



Anfrage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2013/11977**
Datum: 03.09.2013
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220
Verfasser: Scholtyssek, Andreas
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	25.09.2013 30.10.2013	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Anfrage des Stadtrates Andreas Scholtyssek (CDU) zum städtischen Umgang mit Schrottimmobilien

In den zurückliegenden Jahren konnten im Stadtgebiet erhebliche Sanierungsfortschritte erzielt werden. Dennoch sind im Stadtbild nach wie vor einige Gebäude in nicht mehr nutzbarem Zustand (so genannte Schrottimmobilien) anzutreffen. Am 20. Juni 2013 trat eine Änderung des Baugesetzbuches in Kraft. Demnach kann eine Gemeinde nach § 179 Abs. 1 Satz 1 den Eigentümer einer Schrottimmobilie auch im unbeplanten Innenbereich zum Rückbau verpflichten. Zudem ermöglicht § 177 Abs. 2 und 3 nunmehr den Eigentümer in gewissen Grenzen für die Kosten des Rückbaus heranzuziehen.

Plant die Stadt von den neuen gesetzlichen Möglichkeiten Gebrauch zu machen?

gez. Andreas Scholtyssek
Stadtrat



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich II
Stadtentwicklung und Umwelt

21.10.2013

Sitzung des Stadtrates am 30.10.2013

Anfrage des Stadtrates Andreas Scholtyssek (CDU) zum städtischen Umgang mit Schrottimmobilien

Vorlagen-Nummer: V/2013/11977

TOP: 9.2

Antwort der Verwaltung:

Verwaarloste nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Gebäude (Schrottimmobilien) sind aufgrund ihrer negativen Ausstrahlung auf die Umgebung ein ernstes stadtentwicklungspolitisches Problem, das dem Ziel einer qualitativen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden widerspricht. Mit der Novelle sollten weitere Regelungen für die Innenentwicklung getroffen werden. Innenstädte und Ortskerne sind - so die Begründung - Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung, die zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar sind.

Durch die Novellierung des § 179 BauGB ist nunmehr zwar das Erfordernis, dass ein Rückbau oder Entsiegelungsgebot nur dann besteht, wenn eine bauliche Anlage einem bestehenden Bebauungsplan i.S. des § 179 Abs. 1 Nrn. 1 oder 2. BauGB a.F. entgegenwirkt, entfallen. Da sich aus Gebäuden, die aufgrund ihres desolaten ruinösen Zustandes als Schrottimmobilien einer Nutzung nicht länger zugänglich sind aber nahezu regelmäßig ein Missstand ergibt, der ein die Aufstellung eines Bebauungsplans rechtfertigendes Planungserfordernis zumindest denkbar erscheinen lässt, ergab sich hieraus aber auch in der Vergangenheit kein unüberbrückbares Hindernis zur denkbaren Anwendbarkeit des § 179 BauGB a.F. In jedem Fall dürfen andere Belange, wie z.B. der Denkmalschutz dem Rückbau- und Entsiegelungsgebot nicht entgegenstehen.

Nach der bisherigen gesetzlichen Regelung in § 179 BauGB konnte dem betroffenen Grundstückseigentümer lediglich eine Duldungspflicht zur Beseitigung einer baulichen Anlage oder zur Entsiegelung von Flächen auferlegt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen waren demgegenüber auch dann von den Städten und Gemeinden zu tragen, wenn durch die auferlegte Maßnahme der Grundstückswert erheblich gesteigert wurde. Es lag daher eine gesetzgeberische Neuregelung nahe, die im Interesse einer gerechten Lastenverteilung die Eigentümer zur Beseitigung städtebaulicher Missstände heranzieht und sie unter Wahrung der verfassungsrechtlichen Grenzen in einem angemessenen Umfang wie auch in allen anderen Fällen der städtebaulichen Gebote an den Aufwendungen beteiligt.

Im Falle des § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind die Beseitigungskosten *nunmehr* vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstandenen Vermögensvorteile zu tragen. Als Grenze der Eigentümerbeteiligung wird der entstehende Vermögensvorteil bestimmt.

Die Gemeinde muss in jedem Fall die Kosten für die Beseitigung zunächst *in voller Höhe* vorlegen und kann eine Erstattung erst nach den Abbruchmaßnahmen in dem Umfang verlangen, wie sie nachweisen kann, dass der Eigentümer durch die getroffenen Maßnahmen wirtschaftliche Vorteile erhalten hat. Die Vermögensvorteile *müssen* ggf. durch ein Wertermittlungsgutachten bestimmt werden. Der Kostenerstattungsanspruch kann durch Verwaltungsakt geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist. Der Beweis ist damit vom Eigentümer auf die Städte und Gemeinden verlagert.

Entscheidend ist dabei aber vielmehr, dass ein Rückgriff auf den Eigentümer einer Schrottimmoblie nach wie vor der Schwierigkeit begegnet, dass dieser entweder nicht mehr auffindbar, verstorben oder sonst wie (insbesondere bei juristische Person als Eigentümer) nicht mehr existent ist.

Selbst für den weiteren Fall, dass ein Eigentümer noch bekannt ist, stand der Durchsetzung eines Rückbau- und Entsiegelungsgebotes aus § 179 BauGB a.F. häufig im Wege, dass es an dessen Solvenz mangelte und ein unmittelbarer Rückgriff auf das in Rede stehende Grundstück angesichts der bereits bestehenden Überbelastung des Grundbuches nicht erfolgversprechend war. Hieran hat sich durch § 179 BauGB n.F. bedauerlicherweise nichts geändert.

In der Anwendung des § 179 BauGB n.F. werden sich demgegenüber Unabwägbarkeiten ergeben, die die Durchsetzung eines Rückbau- und Entsiegelungsgebotes in der Prognose nicht einfacher machen werden. So bleibt etwa offen, bezogen auf welchen konkreten Zeitpunkt das Wertermittlungsgutachten zu erstellen ist. Es muss auch damit gerechnet werden, dass sich die Eigentümer von Schrottimmobilien nicht nur gegen die Duldungsverpflichtung gerichtlich zur Wehr setzen, sondern auch gegen die Kostenerstattung sowie gegen die Höhe des Kostenerstattungsbetrages. Zeitlich und finanziell bringt dies Belastungen mit sich, denen sich Kommunen gerade in strukturschwachen Regionen, in denen Schrottimmobilien ein besonderes Problem darstellen (BT-Drucks 17/11468,20), mit großer Wahrscheinlichkeit nicht aussetzen werden (vgl. Battis/Mitschang/Reidt, „Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“, NVwZ 2013, S. 967).

Es bleibt daher auch zukünftig der ermessensgerechten Einzelfallbetrachtung vorbehalten, ob es erfolgsversprechend erscheint, von den neuen gesetzlichen Möglichkeiten Gebrauch zu machen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter



Stadt Halle (Saale)
2013
Geschäftsbereich II – Stadtentwicklung und Umwelt

16. September

Sitzung des Stadtrates am 25.09.2013
Anfrage des Stadtrates Andreas Scholtyssek zum städtischen Umgang mit
Schrottimmobilien
Vorlagen-Nummer: V/2013/11977
TOP: 9.12

Antwort der Verwaltung:

Die hinreichende Beantwortung der Anfrage erfordert einen höheren zeitlichen Aufwand, da die neuen gesetzlichen Möglichkeiten auf ihre Anwendung geprüft werden müssen. Es ist daher erst möglich, die Beantwortung in die Stadtratssitzung im Oktober einzubringen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter