

# Stadtumbau und Sanierungsrecht. Für welche Stadtumbauaufgaben sind welche Instrumente des Besonderen Städtebaurechts geeignet? -

---

Werden das allgemeine und das  
besondere Städtebaurecht den  
Aufgaben des Stadtumbaus gerecht?

Gerd Schmidt-Eichstaedt



# Die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts im Vergleich

---

## **Für den Stadtumbau stehen zur Verfügung:**

Die Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff.

Die Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff.

Das Stadtumbaugebiet und das Gebiet der Sozialen Stadt nach den §§ 171 a – e

NEU: Die Regelung privater Initiativen nach § 171 f i.V.m. Landesrecht

Die städtebaulichen Gebote nach §§ 175 ff.



# Schwerpunkte der praktischen Anwendung

---

- Festlegung von Sanierungsgebieten im vereinfachten und im Normalverfahren)
- Festlegung von Stadtumbaugebieten
- Abschluß von Förderverträgen

zum Teil miteinander kombiniert

# Gemeinsamkeiten im Verfahren von Sanierung und Stadtumbau



---

1. Vorbereitende Untersuchungen
2. Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange
3. Schriftliche Festlegung der Ziele und Zwecke und der beabsichtigten Maßnahmen (durch städtebauliche Entwicklungsplanung)
4. Förmlicher Beschluß der Maßnahme
5. Einsetzbarkeit von Städtebauförderungsmitteln



# Unterscheidungsmerkmale

---

## Sanierungsrecht

---

- Gebietsfestlegung erfolgt durch **Satzung** mit Regelfolge:  
**Genehmigungspflicht** aller Maßnahmen im Gebiet –  
**Auskunftspflicht** der Betroffenen
- Erhebung von **Ausgleichsbeträgen** möglich
- Amtliche **Beendigung von Miet- und Pachtverhältnissen** möglich

## Stadtumbaugebiet

---

- Gebietsfestlegung durch einfachen Beschluß der Gemeindevertretung
- Genehmigungspflichten und Auskunftspflicht nur bei zusätzlicher Satzung
- Keine Ausgleichsbeträge
- Beendigung von Miet- und Pachtverträgen nur nach Anordnung eines Gebots



# Wann empfiehlt sich was?

---


- Bei widerspenstigen Eigentümern empfiehlt sich das Sanierungsrecht – im Einzelfall sogar die Entwicklungsmaßnahme.
- Bei weitgehendem Einvernehmen genügt das Recht des Stadtumbaus.
- Ein amtlicher Lastenausgleich unter den Eigentümern ist nur über Ausgleichsbeträge möglich.
- Ohne öffentliche Förderung geht fast gar nichts!



# Das Problem des Eigenanteils

---

- Die Inanspruchnahme von Fördermitteln setzt voraus, daß die Kommunen den Eigenanteil aufbringen können.
- Den Kommunen sollte gestattet werden, ihren Eigenanteil vorab aus Ausgleichsbeträgen zu finanzieren. Über die Möglichkeit von Ablösungsverträgen könnten dann nicht rückzahlbare Vorauszahlungen von Eigentümern eingeholt werden.



# Wie können Eigentümer in Stadtumbaugebieten zu Investitionen bewegt werden?

---

- Wenn Fördermittel bereit stehen: Durch Fördermittelverträge.
- Wenn keine Fördermittel bereitstehen:  
Theoretisch durch ein Instandsetzungs- und Modernisierungsgebot nach § 177 BauGB. Die nicht rentierlichen Kosten müssen jedoch von der Kommune übernommen werden. Daher keine praktische Anwendung.
- Änderung der Rechtslage wegen der Eigentumsgarantie nicht möglich.



# Wie können Eigentümer zum Verkauf bewegt werden?

---

- A) Mit viel Geld.
- B) Mit viel Zeit und Mut: Durch Enteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, um ein Gebäude im Geltungsbereich einer Stadtumbausicherungssatzung gegen den Willen des Eigentümers zu erhalten oder zu beseitigen.
- C) Vielleicht durch ein Abbruchduldungsgebot mit der Folge des Übernahmeanspruchs nach § 179 Abs. 3 Satz 2 BauGB.
- D) Gegen Wohnungseigentümer ist kein Kraut gewachsen.

# Wie kann der Verkauf von Immobilien an nicht kooperationsbereite Eigentümer verhindert werden?



---

- Gar nicht in Stadtumbaugebieten – auch nicht über eine Stadtumbausicherungssatzung.
- Grundsätzlich „Ja“ in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten über die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144, 145 – aber nur mit Nachweis der „wesentlichen Erschwerung“ der Maßnahme.
- Zurückstellung von Veräußerungen vor der förmlichen Festlegung ist nicht möglich.
- Daher: **Vorkaufssatzung** nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Vorfeld sehr ratsam. Diese bleibt jedoch wirkungslos gegenüber der Veräußerung von Wohnungseigentum.



# FAZIT

---

- Der Gesetzgeber hat (im wesentlichen) alles getan, was er zur Instrumentierung des Stadtumbaus tun konnte. Dennoch stehen einige Instrumente nur auf dem Papier. Denn:
- **Geldmangel ist durch kein Instrument überwindbar.**
- Gegenüber Wohnungseigentümern hilft am Ende nur die normative Kraft des faktischen Niedergangs der Immobilie.