

Wichtige rechtliche Aspekte beim Stadtumbau

Dr. Arno Bunzel



Recht des Stadtumbaus

Bes. StBauR

- Stadtumbaugebiete, -verträge
- Sanierungsrecht
- Stb. E-Maßn.
- Erhaltungssatzung
- Stb. Gebote
- Sozialplan
- Aufhebung v. Miet- u. Pachtverh.

Allg. StBauR

- B-Plan
- Vorkaufsrecht
- Enteignung
- Umlegung
- Zurückstellung v. Baugesuchen
- Stb. Verträge

BauO-Recht

- Abbruch-/ Beseitigungsanordnung
- Sicherungsmaßnahmen
- Instandhaltungsmaßnahmen
- Abweichungen

WertV

- Bodenrichtwerte
- Verkehrswertermittlung

WoWi-Recht

- WoFG
- AltSchHG
- WoAufR

Zivilrecht

- Mietrecht
- Kaufvertragsrecht

Aufgaben des Stadtumbaus nach § 171a BauGB

- ⇒ Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft,
- ⇒ Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt,
- ⇒ Stärkung innerstädtischer Bereiche,
- ⇒ Umnutzung nicht mehr bedarfsgerechter baulicher Anlagen,
- ⇒ Rückbau nicht umnutzbarer baulicher Anlagen,
- ⇒ Nach- und Zwischennutzung freigelegter Flächen mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung,
- ⇒ Erhaltung innerstädtische Altbaubestände.

Maßnahmentypen im Überblick

Erhaltung	Erhaltungssatzung, Instandhaltungs- und Modernisierungsgebot, Genehmigungsvorbehalt zur Untersagung entwicklungsschädlicher Vorhaben
Aufwertung	wie bei Erhaltung, Bau-, Rückbau- und Pflanzgebot, Vorkaufsrecht, Enteignung Städtebauliche Verträge, Nutzungs- und Gestattungsverträge, ESG B-Pläne (Neuordnung der Nutzungen, Ausschluss entwicklungsschädlicher Nutzungen) Bodenordnung (Umlegung)
Rückbau	Vorkaufssatzung, Enteignung, Rückbaugebot, Beendigung von Mietverhältnissen Städtebauliche Verträge (Entschädigung und Interessenausgleich)

Grundphilosophie des Stadtumbaus

- Vorrang der Kooperation
 - ⇒ Einbindung der Akteure bei der Konzepterstellung
 - ⇒ Kooperationsanreize durch Förderprogramme
 - ⇒ Breiter Fächer möglicher Vertragsgestaltungen
- Hoheitliches Instrumentarium
 - ⇒ Notwendiger „Begleitschutz“ für den Fall fehlender Kooperations- und Mitwirkungsbereitschaft
 - ⇒ Grundsätzlich die gesamte Palette der Eingriffsbefugnisse nach dem BauGB (vom B-Plan bis zur Enteignung), LBO u. a. Gesetzen

Festlegung der Fördergebiete im Stadtumbau

- Beschluss über die Festlegung eines Stadtumbaugebiets nach § 171b BauGB,
- Satzungsbeschluss über die Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB,
- Satzungsbeschluss über die Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder
- Satzungsbeschluss als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB für Maßnahmen der Aufwertung und Sicherung.

Welche zusätzlichen Instrumente gibt es im Sanierungsgebiet?

- Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt
 - ⇒ mit Preisprüfung
 - ⇒ im vereinfachten Sanierungsverfahren kann darauf verzichtet werden (§ 142 Abs. 4 BauGB)
- Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 BauGB)
 - ⇒ nicht bei vereinfachtem Sanierungsverfahren
- Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen (§§ 182-185 BauGB)
 - ⇒ unter bestimmten Voraussetzungen auch zivilrechtlich durch Eigentümer möglich

Welche zusätzlichen Instrumente gibt es im Entwicklungsbereich?

- Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt
⇒ mit Preisprüfung
- Abschöpfung entwicklungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 BauGB)
- Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen (§§ 182-185 BauGB)
- Grunderwerbspflicht der Gemeinde
- Enteignungsrechtliche Vorwirkung

Konzeptionelle Grundlage

- Städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde,
 - ⇒ in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Abs. 3) im Stadtumbaugebiet schriftlich und zeichnerisch darzustellen sind.
 - ⇒ Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
 - ⇒ Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB)
 - ⇒ Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)
- Sozialplan (§ 180 BauGB)

Sozialplan - § 180 BauGB

- ⇒ Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sollen möglichst vermieden oder gemildert werden.
- ⇒ Schaffung von Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft.
- ⇒ Vorbereitung notwendiger Unterstützungsleistungen (Härteausgleich).

Durchführungssicherungssatzung - § 171d BauGB

- Einführung eines Genehmigungsvorbehalts
 - ⇒ für Stadtumbaugebiete oder Teile davon
 - ⇒ durch Satzung
- Funktionen:
 - ⇒ entsprechend Veränderungssperre (keine Preisprüfung)
 - ⇒ Zurückstellung nach Aufstellungsbeschluss entsprechend § 15 BauGB
 - ⇒ Vorkaufsrecht nach § 24 Nr. 4 BauGB
 - ⇒ Enteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Problem:
 - ⇒ Zurückstellung vor Beschluss über Festlegung des Stadtumbaugebiets

Inhalte von Stadtumbauverträgen

- Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen innerhalb bestimmter Frist (meist verbunden mit der Vergabe von Fördermitteln) wie
 - ⇒ Modernisierung und Aufwertung
 - ⇒ Nutzungsaufgabe und Umsiedlungen, Anschlussnutzungen
 - ⇒ Rückbau baulicher Anlagen
 - ⇒ Anpassung von Infrastruktur
- Kostentragung für die Stadtumbaumaßnahmen
- Verzicht auf Entschädigungsansprüche
 - ⇒ §§ 39 und § 42 BauGB
 - ⇒ Weitergabe an Rechtsnachfolger
- Lastenausgleich zwischen den beteiligten Eigentümern
- Zwischennutzungen, befristeter Verzicht auf Ausübung des Baurechts
- Übertragung der Aufstellung des Sozialplans

Zwischennutzung als öffentliche Grünfläche, Spielplatz oder für andere öffentliche Zwecke

- Gestattungsvertrag
 - ⇒ Gestattung einer temporären öffentlichen Nutzung
 - ⇒ Befristeter Verzicht auf Ausübung des Baurechts
 - ⇒ Ablauf der Plangewährleistungsfrist ist gehemmt (analog § 42 Abs. 5 BauGB)
 - ⇒ Wegfall der Grundsteuerpflicht
- Sonstige Konditionen
 - ⇒ Laufzeit und Kündigungsmöglichkeiten
 - ⇒ Verkehrssicherungspflichten, Instandhaltung
 - ⇒ Laufende Lasten

Zwischennutzung von Dritten zu unterschiedlichen Zwecken

- Miet- oder pachtvertragsähnliche Konstellationen
 - ⇒ Entgeltliche u. U. auch unentgeltliche Überlassung von brachliegenden Grundstücken oder Gebäuden
- Befristung von Wohnraummietverträgen nur sehr eingeschränkt möglich.
 - ⇒ Nur wenn im Anschluss Eigennutzung, zulässiger Weise die Beseitigung oder wesentliche Änderung oder die Nutzung durch Dienstleistungspflichtigen beabsichtigt ist (§ 575 I BGB)
- Sonstige Konditionen
 - ⇒ Laufzeit und Kündigungsmöglichkeiten
 - ⇒ Laufende Kosten, Umgang mit getätigten Investitionen
 - ⇒ Verkehrssicherungspflichten, Instandhaltung
 - ⇒ Rückgabe und sofortige Vollstreckbarkeit

Zulässigkeit der Zwischennutzungen

- Zulässigkeit der Nutzungen nach §§ 30 – 34 BauGB
 - ⇒ Duldungsvereinbarungen bei nach § 34 BauGB zu beurteilenden Vorhaben
 - ⇒ Befreiungen bei Abweichungen vom B-Plan
 - städtebauliche Vertretbarkeit
 - Wahrung der Grundzüge der Planung unter dem Gesichtspunkt der Befristung
- Befristung
 - ⇒ im Rahmen der Ermessensentscheidung oder nach Maßgabe eines Vertrages
- Sicherung der Beendigung der Zwischennutzung
 - ⇒ Kosten der Sicherung
 - ⇒ Rechtsnachfolge

Wege des Interessenausgleichs zwischen Eigentümern

- Ausgleich innerhalb der Wohnungsunternehmen
- Ausgleich über multilateralen Vertrag z.B.
 - ⇒ unter Beteiligung mehrerer Wohnungsunternehmen,
 - ⇒ bei Bodenordnungsmaßnahmen unter den Eigentümern der betroffenen Grundstücke,
 - ⇒ im Rahmen einer „Eigentümerstandortgemeinschaft“.
- Ausgleich hoheitlich organisiert
 - ⇒ Umlegung
 - ⇒ Ausgleichszahlungen nach § 154 BauGB bei Sanierungsgebieten (Ablösung möglich)
 - ⇒ Entschädigungsansprüche aus § 42 BauGB
 - ⇒ Anspruch auf Ausgleich von Nachteilen aus § 179 Abs. 3 BauGB

Eigentümerstandortgemeinschaften

- ⇒ Breite Palette möglicher Ziele denkbar
- ⇒ Rechtliche Konstruktion zu Schaffung einer verbindlichen Basis (Verein, Genossenschaft, GmbH etc.)
- ⇒ HID in Analogie zum BID als Zukunftsmodell?

Erschwerte Kooperation bei kleinteiligen Eigentümerstrukturen

- Mitwirkungsbereitschaft nur zum Teil vorhanden
- Eigentümer können aus unterschiedlichen Gründen zum Teil gar nicht oder nur schwer erreicht werden.
 - ⇒ Erbengemeinschaft
 - ⇒ Unbekannter Aufenthalt von Eigentümern
 - ⇒ Unterschiedliche wirtschaftliche Leistungsbereitschaft und –fähigkeit
 - ⇒ Persönliche Lebensumstände und Werthaltungen
- Problematische Fallkonstellationen
 - ⇒ Verwaarloste Immobilien
 - ⇒ Quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der privaten Grundstücke
 - ⇒ Quartiersbezogene Nutzung erneuerbare Energie
 - ⇒ etc.

Eingriffsinstrumente, eine notwendige
Ergänzung einer auf Kooperation angelegten
Stadtumbaustrategie!

Modernisierungs- und Instandhaltungsgebote

- Zur Beseitigung von
 - ⇒ Missständen: bauliche Anlagen entsprechen nicht den allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - ⇒ Mängeln: nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung
 - der bestimmungsgemäßen Nutzung,
 - des Straßen- und Ortsbildeserneuerungsbedürftige bauliche Anlage, die wg. stb. Bedeutung erhalten bleiben sollen.
- Probleme:
 - ⇒ Ersatzanspruch bei unrentierlichen Aufwendungen
 - ⇒ Kein Übernahmeanspruch

Rückbaugebot – 179 BauGB

- **Varianten:**
 - ⇒ den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder
 - ⇒ 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 .
- **Wirkung:**
 - ⇒ Duldungsgebot
 - ⇒ Vermögensnachteile müssen angemessen entschädigt werden
- **Vorschlag (de lege ferenda):**
 - ⇒ Verpflichtung zum aktiven Rückbau mit Kostentragung, wenn
 - Rückbau billiger als weitere Unterhaltung
 - Rückbau wegen erwarteter Erträge rentabel
 - bei Erstattung der nicht rentierlichen Kosten

Eingriffsbefugnisse nach LBO

- Abbruch- und Beseitigungsanordnung
 - ⇒ drohender Verfall, Instandsetzung nicht mehr möglich
 - ⇒ bei Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften
- Anordnung von Sicherungsmaßnahmen
- Anordnung von Instandhaltungsmaßnahmen
- Anordnung von Ordnungsmaßnahmen (Beräumung etc.)

- Generell trifft den Eigentümer/Störer die Kostenlast

Eingriffsbefugnisse nach Wohnungsaufsichtsrecht

- Nur in einigen Bundesländern (Berlin, Hamburg, Hessen, NRW)
- Zielrichtungen:
 - ⇒ Instandsetzung und Instandhaltung
 - ⇒ Erfüllung der Mindestanforderung an erträgliche Wohnverhältnisse
- Nicht bei leer stehenden Wohnungen

Von Amts wegen bestellter Vertreter - § 207 BauGB

- Bestellung eines Rechts- und sachkundiger Vertreter durch das Vormundschaftsgericht
 - ⇒ für einen Beteiligten, dessen Person unbekannt, oder für eine Person, deren Beteiligung ungewiss ist,
 - ⇒ für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt oder dessen Aufenthalt zwar bekannt, der aber an der Besorgung seiner Vermögensangelegenheiten verhindert ist,
 - ⇒ für einen Beteiligten, dessen Aufenthalt sich im Ausland befindet,
 - wenn er/sie der Aufforderung der zuständigen Behörde, einen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihm/ihr gesetzten Frist nicht nachgekommen ist.
 - ⇒ für Gesamthandseigentümer oder Eigentümer nach Bruchteilen ...,
 - wenn ...

Ausübung der Vorkaufsrechts

- Nicht in Stadtumbaugebieten mit einfachem Beschluss und ohne Durchführungssicherungssatzung,
- Eingeschränkt bei Verkäufen zwischen Verwandten,
- Nicht im Zwangsversteigerungsverfahren.

Bodenwertermittlung

- Große Bedeutung für den Stadtumbau
 - ⇒ Ausgleichsbeträge
 - ⇒ Preisprüfung bei Sanierungsmaßnahmen
 - ⇒ Entschädigung
- Klarstellung in der neuen WertV, dass
 - ⇒ die wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Gebiets bei der Ermittlung der Verkehrswerte berücksichtigt (allg. Wertverhältnisse) werden müssen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!