestandssicherung, Teil 1: Erneuerungsbedarf – Instandsetzungsförderung – Instandhaltungskontrolle. Hrsg.: Autzen, Rainer; Becker, Heidede. – Berlin 1982
- Schäfer, Rudolf: Planverwirklichungsgebote in der kommunalen Praxis. – Berlin 1983
- Schlichter, Otto; Stich, Rudolf (Hrsg.): Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch. Loseblattsammlung. – Köln
- Schmidt-Eichstaedt, Gerd: Einführung in das neue Städtebaurecht – ein Handbuch. – Stuttgart 2005
- Schmidt-Eichstaedt, Gerd: ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West, Städtebauliche Instrumente im Stadtumbau, Zusammenfassende Dokumentation der 9. Projektwerkstatt im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West am 15./16.03.07 in Wildflecken. [www.stadtumbauwest.de](http://www.stadtumbauwest.de)
- Schmitz, Holger; Stammler, Philipp: Gemeindliches Vorkaufsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren und Darstellung der Rechtslage und Erörterung von Novellierungsansätzen zu einer effektiveren städtebaulichen Steuerung. Unveröffentlichter Endbericht, 2009
- Schoch, Friedrich: Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörden. In: Jura 2005, S. 178 ff.
- Simon, Alfons; Busse, Jürgen (Hrsg.): Bayerische Bauordnung. Kommentar. Loseblattsammlung. – München
- Staudinger, Julius v.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Band 3. – Berlin 2005
- Stürer, Bernhard: Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts. – München 2005
- Schrödter, Hans (Hrsg.): Baugesetzbuch. Kommentar. – München 2006
- Westermann, Harm Peter (Hrsg.): Erman. BGB. – Köln 2008
- Wüstenbecker, Horst: Verwaltungsrecht Allgemeiner Teil 2. – Münster 2008

Anhang

# Anhang 1

## Beispiel: Einladung zum ersten Anhörungstermin vor Erlass eines Mod.-Inst.-Gebots

Hansestadt LÜBECK 



Hansestadt Lübeck · Bereich 5.612 · 23539 Lübeck

**Der Bürgermeister**  
**Fachbereich Stadtplanung**

Herrn  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bereich: **Stadtsanierung**  
Gebäude: **Mühlendamm 12**

Auskunft:

Zimmer:

Tel. (0451)

Fax (0451)

I hr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen:

Datum: 11.03.2003

**Grundstück Lübeck, xxxxxxxx, eingetragen im Grundbuch von Lübeck Blatt xxxxxx (Gemarkung Innere Stadt, Flur 13, Flurstück xxx) hier: Modernisierungs- u. Instandsetzungsgebot gem. § 177 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr xxxxxx,

Ihr o.a. Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Block 13 - Tünkenhagen“, das mit Satzung der Hansestadt Lübeck vom 14.10.85 förmlich festgelegt worden ist. Die Sanierungsmaßnahmen in diesem Gebiet sind weitestgehend abgeschlossen.

Für Ihr Anwesen sind jedoch noch erhebliche Mängel und Mißstände festzustellen. Gemäß dem Gutachten des Gutachterausschusses vom 20.06.2002 entspricht die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Sanitäreinrichtung wird als unterdurchschnittlich bezeichnet, die Belichtung im Erd- und Obergeschoss ist teilweise ungenügend. Die vorliegenden Mängel schränken die bestimmungsgemäße Nutzung nicht nur unerheblich ein. Es wurden Putzschäden, fehlender Verstrich der Dacheindeckung, abgängige Fenster und ausgetretene Treppen im Ober- und Dachgeschoß festgestellt. Aufgrund der äußeren Beschaffenheit des Gebäudes ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes gegeben. Die qualitativ als abgängig eingestuften Fenster entsprechen nicht der Gestaltungssatzung. Gleiches gilt für die Haustür. Auf dem Zwerchgiebel befindet sich ein ungenehmigt errichteter Balkon.

Die Beseitigung dieser städtebaulichen/baulichen Missstände ist in Anbetracht der Zeitdauer der Gebietsfestlegung sowie des Umfangs der abgeschlossenen Sanierungsmassnahmen alsbald erforderlich.

...

**Telefonzentrale:** (0451) 122-0  
**Unsere Sprechzeiten:**  
Mo. u. Die. 8.00 – 14.00 Uhr  
Do. 8.00 – 18.00 Uhr  
Fr. 8.00 – 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
**Internet:** www.luebeck.de

**Konten der Stadtkasse:**  
Deutsche Bank BLZ 230 707 00 Kto. 9 000 050  
Landesbank BLZ 230 500 00 Kto. 7 052 000 475  
LZB Lübeck BLZ 230 000 00 Kto. 23 001 700  
Sparkasse z. L. BLZ 230 501 01 Kto. 1 011 329  
Postbank Hbg. BLZ 200 100 20 Kto. 104 00-201  
Volksbank BLZ 230 901 42 Kto. 5 008 310

**Scheck:** nur an Stadtkasse Lübeck, 23539 Lübeck

**Busanbindung:**  
Buslinie(n): 2; 4; 6; 9; 19; 24; 32  
Haltestelle(n): Fegefeuer

**Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel.**



- 2 -

Die Anordnung eines Modernisierungs- u. Instandsetzungsgebotes gem. § 177 BauGB wird erwogen, da Sie bislang nicht bereit waren, die vg. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Bevor ein förmliches Verfahren zum Erlass eines Modernisierungs-/Instandsetzungsgebots eingeleitet wird, ist eine Erörterung und Beratung der Beteiligten gesetzlich vorgeschrieben (§ 175 BauGB) mit dem Ziel, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

Zu einem ersten Erörterungsgespräch laden wir sie hiermit ein.

**Terminvorschlag: Donnerstag, den 03.04.2003 um 11.00 Uhr**

**Ort: Mühlendamm 10 in Lübeck, Besprechungszimmer Nr. 160 im 2.OG**

Wir bitten Sie, den Termin schriftlich oder telefonisch zu bestätigen.

Um die erforderliche Erörterung und Beratung mit den betroffenen MieterInnen durchführen zu können, bitten wir Sie, uns die gültigen Mietverträge in Kopie zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



## Anhang 2: Beispiel: Einladung zum zweiten Anhörungstermin vor Erlass eines Mod.-Inst.-Gebots

Hansestadt LÜBECK 



Hansestadt Lübeck · Bereich 5.612 · 23539 Lübeck

**Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung**

Herrn  
xxxxxxxxx

Bereich: **Stadtsanierung**  
Gebäude: **Mühlendamm 12**  
Auskunft:  
Zimmer:  
Tel. (0451)  
Fax (0451)  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Mein Zeichen:  
Datum: **13.05.2003**

**Grundstück Lübeck, xxxxxxxx, eingetragen im Grundbuch von Lübeck Blatt xxxxxxx  
(Gemarkung Innere Stadt, Flur 13, Flurstück xxx)  
hier: Modernisierungs- u. Instandsetzungsgebot gem. § 177 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr xxxxxxxx

mit Schreiben vom 11.03.2003 wurde Ihnen mitgeteilt, daß für Ihr o.g. Grundstück, das im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Block 13 – Tünkenhagen“ liegt, erhebliche Mängel und Mißstände festzustellen sind.

Die Beseitigung dieser städtebaulichen/baulichen Missstände ist in Anbetracht der Zeitdauer der Gebietsfestlegung sowie des Umfangs der abgeschlossenen Sanierungsmassnahmen in dem Gebiet alsbald erforderlich.

Die Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes gem. § 177 BauGB wird erwogen, da Sie bislang nicht bereit waren, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Bevor ein förmliches Verfahren zum Erlass eines Modernisierungs-/Instandsetzungsgebots eingeleitet wird, ist eine Erörterung und Beratung der Beteiligten gesetzlich vorgeschrieben (§175 BauGB) mit dem Ziel, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

Der vorgeschlagene Termin für das erste Erörterungsgespräch wurde von Ihnen abgesagt mit der Begründung, dass Sie sich entschieden haben, das Haus zu verkaufen und bereits mit einem ernsthaften Interessenten in Verhandlung stehen.

Inzwischen wurde Ihnen auch vom Sanierungsträger ein Kaufangebot auf der Basis des vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswertes unterbreitet.

Es ist festzustellen, dass uns bisher kein Kaufvertrag zu Genehmigung vorgelegt wurde.

...

**Telefonzentrale:** (0451) 122-0  
**Unsere Sprechzeiten:**  
Mo. u. Die. 8.00 – 14.00 Uhr  
Do. 8.00 – 18.00 Uhr  
Fr. 8.00 – 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
**Internet:** www.luebeck.de

**Konten der Stadtkasse:**  
Deutsche Bank BLZ 230 707 00 Kto. 9 000 050  
Landesbank BLZ 230 500 00 Kto. 7 052 000 475  
LZB Lübeck BLZ 230 000 00 Kto. 23 001 700  
Sparkasse z. L. BLZ 230 501 01 Kto. 1 011 329  
Postbank Hbg. BLZ 200 100 20 Kto. 104 00-201  
Volksbank BLZ 230 901 42 Kto. 5 008 310

**Scheck:** nur an Stadtkasse Lübeck, 23539 Lübeck

**Busanbindung:**  
Buslinie(n): 2; 4; 6; 9; 19; 24; 32  
Haltestelle(n): Fegefeuer

**Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel.**

- 2 -

Um größere zeitliche Verzögerungen im Verfahren der Anordnung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes zu vermeiden, laden wir sie hiermit erneut zu einem ersten Erörterungsgespräch ein.

**Terminvorschlag: Mittwoch, den 04.06.2003 um 10.00 Uhr**  
**Ort: Mühlendamm 12 in Lübeck, Besprechungszimmer Nr. 160 im 2.OG**

Wir bitten Sie, den Termin schriftlich oder telefonisch zu bestätigen.

Um die erforderliche Erörterung und Beratung mit den betroffenen MieterInnen durchführen zu können, bitten wir Sie, uns die gültigen Mietverträge in Kopie zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

## Anhang 3

# Beispiel: Einladung zum Anhörungstermin vor Erlass eines Rückbaugebots



Stadt Bad Fallingbostal · Postfach 1364 · 29677 Bad Fallingbostal

### Einschreiben mit Rückschein

«Anrede\_1»  
 «Vorname\_1» «Name\_1»  
 «Titel» «Vorname\_2» «Name\_2»  
 «Straße»

«Ort»

## Stadt Bad Fallingbostal

Der Bürgermeister

Auskunft erteilt: Herr Vetter  
 Telefon: (05162) 401-60/ Zentrale -0  
 Telefax: (05162) 401-66  
 Anschrift: Vogteistraße 1  
 29683 Bad Fallingbostal  
 Internet: <http://www.badfallingbostal.de>  
 E-Mail: [stadt@badfallingbostal.de](mailto:stadt@badfallingbostal.de)

Ihr Zeichen:  
 Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen: 61 51 12/01 - Ve/Gt  
 Datum: 13.01.2005

### Sanierungsmaßnahme 'Siedlung Weinberg' der Stadt Bad Fallingbostal; Ladung zum Erörterungs- und Beratungstermin

«Anrede\_2» «Name\_1»,  
 «Anrede\_3»

als Wohnungseigentümer der Gemeinschaft „Weinberg III b“ lade ich Sie hiermit gemäß § 175 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu einem Erörterungs- und Beratungsgespräch über den von mir beabsichtigten Erlass eines Rückbaugebotes (Verpflichtung des Eigentümers zur Duldung zur Beseitigung baulicher Anlagen) gemäß § 179 BauGB am **29.01.2005, 15.00 Uhr** im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Bad Fallingbostal, Vogteistraße 1, 29683 Bad Fallingbostal, ein.

Wie Ihnen bekannt, muss auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Bad Fallingbostal in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet aufgrund der schlechten Bausubstanz, dem drohenden Verfall von öffentlichen Fördermitteln und den Anforderungen an die Sanierungsziele alsbald die Realisierung des wesentlichen Sanierungszieles „Schaffung öffentlicher Grünanlagen mit integrierten Spielflächen und Herstellung einer Begegnungsstätte“ begonnen werden. Dazu ist der Abbruch von fünf Ihnen bekannten Wohnblöcken der Eigentümerschaft „Weinberg III b“ erforderlich.

Ich setze Sie demzufolge hiermit darüber in Kenntnis, dass ich zur Durchsetzung des Sanierungszieles erwäge, gegen Sie als Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums an den im anliegenden Lageplan blau eingezeichneten Gebäuden ein Rückbaugebot gemäß § 179 Abs. 1 BauGB zu erlassen.

Dieses bedeutet, dass Sie damit rechnen müssen, dass das Gemeinschaftseigentum an den vorgenannten Gebäuden gänzlich beseitigt wird, da die baulichen Anlagen nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 entsprechen.

Die derzeit aufstehende Bausubstanz kann den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nicht angepasst werden, da die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche verbindlich festgesetzt ist, die zusammen mit der zu errichtenden Begegnungsstätte wesentliches Sanierungsziel der Stadt Bad Fallingbostal ist und nur durch den ersatzlosen Abbruch der ohnehin baufälligen Gebäudesubstanz erreicht werden kann.

Eine weniger einschneidende Maßnahme ist nicht möglich, nachdem mehrere Verhandlungsversuche gescheitert sind. Die notwendige Zustimmung aller Miteigentümer an der Wohnungseigentümerschaft „Weinberg III b“ zu dem am 26.06.2004 geschlossenen Grundstücksvertrag mit der NILEG und der geänderten Teilungserklärung kann ebenfalls nicht rechtzeitig eingeholt werden.

#### Sprechstunden:

Montag-Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

Dienstag+Donnerstag 15.00 bis 16.30 Uhr

#### Konten der Stadtkasse:

Kreissparkasse  
 Fallingbostal  
 (BLZ 251 523 75)  
 Kto.-Nr. 2 001 931

Volksbank Lüneburger Heide e.G.

(BLZ 258 916 36)  
 Kto.-Nr. 221 917 400

Postbank Hannover

(BLZ 250 100 30)  
 Kto.-Nr. 45 100-307

## 2

Die Wohnungen in den in Rede stehenden Gebäuden werden nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt und sind in dem derzeitigen Zustand wirtschaftlich nicht mehr verwertbar. Im Übrigen hat die Eigentümergemeinschaft beschlossen, auf eine Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu verzichten.

**Ich weise Sie darauf hin, dass Sie eventuell Drittberechtigten (z. B. Gläubiger von Grundpfandrechten) über die von der Stadt Bad Fallingbostal beabsichtigte Anordnung eines Abbruchgebotes informieren müssen. Ich gebe deshalb auch diesem Interessentenkreis gemäß § 179 Abs. 1 Satz 3 BauGB Gelegenheit, an dem Erörterungstermin teilzunehmen.**

Neben der Stadt Bad Fallingbostal werden am Erörterungstermin auch Vertreter der NILEG als Sanierungsträger der Stadt anwesend sein, um das vorgesehene Verfahren und eventuelle Entschädigungsansprüche zu erörtern.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Sie Gefahr laufen, Ihre Rechtspositionen zu schwächen, wenn Sie an dem Erörterungstermin nicht teilnehmen oder nicht ordnungsgemäß vertreten sind.

Mit freundlichem Gruß

gez.  
R i c h t e r

**Anlage**

2. Zum Vorgang.

## Anhang 4

### Beispiel: Anordnung eines Rückbauebots



Stadt Bad Fallingbostal · Postfach 1364 · 29677 Bad Fallingbostal

#### Postzustellungsurkunde

«Anrede\_1»  
 «Vorname\_1» «Name\_1»  
 «Titel» «Vorname\_2» «Name\_2»  
 «Straße»  
  
 «Ort»

## Stadt Bad Fallingbostal

Der Bürgermeister

Auskunft erteilt: Herr Vetter  
 Telefon: (05162) 401-60/ Zentrale -0  
 Telefax: (05162) 401-66  
 Anschrift: Vogteistraße 1  
 29683 Bad Fallingbostal  
 Internet: <http://www.badfallingbostal.de>  
 E-Mail: [stadt@badfallingbostal.de](mailto:stadt@badfallingbostal.de)

Ihr Zeichen:  
 Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen: 61 51 12/01 - Ve/Gt  
 Datum: 21.04.2005

#### Sanierungsmaßnahme 'Siedlung Weinberg' der Stadt Bad Fallingbostal hier: Anordnung eines Rückbauebotes nach § 179 Baugesetzbuch (BauGB)

#### B E S C H E I D

«Anrede\_2» «Name\_1»,  
 «Anrede\_3»

hiermit werden Sie gemäß § 179 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2004 (BGBl. S. 2414) verpflichtet, den Abbruch der Gebäude

- Kantstraße 1 und 3, 5 und 7,
- Lessingstraße 6 und 8 nebst Garagen,
- Lessingstraße 3 und Uhlandstraße 4 sowie
- Uhlandstraße 2 und Lessingstraße 5,

gelegen auf den Flurstücken 21/85 und 21/88, Flur 8, Gemarkung Fallingbostal, zu dulden. Die Abbrucharbeiten werden von der Stadt Bad Fallingbostal in Auftrag gegeben. Die Stadt Bad Fallingbostal trägt die Kosten der Maßnahmen.

#### Begründung:

Die Stadt führt seit Rechtskraft der Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) am 08.03.2001 eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durch. Grundlage ist das Ergebnis vorbereitender Untersuchungen (§ 141 BauGB). Dabei wurden neben städtebaulichen Missständen auch Beeinträchtigungen in der Funktion des Sanierungsgebietes als Wohnsiedlung festgestellt, die u. a. auch durch belastete Nachbarschaften entstanden sind. Wesentliches Sanierungsziel ist deshalb die Beseitigung der Funktionsmängel durch u. a. Verbesserung des Wohnumfeldes und Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen sowie einer geeigneten Begegnungsstätte.

Zur finanziellen Unterstützung der Stadt bei Durchführung der Sanierung wurde die Sanierungsmaßnahme in das Förderprogramm des Landes Niedersachsen mit der besonderen Förderkomponente „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ erstmals mit Erlass des Niedersächsischen Sozialministers vom 03.09.2001 aufgenommen.

Die o.a. wesentlichen Sanierungsziele

- Verbesserung des Wohnumfeldes,
- Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen und
- Schaffung einer geeigneten Begegnungsstätte

Sprechstunden:	Konten der Stadtkasse:		
Montag-Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr	Kreissparkasse Fallingbostal (BLZ 251 523 75) Kto.-Nr. 2 001 931	Volksbank Lüneburger Heide e.G. (BLZ 258 916 36) Kto.-Nr. 221 917 400	Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) Kto.-Nr. 45 100-307

sind Gegenstand des seit dem 25.11.2003 bekannt gegebenen und somit rechtskräftigen Sanierungsbebauungsplanes Nr. 61 „Weinberg II“ der Stadt Bad Fallingbostal (§ 140 Nr. 4 BauGB).

Zur zügigen Durchsetzung der Planungs- bzw. Sanierungsziele (§ 136 Abs. 1 BauGB) ist der Abbruch der o. a. Gebäude erforderlich. Die Herstellung der im Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzten Grünanlage mit integrierten Spielflächen auf dem Flurstück 21/85 und der Bau der geplanten Begegnungsstätte auf dem Flurstück 21/88 erfordern die Freilegung der Grundstücke. Möglichkeiten zur Anpassung der Gebäude an die Planungsziele durch Umbau o. ä. bestehen nicht. Bei Abwägung über die Auswahl der Flächen für die geplanten Gemeinbedarfsflächen und -einrichtungen wurde der bauliche Zustand der zugunsten der Anlagen abzubrechenden Gebäude besonders berücksichtigt.

Die zügige Umsetzung der Sanierungsziele und Planungsabsichten ist u. a. geboten, um die nur zeitlich begrenzt zur Verfügung stehenden Finanzhilfen des Landes für die Einzelmaßnahmen verwenden zu können; denn die Durchführung der notwendigen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die Siedlung „Weinberg“ ist für die Stadt ohne den Einsatz der Finanzhilfen des Landes nicht möglich. Die Durchführung der Maßnahmen und somit die Anordnung des Abbruchduldungsgebotes liegt daher im öffentlichen Interesse. Gleichzeitig wird dadurch eine möglichst zeitnahe Beseitigung der Funktionsmängel (hier: belastete Nachbarschaften) erwartet.

Die Absicht zum Erlass dieses Abbruchduldungsgebotes hat die Stadt am 29.01.2005 mit den betroffenen Wohnungseigentümern im Rathaus der Stadt erörtert (§ 175 Abs. 1 BauGB). Seitens der anwesenden Wohnungseigentümer wurden keinerlei Einwände gegen die Maßnahme vorgebracht. Die Wohnungseigentümer haben vielmehr anlässlich der der Erörterung vorausgegangenen Versammlung beschlossen, die bereits durch die Beurkundung der Änderung der Teilungserklärung und Übertragung der Flurstücke 21/85 und 21/88 auf den Sanierungsträger der Stadt, der NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH, Hannover, gebilligten Maßnahmen der Stadt zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Schaffung der in Rede stehenden Gemeinbedarfseinrichtungen durch Einleitung der Freilegung der Grundstücke selbst durchzuführen, da die o. a. Veränderungen der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund fehlender Genehmigungen noch nicht rechtskräftig sind. Das mit diesem Bescheid angeordnete Abbruchduldungsgebot entspricht somit der Erfüllung der Mitwirkungsabsichten der Wohnungseigentümer zur Realisierung der Sanierungs- und Planungsziele und dient deshalb auch der Beschleunigung der Vorhaben im Interesse aller Wohnungseigentümergeinschaften sowie der Stadt zur Beseitigung der belasteten Nachbarschaften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Die sich durch den Abbruch der o. a. Wohngebäude ergebenden Entschädigungsansprüche sind in dem Grundstücksübertragungsvertrag mit der NILEG vom 26.06.2004 geregelt. Somit sind keinerlei Entscheidungen zur Gewährung von Entschädigungen aufgrund des hiermit angeordneten Abbruchduldungsgebotes im Rahmen dieses Bescheides zu treffen.

**Ich weise erneut daraufhin, dass die Drittberechtigten (z.B. Gläubiger von Grundpfandrechten) über den o. a. von der Stadt angeordneten Abbruch der in Rede stehende Gebäude durch Sie zu informieren sind.**

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erheben. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Bad Fallingbostal, Vogteistraße 1, 29683 Bad Fallingbostal, einzulegen.

Mit freundlichem Gruß

gez.  
R i c h t e r

2. Zum Vorgang.

## Anhang 5

# Beschluss des Niedersächsischen OVG vom 15.04.2008 – Az: 1 LA 86/07 / 2 A 193/05 – zur Anordnung des Rückbauebots der Stadt Bad Fallingbostal

### LEITSATZ

Auch wenn sich ein Rückbauebot nach § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB weniger als ein Enteignungsverfahren dafür eignet, Festsetzungen eines Bebauungsplanes für öffentliche Grün- und Gemeinbedarfsflächen umzusetzen, kann es im Einzelfall rechtmäßig sein.

### BESCHLUSS

...

Streitgegenstand: Rückbauebot nach § 179 BauGB - Antrag auf Zulassung der Berufung –

1. Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Lüneburg – 2. Kammer (Einzelrichter) – vom 28. September 2006 wird abgelehnt.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.
3. Der Wert des Streitgegenstandes für das Zulassungsverfahren wird auf 54.000 EUR festgesetzt.

### GRÜNDE:

Der Kläger wendet sich als Miteigentümer gegen einen Duldungsbescheid der Beklagten für den Abbruch von fünf Wohnblöcken im Bereich des Sanierungsgebiets "Siedlung D. ".

Die Siedlung D. besteht aus sechs Wohnungseigentümergeinschaften mit 474 Wohnungen, die über das Bundesvermögensamt an Angehörige der britischen Streitkräfte vermietet wurden. Der Kläger ist u.a. Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft "D. III B" (122 Wohnungen), deren Beiratsmitglied er zeitweise war. Einen Teil seiner ursprünglichen Miteigentumsanteile und seines Sondereigentums (U.Straße 2, Nr. 52, L.Straße 3, Nr. 84, U.Straße 4, Nr. 88) hat er zwischenzeitlich unter dem 29. November 2007 an die NILEG verkauft; der Vertrag ist seinen Angaben nach noch nicht vollzogen.

Infolge Teilabzuges der britischen Streitkräfte hatten diese seit 1995 weniger Bedarf an Wohnungen. In dem freiwerdenden Bereich (1995: 82 Wohnungen, 2001: weitere 158 Wohnungen) kam es in der Folgezeit zu sozialen Spannungen. Der Rat der Beklagten beschloss daher am 20. November 2000 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Siedlung D. " und am 3. November 2003 für einen Teilbereich dieses Gebiets den Bebauungsplan Nr. 61 "D. II", der für die Flächen, an denen der Kläger Miteigentum hat(te), d.h. die bislang mit Wohnblöcken bebauten Flurstücke 21/86 und 21/85 eine öffentliche Grünfläche mit Planzeichen für Parkanlage, Spielanlagen und Bolzplatz und für das Flurstück 21/88 eine Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kultur- und Begegnungszentrum festsetzt.

Die betroffene Wohnungseigentümergeinschaft hatte am 24. Mai 2002 beschlossen, in den sog. Blauen Blöcken, die nicht mehr vermietet waren, keine Erhaltungsmaßnahmen mehr durchzuführen. 2004 stimmte die Eigentümerversammlung mehrheitlich dem Abriss der Blauen Blöcke zu. Unter dem 26. Juni 2004 wurden notarielle Verträge beurkundet, deren Inhalt damit umschrieben wird, dass festgestellt werde, die Substanz des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums sei abgängig und der Grundbesitz sei unter Änderung der Teilungserklärung auf die NILEG übertragen worden. Für den Kläger wurden entsprechende Erklärungen durch den Verwalter als Vertreter ohne Vertretungsmacht abgegeben. Nach einem weiteren Vertrag sollten im Gegenzug sanierte und vermietete Wohnungen gleicher Größe aus dem Bestand der NILEG an die abgebenden Eigentümer übertragen werden. Auf Antrag der übrigen Miteigentümer ist der Kläger inzwischen verpflichtet worden, die Erklärungen des Verwalters zu genehmigen (AG Walsrode, Beschl. v. 24.4.2006 - 7 II 12/05; LG Verden, Beschl. v. 8.3.2007 - 2 T 154/06 -; OLG Celle, Beschl. v. 15.6.2007 - 4 W 69/07).

Die NILEG hat dem Kläger offenbar durch eine am 16. November 2004 notariell aufgesetzte Vertragsurkunde als Entschädigung Wohnungen in der Schillerstraße 2 und 6 angeboten (Nrn. 4, 9 und 12).

Mit Schreiben vom 13. Januar 2005 lud die Beklagte u.a. den Kläger zu einem Erörterungs- und Beratungstermin am 29. Januar 2005 und informierte ihn darüber, dass erwogen werde, hinsichtlich der "Blauen Blöcke" ein Rückbauebot zu erlassen.

Mit Schreiben vom 24. Januar 2005 teilte der Kläger mit, dass er aus gesundheitlichen Gründen an dem Termin nicht teilnehmen könne. Er sei allerdings nicht der Auffassung, dass die betroffene Bausubstanz schlecht oder gar baufällig sei; mit billigen polnischen Bauarbeitern könne sie wirtschaftlich saniert werden. Der eigentliche Grund des Vorgehens der Beklagten liege in der fehlenden Anmietung durch die britischen Truppen und dem gemeinschaftlichen Druck dieser und der Bundesvermögensverwaltung mit angedrohten Konsequenzen für die Gesamtsiedlung. Es fehle an einem grundsätzlichen und gesamtwirtschaftlichen Lastenausgleich zwischen allen Vermietern zugunsten der vom Abriss betroffenen Eigentümer. Eine Vermietung seiner Wohnungen sei nur durch die Verbarrikadierung der Hauseingänge unmöglich gemacht worden. Über weniger einschneidende Maßnahmen sei mit ihm nicht verhandelt worden. Seine Kreditbank habe er schon vor zwei Jahren über den beabsichtigten Abriss informiert; auch die NILEG habe mit seiner Vollmacht entsprechende Kontakte aufgenommen. Er selbst werde seine Kreditbank erneut anschreiben und eine Kopie der Einladung vom 13. Januar 2005 übermitteln. Er bitte um ein Protokoll der Sitzung vom 29. Januar 2005. Da er den aufgelaufenen Annuitätenrückstand wegen des Mietausfalls der letzten Jahre nicht mehr aufholen könne, sei er an einem Tausch der Wohnungen nicht mehr interessiert, sondern nur am Verkauf. Der Erlös solle den Darlehen zugeschrieben werden. Die Restdarlehen der drei Wohnungen sollten den Restdarlehen der sieben weiteren Einheiten zugeschlagen werden. Gleichzeitig seien die drei verkauften Wohnungen pfandfrei zu stellen. Hierzu müsse das Einverständnis seiner Kreditbank

eingeholt werden. Da diese mitverantwortlich für die Finanzierung des Verkaufs der "Schrott-Immobilien" sei, werde er diesen und andere Verträge nicht durch seine vorherige Unterschrift präjudizieren und nicht im nachhinein die damaligen Machenschaften durch Unterzeichnung anerkennen. Die NILEG habe er informiert.

Mit Schreiben vom 26. Januar 2005 bot ihm die NILEG unter Bezugnahme auf sein Schreiben vom 24. Januar 2005 den Kauf der drei Wohnungen zu einem Preis von je 18.928 € an; Grundlage für das Angebot sei die Bewertung einer vergleichbaren Wohnung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Nach einer späteren Bewertung sei an sich nur noch von einem Anerkennungswert in Höhe von 1 € auszugehen. Der Erwerb erfolge unter der Bedingung, dass die in Abteilung III der Wohnungsgrundbücher eingetragenen Belastungen gelöscht würden. Unabhängig hiervon werde an einem früher gemachten Tauschangebot gemäß beurkundetem Tauschvertrag vom 16. November 2004 festgehalten.

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 22. März 2005 verpflichtete die Beklagte den Kläger, den Abbruch der Gebäude Kantstraße 1, 3, 5 und 7, L.Straße 6 und 8 nebst Garagen, L.Straße 3 und U.Straße 4 sowie U.Straße 2 und L.Straße 5 zu dulden. Weil der Kläger den durch Einschreiben mit Rückschein zugestellten Bescheid wegen Abwesenheit nicht abholen konnte, übersandte sie ihn zunächst nochmals auf dem Postweg und stellte ihm dann einen wiederholenden Bescheid vom 21. April 2005 mit Postzustellungsurkunde zu. Zur Begründung führte die Beklagte aus, sie führe eine Sanierungsmaßnahme durch, die vom Land Niedersachsen finanziell unterstützt werde. Zur zügigen Durchsetzung der Planungs- und Sanierungsziele sei der Abbruch der Gebäude erforderlich. Die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünanlage mit integrierten Spielflächen und der Begegnungsstätte erforderten die Freilegung der Grundstücke. Möglichkeiten zur Anpassung an die Planungsziele durch Umbau o.ä. bestünden nicht. Bei der Abwägung über die Auswahl der Flächen für die geplanten Gemeinbedarfsflächen und -einrichtungen sei der bauliche Zustand der zugunsten der Anlagen abzurechnenden Gebäude besonders berücksichtigt worden. Die zügige Umsetzung der Sanierungsziele und Planungsabsichten sei u.a. geboten, um die zeitlich nur begrenzt zur Verfügung stehenden Finanzhilfen des Landes für die Einzelmaßnahmen verwenden zu können.

Die sich aus dem Abbruch der Wohngebäude ergebenden Entschädigungsansprüche seien in dem Grundstücksübertragungsvertrag mit der NILEG vom 26. Juni 2004 geregelt; im Rahmen dieses Bescheides sei deshalb keine Entscheidung über Entschädigungen zu treffen.

Mit seinem am 24. Mai 2005 eingegangenen Widerspruch wies der Kläger darauf hin, dass seine Kreditbank immer noch kein Einverständnis zur Sanierung und der Pfandfreigabe erklärt habe, obwohl die NILEG von ihm schon seit Monaten zu Verhandlungen mit der Kreditbank über die Bereitschaft zur Pfandfreigabe und die Genehmigung zur Änderung der Teilungserklärung bevollmächtigt sei. Seine Kreditbank habe ihm nur unzumutbare Selbstauskunftsfragebögen und detaillierteste Fragen nach Vermögen und Einkommen zugesandt, obwohl er in 24 Jahren Kreditlaufzeit schon zwei Drittel der Belastungen getilgt habe. Im Übrigen habe er die zu unterzeichnenden Urkunden geprüft und festgestellt, dass einiges darin falsch sei. Das mache er zum Gegenstand seiner Anfechtung der Eigentümerbeschlüsse. Der Bescheid über das Rückbaugesuch führe die wahren Hintergründe nicht an: Die britischen Truppen benötigten einen Teil der Wohnungen nicht mehr und verlangten gleichzeitig in dieser Größenordnung den Abriss von Wohnblöcken sowie dafür den Neubau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie die gründliche Modernisierung aller restlichen Wohnungen. Da dies für die Eigentümergemeinschaften nicht durchführbar gewesen sei, habe man Wohnungen mit der Folge sozialer Spannungen anderweitig vermietet. Die Briten hätten daraufhin gedroht, auch die anderen Bauabschnitte der Siedlungen aufzugeben, wenn ihre Forderungen nicht erfüllt würden. Eine vor diesem Hintergrund vorgenommene Sanierung dürfe aber nicht so aussehen, dass er als Eigentümer gezwungen werde, weitreichende Erklärungen abzugeben, bevor Gewissheit bestehe, dass auch alle anderen Betroffenen der Änderung der Teilungserklärung, der Zerstörung ihres Eigentums und der kostenlosen Überlassung eines großen Grundstücksanteils zuzustimmen. Das werde den Kreditgebern nur einen Vorwand geben, die Darlehen zu kündigen.

Mit Bescheid vom 23. August 2005 wies die Beklagte den Widerspruch zurück, verwies auf die sozialen Spannungen als Grund für die Sanierungsmaßnahme und auf den Umstand, dass es hinsichtlich des Sanierungsverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens keine Rechtsmittelverfahren gegeben habe, sowie schließlich darauf, dass die Kreditbank des Klägers nach ihren Informationen durchaus zur Pfandfreigabe und zur Genehmigung der Änderung der Teilungserklärung bereit sei, soweit der Kläger die formalen Voraussetzungen erfülle. Als Entschädigung seien ihm mit notariellem Vertrag vom 16. November 2004 drei Wohnungen in der Schillerstraße 2 und 6 angeboten worden; darauf sei er nicht eingegangen.

Mit seiner Klage hat der Kläger sein Vorbringen umfangreich vertieft und u.a. hervorgehoben, dass er mit seinem finanziellen Engagement in einem "NATO-Erwerbermodell" seinerzeit ohnehin schon Betrügern aufgesessen sei und "Schrott-Immobilien" erworben habe. Zwar seien die Verantwortlichen zu Freiheitsstrafen verurteilt worden; die beteiligten Banken hätten aber nicht haftbar gemacht werden können. Nach der Änderung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs habe er vor einiger Zeit die Zahlung seiner Annuitätsraten eingestellt. Der jetzt vorgesehene Tausch von Wohnungen in den "Blauen Blöcken" gegen Wohnungen in den anderen Häusern des Gebiets D. führe ohne Zustimmung seines Kreditgebers zu erheblichen Zusatzkosten. Hinzu komme, dass die Eigentümer des Bereichs D. III B, deren Häuser tatsächlich den höchsten Modernisierungsgrad hätten, zugunsten anderer Bereiche, z.B. des Bereichs III A mit den eigentlichen sozialen Problemen, benachteiligt würden.



Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit dem angegriffenen Urteil, auf das wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, im Wesentlichen mit folgender Begründung abgewiesen:

Für die nach § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ergangene Rückbauverfügung sei zuvor hinreichend Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden. Der Kläger habe weder an dem Termin teilgenommen noch eine Verlegung erbeten, so dass davon ausgegangen werden dürfe, dass er an einer Teilnahme kein Interesse gehabt habe. Die alsbaldige Durchführung der Rückbaumaßnahme sei aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Das ergebe sich aus dem Sanierungskonzept und aus dem aktuellen Zustand der leerstehenden und verwahrlosten Wohnblocks. Die bestehenden baulichen Anlagen seien auch mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar.

Mit seinem Zulassungsantrag macht der Kläger ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der angegriffenen Entscheidung geltend. Der Erörterungspflicht des § 175 Abs. 1 BauGB werde nicht schon dadurch genügt, dass ein Erörterungstermin durchgeführt werde. Er habe mit seinem Schreiben vom 24. Januar 2005 nicht nur dargelegt, weshalb er an einer Teilnahme an dem Erörterungstermin gehindert sei, sondern zugleich auch um Aufschluss darüber gebeten, inwiefern Verhandlungsversuche über weniger einschneidende Maßnahmen gescheitert seien. Darauf habe die Beklagte nicht reagiert. Erst recht könne aus diesem Schreiben nicht gefolgert werden, er habe kein Interesse an der Erörterung gehabt. Auch seiner darin geäußerten Bitte um Protokollübersendung sei die Beklagte nicht nachgekommen.

Im Übrigen sei die Erörterung erst nach der Eigentümerversammlung vom 26. Juni 2004 erfolgt, nachdem also wichtige Vorentscheidungen schon getroffen gewesen seien; sie stelle sich damit nur noch als Formalie dar, die § 175 Abs. 1 BauGB nicht genüge.

Das Verwaltungsgericht habe verkannt, dass das Rückbaugesuch nicht das geeignete Mittel sei. Dies setze voraus, dass das Grundstückseigentum beim gleichen Träger verbleibe. Sollten die Flächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch öffentlichen Zwecken dienen, sei der Eigentumserwerb der richtige Weg. Das sei für die Grünflächen der Fall.

Eine angemessene Entschädigung im Sinne des § 179 Abs. 3 Satz 1 BauGB werde nicht geleistet. Die Beklagte verweise darauf, dass Entschädigungsansprüche in dem Grundstückübertragungsvertrag mit der NILEG vom 26. Juni 2004 geregelt seien. Dieser Vertrag sei jedoch nicht wirksam zustande gekommen und enthalte keine Entschädigungsregelung.

Eine nach § 179 BauGB erforderliche Abwägung sei nicht erfolgt. Die Gebäude seien ohne weiteres sanierungsfähig. Der Zustand anderer Gebäude sei wesentlich schlechter.

Der Zulassungsantrag hat keinen Erfolg.

Ernstliche Zweifel im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO liegen nach ständiger Rechtsprechung des Senats (vgl. z.B. Beschl. v. 31.7.1998 – 1 L 2696/98 –, NVwZ 1999, 431) erst dann vor, wenn für das vom Zulassungsantragsteller favorisierte Entscheidungsergebnis die „besseren Gründe“ sprechen, das heißt wenn ein Obsiegen in der Hauptsache wahrscheinlicher ist als ein Unterliegen. Dabei dürfen nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (2. Kam. d. 1. Sen., Beschl. v. 23.6.2000 - 1 BvR 830/00 -, DVBl. 2000, 1458) die Anforderungen an die Darlegungslast der Beteiligten nicht überspannt werden. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit eines verwaltungsgerichtlichen Urteils sind schon dann anzunehmen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt wird.

Das ist dem Kläger nicht gelungen.

Sein weitestgehender Einwand, nämlich derjenige, dass der Anwendungsbereich des § 179 BauGB gar nicht eröffnet sei, fußt auf der bei Ernst-Zinkahn-Bielenberg (BauGB, Rdnrn. 22 und 53 zu § 179) formulierten These, es sei stillschweigende Voraussetzung des § 179 BauGB, dass das Eigentum am Grundstück nicht auf einen anderen Träger überführt werden muss; hierfür sei der - ggfs. im Wege der Enteignung durchzuführende - Eigentumserwerb der richtige Weg. Der neue Eigentümer habe den Rückbau selbst durchzuführen (so auch Köhler, in: Schrödter, BauGB, 6. Aufl. 1998, Rdnr. 6 zu § 179). Auch Goldschmidt vertritt in BauR 2006, 322 die Auffassung, die Festsetzung des Bebauungsplans, zu der die Anlage in Widerspruch stehe, müsse privatnützig sein; im Übrigen hätten die Vorschriften der §§ 40 Abs. 2, 42 Abs. 9 BauGB und § 179 Abs. 3 BauGB sei nur subsidiär anwendbar.

Eine derart einschränkende Auslegung des § 179 BauGB ist indes nicht veranlasst.

Richtig ist, dass sich die Anwendungsbereiche der §§ 40 ff., 85 ff. BauGB und des § 179 Abs. 3 BauGB teilweise überlappen, soweit es um Fälle nach § 179 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geht. Sollen - wie hier - Festsetzungen des Bebauungsplans für eine öffentliche Grünfläche und ein Begegnungszentrum umgesetzt werden, reicht das Rückbaugesuch hierfür allein nicht aus. Durch die Entschädigung für die durch die Beseitigung entstehenden Vermögensnachteile gemäß § 179 Abs. 3 Satz 1 BauGB geht das Grundstückseigentum noch nicht auf die Gemeinde über, so dass sie ggfs. zusätzlich ein Enteignungsverfahren nach den §§ 85 ff. BauGB durchführen muss. Allenfalls dann, wenn der Eigentümer nach § 179 Abs. 3 Satz 2 BauGB seinerseits von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangt, wird das Ergebnis eines solchen Enteignungsverfahrens bereits im Entschädigungsverfahren für das Rückbaugesuch erreicht. Umgekehrt könnte die Gemeinde die Enteignung ohne vorgeschaltetes Rückbaugesuch betreiben. Dies ist auch ohne besondere Erwähnung des § 179 BauGB bei den in § 85 Abs. 1 BauGB genannten Enteignungszwecken nach der Nummer 1 dieser Vorschrift zulässig; § 176 BauGB war in Nummer 5 dieser Vorschrift nur deshalb gesondert aufzuführen, weil das darin geregelte Baugebot der

Durchsetzung einer im privatnützigen Bereich liegenden Handlungspflicht dient (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 85 Rdnr. 142) und eine Enteignung hierfür deshalb einer besonderen Rechtfertigung bedarf.

Allein der Umstand, dass die Gemeinde mit einem Enteignungsverfahren "weiter kommt" als mit einem Rückbaugebot, macht die Wahl dieses letzteren Mittels für sich genommen nicht rechtswidrig. Auf der einen Seite verschlechtert dies nicht die Rechtsposition des Betroffenen, schon weil das Rückbaugebot nach § 179 BauGB tatsächlich nur ein Rückbauduldungsgebot ist, den Betroffenen also nicht zu zusätzlichem eigenem Handeln zwingt. Auf der anderen Seite kann die Gemeinde - wie hier - anstelle einer nachfolgenden Enteignung auch zulässigerweise eine einvernehmliche vertragliche Lösung anstreben, zu der auch alle anderen Miteigentümer außer dem Kläger bereit waren.

Zwar hat die Beklagte wegen der beabsichtigten vertraglichen Lösung auch die Entschädigungs- und sonstigen finanziellen Folgen rechtlich nicht in der Systematik der oben bezeichneten Vorschriften eingeordnet, insbesondere eine Entschädigung nach § 179 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht unmittelbar festgesetzt. Auch das bleibt im Ergebnis aber unschädlich.

Grund hierfür ist, dass infolge der Verweisung in § 179 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter anderem die Vorschrift des § 44 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden ist. Diese bezieht sich zwar auf Entschädigungsfolgen von Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht noch durch einen Verwaltungsakt konkretisierend umgesetzt werden müssen, passt also systematisch nur bedingt zu den Verfahrensabläufen bei § 179 BauGB. Gleichwohl lässt sich dieser Verweisung entnehmen, dass die Festsetzung der Entschädigung nicht zwingend in der Gebotsverfügung nach § 179 BauGB selbst erfolgen muss, sondern durch das Entschädigungsverlangen des Berechtigten bedingt ist (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dieser kann die Fälligkeit seines Anspruchs nach § 44 Abs. 3 Satz 2 BauGB dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungsberechtigten beantragt. Das ist hier noch nicht geschehen und ist durch die angegriffenen Bescheide auch nicht ausgeschlossen. Zwar ist der Ausgangsbescheid noch davon ausgegangen, dass über die Gewährung von Entschädigungen nicht zu entscheiden sei, weil die Entschädigungsansprüche bereits in dem Grundstücksübertragungsvertrag mit der NILEG vom 26. Juni 2004 geregelt seien. Im Widerspruchsbescheid ist dies aber bereits dadurch korrigiert, dass zutreffend nur noch von einem "Angebot" für einen Wohnungstausch gesprochen wird, so dass dem Kläger Vermögensnachteile nicht entstünden. Damit messen sich die beiden Bescheide zusammengenommen nicht den Regelungsgehalt bei, dass Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche versagt werden; im Falle der Ablehnung des Angebots stellt sich die Entschädigungsfrage auch hiernach. Sie ist dann aber in einem gesonderten Verfahren abzuwickeln.

In formeller Hinsicht ist ein Verstoß gegen das Erörterungsgebot des § 175 Abs. 1 BauGB ist nicht ersichtlich. Die Beklagte hat den Betroffenen einen Erörterungstermin angeboten, was grundsätzlich ausreicht (vgl. BVerwG, Ur. V. 15.2.1990 – 4 C 41.87 -, NVwZ 1990, 658, 663). Der Kläger hat diesen Termin aus Krankheitsgründen nicht wahrgenommen, aber auch nicht erkennen lassen, dass er daran interessiert war, die Erörterung in anderem Rahmen durchzuführen. Zwar hat er deutlich gemacht, dass er sich gegen das Rückbaugebot wandte, und um Informationen über das Fehlschlagen von Verhandlungen und um die Übersendung des Protokolls gebeten. Dies war aber nach dem ganzen Inhalt seines Schreibens keineswegs so zu verstehen, dass er sich ernsthaft von der Beklagten beraten lassen wollte, insbesondere mit der Zielrichtung des § 175 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Im Gegenteil machte er sehr deutlich, dass er zu dem gesamten Vorgang - auch in Bezug auf das Verhältnis zu seiner Kreditbank - sehr feste Auffassungen vertrat. Zugleich hatte er sich schon schriftlich so ausgedrückt, dass die Beklagte über seine grundsätzlichen Zweifel an der Berechtigung des Rückbaugebots umfassend informiert war und diese damit bei der Ermessensbetätigung würdigen konnte. Weitere Beratungs- oder Erörterungsangebote waren deshalb nicht veranlasst.

Auch materiell ist das Rückbaugebot nicht zu beanstanden.

Allerdings ist den angefochtenen Bescheiden wenig zur Rechtsgrundlage zu entnehmen; sie verhalten sich (der Sache nach) in erster Linie zu den allgemeinen Anforderungen des § 175 Abs. 2 BauGB. Immerhin wird ausgeführt, dass die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünanlagen und der Bau der Begegnungsstätte die Freilegung der Grundstücke erfordere und Möglichkeiten der Anpassung an die Planungsziele durch Umbau ö.ä. nicht bestünden. Das spricht dafür, dass die Maßnahme auf § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Widerspruch zu Festsetzungen eines Bebauungsplans) gestützt sein soll, nicht auf Nr. 2 dieser Vorschrift (Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

§ 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB setzt voraus, dass die bauliche Anlage den Festsetzungen eines geltenden Bebauungsplanes nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann. Das ist hier unstreitig der Fall. Das Vorbringen des Klägers gibt auch keine Hinweise darauf, dass eine inzidente Prüfung des Bebauungsplanes den Befund erbringen würde, dieser sei nichtig. Seine allgemein gehaltene Rüge, seine Belange seien nicht richtig abgewogen, führen insoweit nicht weiter. Auch die Bauleitplanung muss wirtschaftliche Gegebenheiten respektieren, hier also das Eintreten sozialer Spannungen einerseits und die Ansprüche des einzigen "potenten" Nachfragers für Wohnungen andererseits. Sie kann nicht sehenden Auges Scheinlösungen entwickeln, die sich erkennbar nicht realisieren lassen. Der Umstand, dass andere Wohnblocks in dem Gebiet möglicherweise sogar in schlechterem Zustand waren, ist demgegenüber nur von untergeordneter Bedeutung. Der Kläger hat jedenfalls nicht hinreichend dargetan, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine andere Lösung des Konflikts vorstellbar gewesen wäre, die seine Wohnungen verschont hätte. Seine Vorstellung von einem Lastenausgleich zwischen beteiligten Eigentümern ist dem Bauplanungsrecht zwar nicht fremd; dieser könnte aber nur in einem

Stadtbauvertrag nach § 171 c BauGB (siehe dort Nr. 3) zum Tragen kommen, der einen freiwilligen Vertragsabschluss durch alle Betroffenen voraussetzt.

Keine Zweifel bestehen hier daran, dass die Grundvoraussetzung für eine Anwendung des § 179 BauGB erfüllt ist, dass nämlich die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen im Sinne des § 175 Abs. 2 BauGB aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Das legen die angefochtenen Bescheide - wenn auch ohne Bezugnahme auf die genannte Vorschrift - ausführlich dar; darauf ist schon das Verwaltungsgericht näher eingegangen. Die Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets wird auch vom Kläger selbst nicht ernsthaft in Frage gestellt.

Das der Beklagten damit nach § 179 Abs. 1 BauGB eröffnete Ermessen ist nicht erkennbar fehlerhaft ausgeübt worden. Soweit der Kläger dem Rückbaugesuch entgegenhält, dass andere Wohnblocks einen schlechteren Erhaltungszustand aufwiesen, könnte dies bei einem auf § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Missstände oder Mängel) gestützten Rückbaugesuch möglicherweise beachtlich sein. Hier ist die Auswahl der rückzubauenden Wohnblocks aber schon auf der Ebene der Bauleitplanung vorgenommen worden, gegen die der Kläger nicht vorgegangen ist. Infolgedessen liegt die nach der (hier angewendeten) Vorschrift des § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB maßgebliche Voraussetzung - der Widerspruch zu Festsetzungen eines Bebauungsplanes - aber bei anderen Wohnblocks nicht vor, so dass insoweit auch kein "Auswahlermessen" mehr auszuüben war. Soweit der Ausgangsbescheid betont, der bauliche Zustand der abzubrechenden Gebäude sei bei der Abwägung über die Auswahl der Flächen für die geplanten Gemeinbedarfsflächen und -einrichtungen besonders berücksichtigt worden, ist dies nur ein Hinweis auf eine in einem anderen Verfahren vorgenommene Abwägung und gerade keine erneute Ermessensbetätigung im Rückbaugesuchsverfahren.

## Anhang 6

# Vorkaufsrechtssatzung Lanstrop

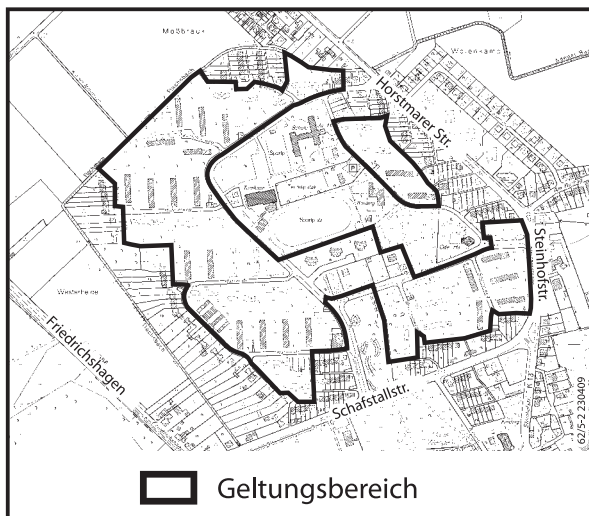
Nr. 28 – 65. Jahrgang

DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN

Freitag, 10. Juli 2009

### Öffentliche Bekanntmachung

Satzung der Stadt Dortmund über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes für die Großsiedlung Lanstrop vom 02.07.2009



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.2009 die nachstehende Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlage:

§ 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023).

Satzung der Stadt Dortmund über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes für die Großsiedlung Lanstrop vom 02.07.2009

Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) und des § 25 Absatz 1 Ziffer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III/FNA 213–1) hat der Rat der Stadt Dortmund in seiner Sitzung am 25.06.2009 folgende Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes für die Großsiedlung Lanstrop beschlossen:

#### § 1

##### Besonderes Vorkaufsrecht

Im Stadtbezirk Dortmund - Scharnhorst werden im Ortsteil Lanstrop in der dortigen Großsiedlung städtebauliche Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch in Betracht gezogen. Zur Durchführung dieser Maßnahmen und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Dortmund ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zu, die im nachfolgend beschriebenen Gebiet liegen.

#### § 2

##### Festlegung des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet umfasst im wesentlichen die Flächen der Großsiedlung Lanstrop und wird, wie nachfolgend beschrieben, begrenzt:

im Osten:

Die vier Geschossbauzeilen einschließlich ihres Grundstücks östlich der Gürtlerstraße von Hausnummer 2 bis 16 (gerade) in der Gemarkung Lanstrop, Flur 5, auf dem Flurstück 705 als eigenständig umschlossenes Teilgebiet der Satzung.

im Norden:

Alle Geschossbauzeilen nördlich und nordwestlich der Büttnerstraße einschließlich ihrer Grundstücke bis zum Flachsbach. Im einzelnen sind das die Häuser 1 und 3 nördlich des Nadlerwegs und die Nummern 2, 4 und 6 südlich des Nadlerwegs in der Gemarkung Lanstrop, Flur 5, auf den Flurstücken 107, 554, 555, 674 und 675. Die Gebäudezeile Büttnerstraße 44, 46 und 48 und die Gebäudezeilen am Kürschnerweg von Nr. 1 bis 11 jeweils mit Grundstück in der Gemarkung Lanstrop, Flur 5, auf dem Flurstück 124.

im Westen:

Westlich der Büttnerstraße die Grundstücke und Gebäude 38, 40 und 42 sowie die Geschossbauzeilen mit jeweiligem Grundstück beiderseits des Hutererwegs von Nummer 1 bis 15 und Nr. 17 in der Gemarkung Lanstrop, Flur 5, auf den Flurstücken 126, 127, 144, und 692. Weiterhin die Gebäude und Grundstücke Büttnerstraße 26, 32, 34 und 36, die Geschossbauzeilen mit Grundstück an der Hafnerstraße mit den Hausnummern 1 bis 18, 20 bis 36 (gerade), 47 und 49 sowie die Grundstücke und Gebäudezeile Glockengießerweg 2 und 4 in der Gemarkung Lanstrop, Flur 5, auf den Flurstücken 146, 197, 249, 653, 656, 661 und 662.

in der Mitte:

Die Grundstücke und Gebäude der Hausnummern 43, 45 und 47 östlich der Büttnerstraße sowie die Ladenzeile nördlich der Färberstraße von Nr. 15 bis 25 (ungerade) in der Gemarkung Lanstrop, Flur 5, auf den Flurstücken 229, 230, 236, 251, 252, 254, 295, 545, 546, 547, 726 und 727.

im Süden:

Die Geschossbauzeilen und ihre Grundstücke südlich der Färberstraße von Nr. 2 bis 8 (gerade) sowie die Gebäude beiderseits des Drechslerwegs und am Sporerweg, jeweils von Nr. 1 bis 9 und die Nr. 11 in der Gemarkung Lanstrop, Flur 5, auf den Flurstücken 170, 248, und 612, und der Garagenhof nördlich der Färberstraße auf den Flurstücken 196, 586, 587, 588 und 590.

Ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen und sonstige Infrastrukturgrundstücke.

Zur Orientierung sind die räumlichen Abgrenzungen des Satzungsgebietes im beigefügten Plan dargestellt.

#### § 3

##### In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem Tage Ihrer Veröffentlichung in den Dortmunder Bekanntmachungen, Amtsblatt der Stadt Dortmund, in Kraft.

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung liegt ab sofort beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund, Burgwall 14, derzeit im Zimmer 134, dauernd während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereit.

#### Hingewiesen wird:

1. auf die Rechtsfolgen des § 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.  
Danach ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB für die Rechtswirksamkeit der Satzung nach dem BauGB nur beachtlich, wenn ein Beschluss der Gemeinde über die Satzung nicht gefasst oder der mit der Bekanntmachung der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.
2. auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NRW.  
Danach kann eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO NRW beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
  - a) diese Satzung wäre nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
  - b) der Oberbürgermeister hätte den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder der Form- und Verfahrensmangel wäre gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergäbe.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die „Satzung der Stadt Dortmund über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes für die Großsiedlung Lanstrop“ in Kraft.

Dortmund, den 02.07.2009

Dr. L a n g e m e y e r  
Oberbürgermeister

## Öffentliche Ausschreibungen

### • Stadt Dortmund, Sondervermögen Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds

#### Nationale Ausschreibung nach VOB

#### Öffentliche Ausschreibung (VOB/A § 17)

- a) Name, Anschrift, Telefon-, Telegraf-, Fernschreib- und Fernkopiernummer des Auftraggebers (Vergabestelle):  
Assmann Beraten+Planen GmbH i.A. der Stadt Dortmund - Sondervermögen Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds, Tel.: (0231) 7 54 45-0  
Baroper Str. 237, 44227 Dortmund, Telefax (0231) 7 54 45-51 27
- b) Gewähltes Vergabeverfahren: Öffentliche Ausschreibung
- c) Art des Auftrags, der Gegenstand der Ausschreibung ist:  
Umnutzung eines Kellereihochhauses (U-Turm) zum Zentrum für Kunst und Kreativität,  
BGF ca. 17.230 m<sup>2</sup>, BRI ca. 110.930 m<sup>3</sup>  
VE 37 - Innenbeleuchtung
- d) Ort der Ausführung:  
Dortmund-Stadtmitte, Rheinische Straße/Ecke Brinkhoffstr.
- e) Art und Umfang der Leistung, allgemeine Merkmale der baulichen Anlage:  
VE 37 – Innenbeleuchtung  
958 m<sup>3</sup> – Phasen-Stromschienen  
838 St. Strahler/Wandfluter für 3-Phasen Stromschienen  
735 St. Einbaudownlights  
400 St. Deckenfluter
- f) Falls die bauliche Anlage oder der Auftrag in mehrere Lose aufgeteilt ist, Art und Umfang der einzelnen Lose und Möglichkeit, Angebote für eines, mehrere oder alle Lose einzureichen:  
keine losweise Vergabe
- g) Angaben über den Zweck der baulichen Anlage oder des Auftrags, wenn auch Planungsleistungen gefordert werden:  
entfällt
- h) Etwaige Frist für die Ausführung:  
Beginn: 02.09.2009  
Ende: 02.03.2010
- i) Name und Anschrift der Stelle, bei der die Verdingungsunterlagen und zusätzlichen Unterlagen angefordert und eingesehen werden können, falls die Unterlagen auch digital eingesehen und angefordert werden können, ist dies anzugeben:  
Assmann Beraten+Planen, Baroper Str. 237, 44227 Dortmund (sh. oben)  
Anforderung der Vergabeunterlagen bis 24. Juli 2009
- j) Gegebenenfalls Höhe und Einzelheiten der Zahlung des Entgelts für die Übersendung dieser Unterlagen: Preis: 30,00 €  
Zahlungsbedingungen und -weise:  
Assmann Beraten+Planen GmbH, BLZ: 44080050, Dresdner Bank Dortmund, Kto. Nr.: 203047000,  
IBAN: DE 440800500203047000, Verwendungszweck: U-Turm, LV VE 37 - Innenbeleuchtung
- k) Ablauf der Frist für die Einreichung der Angebote:  
18. August 2009, 14.00 Uhr
- l) Anschrift, an die die Angebote schriftlich auf direktem Weg oder per Post zu richten sind, gegebenenfalls auch Anschrift, an die Angebote digital zu richten sind:  
Assmann Beraten+Planen GmbH i.A. der Stadt Dortmund - Son-

## Anhang 7

# Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 22.04.1999 – Az. 1 A 11193/98 – zur Anordnung des Abbruchs eines im Verfall begriffenen Gebäudes – Prüfung eventueller Wiederaufbauabsichten des Eigentümers

### LEITSÄTZE

1. Die Tatbestandsvoraussetzungen einer Abbruchanordnung gemäß § 78a LBauO (BauO RP) 1995 sind erfüllt, wenn das abzubrechende Bauwerk über mindestens mehrere Jahre hinweg nicht genutzt worden und derart im Verfall begriffen ist, dass eine Vergrößerung der bereits vorhandenen Schäden an der Bausubstanz erwartet werden kann.
2. Liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 78a LBauO (BauO RP) 1995 vor, so muss bei der Ermessensausübung im Hinblick auf die Eigentumsgarantie des Art 14 GG geprüft werden, ob sich aufgrund objektiver Umstände die ernsthafte Absicht des Eigentümers des im Verfall begriffenen Bauwerks feststellen lässt, innerhalb eines angemessenen Zeitraums die noch vorhandene Bausubstanz im Rahmen eines Umbaus oder Wiederaufbaus wiederzuverwenden.

### TATBESTAND

Die Beteiligten des Verfahrens streiten über die Rechtmäßigkeit einer Abbruchanordnung gemäß § 78 a Landesbauordnung i.d.F. von 1995 - LBauO 95 -. Der Kläger ist Eigentümer des Anwesens N in I. Ursprünglich befand sich darauf ein seit langem unbewohntes und sich in einem schlechten baulichen Zustand befindendes Wohnhaus. Mitte der neunziger Jahre war dem Kläger von der Beklagten unter Androhung der Ersatzvornahme aufgegeben worden, wegen akuter Einsturzgefahr den Dachstuhl, den Kamin und einen Teil der nordwestlichen Außenwand des vorerwähnten Gebäudes abzureißen oder entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Die vom Kläger hiergegen ergriffenen Rechtsbehelfe und Rechtsmittel waren letztlich erfolglos geblieben. Der erkennende Senat hatte zuletzt mit Urteil vom 19. November 1998 - 1 A 11115/97.OVG - die Berufung des Klägers gegen das die Abrissverfügung bestätigende Urteil der Vorinstanz in vollem Umfang zurückgewiesen. Dieses Urteil ist durch den die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers zurückweisenden Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 8. März 1999 - 4 B 8.99 - rechtskräftig geworden. Die oben näher bezeichneten Abbruchmaßnahmen hatte die Beklagte aufgrund des gerichtlich bestätigten Sofortvollzugs bereits im Januar 1996 im Wege der Ersatzvornahme durchführen lassen. Infolge dieses Teilabbruchs befindet sich derzeit auf dem in Rede stehenden Anwesen nur noch ein Gebäudetorso.

Mit der hier streitgegenständlichen baupolizeilichen Verfügung vom 8. März 1996 gab die Beklagte dem Kläger unter Anordnung des Sofortvollzugs und unter Androhung der Ersatzvornahme auf, das an der Straße zum N hin gelegene Hauptgebäude des Anwesens N bis zur Oberkante der Kellergeschosdecke vollständig abzubrechen und das Grundstück sodann durch einen mindestens 1,50 m hohen Zaun oder eine vergleichbare Maßnahme abzusichern. Zur Begründung der auf § 78 a LBauO 95 gestützten Verfügung wies die Beklagte darauf hin, dass es sich bei dem zu beseitigenden Bauwerk um eine nicht mehr genutzte und im Verfall begriffene Bauruine handele und ein Abbruch insbesondere im Hinblick auf Unwilligkeit des Klägers, ohne behördliches Einschreiten etwas für die Erhaltung des Gebäudes zu unternehmen, verlangt werden könne.

Der während des vom Kläger betriebenen Widerspruchsverfahrens gestellte Antrag auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes blieb in erster Instanz erfolglos. Auf die Beschwerde des Klägers hin stellte der erkennende Senat mit Beschluss vom 27. September 1996 - 1 B 12152/96.OVG - unter Abänderung der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen die streitgegenständliche Verfügung wieder her.

Bereits am 11. Juli 1996 hat der Kläger Untätigkeitsklage erhoben und vorgetragen: Die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage sei ihm durch das Verhalten der Beklagten zunichte gemacht worden, da diese seine (Um-) Bauabsichten vereitelt habe. Ferner sei das Gebäude nie im Verfall begriffen gewesen. Vielmehr habe die Beklagte das Haus aufgrund des im Wege der Ersatzvornahme durchgeführten Teilabbrisses vorsätzlich zerstört. Im Übrigen könne allein ein Sachverständiger feststellen, ob das Gebäude im Verfall begriffen sei. Schließlich sei zweifelhaft, ob § 78 a LBauO 95 mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG vereinbar sei.

Das Verwaltungsgericht hat durch Urteil vom 6. Juni 1997 die Klage abgewiesen und ausgeführt: Die angefochtene Verfügung finde ihre Rechtsgrundlage in der Vorschrift des § 78 a LBauO 95, deren Voraussetzungen hier erfüllt seien. Insbesondere sei das Gebäude "im Verfall begriffen". An dieser im Eilverfahren dargelegten Bewertung halte das Gericht angesichts des vorgelegten Bildmaterials fest. Der Einholung eines Sachverständigengutachtens bedürfe es unter diesen Umständen nicht. Der Kläger habe darüber hinaus auch nicht - wie in der mündlichen Verhandlung angekündigt - einen Bauantrag gestellt. Zudem fehle es dem Kläger bis heute noch an jeglichem Konzept für einen Wiederaufbau. Der Kläger habe jedenfalls trotz wiederholter diesbezüglicher Behauptungen keinerlei konkrete Schritte in diese Richtung unternommen. Darüber hinaus erweise sich die Regelung des § 78 a LBauO 95, die der Bestimmung des § 54 der Niedersächsischen Landesbauordnung nachgebildet sei, mit Art. 14 GG vereinbar. Sie stelle sich als Inhalts- und Schrankenbestimmung i.S. von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar und diene gewichtigen Belangen des Gemeinwohls. Dadurch werde der Betroffene auch nicht unzumutbar belastet, zumal er nicht gezwungen werde, die Bodennutzung aufzugeben. Die Belastung durch die Abbruchkosten werde durch den erhöhten Grundstückswert nach dem Abriss weitgehend kompensiert. Die Forderung nach einer Wahlmöglichkeit zwischen Instandsetzung und Abbruch greife im Hinblick auf die in der Regel mit der Instandsetzung verbundenen höheren Kosten nicht durch. Überdies bleibe es jedem unbenommen, eine Instandsetzung von sich aus vorzunehmen bzw. diesbezüglich ernsthafte und verwirklichte Absichten an den Tag zu legen, um einem Abbruchverlangen zuvor zu kommen.

Der Senat hat die Berufung des Klägers durch Beschluss vom 25. Mai 1998 zugelassen. Mit seiner fristgerecht eingegangenen Berufungsbegründung macht der Kläger im Wesentlichen geltend: Es bestünden verfassungsrechtliche Bedenken gegen die hier von der Beklagten als Ermächtigungsgrundlage für den angeordneten Abbruch zugrunde gelegten Vorschrift des § 78 a LBauO 95, zumindest aber bezüglich deren konkrete Anwendung im vorliegenden Fall. Es stelle sich nämlich letztlich die Frage, ob bei der hier gegebenen formellen und materiellen Legalität des Vorhabens eine Abrissverfügung ergehen könne, wenn die bauliche Anlage - unabhängig von ihrem gegenwärtigen optischen Erscheinungsbild - keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstelle. Er gehe davon aus, dass die Vorschriften der Landesbauordnung polizeirechtlichen Charakter aufwiesen, also der Abwendung von Gefahren dienten. Gegenwärtig könne jedoch nicht festgestellt werden, dass von dem Anwesen Neuweg 26 eine Gefahr ausgehe. Als rein der Ästhetik dienende Vorschrift könne indessen § 78 a LBauO 95 verfassungsrechtlich keinen Bestand haben, zumal diese Bestimmung in den Schutzbereich des Art. 14 GG eingreife. Im Hinblick darauf fehle es in § 78 a LBauO 95 auch an einer Auseinandersetzung mit einer eventuell enteignenden Wirkung einer hierauf gestützten Maßnahme und somit an einer Entschädigungsregelung i.S. von Art. 14 Abs. 3 GG. Eine Verfassungswidrigkeit der Vorschrift könne nur dann verneint werden, wenn man die Auffassung vertrete, dass eine Maßnahme nach § 78 a LBauO 95 nur dann in Betracht komme, wenn ohnehin ein schützenswerter und Bestandsschutz gewährender (Rest-) Bestand vor Ort nicht mehr gegeben sei. Davon könne hier aber keine Rede sein. Denn er habe bereits unter dem 27. April 1994 eine von der Beklagten unbeantwortet gebliebene Bauvoranfrage gestellt, nach der die Restsubstanz des Bauwerks in ein Neubauvorhaben integriert werden solle. Daher sei seiner Ansicht nach die vorhandene Bausubstanz nach wie vor weiter verwertbar. Nur dann, wenn feststehen würde, dass eine Wiederherstellung des Bauwerks oder eine Integration der Baulichkeit in ein anderes Vorhaben nicht mehr möglich wäre, sei eine Abrissverfügung gerechtfertigt. Dies gelte insbesondere auch im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Selbst wenn man mit dem Verwaltungsgericht ein Bemühen um ein ansprechendes Ortsbild zu den gewichtigen Belangen des Gemeinwohls zähle, bleibe letztlich doch zu überlegen, ob nach Maßgabe der erlassenen Verfügung eine nachhaltige Verbesserung des Ortsbildes eintrete.

Der Kläger beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts Mainz vom 6. Juni 1997 die baupolizeiliche Verfügung der Beklagten vom 8. März 1996 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 16. April 1997 aufzuheben.

Die Beklagte tritt dem mit Sach- und Rechtsausführungen entgegen und beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie ist der Ansicht, dass § 78 a LBauO 95 keinen verfassungsrechtlichen Bedenken unterliege. Außerdem nimmt sie Bezug auf die einschlägigen Gerichtsakten der bisher anhängig gewesenen Verfahren, auf alle in dieser Sache bisher entstandenen Verwaltungsvorgänge sowie auf die vorgelegten Lichtbilder und vertritt im Hinblick darauf die Auffassung, dass die Beseitigungsanordnung hinsichtlich des Anwesens N die Tatbestandsvoraussetzungen des § 78 a LBauO 95 erfülle. Im Übrigen regt sie an, gegebenenfalls ein Sachverständigengutachten zu der Frage einzuholen, ob das noch vorhandene Gebäude baufällig sei und überhaupt noch mit einem wirtschaftlich sinnvollen und vertretbaren Aufwand für eine bauliche Nutzung hergerichtet werden könne.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf den Inhalt der Gerichtsakten sowie auf die beigezogenen Verwaltungs- und Widerspruchsakten der Beklagten (3 Hefte) sowie auf die vom Verfahren 1 A 12591/96.OVG beigezogenen Beikakten (6 Verwaltungsakten und die Gerichtsakte 2 L 318/94.MZ) und auf die Beikakten des Verfahrens 1 A 11115/97.OVG (10 Verwaltungsakten, 1 Bildmappe, 1 Faltblatt mit Fotos und die Gerichtsakte 2 L 678/96.MZ). Diese Unterlagen waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

#### **ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:**

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

Sie ist nicht bereits deshalb als unzulässig zu verwerfen, weil der Kläger als Berufungsführer nicht innerhalb der verlängerten Begründungsfrist des § 124 a Abs. 3 Satz 3 VwGO einen Begründungsschriftsatz mit einem förmlichen Berufungsantrag beim Berufungsgericht eingereicht hat. Vielmehr sind - wie der Senat in seinem Urteil vom 3. Dezember 1998 - 1 A 11058/98.OVG - rechtsgrundsätzlich ausgeführt hat - bezüglich des in § 124 a Abs. 3 Satz 4 VwGO normierten "bestimmten Antrag" keine strengen Anforderungen zu stellen. Es reicht aus, dass sich - wie hier - ein eindeutiges Berufungsbegehren, welches vorliegend auf die Aufhebung der angegriffenen Abbruchverfügung der Beklagten gerichtet ist, aus dem fristgerecht eingereichten Berufungsbegründungsschriftsatz entnehmen lässt und später in der mündlichen Verhandlung der erforderliche Prozessantrag gestellt wird.

In der Sache selbst vermag der Kläger jedoch mit seiner Berufung nicht durchzudringen. Das Verwaltungsgericht hat die Klage nämlich zu Recht abgewiesen. Die angefochtene Abbruchanordnung der Beklagten vom 8. März 1996 in Gestalt des hier zu ergangenen Widerspruchsbescheides ist rechtlich nicht zu beanstanden. Diese Verfügung findet ihre Rechtsgrundlage in § 78 a der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO 95 - vom 8. März 1995 (GVBl S. 19).

Nach der oben genannten Vorschrift kann die Bauaufsichtsbehörde die nach § 52 Abs. 2 verantwortlichen Personen - also auch den Eigentümer - verpflichten, bauliche Anlagen abzubrechen oder zu beseitigen, soweit

diese nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind. Die tatbestandlichen Voraussetzungen dieser Bestimmung sind vorliegend erfüllt.

Was zunächst das Tatbestandsmerkmal "nicht genutzt" angeht, so ist dieses im Lichte der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG restriktiv auszulegen. Daher kann es für die Annahme des Vorliegens der vorerwähnten Tatbestandsvoraussetzung nicht ausreichend sein, dass die Nutzung einer baulichen Anlage nur für eine kurze Zeitspanne unterblieben ist. Vielmehr muss eine "Nichtnutzung" i.S. von § 78 a LBauO 95 über einen längeren Zeitraum - mindestens über mehrere Jahre hinweg - bestehen. Hier bedarf es indessen keiner genauen Festlegung, nach Ablauf welcher Anzahl von Jahren ein solcher Zeitraum anzunehmen ist, weil im vorliegenden Fall die Zeitspanne der "Nichtnutzung" des im Streit stehenden Bauwerks bei weitem ausreichen dürfte. Denn das Wohnhaus N war ausweislich des Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses beim Katasteramt B vom 28. September 1989 schon seit ca. 1967 unbewohnt und blieb auch seitdem bis heute ungenutzt. Daraus folgt, dass das in Rede stehende Hauptgebäude seit über zwei Jahrzehnten nicht genutzt worden ist. Jedenfalls ist für diesen Zeitraum eine Nutzung weder ersichtlich noch von dem Kläger substantiiert geltend gemacht worden.

Ist mithin davon auszugehen, dass das Hauptgebäude - soweit nach Durchführung der Ersatzvornahme im Jahre 1996 noch vorhanden - nicht mehr i.S. von § 78 a LBauO 95 genutzt wird, so muss hier auch das Vorliegen der weiteren Tatbestandsvoraussetzung "im Verfall begriffen" bejaht werden. Eine bauliche Anlage ist in diesem Sinne im Verfall begriffen, wenn sie in ihrer baulichen Substanz beeinträchtigt und eine Vergrößerung der bereits vorhandenen Schäden zu erwarten ist, ohne dass eine völlige Unbrauchbarkeit oder Zerstörung der Bausubstanz eingetreten sein müsste (vgl. dazu Jeromin, Landesbauordnung Rheinland- Pfalz, § 78 a Rdnr. 6; für die ähnlich lautende Vorschrift des § 54 der Niedersächsischen Bauordnung: Große-Suchsdorf/ Lindorf/Schmaltz/Wiechert, Niedersächsische Bauordnung, 6. Aufl., § 54 Rdnr. 4). Dass in Anwendung dieser Grundsätze das Gebäude N im Verfall begriffen ist, kann angesichts der sich aus dem Gerichtsverfahren 1 A 11115/97.OVG ergebenden Vorgeschichte und der in den Gerichtsakten befindlichen Lichtbildern bezüglich des nach Durchführung der Ersatzvornahme, deren Rechtmäßigkeit nach Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 8. März 1999 aufgrund des Urteils des erkennenden Senats vom 19. November 1998 - 1 A 11115/97.OVG - rechtskräftig feststeht, übriggebliebenen Gebäudetorsos nicht zweifelhaft sein. Dies wäre allenfalls dann zu verneinen, wenn bereits Maßnahmen getroffen worden oder im Gange wären, den Verfall aufzuhalten (s. Jeromin, aaO). Solche sind aber weder ersichtlich noch vorgetragen worden.

Sind daher die Tatbestandsvoraussetzungen des § 78 a LBauO 95 erfüllt, so durfte die Beklagte auch in Ausübung des ihr in § 78 a LBauO 95 eingeräumten Ermessens den Abbruch des Gebäudetorsos bis Oberkante Kellergeschossdecke verlangen. Ermessensfehler sind insoweit nicht ersichtlich. Allerdings ist bei der Beurteilung zu berücksichtigen, dass der im Rahmen der Ermessensausübung zu beachtende Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, der hier im Hinblick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG ein besonderes Gewicht erhält, es gebietet, von einer Abbruchanordnung gemäß § 78 a LBauO 95 dann Abstand zu nehmen, wenn sich aufgrund objektiver Umstände die ernsthafte Absicht des Eigentümers feststellen lässt, innerhalb einer angemessenen Zeitspanne die noch vorhandene Bausubstanz in einem Wiederaufbau bzw. Umbau wiederzuverwenden. Von daher gesehen kann es auf die vom Kläger unter Beweis gestellte Frage, ob die auf dem Grundstück N in I vorhandene Bausubstanz noch sinnvoll im Sinne der Bauvoranfrage vom 8. April 1994 eingebunden werden könne, nicht an, weil regelmäßig unterstellt werden kann, dass im Falle des Bestehens einer ernsthaften Absicht hinsichtlich der Einbeziehung von Bausubstanz (-resten) die Möglichkeit ihrer Einbindung in ein Vorhaben auch vorhanden ist. Unter Zugrundelegung der oben angesprochenen Kriterien wird in der Regel davon auszugehen sein, dass je länger das Bauwerk ungenutzt und je weniger an Bausubstanz vorhanden ist, desto mehr konkrete Anhaltspunkte für eine ernsthafte, zeitnahe Wiederverwertungsabsicht des Eigentümers vorhanden sein müssen. Im Hinblick darauf kann vorliegend die von der Beklagten im Hinblick auf die Vorgeschichte des Falles und auf das bisherige Verhalten des Klägers vorgenommene Beurteilung dessen Verwertungsabsichten und die darauf gestützte Ermessensausübung nicht beanstandet werden. Denn auch das Berufungsgericht teilt diese von der Beklagten vorgenommene Bewertung. Hierbei muss man sich vor Augen führen, dass bereits in der in den Verwaltungsakten befindliche "Werttaxe" des Bausachverständigen vom 20. April 1971 das Wohngebäude als stark reparaturbedürftig beschrieben worden ist. Offenbar wurde aber gleichwohl vom Kläger in der Folgezeit in dieser Richtung nichts Wesentliches unternommen, denn in dem vorstehend erwähnten Verkehrswertgutachten vom 28. September 1989 wird in ähnlicher Weise festgestellt, dass sich das Gebäude in einem derartigen Verfallszustand befinde, welcher eine Instandsetzung wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll erscheinen lasse. Das weitere Unterlassen von Sanierungsarbeiten seitens des Klägers führte schließlich zu den zuvor angesprochenen Gefahrenabwehrmaßnahmen der Beklagten Mitte der 90er Jahre. Aber selbst diese hat der Kläger nicht zum Anlass genommen, durch angemessene Instandsetzungsarbeiten den Verfall der Bausubstanz zu verhindern. Nimmt man daneben die Verhaltensweise des Klägers bezüglich der Erhaltung weiterer in gelegener Anwesen - soweit er deren Eigentümer war - in den Blick, so vermag auch der Senat in der vom Kläger im Jahre 1994 gestellten Bauvoranfrage nebst Befreiungsantrag keinen ausreichenden Anhaltspunkt für dessen ernsthafte Absicht bezüglich der Wiederverwertung des Gebäudetorsos (N) zu erkennen. Vielmehr erscheint diese Bauvoranfrage von 1994 angesichts der vom Kläger in allen Verfahren an den Tag gelegten Verhaltensweise lediglich als Vorwand, um seinerzeit im Verfahren betreffend den verfügten Teilabriss des Gebäudes wegen Einsturzgefahr die Rechtswidrigkeit jener Verfügung behaupten zu können. Gegen eine insoweit tatsächlich vorhandene ernsthafte Wiederverwertungsabsicht spricht insbesondere, dass der Kläger entgegen seiner sonstigen gerichtsbekannten Gepflogenheiten keine gerichtlichen Schritte (wie z.B. die Erhebung einer Untätigkeitsklage) unternommen hat, um diese angeblich ernsthaften Absichten durchzusetzen. Auch der Umstand, dass er noch in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht am 10. Januar 1997 erklärt hat, er wolle einen Baugenehmigungsantrag stellen, ein solcher indessen bis heute nicht gestellt worden ist, lässt



ebenfalls keine entsprechende ernsthafte Absicht erkennen. Vielmehr erscheint unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Falles und der aus vielen Verfahren dem Gericht bekannten Verhaltensweise des Klägers die nunmehr in Bezug genommene Bauvoranfrage von 1994 allenfalls als ein verfahrenstaktisches Manöver und untauglicher Versuch, seine ernsthaften Absichten in Bezug auf die Wiederverwertung des Bautorsos darzulegen.

Legt man aber - wie oben geschehen - der Auslegung und Anwendung des § 78 a LBauO 95 eine an Art. 14 Abs. 1 GG orientierte Sichtweise zugrunde, so erscheint § 78 a LBauO 95 entgegen der Ansicht des Klägers nicht verfassungsrechtlich bedenklich. Zwar ist der Klägerseite einzuräumen, dass eine auf diese landesrechtliche Vorschrift gestützte Abbruchverfügung die Eigentumsbestandsgarantie tangiert. Demgegenüber ist aber zu berücksichtigen, dass eine abgängige Bausubstanz, die sich als "Missstand" im Hinblick auf das Ortsbild darstellt, keinen eigentumsrechtlichen Bestandsschutz mehr genießt und deren Beseitigung im Rahmen der zulässigen Sozialbindung liegt, weil die Beseitigung eines Gebäudetorsos den Gemeinwohlbelangen "Pflege des Orts- und Landschaftsbildes" dient (vgl. dazu die Amtliche Begründung des Regierungsentwurfs in LT-Drs. 12/3238, S. 29). In diesem Zusammenhang kann hinsichtlich der oben erwähnten Gemeinwohlbelange entgegen der Ansicht des Klägers nicht zweifelhaft sein, dass die Beseitigung der Ruine der Verbesserung des Ortsbildes dient. Ferner kann bei der Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit des § 78 a LBauO 95 nicht völlig außer Acht gelassen werden, dass einerseits in der Literatur in der ähnlich lautenden Vorschrift des § 54 der Niedersächsischen Bauordnung kein Verfassungsverstoß gesehen wird (vgl. Große/ Suchsdorf/Lindorf/Schmaltz/Wiechert, Niedersächsische Bauordnung, 6. Aufl., § 54 Rdnr. 7) und andererseits gerichtliche Entscheidungen, die von der Verfassungswidrigkeit der seit 1986 geltenden Bestimmung ausgehen, nicht bekannt sind.

Dass die übrigen Anordnungen der angefochtenen Verfügung rechtlich nicht zu beanstanden sind, hat die Vorinstanz bereits in dem angegriffenen Urteil zutreffend ausgeführt. Hierauf wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen, zumal sich der Kläger im Berufungsverfahren mit seinem Vorbringen dagegen nicht gewendet hat.

## Anhang 8

# Beschluss des BVerwG vom 27.07.1999 – 4 B 59.99 – zu den Anforderungen an die Revisionsbegründung bezüglich der Vereinbarkeit landesgesetzlicher, bauordnungsrechtlicher Vorschriften mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 des Grundgesetzes (GG) – Darlegung ernsthafter Absichten in Bezug auf die Wiederverwendung eines Bautorsos

### BESCHLUSS

#### TENOR:

Die Beschwerde des Klägers gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 22. April 1999 wird verworfen.

Der Kläger trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwerdeverfahren auf 20.000 DM festgesetzt.

#### GRÜNDE:

Die auf § 132 Abs. 2 Nr. 1 und 3 VwGO gestützte Beschwerde ist als unzulässig zu verwerfen; denn sie genügt nicht den Anforderungen des § 133 Abs. 3 Satz 3 VwGO an die Darlegung der geltend gemachten Zulassungsgründe.

Eine Rechtssache hat grundsätzliche Bedeutung (§ 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO), wenn zu erwarten ist, dass die Entscheidung im künftigen Revisionsverfahren dazu dienen kann, die Rechtseinheit in ihrem Bestand, zu erhalten oder die Weiterentwicklung des Rechts zu fördern. In der Beschwerdebegründung muss deshalb eine entscheidungserhebliche Rechtsfrage des reversiblen Rechts aufgeworfen und ausformuliert sowie ein Grund dafür angegeben werden, weshalb sie im Interesse der Einheit oder Fortbildung des Rechts höchstrichterlicher Klärung bedarf. Daran fehlt es hier.

Die Beschwerde möchte geklärt wissen, ob § 78 a der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. März 1995 (GVBl S. 19) mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar ist. Zur Begründung wirft sie Fragen der Auslegung und Anwendung dieser bauordnungsrechtlichen Vorschrift auf. Diese Fragen betreffen eine landesrechtliche Norm, die zum irreversiblen Recht gehört und deshalb der Auslegung durch das Bundesverwaltungsgericht entzogen ist (vgl. § 137 Abs. 1, § 173 VwGO, § 562 ZPO). Soweit die Beschwerde geltend macht, § 78 a LBauO 1995 verletze die grundrechtliche Eigentumsgarantie in Art. 14 Abs. 1 GG, berührt sie zwar reversibles Recht. Ihrer Darlegungslast würde die Beschwerde jedoch nur genügen, wenn sie zur Auslegung des Art. 14 Abs. 1 GG eine rechtsgrundsätzlich bedeutsame Frage aufwerfen würde. Das ist in der Beschwerdebegründung jedoch weder ausdrücklich noch sinngemäß geschehen.

Die mit der Beschwerde erhobene Aufklärungsrüge (§ 86 Abs. 1 VwGO) erfüllt ebenfalls nicht die Darlegungsanforderungen des § 133 Abs. 3 Satz 3 VwGO. Der Kläger wendet sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, er habe keine ernsthaften Absichten gezeigt, dem Verfall des umstrittenen Gebäudes entgegenzuwirken und die noch vorhandene Bausubstanz durch einen Wiederaufbau bzw. Umbau wieder zu verwerten. Er rügt, dass das Berufungsgericht diese Auffassung insbesondere darauf stützt, dass der Kläger keine gerichtlichen Schritte (z.B. die Erhebung einer Untätigkeitsklage) unternommen habe, um eine Bescheidung seiner im Jahre 1994 gestellten Bauvoranfrage durchzusetzen. Das Berufungsgericht hätte aufklären müssen, aus welchem rechtlichen Grund die Bauaufsichtsbehörden der Beklagten die Bauvoranfrage nicht beschieden hätten.

Diese Rüge muss erfolglos bleiben, weil nicht substantiiert dargelegt wird, dass sich dem Berufungsgericht auf der Grundlage seiner umfassenden Sachverhaltswürdigung die vom Kläger vermisste Aufklärung hätte aufdrängen müssen. Zur Begründung seiner Auffassung verweist das Berufungsgericht auf die Vorgeschichte des Falles und das bisherige Verhalten des Klägers, das im Einzelnen geschildert wird. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Falles und der aus vielen Verfahren gerichtsbekanntes Verhaltensweisen des Klägers gelangt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, dass die Bauvoranfrage des Klägers von 1994 allenfalls als ein verfahrenstaktisches Manöver und untauglicher Versuch erscheine, seine ernsthaften Absichten in bezug auf die Wiederverwendung des Bautorsos darzulegen. Der Umstand, dass der Kläger eine Bescheidung seiner Bauvoranfrage nicht gerichtlich weiterverfolgt hat, bildet nur einen von mehreren Bestandteilen dieser Sachverhaltswürdigung. Die Beschwerde zeigt nicht auf, aus welchem Grund das Berufungsgericht im Rahmen seiner Gesamtwürdigung des klägerischen Verhaltens noch einen Anlass hätte sehen müssen, den Gründen für die Nichtbescheidung der Bauanfrage von 1994 nachzugehen.

...

**FUNDSTELLEN:** LNR 1999, 29496

# Anhang 9

## Verfügung nach Wohnungsaufsichtsrecht

E

172

STADT  FRANKFURT AM MAIN

DER MAGISTRAT

Amt für Wohnungswesen

Stadtverwaltung (Amt 64), 60275 Frankfurt am Main

Gegen Zustellungsurkunde

Herrn

W  
 60 Frankfurt am Main

Auskunft erteilt

Frau

Telefon Durchwahl Fax Zimmer

(0 69) 2 12 - - 40570

Email an

wohnraumerhaltung.amt64@stadt-frankfurt.de

Ihre Nachricht / Ihre Zeichen Unsere Zeichen

64.23

Datum

ab 01.06.2007

**Maßnahmen nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG) vom 04.09.1974 (GVBl. I, S. 395)**

Pflichtiger:

W  
 60 Frankfurt am Main

Liegenschaft:

K Straße  
 60 Frankfurt am Main  
 Gebäude

Sehr geehrter Herr W

mit Schreiben vom 13.11.2006 haben wir Sie auf bestehende Mängel am Gebäude und in der Wohnung im II. Obergeschoss rechts sowie auf Möglichkeiten der Beseitigung hingewiesen. Gleichzeitig erhielten Sie Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 28 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG).

Die Beseitigung der festgestellten Mängel am Gebäude ist bis heute nicht vollständig erfolgt und deshalb durch eine Verfügungsverfügung anzuordnen.

Es ergeht somit folgende

Verfügung

64 04.98/ZE W 97

Hausanschrift: Adickesallee 67/69, 60322 Frankfurt am Main, RMV-Höfestelle Miquel-Adickesallee/Polizeipräsidium  
 Sprechzeiten: **ServiceCenter** — Montag und Mittwoch 8-16 Uhr, Donnerstag 8-18 Uhr  
 Telefon: (0 69) 2 12 - 3 80 00, Telefax (0 69) 2 12 - 3 79 48  
 E-Mail: [info.amt64@stadt-frankfurt.de](mailto:info.amt64@stadt-frankfurt.de)  
 Telefon Rathausvermittlung: (0 69) 2 12 01

- 2 -

173

### I. Anordnung

Gemäß § 9 des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) wird Ihnen aufgegeben, die in der Anlage (Seiten 8 bis 11) genannten Arbeiten fachgerecht innerhalb der dort genannten Fristen durchführen zu lassen.

Die Fristen beginnen mit dem Tag der Zustellung dieser Verfügung.

Nach Beendigung der Arbeiten ist uns unverzüglich ein Nachweis über die ausgeführten Arbeiten vorzulegen.

### II. Androhung von Zwangsmitteln

Für den Fall, dass Sie die Arbeiten nicht fristgerecht, nicht fachgerecht oder nicht vollständig ausführen lassen, wird nach § 74 Hessisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz (HessVwVG) die Ersatzvornahme für die in der Anlage unter Ziffern 1 bis 7 aufgeführten Arbeiten zur Beseitigung der Mängel und Missstände angedroht.

Für die Kosten der Ersatzvornahme, deren Höhe vorläufig auf rd.

**35.220,-- Euro**

**(in Worten: Fünfunddreißigtausendzweihundertzwanzig Euro)**

inklusive Mehrwertsteuer veranschlagt werden (detaillierte Kostenaufstellung siehe Anlage, Seite 11) haben Sie als Pflichtiger gemäß § 74 Abs. 3 HessVwVG aufzukommen.

Wird die Ausführung der Ersatzvornahme notwendig, so werden wir Fachfirmen mit der Durchführung der in der Anlage genannten Arbeiten beauftragen.

Den Personalaufwand für die Ausführung der Ersatzvornahme berechnen wir gemäß § 6 a der Vollstreckungskostenordnung zum HessVwVG pro angefangene Arbeitsstunde mit 50,-- Euro.

Bei der Vergabe der Bauleitung an ein Architekturbüro (vgl. Beschluss des OVG Berlin vom 30.01.1981, Az.: OVG 2 B 75.78) werden Kosten gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) erhoben.

Sollte sich bei der Durchführung der Ersatzvornahme herausstellen, dass weitere oder andere Arbeiten für die fachgerechte Instandsetzung der Mängel notwendig werden, so sind wir berechtigt, von der in der Anlage beschriebenen Verfahrensweise abzuweichen und evtl. notwendig werdende Arbeiten ohne weitere Verfügung durchzuführen (vgl. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 13.04.1984, Az.: 4 C 31.81).

Sofern gegenüber den ursprünglich veranschlagten Kosten Mehraufwendungen entstehen, so müssen Sie für diese ebenfalls aufkommen. Die tatsächlich entstandenen Kosten werden nach Abschluss der Arbeiten mit gesondertem Bescheid festgesetzt.

- 3 -

174

### III. Gründe

Bei der Liegenschaft K [REDACTED] Straße [REDACTED] handelt es sich um ein sechsgeschossiges Gebäude mit 12 Wohnungen.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Frankfurt am Main sind Sie als Eigentümer der Liegenschaft eingetragen und somit dinglich Verfügungsberechtigter im Sinne des HWOAufG.

Die Gemeinde kann eine Anordnung zur Beseitigung von Mängeln und Missständen in Wohnungen erlassen, wenn Instandhaltungen unterblieben sind und dadurch die Benutzbarkeit des Wohnraums unter Berücksichtigung der örtlichen Wohngewohnheiten offensichtlich erheblich beeinträchtigt ist (§ 3 HWOAufG).

Gleiches gilt auch, wenn Gebäude, in denen sich Wohnungen befinden, instand gesetzt oder verbessert werden müssen, damit die Bewohner nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden oder der bestimmungsgemäße Gebrauch der Gebäude und Anlagen nicht erheblich beeinträchtigt wird (§ 9 HWOAufG).

Das Amt für Wohnungswesen ist am 16.10.2006 durch einen entsprechenden Hinweis auf die vorliegenden Mängel aufmerksam geworden.

Bei der Überprüfung der Liegenschaft am 24.10.2006, an der Sie entschuldigt nicht teilnahmen, wurden Mängel nach dem HWOAufG festgestellt.

Es handelte sich hierbei um Mängel am Gebäude und in der Wohnung im II. Obergeschoss rechts:

Nichtschließbarkeit der Hauseingangstür, defekte Klingel-, Gegensprech- und Türöffneranlage, defekte Briefkastenanlage, fehlende Abdeckungen der Elektroverteilung im Treppenhaus, unzureichende Abführung des Regenwassers durch die Regenrinnen unter den Dachterrassen an Front- und Rückseite des Gebäudes und in der Folge großflächige Durchfeuchtung des Mauerwerks und Putzschäden, stellenweise losen Bodenbelag der Balkone und stellenweise ausgebrochene Geländerbefestigungen, Stilllegung des Aufzugs, Feuchtigkeit und Schimmelpilzbildung im Bad/WC der Wohnung im II. Obergeschoss rechts infolge einer früheren Undichtigkeit der Wasserleitung.

Die am Gebäude festgestellten Mängel beeinträchtigen den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes erheblich, belästigen Bewohner unzumutbar beziehungsweise gefährden diese:

Eine nicht schließbare Hauseingangstür ermöglicht Unbefugten ungehinderten Zutritt in das Gebäude und begünstigt Einbrüche und Diebstahl. Nicht funktionsfähige Klingelanlagen gefährden die Bewohner aufgrund der mangelnden Verständigungsmöglichkeit mit Notdiensten (Feuerwehr, Ärzte). Die nicht funktionierende Gegensprech- und Türöffnungsanlage des sechsgeschossigen Gebäudes belästigt die Bewohner zumindest unzumutbar, wenn Besucher empfangen werden. Die defekte Briefkastenanlage belästigt die Bewohner ebenfalls erheblich, da Post nicht ordnungsgemäß zugestellt werden kann.

Fehlende Abdeckungen der Elektroverteilung im Treppenhaus stellen eine unmittelbare Gefährdung der Bewohner und Besucher dar.

Die unzureichende Regenwasserabführung hat zu Schäden an der Fassade geführt. Die somit bestehende Gefährdung der Bausubstanz beeinträchtigt den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes erheblich. Auch besteht die Gefahr der Nässebildung auf dem Gehweg, was zumindest im Winter eine Unfallgefahr darstellt.

Ein nicht in Betrieb befindlicher Aufzug stellt zumindest eine unzumutbare Belästigung der Bewohner dar. Dies gilt im Fall von Behinderung, Krankheit oder hohem Alter auch für Bewohner der niedrig gelegenen Geschosse.

- 4 -

17.5

Mit Schreiben vom 13.11.2006 wurden Ihnen die festgestellten Mängel und die Beseitigungsmöglichkeiten mitgeteilt. Gleichzeitig erhielten Sie Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 28 HVwVfG. Dem Schreiben war eine Verpflichtungserklärung beigelegt.

Von dieser haben Sie keinen Gebrauch gemacht. Vielmehr erklärten Sie mit Schreiben vom 27.11.2006 Ihren Widerspruch gegen alle in der Anlage der Anhörung vom 13.11.2006 genannten Mängel. Diese entsprächen dem Mieterklientel und seien nicht zu ändern. Die Hauseingangstür sei mutwillig beschädigt worden, die Klingel- und Sprechanlage gestohlen worden. Die Regenrinne sei in Ordnung. Es bestehe keine Gefahr für die Bewohner, bei Auftreten eines gravierenden Schadens würden Sie entsprechende Schritte veranlassen. Der Verkauf der Liegenschaft sei beabsichtigt.

Bei daraufhin erfolgten Nachschau am 19.12.2006 und 18.01.2007 wurde festgestellt, dass die unzureichende Regenwasserabführung auf folgendes zurückzuführen ist:

Die Regenrinnen an den beiden Dachterrassen an Straßen- und Rückseite des Gebäudes sind verunreinigt. Der Fliesenbelag der beiden Dachterrassen ist lose. An den Übergängen der Dachterrassen zu den Dachrinnen hin sind Undichtigkeiten vorhanden. Dies und der lose Fliesenbelag der beiden Dachterrassen bewirkt, dass anfallendes Regenwasser nicht vollständig in die Dachrinnen läuft. Die Dachrinne an der Gebäuderückseite am Hauptdach links ist undicht.

Die mangelhafte Regenwasserabführung hatte bereits eine großflächige Durchfeuchtung des Mauerwerks und Putzabfall zur Folge.

Als weiterer Mangel am Gebäude wurden bei der Nachschau am 19.12.2006 Risse in der hofseitigen Giebelwand im Bereich der Wohnung im V. Obergeschoss (OG) rechts festgestellt, durch die Feuchtigkeit eindringt. Dies hatte bereits zu Schimmelpilzbildung in Raum 2 (Küche/Wohn-Schlafraum) dieser Wohnung geführt.

Weitere Mängel in der Wohnung im V. OG rechts waren unerledigte Folgearbeiten im Bad/WC nach dem genannten Schaden an der Wasserleitung sowie eine defekte Scheibe der Terrassentür, deren Beseitigung zwischenzeitlich beauftragt wurden bzw. erledigt sind.

Mit Schreiben vom 07.02.2007 wurde Ihnen mitgeteilt, dass an dem Erfordernis der Mängelbeseitigung festgehalten wird. Es wurde erneut um Rücksendung der unterschriebenen Verpflichtungserklärung gebeten.

Daraufhin teilten Sie uns mit auf den 27.01.2007 datiertem Schreiben, eingegangen am 13.02.2007, mit, dass Sie die Schäden an dem Objekt beseitigen lassen würden und bereits mit entsprechenden Handwerksbetrieben im Gespräch seien. Nach deren Angaben sei es jedoch derzeit witterungsbedingt nicht sinnvoll, mit den Arbeiten zu beginnen.

Bei einer Nachschau am 13.02.2007 wurden des weiteren Mängel in den Wohnungen im Erdgeschoss, I. Obergeschoss, III. Obergeschoss und V. Obergeschoss, jeweils rechts, festgestellt. Es handelte sich hierbei jeweils um Feuchtigkeit und Schimmelpilzbildung infolge des genannten Schadens an der Wasserleitung.

Am 13.02.2007 wurde Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 28 HVwVfG hinsichtlich des stillgelegten Aufzugs gegeben.

Daraufhin teilten Sie mit Schreiben vom 26.02.2007 mit, die bereits vor Jahren erfolgte Stilllegung des Aufzugs sei mit den Mietern vertraglich vereinbart. Außerdem sei das Haus nur bis zur dritten Etage bewohnt.

Dass Sie zur Inbetriebnahme nicht bereit sind, bestätigten Sie auch fernmündlich am 14.03.2007.

- 5 -

176

Der Aufzug ist gemäß § 33 Hessische Bauordnung (HBO) für das Gebäude vorgeschrieben. Unabhängig von zivilrechtlichen Vereinbarungen mit den Mietern ist die Funktion des Aufzuges wieder herzustellen.

Mit Kurzbrief vom 17.03.2007 legten Sie eine Auftragsbestätigung der Firma U [REDACTED] für Sanierungsarbeiten vor, aus der sich jedoch der Umfang der vorgesehenen Arbeiten nicht ergab. In der Folgezeit ergaben mehrere fernmündliche Anfragen bei der Firma U [REDACTED] weder einen tatsächlichen noch einen absehbaren Arbeitsbeginn. Mit Schreiben vom 30.04.2007 teilten Sie - lediglich in Bezug auf die Wohnung im II. OG rechts - mit, eine Auftragsvergabe sei aus versicherungsrechtlichen Gründen nicht möglich gewesen.

Mit Schreiben vom 10.05.2007 wurde Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu den weiteren Mängeln am Gebäude (mangelhafte Regenwasserabführung, Balkonbeläge und -geländer) und in den Wohnungen im EG, I. OG., III. OG und V. OG, jeweils rechts, gegeben.

Mit Schreiben vom 14.05.2007 teilten Sie darauf hin mit, Ihre Versicherung habe zugesagt, den durch das Wasser entstandenen Schaden in der Liegenschaft von einer Vertragsfirma der Versicherung beheben und die Bäder instand setzen zu lassen.

Am 16.05.2007 wurde festgestellt, dass ein Gerüst an der Liegenschaft errichtet wurde.

Ebenfalls am 16.05.2007 legte die Firma P [REDACTED] Raumausstattung GmbH die Auftragsbestätigung für die Beseitigung der Mängel infolge des früheren Schadens an der Wasserleitung vor.

Die daraufhin am 21.05.2007 erfolgte Nachschau ergab in der Ausführung befindliche Mängelbeseitigungsarbeiten durch die Firma U [REDACTED] am Bodenbelag und an den Geländern aller Balkone. Zur Ausführung von Arbeiten hinsichtlich der sonstigen Mängel am Gebäude ist die Firma nach Angaben von deren Mitarbeitern vor Ort nicht beauftragt.

Bei der Nachschau wurde festgestellt, dass die ehemals am Hofeingangstor vorhandenen Blindstopfen entfernt wurden, sodass der Einbau einer Schließanlage möglich ist. Wir weisen darauf hin, dass es im Falle eines verschlossen gehaltenen Hofeingangstores erforderlich würde, auch das Klingeltableau im Bereich des Hofeingangstores in Betrieb zu nehmen und eine Gegensprechanlage sowie einen elektrischen Türöffner einzubauen.  
Eine entsprechende Überprüfung behalten wir uns vor.

Am Klingeltableau am Hoftor ist an der Stelle der früher vorhandenen Gegensprechanlage eine unverschlossene Öffnung.

Die fehlende Abdeckung der Öffnung stellt eine mögliche Beeinträchtigung der Funktion der weiteren Gegensprechanlage an der Hauseingangstür dar, deren Instandsetzung mit dieser Verfügung angeordnet wurde.

Die Öffnung ist mit einer Abdeckung zu verschließen.

Die Nachschau ergab des Weiteren begonnene bzw. teilweise bereits abgeschlossene Arbeiten zur Beseitigung des Schimmelbefalls in allen genannten Wohnungen. Ebenfalls war die defekte Scheibe der Terrassentür im V. OG ersetzt worden.

Maßnahmen nach dem HWoAufG sind daher hinsichtlich der Balkone sowie der Wohnungen im EG, I. OG, II. OG, III. OG und V. OG, jeweils rechts, voraussichtlich nicht erforderlich.

Dagegen ist eine Bereitschaft zur Beseitigung der in der Anlage aufgeführten Mängel am Gebäude offensichtlich nicht vorhanden.

- 6 -

177

Für die Beurteilung der Notwendigkeit von Maßnahmen nach dem HWOAufG spielt es entgegen Ihrer in Ihrem Schreiben vom 27.11.2006 vertretenen Auffassung keine Rolle, wer die Mängel verursacht hat. Für die Beseitigung von Mängeln nach dem HWOAufG ist der verfügungsberechtigte Eigentümer verpflichtet und in Anspruch zu nehmen. Eventuelle Ansprüche gegen Dritte können von Ihnen ggf. auf dem Zivilrechtsweg geltend gemacht werden. Die mit gleichem Schreiben erwähnten Verkaufsabsichten sind nicht konkretisiert worden.

Deshalb ist diese Instandsetzungsverfügung, besonders im Hinblick auf die durch einzelne Mängel bestehende gesundheitliche Gefährdung der Bewohner und um weitere unzumutbare Belästigungen der Bewohner und eine Schädigung der Bausubstanz zu verhindern, unumgänglich.

Gründe, die es objektiv rechtfertigen würden, von einer Anordnung der Beseitigung der Mängel abzusehen, sind nicht ersichtlich.

#### **IV. Anordnung und Begründung der sofortigen Vollziehung**

Die sofortige Vollziehung wird für die in der Anlage unter Ziffer 1.1, 2, 4 und 5.1 bis 5.4 genannten Arbeiten gemäß § 80 Abs. 2 Ziffer 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angeordnet. Ein Widerspruch gegen die Verfügung hat somit insoweit keine aufschiebende Wirkung.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist wegen der Dringlichkeit der Mängelbeseitigung geboten, um einem eventuellen Widerspruch ausnahmsweise die aufschiebende Wirkung zu entziehen.

Die sofortige Vollziehung liegt sowohl im öffentlichen Interesse als auch in dem der Bewohner.

Die nicht schließbare Hauseingangstür gefährdet die Sicherheit der Bewohner.

Die defekte Klingelanlage stellt im Fall der erforderlichen Verständigung mit Notdiensten eine Gefährdung der Bewohner dar.

Die fehlenden Abdeckungen der Elektroverteilung gefährden ebenfalls die Gesundheit der Bewohner und von Besuchern.

Die unzureichende Regenwasserableitung sowie die Risse an der hofseitigen Giebelwand mit der Folge eines durchfeuchteten Mauerwerks und Putzabfall führte bereits zu Schimmelbefall in der Wohnung im V. OG rechts und stellen deshalb ebenfalls eine Gefahrenquelle für die Gesundheit der Bewohner sowie für eine Schädigung der Gebäudesubstanz dar.

Im Interesse der Gesundheit und der Sicherheit der Bewohner kann deshalb nicht hingenommen werden, dass im Falle der Anfechtung der Verfügung die Mängel erst nach Ausschöpfung des gesamten Verwaltungsrechtswegs beseitigt werden und die Gefährdung der Bewohner so lange andauert.

Sowohl im Hinblick auf die offensichtlich erheblichen Beeinträchtigungen als auch die drohenden Gefahren für die Bewohner ist es nicht vertretbar, dass sich die Beseitigung der Mängel bis zur Bestandskraft der Verfügung und somit auf nicht absehbare Zeit hinauszögert.

Hinter dem dargelegten erheblichen öffentlichen Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit muss Ihr Interesse als Pflichtiger zurücktreten, zunächst von der Mängelbeseitigungsverfügung nicht betroffen zu werden.



- 7 -

1078

Die Eilbedürftigkeit ergibt sich im Übrigen auch aus dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung hygienischer, technischer und baulicher Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse (s. a. Landtagsdrucksache 7/3518 vom 19.06.1973 – Begründung zum Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz).

**V.****Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Verwaltungsakt kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Amt für Wohnungswesen oder bei dem Magistrat der Stadt Frankfurt/M., Rechtsamt, Rechtsreferat 30.15, Sandgasse 6, 60311 Frankfurt/M., schriftlich oder zur Niederschrift erhoben werden.

Wegen der angeordneten sofortigen Vollziehung der Verfügung kann gemäß § 80 Abs. 5 der Verwaltungsgerichtsordnung beim Verwaltungsgericht Frankfurt am Main, Adalbertstr. 44-48, 60486 Frankfurt am Main, ein Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung gestellt werden.

Hochachtungsvoll  
Im Auftrag



( )

**Hinweis**

Nach § 14 Hess. Ausführungsgesetz zur VwGO ist die Entscheidung über einen Widerspruch, der erfolglos geblieben oder zurückgenommen worden ist, kostenpflichtig. Die Kosten (d.h. Gebühren und Auslagen) werden nach Maßgabe des Hessischen Verwaltungskostengesetzes erhoben und betragen im Falle der Zurückweisung des Widerspruches bis zu 5.000,- € bzw. im Falle der Rücknahme des Widerspruches bis zu 1.250,- €.

**Benachrichtigung über gespeicherte Daten (§ 18 Hessisches Datenschutzgesetz)**

Name und Anschrift sowie die erforderlichen Daten für die sollmäßige und kassenmäßige Abwicklung werden automatisch in Dateien gespeichert.

179

- 8 -

Anlage zur Verfügung vom 01.06.2007

**Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG) vom 04.09.1974**  
**Liegenschaft Frankfurt am Main, K[REDACTED] Straße [REDACTED]**  
**Mängel am Gebäude**

Wir führen nachfolgend mögliche Maßnahmen zur Mängelbeseitigung auf, weisen jedoch darauf hin, dass die Mängel auch auf andere Art behoben werden können, jedoch in jedem Fall fachgerecht beseitigt werden müssen.

**1. Hauseingangstür**

**1.1 Die Hauseingangstür ist nicht schließbar.**

Sie ist durch Anbringen von Türschloss, Türknauf, Drücker und Schließblech schließbar zu machen.

Schlüssel in ausreichender Anzahl entsprechend den Mietverhältnissen sind anfertigen zu lassen und den Mietern auszuhändigen.

**Frist: 4 Wochen**

**Anordnung der sofortigen Vollziehung (s. Ziff. IV. der Verfügung)**

**1.2 Türöffneranlage**

*erledigt, s. Bl. 403*

Die an der Hauseingangstür ehemals befindliche Türöffneranlage wurde entfernt.

Eine Türöffneranlage ist anzubringen und für alle Wohnungen in Funktion zu nehmen.

**Frist: 4 Wochen**

Voraussichtliche Kosten der Schlosser- und Elektrikerarbeiten für Ziff. 1.1 und 1.2 ohne Mehrwertsteuer:

2.000,-- €.

**2. Klingel- und Gegensprechanlage**

**2.1 Die Klingelanlage an der Hauseingangstür ist nicht in Funktion.**

Diese ist zu reparieren oder erforderlichenfalls zu ersetzen.

**Frist: 4 Wochen**

**Anordnung der sofortigen Vollziehung (s. Ziff. IV. der Verfügung)**

*Ersatzmaßnahme  
 Bl. s. Bl. 403, 410*

180

- 9 -

- 2.2 Die an der Klingelanlage ehemals befindliche Gegensprechanlage wurde entfernt.

Eine funktionierende Gegensprechanlage ist anzubringen, wobei Sprechverbindung mit allen Wohnungen herzustellen ist.

**Frist: 4 Wochen**

- 2.3 An der Klingelanlage am Hofeingangstor ist an der Stelle der früher vorhandenen Gegensprechanlage eine unverschlossene Öffnung.

Diese ist mit einer Abdeckung zu verschließen.

**Frist: 4 Wochen**

Voraussichtliche Kosten der Elektrikerarbeiten für Ziff. 2.1 bis 2.3 ohne Mehrwertsteuer

3.000,- € (vgl. Bl. 207)

### 3. Briefkastenanlage

An der Briefkastenanlage fehlen zwei Briefkastentüren.  
Zumindest an drei weiteren Briefkästen sind die Schlösser beschädigt.

Alle Briefkästen sind auf Beschädigungen zu überprüfen, beschädigte Schlösser sind zu reparieren oder, soweit erforderlich, auszutauschen.  
Verschließbare Briefkastentüren sind anzubringen.

**Frist: 4 Wochen**

Voraussichtliche Kosten der Schlosserarbeiten

1.000,- €.

### 4. Elektroverteilung

Im II. Obergeschoss des Treppenhauses fehlen zwei, im V. Obergeschoss des Treppenhauses fehlen drei Abdeckungen der Elektroverteilung.

Die erforderlichen Abdeckungen sind aufzubringen.

**Frist: 4 Wochen**

**Anordnung der sofortigen Vollziehung (s. Ziff. IV. der Verfügung)**

Voraussichtliche Kosten der Elektrikerarbeiten

ohne Mehrwertsteuer

100,- €.

22, s. Bl. 403, 415 f.

181

- 10 -

**5. Regenwasserableitung**

Die Regenwasserableitung am Gebäude ist mangelhaft. Dies hat folgende Ursachen:

5.1 Der Fliesenbelag der Dachterrassen an Straßen- und Rückseite des Gebäudes ist lose. Auf den Terrassenflächen anfallendes Regenwasser läuft deshalb nicht in die Dachrinnen, sondern unterhalb des Plattenbelages in Richtung der Decken der Wohnungen im IV. Obergeschoss und außen am Mauerwerk herunter.

Der Dachterrassenbelag ist zu entfernen und zu entsorgen. Vorhandene Dachrinnen und Übergänge sind - soweit erforderlich- zu entfernen und zu entsorgen. Der Gefälleestrich ist zu überprüfen und loser Estrich zu entfernen und zu entsorgen.

Ein ordnungsgemäßer und dichter Untergrund sowie ein neuer Putzbelag sind aufzubringen.

5.2 Die Regenrinnen an den Dachterrassen an Straßen- und Rückseite des Gebäudes sind verunreinigt, so dass das Regenwasser nur unzureichend abläuft.

Die Regenrinnen sind zu reinigen.

5.3 Die Übergänge der Dachterrassen zu den Dachrinnen sind undicht.

Ordnungsgemäße Übergänge zu den Dachrinnen sind herzustellen.

5.4 Die Dachrinne an der Gebäuderückseite am Hauptdach links (in Richtung Haus Nr. 15) ist undicht.

Die Dachrinne ist zu reparieren bzw. - sofern nicht reparabel - durch eine neue Dachrinne zu ersetzen.

**Frist für Ziff. 5.1 bis 5.4: 4 Wochen**

**Anordnung der sofortigen Vollziehung (s. Ziff. IV. der Verfügung)**

Voraussichtliche Kosten der Dachdecker- und Trockenbauarbeiten

ohne Mehrwertsteuer: 15.000,-- €

kl.  
yl.  
kl.  
T03  
T07f.

**6. Risse in der Außenwand**

An der hofseitigen Giebelwand im Bereich der Wohnung im V. Obergeschoss rechts befinden sich Risse, durch die Feuchtigkeit eindringt.

Die Risse sind fachgerecht zu verschließen, indem nach den erforderlichen Vorarbeiten wie Reinigen mit Heißdampf und Auskratzen der Fugen Putzausbesserungen im Bereich der Risse vorgenommen werden und eine Rissüberbrückung hergestellt wird.

**Frist: 4 Wochen**

**Anordnung der sofortigen Vollziehung (s. Ziff IV. der Verfügung)**

Voraussichtliche Kosten der Trockenbauarbeiten o.MwSt:

2.000,-- €

nicht angesetzt  
S. 36ff.

182

- 11 -

**7. Aufzug**

Der in der Liegenschaft befindliche Personenaufzug ist nicht in Funktion.

Dieser ist in Betrieb zu nehmen. Hierbei sind die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen, wie Hauptuntersuchung durch den TÜH, zu beachten.

Die vom TÜH eventuell festgestellten notwendigen Reparaturarbeiten sind vor Inbetriebnahme des Aufzugs zu veranlassen.

**Frist: 4 Wochen**

Voraussichtliche Kosten der Inbetriebnahme:

Hauptuntersuchung durch den TÜH	1.500,-- €
Eventuell anfallende Reparaturen	<u>2.000,-- €</u>
Insgesamt	3.500,-- €

**Zusammenstellung der voraussichtlichen Gesamtkosten:**

1.1 und 1.2	Schlosser- und Elektrikerarbeiten	2.000,00 €
2.1 bis 2.3	Elektrikerarbeiten	3.000,00 €
3.	Schlosserarbeiten	1.000,00 €
4.	Elektrikerarbeiten	100,00 €
5.1 bis 5.4	Dacharbeiten	15.000,00 €
6.	Putzarbeiten	2.000,00 €
7.	Aufzug	<u>3.500,00 €</u>
	Zwischensumme	26.600,00 €
	Nebenkosten/Unvorhergesehenes (10 %)	<u>2.660,00 €</u>
	Zwischensumme	29.260,00 €
	zzgl. Mehrwertsteuer 19 %	<u>5.559,40 €</u>
	Zwischensumme	34.819,40 €
	Durchführung der Ersatzvornahme ca. 8 Stunden	<u>400,00 €</u>
	<b>Gesamtkosten</b>	<b><u>35.219,40 €</u></b>

## Anhang 10

# Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 17.09.2008 – OVG 2 B 3.06

### LEITSÄTZE:

1. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist jedenfalls dann nicht wirtschaftlich unzumutbar, wenn die zu erzielenden Einnahmen bei einer einen längeren Zeitraum umfassenden Prognose die Erhaltungskosten der baulichen Anlage übersteigen. Ob dies der Fall ist, kann nur anhand einer prognostischen Einschätzung auf der Basis einer Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Sanierung und Erhaltung des Objekts festgestellt werden.
2. Für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der Zumutbarkeit nach den für das Denkmalschutzrecht maßgebenden Anforderungen sind in der Rechtsprechung und Literatur im Nachgang zu der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (Beschluss vom 2. März 1999, BVerfGE 100, 226 = BRS 62 Nr. 214) bestimmte Grundsätze entwickelt worden, nach denen diese durchzuführen ist.
3. Für die Feststellung der Zumutbarkeit ist eine objektiv-objektbezogene Vergleichsrechnung durchzuführen, indem die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung den möglichen Erträgen oder dem Gebrauchswert des Denkmals gegenüber gestellt werden (§ 7 Abs. 4 Satz 3 BbgDSchG), wobei die Nachweise für die Unzumutbarkeit vom Eigentümer zu erbringen sind (§ 7 Abs. 5 Satz 1 BbgDSchG). Danach muss ein gewisser Grundertrag erzielbar sein und es darf kein anhaltendes Missverhältnis zwischen dem Sanierungs- und Erhaltungsaufwand sowie dem realisierbarem Nutzwert bestehen.
4. Der Kosten-Ertrags-Vergleich muss einen Überschuss erkennen lassen, denn dem Begriff des Nutzens ist immanent, dass dem Eigentümer zumindest irgendein Vorteil aus dem Denkmal verbleiben muss. Eine lediglich ausgeglichene Bilanz, mit der sich Lasten und Erträge im Ergebnis die Waage halten („schwarze Null“), würde unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten nicht ausreichend sein, denn nur eine ertragreiche Nutzung gewährleistet auch eine dauerhafte Erhaltung der schützenswerten Substanz eines Gebäudes, wie sie von § 7 Abs. 2 Satz 1 BbgDSchG gefordert wird. Ergibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung, dass das Denkmal nicht aus seinen Erträgen dauerhaft erhalten und bewirtschaftet werden kann, endet die Erhaltungspflicht des Eigentümers wegen Unzumutbarkeit.
5. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung hat objektbezogen zu erfolgen. Maßgebend sind nur die wirtschaftlichen Verhältnisse in Bezug auf das konkrete Gebäude und nicht die sonstigen privaten Vermögensverhältnisse des Eigentümers oder dessen Gesamtvermögen, denn dem Eigentümer ist es nicht zuzumuten, zum Erhalt eines Denkmals auf sein übriges Vermögen zurückgreifen zu müssen und dies für den Erhalt des Denkmals einzusetzen.
6. Für die Höhe der möglichen Steuervorteile sind die individuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Klägers maßgebend, aus denen sich der Steuersatz errechnet. Nur konkret erzielbare Steuervergünstigungen vermindern die durch den Erhalt des Denkmals entstehende finanzielle Belastung. (Orientierungssätze der Redaktion)

OVG Brandenburg, Urteil vom 17. September 2008 - OVG 2 B 3.06 (Vorinstanz: VG Potsdam, Urteil vom 21. Januar 1998 - 2 K 1974/95)

Die Entscheidung ist im Wortlaut unter der angegebenen Fundstelle abrufbar.

### FUNDSTELLE:

[http://www.stgb-brandenburg.de/mitteilungen\\_10-11-20080.html](http://www.stgb-brandenburg.de/mitteilungen_10-11-20080.html), Zugriff am 07.04.2009.

# Anhang 11

## Ordnungsrechtliche Sicherungsverfügung

Postanschrift:  
Stadt Bad Berka · Postfach 61 · 99434 Bad Berka

Stadt Bad Berka



Stadtverwaltung

Kreis Weimarer Land  
Freistaat Thüringen

Am Markt 10  
99438 Bad Berka  
Vorwahl: 03 64 58  
Zentrale: 55110  
Telefax: 55155

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht

Unser Zeichen/ Unsere Nachricht vom  
02/Sicherungsverfügung 02/06

Durchwahl  
036458/55126

Datum  
04.01.2007

Anordnung zur Sicherung des Grundstückes 1801/2 und der sich darauf befindlichen Gebäude, Gemarkung Bad Berka

Sehr geehrter Herr Gutmann,

aufgrund unserer Feststellungen am 20.12.2006 gegen 14.30 Uhr ergeht gemäß § 5 des Thüringer Gesetzes über die Aufgaben und Befugnisse der Ordnungsbehörden folgende

### Anordnung

1. Die Gebäude auf dem Flurstück 1801/2 in der Gemarkung Bad Berka sind vor unbefugten Zutritt durch Vermauern der sich in der unteren Etage befindlichen Eingänge, Fenster und andere Einlässe, die ein Betreten des Gebäudes ermöglichen, zu sichern.
2. Die sich auf dem Grundstück, Flurstück 1801/2 in der Gemarkung Bad Berka, befindlichen Schächte und Gruben sind durch begehbare Abdeckungen sicher zu verschließen, die eine Gefährdung für Personen ausschließen.
3. Der Abschluss der eingeleiteten Maßnahmen ist bis zum 19.01.2007 gegenüber der Stadtverwaltung Bad Berka schriftlich anzuzeigen.
4. Die sofortige Vollziehung der Anordnung gemäß Nr. 1 und Nr. 2 wird angeordnet.
5. Sollten Sie dieser Anordnung nicht oder nicht fristgerecht nachkommen, werden wir diese in Form einer Ersatzvornahme auf Ihre Kosten durchsetzen. Die voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme belaufen sich auf ca. 10.000,00 €.
6. Für diese Amtshandlung wird eine Verwaltungsgebühr von 50,00 € nebst Zustellungskosten in Höhe von 11,20 € erhoben. Die Forderung erfolgt doppelt, da beim ersten Zustellungsverfahren der Brief als nicht zustellbar zurückgekommen ist.

Sprechtage:  
Dienstag 9:00-12:00 und 14:00-18:00 Uhr  
Freitag 9:00-12:00 Uhr

Sparkasse Mittelthüringen  
Kto.-Nr.: 410 000 116  
BLZ: 820 510 00

Internetadresse:  
<http://www.bad-berka.de>  
E-Mail: [stadtverwaltung@bad-berka.de](mailto:stadtverwaltung@bad-berka.de)



Der Gesamtbetrag in Höhe von 61,20 € ist mit der Bekanntgabe dieser Anordnung fällig und innerhalb von zwei Wochen der Stadtkasse Bad Berka unter Angabe des Aktenzeichens auf das unten angegebene Konto zu überweisen.

#### Begründung

Der Anordnung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Es wurde festgestellt, dass sich das Grundstück und die sich darauf befindlichen Gebäude in einem Zustand befinden, dass davon eine Gefahr für die öffentliche Ordnung und Sicherheit ausgeht.

Die Gebäude auf dem Grundstück, Flurstück 1801/2, in denen es ungesicherte Treppenaufgänge und Kellergänge gibt, sind nicht gegen den Zutritt unbefugter Personen (vor allem auch Kindern) gesichert.

Auf dem Grundstück, Flurstück 1801/2 sind Gefahrenquellen wie nicht gesicherte Schächte und Gruben. Die Absturzhöhen sind insbesondere für Kinder gefährlich und nicht unmittelbar erkennbar.

Das Betreten des Grundstückes und der sich darauf befindlichen Gebäude ist für jedermann möglich. Das gilt besonders, da es sich im Umfeld um frei betretbare Waldstücke handelt, die von Spaziergängern und spielenden Kindern aus der Umgebung frequentiert werden. Eine Einfriedung des Grundstückes ist nicht vorhanden.

Die Stadt Bad Berka ist für die Anordnung der Sicherung gemäß § 4 Abs.1 des Thüringer Gesetzes über die Aufgaben und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehörden-gesetz –ThürOBG- vom 18.Juni 1993, GVBl. S.323) als Ordnungsbehörde sachlich und örtlich zuständig.

Nach in Augenscheinnahme des Grundstückes am 20.12.2006 sind die erteilten Anordnungen im Interesse der öffentlichen Ordnung und Sicherheit geeignet und zwingend geboten, um Gefahren für Passanten, insbesondere für spielende Kinder abzuwenden. Diese Umstände konnte eine Ermessensentscheidung nicht zulassen. Die erlassene Behörde war daher gezwungen, die oben genannte Anordnung zu treffen.

Die Anordnung ist verhältnismäßig, weil andere, weniger belastende Maßnahmen nicht möglich sind (§ 6 Abs.1 ThürOBG). Die Maßnahme führt auch nicht zu einem Nachteil, der zu dem erstrebten Erfolg der Sicherungspflicht erkennbar außer Verhältnis steht (§ 6 Abs.2 ThürOBG).

Der Schutz der Allgemeinheit vor Gefahren, die von Ihrem Grundstück ausgehen steht im öffentlichen Interesse.

Als Eigentümer dieses Grundstückes sind Sie gemäß § 11 Abs.1 des ThürOBG vom verantwortlich, da nur Sie für die Erfüllung der angeordneten Maßnahmen sorgen können.

#### Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehung:

Rechtsgrundlage für die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Die Anordnung ist erforderlich, da eine sofortige Durchsetzbarkeit der erteilten Auflagen im öffentlichen Interesse notwendig ist. Der Ausgang eines etwaigen Rechtsstreites kann deshalb nicht abgewartet werden. Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und Ordnung müssen Ihre Belange vor dem öffentlichen Interesse zurückstehen. Die Notwendigkeit, dass im Falle



eines Widerspruches aufgrund dieser Anordnung die aufschiebende Wirkung entfällt, ergibt sich aus der Gefahr, die von Ihrem Grundstück ausgeht.

Die Wahrscheinlichkeit, dass in der Zeit bis zum Abschluss eines möglicherweise langwierigen Verwaltungsgerichtsverfahrens Personen zu Schaden kommen, ist aufgrund des uns vorliegenden Sachverhalts groß. Es ist davon auszugehen, dass der momentane Zustand Ihres Grundstückes und der sich darauf befindlichen Gebäude eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit und das Leben anderer darstellt.

Begründung der Androhung der Ersatzvornahme:

Die Androhung der Ersatzvornahme beruht auf den § 46 Abs.1 Satz 1 und 2 Nr. 2, § 50 Thüringer Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz. Zur Durchsetzung dieser Anordnung ist die Androhung einer Ersatzvornahme die erforderliche und geeignete Maßnahme.

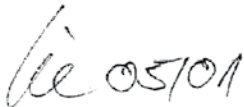
Begründung der Kostenentscheidung:

Rechtsgrundlage der Verwaltungsgebühr ist §§ 1 und 6 Abs. 1 des Thüringer Verwaltungskostengesetzes in Verbindung mit der Verwaltungskostensatzung der Stadt Bad Berka.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Anordnung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Stadtverwaltung Bad Berka, Am Markt 10 in 99438 Bad Berka schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Liebetrau  
Bürgermeister

(nur für die Akte)

Verteiler:

Kopie Landratsamt - untere Bauaufsicht

Kopie Landratsamt - Kommunalaufsicht

Kopie Landratsamt - Denkmalbehörde

Kopie Bauamt der Stadt Bad Berka

Hinweis: Das Schreiben vom 21.12.2006 kam am 04.01.2007 mit dem Zustellvermerk „Adressat unter angegebener Anschrift nicht zu ermitteln“ zurück.

## Anhang 12

# Beschluss des Verwaltungsgerichts Dresden vom 17.12.2007 – 14 K 1819/07 – zum Antrag auf Wiederherstellung der auf-schiebenden Wirkung eines Widerspruchs gegen eine polizeirechtliche Anordnung

### BESCHLUSS:

1. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 26.08.2007 hinsichtlich der Ziffer 1.2 des Anordnungsbescheides der Antragsgegnerin vom 1.209.2007 wird angeordnet.  
Im Übrigen wird der Antrag abgelehnt.
2. Die Antragstellerin und die Antragsgegnerin tragen die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte.
3. Der Streitwert wird auf 3.800,-€ festgesetzt.

### GRÜNDE:

Die Antragstellerin wendet sich gegen die sofortige Vollziehung einer polizeirechtlichen Anordnung der Antragsgegnerin, mit der sie zur Herstellung von Ordnung und Sicherheit auf dem Grundstück ... in 01099 Dresden, eingetragen im Grundbuch von Dresden-Neustadt, ... Flurstücks-Nr. ... aufgefordert wurde.

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des vorstehend genannten bebauten und 1785 qm großen Grundstücks. Nachdem die Antragsgegnerin die Antragstellerin im Sommer 1999 aufgefordert hatte, den sich zu diesem Zeitpunkt auf dem streitbefangenen Grundstück unter Verstoß gegen das öffentliche Baurecht errichteten Verkaufsstand zu beseitigen, wurde das Grundstück nach dem sich aus der von der Antragsgegnerin vorgelegten Behördenakte ergebenden Sachverhalt nicht mehr von Mietern oder Pächtern genutzt. Auf Grund dessen verfielen die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude in den letzten Jahren und die nicht bebaute Grundstücksfläche verwilderte. Dies führte dazu, dass sich die Eigentümer bzw. der Verwalter des benachbarten, mit einem sanierten und bewohnten Mietshaus bebauten Grundstücks in der Folge mehrfach sowohl an die Antragstellerin wie auch an die Antragsgegnerin als zuständige Ortspolizeibehörde mit der Bitte gewandt haben, Ordnung und Sicherheit auf dem streitbefangenen Grundstück herzustellen. In der Folge forderte die Antragsgegnerin mit Anordnung vom 08.12.2003 die Antragstellerin auf, die auf dem streitgegenständlichen Grundstück widerrechtlich abgelagerten Abfälle (ca. 4-5 m<sup>2</sup> Klein- und Siedlungsmüll sowie Sperrmüll im Freiflächenbereich und in den beiden Garagen) zu beseitigen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Weiterhin wurde die Antragstellerin mit Anhörungsschreiben der Antragsgegnerin vom 06.11.2006 aufgefordert, bis zum 24.11.2006 u.a. die auf dem streitbefangenen Grundstück befindlichen Gebäude gegen Zutritt durch Unbefugte zu sichern, Haus- und Bioabfälle zu entfernen und den das Grundstück umschließenden Bauzaun zu sichern.

Mit der hier angefochtenen Anordnung der Antragsgegnerin vom 12.09.2007, der Antragstellerin am 13.08.2007 zugestellt, wurde diese aufgefordert, jeweils bis zum 05.10.2007 durch Erstellung eines geschlossenen Zaunes und Schließung sämtlicher Fenster und Zugänge im Keller- und Erdgeschoss der Gebäude zu gewährleisten, dass Unbefugte keinen Zutritt in die Gebäude und auf das Grundstück erlangen (Ziff.1.1.) sowie lose Gebäudeteile zu entfernen (Ziff.1.2.). Weiterhin wurde die Antragstellerin aufgefordert, die Abfälle von dem Grundstück und aus dem Gebäude ordnungsgemäß zu entfernen und zu entsorgen (Ziff. 1.3.) und die uneingeschränkte Begehrbarkeit des öffentlichen Gehweges durch Verkehrssicherungsschnitt an den betroffenen Gehöhlen herzustellen (Ziff. 1.4.). Der sofortige Vollzug der Ziffern 1.1. und 1.2. wurde angeordnet (Ziff. 2). Für den Fall der Nicht-, nicht fristgerechten oder ungenügenden Erfüllung der Ziff. 1.1. bis 1.4. des Bescheides wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 2.000,- € angedroht (Ziff. 3) und es wurde eine Gebühr in Höhe von 20,30 € festgesetzt (Ziff. 4). Zur Begründung wurde im Wesentlichen angeführt, dass die Anordnung gemäß §§ 1 Abs. 1 und 4 Abs. 1 und 5 SächsPolG zur Abwehr von Gefahren für das Gemeinwesen, durch die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedroht wurde, erforderlich sei. Durch die Zugangsmöglichkeiten in die Gebäude bestehe die Gefahr, dass sich zu diesen Unbefugte Zutritt verschaffen und sich dort aufhalten könnten. Dadurch bestehe auch die Gefahr einer illegalen Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen in den Gebäuden, die zu einer erhöhten Brandgefahr führen würden. Kinder und Jugendliche könnten das Grundstück als „Abenteuerspielplatz“ nutzen und dadurch gefährdet werden. Durch den ungesicherten Zaun würden auf die Grundstück Abfälle abgelagert und Pkws illegal abgeparkt. Herabfallende Gebäudeteile würden die Nutzung der benachbarten Grundstücke erheblich beeinträchtigen. Der Sofortvollzug sei zum Schutz der Gesundheit von Personen besonders anzuordnen und überwiege das private Interesse der Antragstellerin. Die Antragsgegnerin sei durch Bürgerbeschwerden fortlaufend seit Juni 2006 auf den Zustand des Grundstücks aufmerksam gemacht worden. Der rasant fortschreitende Verfall des Grundstückes stelle eine akute Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar, der durch die sofortige Sicherung von Grundstück und Gebäude zu begegnen sei.

Mit Schreiben vom 26.09.2007 erhob die Antragstellerin gegen den Anordnungsbescheid vom 12.09.2007 Widerspruch, über den bisher noch nicht entschieden worden ist.

Mit Schreiben vom 01.10.2007, am gleichen Tag beim Verwaltungsgericht Dresden eingegangen, hat die Antragstellerin die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs gegen den Anordnungsbescheid vom 12.09.2007 geltend gemacht. Zur Begründung trägt sie im Wesentlichen vor, dass es an der für die Anordnung der sofortigen Vollziehung gebotenen Dringlichkeit fehle. Der Antragsgegnerin sei bereits seit dem Jahre 2002 bekannt, dass Dritte das streitbefangene Grundstück unbefugt nutzen würden. Der Antragstellerin sei eine Nutzung des streitbefangenen Grundstücks seit Jahren nicht möglich. Hinzu komme die Ortsferne der Antragstellerin. Sie sei jedoch in der Vergangenheit mit Hilfe von vor Ort ansässigen Firmen den Aufforderungen und Anordnungen der Antragsgegnerin nachgekommen und habe das Grundstück beispielsweise von Abfällen beseitigen lassen, ein auf dem Grundstück unberechtigt abgestelltes Kraftfahrzeug entsorgen lassen, die Fenster und Türen im Erdgeschossbereich verschließen und einen Bauzaun um das Grundstück aufstellen lassen. Hierfür seien der Antragstellerin erhebliche Kosten entstanden. Es sei auf Aufgabe der

Antragsgegnerin, gegen die Handlungsstörer vor Ort vorzugehen und das Grundstück der Antragstellerin vor rechtswidrigem Betreten unbefugter Dritter zu schützen. Dies habe sie in der Vergangenheit nicht getan.

Die Antragstellerin beantragt, sachdienlich ausgelegt,

die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs vom 26.09.2007 gegen die sofortige Vollziehung der Ziffern 1.1. und 1.2. des Anordnungsbescheides der Antragsgegnerin vom 12.09.2007 wiederherzustellen.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Sie trägt zur Begründung vor, dass die von der Antragsgegnerin im besonderen öffentlichen Interesse angeordnete sofortige Vollziehung der Ziffern 1.1. und 1.2. sowohl formell wie auch materiell rechtmäßig sei. Der verwahrloste Zustand des Grundstücks der Antragstellerin habe nunmehr die sofortige Vollziehung der Anordnung vom 12.09.2007 erforderlich gemacht. Seit Juni 2006 seien die Beschwerden der Anwohner massiv geworden. Trotz Sicherungsbemühungen der Antragstellerin würden weiterhin Türen und Fenster der Gebäude auf dem Grundstück offen stehen, es gebe einen offenen Schacht auf dem Grundstück und auch der das Grundstück umschließende Bauzaun lasse ein Betreten des Grundstücks zu und drohe teilweise einzustürzen. Die angeordneten Maßnahmen seien verhältnismäßig und erforderlich, um die von dem streitbefangenen Grundstück ausgehenden Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung zu beseitigen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von der Antragsgegnerin de Gericht vorgelegte Behördenakte und die Gerichtsakte verwiesen.

Der zulässige Antrag hat nur teilweise Erfolg.

Der von der Antragstellerin gestellte Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO ist in analoger Anwendung des § 68 VwGO dahingehend sachdienlich auszulegen, dass sie die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs nur insoweit begehrt, als die Antragsgegnerin in dem angefochtenen Anordnungsbescheid die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse besonders angeordnet hat (betreffend die Ziffern 1.1. und 1.2. des Anordnungsbescheides vom 12.09.2007). Hinsichtlich der anderen Ziffern kommt dem Widerspruch der Antragstellerin bereits nach § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO aufschiebende Wirkung zu.

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 26.09.2007 ist nur hinsichtlich der für sofort vollziehbar erklärten Ziffer 1.2. des Anordnungsbescheides der Antragsgegnerin vom 12.09.2007 gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 2. Altern. VwGO wiederherzustellen, da hier in der Sache das individuelle Interesse der Antragstellerin an der vorläufigen Suspendierung des Verwaltungsaktes gegenüber dem öffentlichen Interesse an dessen Sofortvollzug überwiegt (2.1). Hingegen ist die von der Antragstellerin begehrte aufschiebende Wirkung ihres eingelegten Rechtsbehelfs hinsichtlich der ebenfalls für sofort vollziehbar erklärten Ziffern 1.1. des angefochtenen Anordnungsbescheides nicht wiederherzustellen, da hier das öffentliche Sofortvollzugsinteresse überwiegt (2.2).

Nach § 80 Abs. 1 VwGO haben Widerspruch und Anfechtungsklage aufschiebende Wirkung. Dies gilt nicht, soweit die Behörde gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO die sofortige Vollziehung des den Antragsteller belastenden Verwaltungsaktes unter Berufung auf das öffentliche Interesse besonders anordnet. In diesen Fällen kann das Gericht der Hauptsache auf Antrag gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die aufschiebende Wirkung des Rechtsbehelfs ganz oder teilweise wiederherstellen. Hierbei hat das Gericht im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung den voraussichtlichen Erfolg oder Misserfolg des jeweiligen Rechtsbehelfs – hier des Widerspruchs- zu berücksichtigen, wobei nur eine dem Aussetzungsverfahren entsprechende summarische Prüfung anzustellen ist. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte liegt die sofortige Vollziehung eines Verwaltungsaktes regelmäßig im öffentlichen Interesse, wenn bereits in dem Verfahren auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung zu erkennen ist, dass der gegen den belastenden Verwaltungsakt erhobene Rechtsbehelf keine Aussicht auf Erfolg haben kann, weil dieser offensichtlich rechtmäßig ist und seine sofortige Vollziehung daher auch regelmäßig im öffentlichen Interesse liegt. Erscheint der Rechtsbehelf dagegen offensichtlich begründet, verdient das Interesse an der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung den Vorrang, denn ein öffentliches Interesse an der Vollziehung eines offensichtlich rechtswidrigen Verwaltungsaktes besteht regelmäßig nicht (vgl. BVerwG, Beschl. V. 29.04.1974, NJW 1974, 1294 f.).

1) Die Anordnung des Sofortvollzuges erfüllt zunächst in formeller Hinsicht die Anforderungen des § 80 Abs. 1 VwGO. Danach ist die Anordnung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO schriftlich zu begründen. Die Begründung muss einzelfallbezogen erkennen lassen, aufgrund welcher Umstände die Behörde in Ausnahme zum gesetzlichen Regelfall des § 80 Abs. 1 VwGO von einem Vorrang des öffentlichen Interesses am Vollzug des Verwaltungsaktes ausgeht. Die Schriftform der Begründung ist dabei auch gewahrt, wenn sie nicht sämtliche, für die Anordnung der sofortigen Vollziehung relevanten Gesichtspunkte aufführt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 27.10.1983 – 10 S 1102/83 -). Diesen Anforderungen wird die von der Antragsgegnerin im vorliegenden Fall konkret gegebene Begründung gerecht.

2.1) In materieller Hinsicht ergibt die gebotene summarische Prüfung von Ziffer 1. 2. des angefochtenen Anordnungsbescheides der Antragsgegnerin dessen offensichtliche Rechtswidrigkeit, so dass insoweit das private Suspensivinteresse der Antragstellerin gegenüber dem Sofortvollzugsinteresse überwiegt.

Die Anordnung in Ziffer 1.2. des Bescheides vom 12.09.2007 verstößt gegen den Bestimmtheitsgrundsatz, an den die Antragsgegnerin nach § 1 SächsVwVfG i.V.m. § 37 Abs. 1 VwVfG gebunden ist. Danach muss ein Verwaltungsakt hinreichend bestimmt sein. Damit der Adressat des Verwaltungsaktes sein Verhalten entsprechen ausrichten kann, muss die inhaltliche Regelung einerseits vollständig, klar und unzweideutig sein. Der Verwaltungsakt muss also aus sich heraus verständlich sein (OVG Lüneburg, Beschl. v. 05.02.2004, - 11 ME 271/03 -, m. w. Nachw. aus der Rspr.: VG Dresden, Urte. v. 29.11.2006 – 14 K 1971/04 –Kopp/Ramsauer, VwVfG, 8. Aufl., § 37, RdNr. 12 m.w.N aus der Rspr.) Darüber hinaus muss der Verwaltungsakt auch eine geeignete Grundlage für seine zwangsweise Durchsetzung sein können. Seine Regelungen müssen also einen vollstreckbaren Inhalt haben. Im Einzelnen richten sich die Anforderungen an die notwendige Bestimmtheit eines Verwaltungsaktes nach dem jeweiligen Regelungsgehalt des Verwaltungsaktes und den Besonderheiten des jeweils anzuwendenden und mit dem Verwaltungsakt umzusetzenden materiellen Rechts (vgl. BVerwG, Urte. v. 15.02.1990 – 4 C 41/87 – in NVwZ 1990, S. 55; Kopp/Ramsauer, aaO, RdNr. 6). Die notwendige Bestimmtheit des Verwaltungsaktes kann sich auch aus der von der Behörde gegebenen Begründung des Verwaltungsaktes ergeben.

Gemessen an diesen Maßstäben ist der von der Antragstellerin angefochtene Anordnungsbescheid der Antragsgegnerin vom 12.09.2007 hinsichtlich der Ziffer 1.2., mit der die Antragstellerin aufgefordert wird, lose Gebäudeteile zu entfernen, nach summarischer Prüfung nicht hinreichend bestimmt im Sinne von § 37 Abs. 1 VwVfG. Zwar könnte die Maßnahme grundsätzlich auf die Generalermächtigung nach § 3 Abs. 1 SächsPolG gestützt werden, wonach die Polizei innerhalb der durch das Recht gesetzten Schranken die erforderlichen Maßnahmen treffen kann, um eine im einzelnen Falle bestehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung abzuwehren. Eine der Grundlage des § 3 Abs. 1 SächsPolG vorgehende Spezialermächtigung, insbesondere eine vorrangig anzuwendende Bestimmung der Polizeiverordnung der Landeshauptstadt Dresden vom 28.10.2004 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 15.12.2005 kommt nicht in Betracht.

Nach der Formulierung des Bescheides ist es jedoch nicht hinreichend erkennbar, welche Maßnahmen mit der Anordnung unter Ziffer 1.2. von der Antragstellerin erwartet werden. § 37 Abs. 1 VwVfG gebietet es jedoch, die einzelnen Maßnahmen so konkret wie möglich zu beschreiben, um sie für den Betroffenen nachvollziehbar und ausführbar zu machen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Gegenüber der Antragstellerin wird nicht eindeutig geregelt, welche Gebäudeteile zu entfernen sind. Es ist nicht erkennbar, ob sich die Verfügung auf Gebäudeteile bezieht, die herabzufallen drohen, oder auch auf Teile, die lose auf dem Grundstück liegen. Die losen Gebäudeteile werden nicht bezeichnet. Auch aus der Begründung des Anordnungsbescheides kann keine hinreichende Sicherheit gewonnen werden, welche Maßnahmen von der Antragstellerin erwartet werden, hinsichtlich derer sie bei Nichtbefolgung der Verfügung mit der Festsetzung von Zwangsgeld rechnen muss. Zwar wird in den Gründen ausgeführt, dass herabfallende Gebäudeteile die Nutzung der benachbarten Grundstücke und Gebäude erheblich beeinträchtigen. Die Bezeichnung „lose Gebäudeteile“ geht jedoch über Teile, die Nachbargrundstücke bedrohen, weit hinaus. Dies sowohl hinsichtlich der Lage dieser Teile im Grundstück als auch hinsichtlich Art der Gegenstände, die als lose angesehen werden können. Auch der Umstand, dass im Verwaltungsvorgang – soweit ersichtlich – lediglich lose Ziegel erwähnt werden, ist im Anbetracht der deutlich weiteren Fassung der Anordnung nicht ausreichend, um die Verfügung auf diese Gegenstände zu konkretisieren. Dies ergibt sich bereits daraus, dass in der Begründung des Sofortvollzugs von eingeschlagenen Fenstern mit losen Scheiben und herumliegenden Scherben die Rede ist. Der Rüge der Unbestimmtheit kann auch nicht mit einem Hinweis auf die Schwierigkeit der Maßnahmenbenennung begegnet werden. Da die Anordnung des Sofortvollzuges nur bei einem Überwiegen des öffentlichen Interesses geboten ist, muss die Antragsgegnerin sich ohnehin ein eindeutiges Bild darüber verschaffen, welche konkrete Gefährdung von dem Grundstück ausgeht. Es stellt daher keine nicht zu bewältigende Erschwernis dar, die festgestellten Umstände, die eine konkrete Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen, zu benennen.

Aus den genannten Gründen war die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen Ziffer 1.2. der Anordnung wieder herzustellen.

2.2.) Hingegen ergibt die gebotene summarische Prüfung der ebenfalls von der Antragstellerin gerügten Ziffer 1.1. des Anordnungsbescheides der Antragsgegnerin daran offensichtliche Rechtmäßigkeit, so dass insoweit das private Suspensivinteresse der Antragstellerin hinter dem Sofortvollzugsinteresse zurückzustehen hat.

Die in Ziffer 1.1. des Anordnungsbescheides von der Antragsgegnerin als gemäß §§ 64 Abs. 1 Nr. 3, 68 Abs. 2 und 70 Abs. 2 SächsPolG als sachlich zuständige Ortpolizeibehörde getroffene Anordnung kann auf die polizeiliche Generalklausel des § 3 Abs. 1 SächsPolG gestützt werden. Die danach erforderliche konkrete Gefahr für die Anordnung dieser Einzelmaßnahme ergibt sich für das Gericht ohne Weiteres aus den Gründen des Anordnungsbescheides vom 12.08.2007 und den in der vorgelegten Behördenakte befindlichen Unterlagen (inklusive Fotos des Grundstücks). Das seit Jahren ungenutzte Grundstück und die auf diesem noch befindlichen Gebäude befinden sich in einem Zustand fortschreitender Verwahrlosung und begründen durch ihren Zustand eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben von Passanten und Personen, die sich in Verkennung der Gefahrensituation oder trotz dieser Gefahr ungehindert Zugang zu dem Grundstück und den Gebäuden verschaffen können. Aufgrund der konkreten Lage in einem auch mit Wohngebäuden bebauten innerstädtischen Gebiet besteht aufgrund der mangelhaften Absicherung des Grundstücks die konkrete Gefahr, dass dort Kinder oder aber aus anderen Gründen in der Gefahrenerkennung eingeschränkte Personen in ungesicherten Boden-

und Gebäudeöffnungen oder durch dort abgelagerte Abfälle zu Schaden kommen oder mit den dort vorgefundenen Gegenständen Anderen Schaden zufügen. Auch die Verursachung einer erhöhten Brandgefahr durch die mögliche illegale Nutzung der in den Gebäuden befindlichen Feuerungsanlagen folgt aus der mangelhaften Sicherung des Grundstücks und der Gebäude.

Hinsichtlich der Bestimmtheit der von der Antragsgegnerin zur Beseitigung dieser Gefahr getroffenen Anordnung, einen geschlossenen Zaun zu erstellen und sämtliche Fenster und Zugänge im Keller- und Erdgeschoss zu verschließen, bestehen keine Zweifel. Es wird hinreichend klar dargelegt, welche Maßnahmen von der Antragstellerin zu veranlassen sind, wobei die konkrete Ausführung der Antragstellerin zutreffend überlassen bleibt.

Die angeordneten Maßnahmen sind sowohl notwendig als auch geeignet, um die Gefahr zu beseitigen. Es kann auch nicht mit Erfolg eingewandt werden, die Maßnahmen seien unverhältnismäßig. Zwar hat die Antragstellerin in der Vergangenheit auf Anordnung der Antragsgegnerin bereits verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Sicherheit und Ordnung auf ihrem Grundstück zu gewährleisten, und somit bereits einen finanziellen Aufwand betrieben. Dies hindert jedoch nicht die Anforderung weiter objektiv gebotener Maßnahmen, zumal nicht dargetan ist, dass diese Maßnahmen die finanzielle Leistungskraft der Antragstellerin übersteigen und sie nicht in der Lage wäre, ihrer Verantwortlichkeit als Eigentümerin gerecht zu werden. Im Übrigen hindert die mit einer Maßnahme verbundene Kostenlast es ohnehin nicht, die gebotene Maßnahme festzusetzen. Fehlende finanzielle Mittel hindern die grundsätzliche Inanspruchnahme als Störer nicht (vgl. hierzu auch Belz, Polizeigesetz des Freistaates Sachsen, 3. Aufl., § 5, RdNr. 9).

Auch die Auswahl der Antragstellerin als Stöckerin nach § 5 SächsPolG ist nicht zu beanstanden. Die Antragsgegnerin ist nicht gehalten, vorrangig gegen Handlungsstöcker vorzugehen, die sich illegal auf dem Grundstück aufhalten und sich oder andere gefährden. Vielmehr bietet die Auswahl der Eigentümerin als Stöckerin die effektivste und nachhaltigste Möglichkeit, die Gefahr zu beseitigen. Dabei muss das von der Antragstellerin vorgebrachte Argument, dass ihr die Sicherheit des streitbefangenen Grundstücks in Dresden durch ihren Sitz und der damit bestehenden Ortsferne erschwert werde, zurückstehen. Denn die Antragstellerin wird durch diese Ortsferne nicht von ihren Pflichten als Grundstückseigentümerin entbunden, sondern muss sich gegebenenfalls der Hilfe Dritter vor Ort bedienen, wie sie das im Übrigen in der Vergangenheit auch bereits getan hat. Die Antragstellerin kann sich ihrer Verantwortung für ihr privates Eigentum auch nicht durch einen Verweis auf von der Antragsgegnerin zu erwartende polizeiliche Sicherungsmaßnahmen entledigen. Jede polizeiliche Maßnahme ist im Verhältnis zu der Wahrnehmung der mit der Eigentümerstellung verbundenen Pflichten nachrangig.

Die Antragsgegnerin hat das ihr nach § 3 Abs. 1 SächsPolG zustehende Ermessen auch erkannt und ausgeübt. Sie hat in dem angefochtenen Anordnungsbescheid mit der Erforderlichkeit der Maßnahmen auseinander gesetzt und in zulässiger Weise in der Antragsrweiterung vom 17.10.2007 ihre Ermessenserwägungen gemäß § 114 Satz 2 VwGO zur Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit der Anordnung ergänzt.

Schließlich steht der Rechtmäßigkeit der Anordnung auch nicht entgegen, dass die Antragsgegnerin den Bescheid vom 12.09.2007 ohne ausdrückliche Erwägung der zutreffenden Eingriffsgrundlage des § 3 Abs. 1 SächsPolG erlassen hat. Durch die Benennung des die Aufgaben der Polizei beschreibenden § 1 Abs. 1 SächsPolG, der die Tätigkeit der Polizei zur Gefahrenabwehr aufführt, hat die Antragstellerin die Grundlagen ihres Tätigwerdens umrissen. Den Verwaltungsgerichten ist es nicht verwehrt, anstelle der im angefochtenen Verwaltungsakt angegebenen Rechtsgrundlage eine andere heranzuziehen, soweit der Verwaltungsakt hierdurch nicht in seinem Wesen verändert wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.09.2004 – 4 C 5/03 – in BVerwGE 122, 1-13, m.w.N. aus der Rspr. des BVerwG). Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

Die in Ziffer 3. des Bescheides auch für die Ziffer 1.1. verfügte Androhung unmittelbaren Zwanges beruht auf §§ 19, 20 und 22 SächsVwVG.