

Schrottimmobilien: Welche Handhabe haben Kommunen?

Vortrag

**3. Transferwerkstatt
Fulda, 15.09.2009**

Gliederung

1. Einführung
2. Begriff verwaehrte Immobilien („Schrottimmobilien“)
3. Fallkonstellationen von verwaehrten Immobilien
4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwaehrten Immobilien
5. Sonstige Rechtsgrundlagen
6. Flankierende Instrumente und Strategien

1. Einführung

- **Forschungsvorhaben des BMVBS und BBSR:
Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit
verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“)**

**Auftragnehmer: TU Berlin – Prof. Dr. Rudolf Schäfer
BTU Cottbus – Gastprof. Ass. jur. Petra Lau**

- **Parallel Forschungsvorhaben des BMVBS und BBSR:
Gemeindliches Vorkaufsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren**

**Auftragnehmer: Kanzlei Nörr Stiefenhöfer Lutz
Dr. Schmitz / Dr. Stammler**

2. Begriff verwaarloste Immobilien („Schrottimmobilien“)⁴

- einzelne, nicht angemessen genutzte und z.T. stark verfallene Liegenschaften in grundsätzlich zu stabilisierenden und aufzuwertenden Lagen
- Eigentümer :
 - sind aus unterschiedlichsten Gründen
 - nicht willens oder nicht in der Lage,
 - Immobilien in einen insbesondere aus städtebau(recht)licher, stadtentwicklungspolitischer, bauordnungsrechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Sicht hinnehmbaren Zustand zu versetzen.
- in stadtentwicklungspolitischer Diskussion auch Verwendung des Begriffs „Schrottimmobilien“ anstelle des Begriffs „verwaarloste Immobilien“
- Begriff „Schrottimmobilien“ ist insoweit missverständlich, als er häufig auch im Sinne von fehlgeschlagenen Immobilien-Kapitalanlagen verwendet wird

3. Fallkonstellationen von verwahrlosten Immobilien

3.1 Kriterien:

- **Eigentumssituation**
- **Wirtschaftliche und personelle Situation der Eigentümer**
- **Nutzungsart**
- **Nutzungssituation**
- **Lage**
- **Zustand**
- **Öffentlich-rechtliche Forderungen**
- **Förderkulissen**
- **Städtebauliche Relevanz**
- **Planungsrechtlicher Status**

3. Fallkonstellationen von verwahrlosten Immobilien

3.2 Einordnung von verwahrlosten Immobilien in den Wohnungs- und Immobilienmarktkontext

- **Bewertung der verwahrlosten Immobilien vor dem Hintergrund der allgemeinen Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung**
 - **Unterschiedliche Relevanz**
 - **Unterschiedlicher Handlungsbedarf (insbesondere in Abhängigkeit vom Zustand der verwahrlosten Immobilie)**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

- **Ausgangslage:**
 - Einsatz konsensualer Instrumente nicht erfolgreich
 - Handlungsbedarf
- **Einsatz hoheitlicher Instrumente verschiedener Rechtsbereiche**
- **Zuständigkeit: insbesondere:**
 - **Gemeinden**
 - **Bauaufsichtsbehörden**
 - **Denkmalschutzbehörden**
 - **Wohnungsaufsichtsbehörden**
 - **Polizei**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.1 Bauplanungsrecht

- **städtebauliche Gebote**
- **Enteignung**
- **Vorkaufsrecht**
- **Vorkaufsrechtssatzung**
- **Erhaltungssatzung**
- **Sanierungsrecht**
- **Stadtumbaurecht**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.1 Bauplanungsrecht

- **Städtebauliche Gebote**
 - **Zuständigkeit: Gemeinde**
 - **Adressaten: Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte**
 - **Gemeinsame materielle und formelle Voraussetzungen:**
 - **städtebauliche Gründe**
 - **alsbaldige Durchführung der Maßnahmen**
 - **Erörterung**
 - **Beratung hinsichtlich Durchführung und Finanzierung**
 - **landesrechtlicher Vorbehalt**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.1 Bauplanungsrecht

- **Städtebauliche Gebote: Modernisierungsgebot**
 - **Beseitigung von Missständen im Inneren und Äußeren der baulichen Anlage**
 - **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:**
 - **Modernisierungsgebot hat Standardverbesserung zum Ziel**
 - **noch vorhandene Nutzung**
 - **städtebauliche Gründe lassen alsbaldige Beseitigung der Missstände geboten erscheinen (gegeben, wenn Grundstück in einem Aufwertungs- oder Stabilisierungsbereich liegt)**
 - **Kostenerstattungspflicht der Gemeinde für unrentierliche Kosten (zumeist Einsatz von Fördermitteln abhängig)**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.1 Bauplanungsrecht

- **Städtebauliche Gebote: Inst.gebot**
 - Beseitigung von Mängeln im Inneren und Äußeren der baulichen Anlage
- **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:**
 - **derart ruinöser Zustand, dass Instandsetzungsgebots nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist – dann Prüfung: Rückbaugebot oder bauordnungsrechtlichen Abbruch- oder Beseitigungsanordnung**
 - **nichtrentierlichen Kosten überschreiten Möglichkeiten bzw. Bereitschaft der erstattungspflichtigen Gemeinden**
 - **betroffene bauliche Anlage liegt nicht in Quartier, das nach der kommunalen Planung nicht zu Stabilisierungs- oder Aufwertungsgebieten gehört - keine städtebauliche Erforderlichkeit**
- **Prüfung, ob bauordnungsrechtliche Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen in Betracht kommen**



Quelle: Stadt Lübeck

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.1 Bauplanungsrecht

- **Städtebauliche Gebote: Rückbau- und Entsiegelungsgebot**
 - Pflicht zur Duldung der völligen oder teilweisen Beseitigung einer baulichen Anlage
 - Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:
 - Beschränkung auf Gebiete mit Bebauungsplan
 - Eigentümer hat nur Pflicht zur Duldung der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen, die auf Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans gerichtet sind, soweit er die Beseitigung nicht selbst übernimmt
 - Gemeinde hat Kosten zu tragen
 - Ersatz von Wohnraum/ Geschäftsraum
 - Prüfung, ob bauordnungsrechtlicher Beseitigungsanordnungen in Betracht



Quelle: Bad
Fallingbostel



kommt

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.1 Bauplanungsrecht

- **Städtebauliche Gebote: Anpassungsgebot**
 - Anpassung der baulichen Anlage an Festsetzungen des B-Plans oder Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB
 - Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:
 - spezielle Konstellationen
 - kaum Anwendung erwartet

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.1 Bauplanungsrecht

- Enteignung

- Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:

- Anwendung nur in Einzelfällen



Quelle: Stadt Achim

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.1 Bauplanungsrecht

- **Erhaltungssatzung**
 - **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:**
 - **Erhaltung einer städtebaulich prägenden baulichen Anlage**
 - **Restriktion: keine Zumutbarkeit der Erhaltung**
 - **Verwahrlosungszustand durch reine Erhaltung nicht beseitigt**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.1 Bauplanungsrecht

- **Vorkaufsrecht / Satzungs-vorkaufsrecht**
 - **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:**
 - i.d.R. nur wenige Verkaufsfälle
 - Tatbestandsvoraussetzungen schränken Anwendbarkeit ein
 - keine Anwendung im Zwangsversteigerungsverfahren

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.1 Bauplanungsrecht

- **Sanierungsrecht**

- **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:**
 - **Sanierungsziele und städtebauliche Planungen als Basis für die Begründung des Einsatzes von städtebaulichen Geboten**
 - **Auskunftspflicht der Eigentümer etc.**
 - **Finanzierung von Planung, Beratung und Moderation**
 - **Sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte**
 - **Preisprüfung und Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungen und Kaufpreisen**



Quelle: Stadt Münster

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.1 Bauplanungsrecht

- **Stadtumbaurecht**

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

- Städtebauliches Entwicklungskonzept und Festlegung des Stadtumbaugebiets als Basis für den Einsatz von städtebaulichen Geboten und Sicherungssatzung
- Finanzierung von Planung, Beratung und Moderation
- Auskunftspflicht der Eigentümer etc. nach 138 BauGB
- Veränderungssperre nach § 14 Abs.1 BauGB
- Vorkaufsrecht nach § 24 Abs.1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 27 a in bestimmten Fällen auch zugunsten Dritter
- Möglichkeit der Enteignung gemäß § 85 Abs.1 Nr.7 BauGB Sanierungsrecht

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.2 Bauordnungsrecht

- Reihe von Befugnissen, die i.d.R. auf speziellen Ermächtigungsgrundlagen oder Generalermächtigungen beruhen, z.B.
 - Baueinstellung,
 - Nutzungsuntersagung,
 - Abbruch- oder Beseitigungsanordnung,
 - Anordnung von Sicherungsmaßnahmen
 - Anpassung baulicher Anlagen
 - Anordnung weiterer Ordnungsmaßnahmen
- Zuständigkeit: Bauaufsichtsbehörden
- „eingetübte“ Praxis

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.2 Bauordnungsrecht

- **Beseitigungsanordnung**
 - (teilweise) Beseitigung einer baulichen Anlage
 - Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:
 - Anordnung ist - mit gewissen Einschränkungen – geeignetes Instrument zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände bzw. zur Beseitigung von baufälliger bzw. ruinöser Bausubstanz
 - häufig Verwaltungsvollstreckung erforderlich
 - Ermächtigungsgrundlagen:
 - 1. Spezialermächtigung – Abbruch verfallener bzw. im Verfall begriffener baulicher Anlagen
 - 2. Spezialermächtigung – Abbruch zur Behebung baurechtswidriger Zustände - keine Eingriffsmöglichkeit, wenn keine formelle oder materielle Baurechtswidrigkeit, d.h. (noch) Bestandsschutz vorhanden
 - **Generalermächtigung (nur NRW)**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.2 Bauordnungsrecht

- **Beseitigungsanordnung**
- **Verhältnis zum Rückbaugebot**
 - **Anpassung an Festsetzungen des B-Plans:**
 - ❖ **nur Rückbaugebot / wegen Bestandsschutz keine Beseitigungsanordnung**
 - **Nicht behebbare Missstände und Mängel**
 - ❖ **Rückbaugebot – Duldung**
 - ❖ **Beseitigungsanordnung, ggf. Anpassungsverlangen – Handlungspflicht des Eigentümers**



Quelle: Stadt Ingelheim

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.2 Bauordnungsrecht

- **Anordnung von Sicherungsmaßnahmen**
 - **Sicherungsmaßnahmen in oder an baulicher Anlage und am Grundstück**
 - **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:**
 - können große Bedeutung erlangen
 - ist Anordnung allein auf Sicherung der Bausubstanz gerichtet – nur Gefahrenabwehr
 - negative optische Erscheinungsbild bleibt – tritt z.T. deutlicher zutage
 - häufig Verwaltungsvollstreckung
 - **Ermächtigungsgrundlagen:**
 - **Generalermächtigungen**



Quelle: BTU Cottbus

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.2 Bauordnungsrecht

- **Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen**
 - **Instandsetzungsmaßnahmen in oder an baulicher Anlage oder am Grundstück**

 - **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:**
 - können große Bedeutung erlangen
 - sachlicher Zusammenhang von Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen möglich
 - häufig Verwaltungsvollstreckung erforderlich

 - **Ermächtigungsgrundlagen:**
 - nur HH Spezialermächtigung – ansonsten Generalermächtigungen

 - **Verhältnis zu Instandsetzungsgebot:**
 - soweit Mängel Abweichungen von materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts sind, Instandsetzungsanordnung möglich
 - keine städtebaulichen Gründe erforderlich

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.2 Bauordnungsrecht

- **Anordnung weiterer Ordnungsmaßnahmen**
 - **Ord nende Maßnahmen in oder an baulicher Anlage und am Grundstück**

 - **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:**
 - **Können Bedeutung erlangen**
 - **sachlicher Zusammenhang mit anderen Anordnungen möglich**
 - **häufig Verwaltungsvollstreckung erforderlich**

 - **Ermächtigungsgrundlagen:**
 - **nur HH Spezialermächtigung – ansonsten Generalermächtigungen**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.2 Bauordnungsrecht

- **Anordnung nachträglicher Anforderungen**
 - **Nachträgliche Anforderungen an bauliche Anlage**

 - **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Grundstücke:**
 - **Können Bedeutung erlangen**
 - **Restriktionen: erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit und – vereinzelt: Verunstaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbilds**
 - **häufig Verwaltungsvollstreckung erforderlich**

 - **Ermächtigungsgrundlagen:**
 - **alle außer MV haben Spezialermächtigungen**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.3 Denkmalrecht

- **Anordnung zur Erhaltung von Denkmalen**
 - **Maßnahmen zur Instandhaltung**



- **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:**
 - **wichtige Vorschrift denkmalgeschützte Anlagen**
 - **starke Einschränkung durch „Erhaltungspflicht im Rahmen der Zumutbarkeit“**
- **Verhältnis zu Anordnungen nach Bauordnungsrecht:**
 - **soweit Voraussetzungen für Eingriffe nach Bauordnungsrecht vorliegen, ist dieses Instrument von Vorteil – keine Zumutbarkeitsregelung**

Quelle: Knut Schmitt

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.3 Denkmalrecht

- **Anordnung zur Wiederherstellung von Denkmalen**
 - **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:**
 - **geringe Bedeutung**
 - **Instrument ist nicht auf die Beseitigung eines Verwahrlosungszustands gerichtet**
 - **Sanktion auf die (teilweise) Zerstörung eines Denkmals**
 - **Sofern Denkmal vor der (teilweisen) Zerstörung verwahrlost war - positiver Nebeneffekt**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.3 Denkmalrecht

- **Durchführung von Notmaßnahmen im Fall der akuten Gefährdung des Denkmals**
- **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:**
 - **sehr begrenzter Einsatz**
 - **Sondervorschrift gegenüber Ersatzvornahme von Erhaltungsmaßnahmen (ist unmittelbare Ausführung einer Maßnahme)**
 - **z.T. spezielle Ermächtigungsgrundlage - ansonsten allg. Ordnungs- und Polizeirecht**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.3 Denkmalrecht

- **Vorkaufsrecht**

- **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:**
- **eher geringe Bedeutung, das wenig Verkaufsfälle**
- **vorhanden nur in einigen Ländern für Grundstücke, auf denen sich Denkmale befinden und nur zur dauernden Erhaltung von Denkmalen**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.3 Befugnisse nach Denkmalrecht

- **Enteignung**

- **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:**
 - auf Einzelfälle beschränkt
 - Regelungen in allen Ländern
 - Enteignung nur zulässig, wenn eine Gefahr für den Bestand oder die Gestalt eines Bau- oder Bodendenkmals oder eines eingetragenen beweglichen Denkmals auf andere Weise nicht nachhaltig abgewehrt werden kann

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.4 Wohnungsaufsichtsrecht

- **Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsgebote, Befugnisse zur Erfüllung von Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, Gebote zur Instandsetzung oder Verbesserung von Gebäuden und Außenanlagen**
 - **Gesamteinschätzung des Instrumentariums für verwahrloste Immobilien:**
 - **Regelungen nur in Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen**
 - **nur Anwendung, wenn Gebäude mit Wohnungen betroffen sind**
 - **Keine Anwendung bei leerstehenden Wohngebäuden**



4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.5 Beseitigung von Abfällen

- geht nicht in erster Linie um die umweltgerechte Entsorgung von Abfällen, sondern um die Abwehr von Gefahren für anderweitige Rechtsgüter, die „zufällig“ Abfall sind, bleibt es bei den für bestimmte Gefahren maßgeblichen Regelungen (z.B. des Bauordnungsrechts – Ablagerung von Bauschutt auf dem Grundstück)

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.6 Befugnisse nach allgemeinem Ordnungs- und Polizeirecht

- Anordnungen nach allg. Ordnungs- und Polizeirecht
- Gesamteinschätzung des Instrumentariums für verwahrloste Immobilien:
 - Bedeutung insbes., wenn sofort vor Ort (vorläufige) Maßnahmen erforderlich sind
 - häufig Verdrängung durch spez. Vorschriften
 - in Ländern mit Einheitssystem höhere Bedeutung



Quelle: BTU Cottbus



Quelle: BTU Cottbus



Quelle: BTU Cottbus

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.7 Verwaltungsvollstreckung

- **Vollstreckung einer Handlung, Duldung oder Unterlassung (sog. Verwaltungszwang) oder einer Geldforderung**

- **Vollstreckungsmaßnahmen:**
 - **Ersatzvornahme**
 - **Zwangsgeld**
 - **Unmittelbarer Zwang**

- **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:**
 - **hohe Bedeutung**
 - **Durchsetzung des Grund-Verwaltungsakts**
 - **personeller und finanzieller Aufwand**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

4.8 Bestellung eines Vertreters von Amts wegen

- **§ 16 VwVfG**
- **§ 207 BauGB (lex spec.)**
 - **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:**
 - hohe Bedeutung für Ermittlung Handlungspflichtiger
 - bisher in der Praxis nicht oder äußerst selten eingesetzt
 - keine Entbindung von Pflicht zur Ermittlung Betroffener
 - Handlungsoption, wenn keine Feststellungen
 - **Fälle von Vertretung: insbesondere**
 - **Person unbekannt**
 - **Aufenthalt unbekannt**
 - **Beteiligter ohne Aufenthalt im Inland**
 - **Gesamthandseigentümer oder Eigentümer nach Bruchteilen kommen Pflicht zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters nicht nach**
 - **bei herrenlosen Grundstücken**

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

5. Sonstige Rechtsgrundlagen

- **Eigentumsaufgabe**
 - **Gesamteinschätzung des Instruments für verwahrloste Immobilien:**
 - **z.T. relativ große Bedeutung (Thüringen ca. 100 Fälle)**
 - **Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bleibt im Rahmen der polizei- und ordnungsrechtlichen Störerhaftung möglich**
 - **Empfehlung an Gemeinden, in Abstimmung mit dem jeweiligen Land zu prüfen, ob bestimmte Eigentümer *in geeigneten Fällen* auf die Möglichkeit der Eigentumsaufgabe hingewiesen werden sollen**
 - **Verzicht auf Eigentum durch Verzichtserklärung gegenüber dem Grundbuchamt**
 - **Aneignungsrecht des Fiskus des Landes, in dem Grundstück liegt**



Quelle: Bad Berka

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

6. Flankierende Instrumente und Strategien

- **Strategische Positionierung der Kommunen zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien**
 - städtebauliche Ziele als Beurteilungsmaßstab für verwahrloste Immobilien anhand von informellen wie auch formellen Planungsinstrumenten
 - realistische Einschätzung der wohnungswirtschaftlichen Situation
 - aktive Kommunikation der Einschätzung über Marktverhältnisse, städtebauliche und gebietsbezogene Zielsetzungen und Erwartungen an Eigentümer,
 - Umgang mit den Eigentümern und ihren Immobilien, Anlegung vergleichbarer Maßstäbe in vergleichbaren Fällen
 - Grenzen für Tolerierung von Verwahrlosungszuständen
 - (mögliche) finanzielle und personelle Ressourcen für eine aktive Unterstützung der Eigentümer
 - Gebäudemonitoring in Ergänzung zu den in vielen Städten vorhandenen Systemen der Raum- und Stadtbeobachtung
 - Einbindung von Behörden, die ggf. (auch) Befugnisse zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien haben

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

6. Flankierende Instrumente und Strategien

- **Entwicklung systematischer Strategien für den Einsatz hoheitlicher Instrumente**
 - Klärung des örtlich verfügbaren Instrumentenspektrums insbesondere im Hinblick auf die spezifischen Gegebenheiten des einschlägigen Landesrechts,
 - Entwicklung eines Kataster für verwahrloste Immobilien
 - Bündelung von Kompetenzen innerhalb der kommunalen Verwaltung sowie Kooperation mit weiteren zuständige Behörden (z.B. mit den Unteren Denkmalschutzbehörden),
 - Formulierung von Verfahrensstandards für die Vorbereitung des Instrumenteneinsatzes,
 - Formulierung von Kriterien für den Instrumenteneinsatz sowie
 - Setzung von räumlichen und/oder sachlichen Prioritäten

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

6. Flankierende Instrumente und Strategien

- **Verknüpfung des hoheitlichen Instrumentariums mit Förderinstrumenten und Finanzierungsregelungen**
 - Erstattung der unrentierlichen Kosten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten;
 - 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.

4. Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

6. Flankierende Instrumente und Strategien

- **Unterstützung der Arbeitsebene**
 - Weiterbildungsangebote insbesondere im Bereich der vollstreckungsrechtlichen Regelungen,
 - Bereitstellung von Arbeitshilfen insbesondere in Form von Beispielsnachweisen, Ablaufschemata und Muster-Vorgängen sowie
 - interner und interkommunaler Erfahrungsaustausch