Beantwortung der Anfrage von Stadtrat Bischof aus der Sitzung des GR vom 19.09.2017

Baugesetzbuch

§ 175 Allgemeines
(1) Beabsichtigt die Gemeinde, ein Baugebot (§ 176), ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 177), ein Pflanzgebot (§ 178) oder ein Rückbau- oder Entsiegelungsgebot (§ 179) zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Gemeinde soll die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.
(2) Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 setzt voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist; bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden.
(3) Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 zu dulden.
(4) Die §§ 176 bis 179 sind nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nummer 3 bezeichneten Grundstücke. Liegen für diese 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.
(5) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

§ 176 Baugebot
(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder

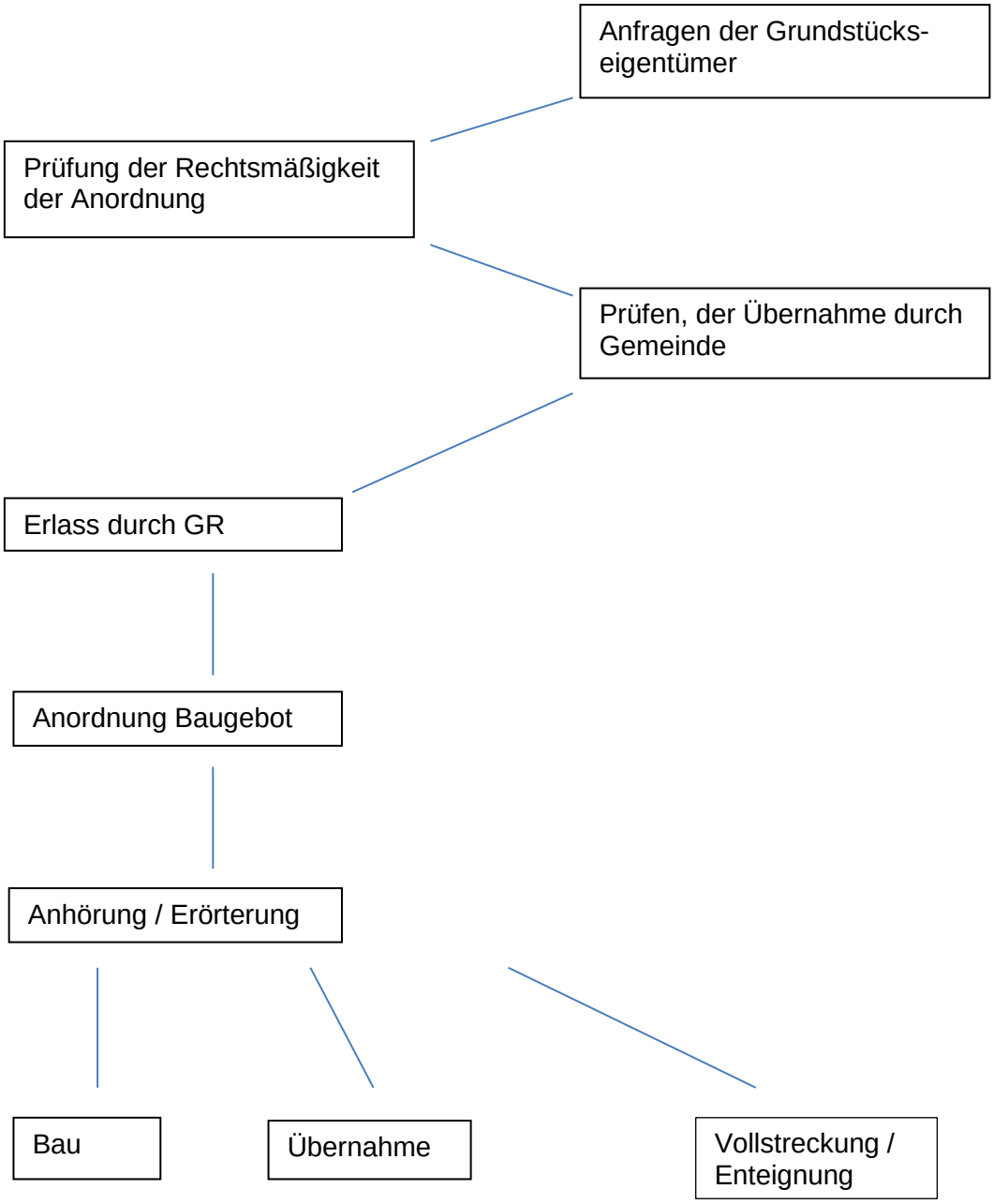
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

(2) Das Baugebot kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.
(3) Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.
(4) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.
(5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 179 Absatz 2 und 3 Satz 1, § 43 Absatz 2 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

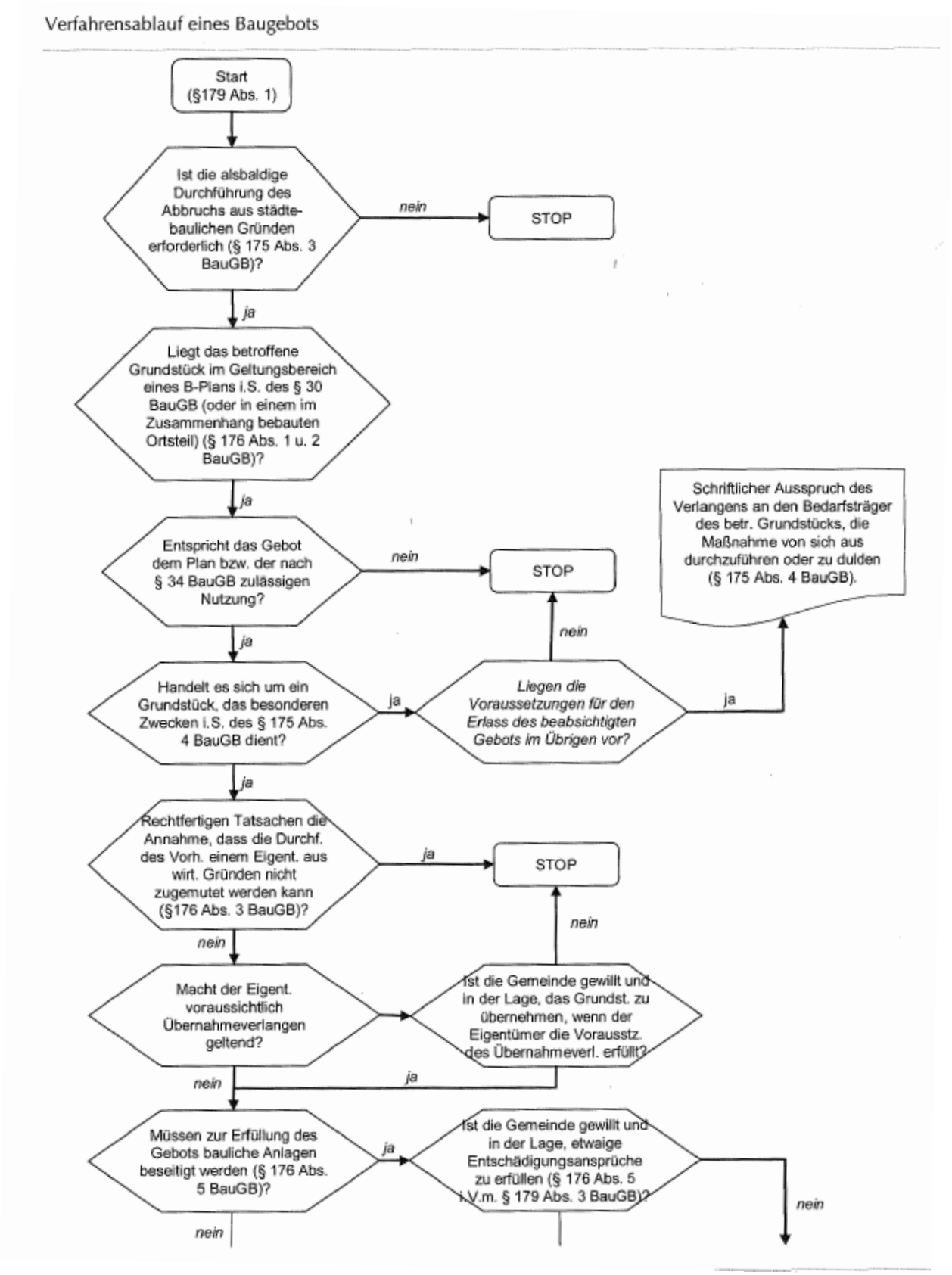
(6) Ist für ein Grundstück eine andere als bauliche Nutzung festgesetzt, sind die Absätze 1 und 3 bis 5 entsprechend anzuwenden.
(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.
(8) Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 7 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Absatz 1 Nummer 5 auch vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 eingeleitet werden.
(9) In dem Enteignungsverfahren ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen des Baugebots vorliegen; die Vorschriften über die Zulässigkeit der Enteignung bleiben unberührt. Bei der Bemessung der Entschädigung bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach Unanfechtbarkeit des Baugebots eingetreten sind, es sei denn, dass der Eigentümer die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.

Ablauf eines Baugebotes

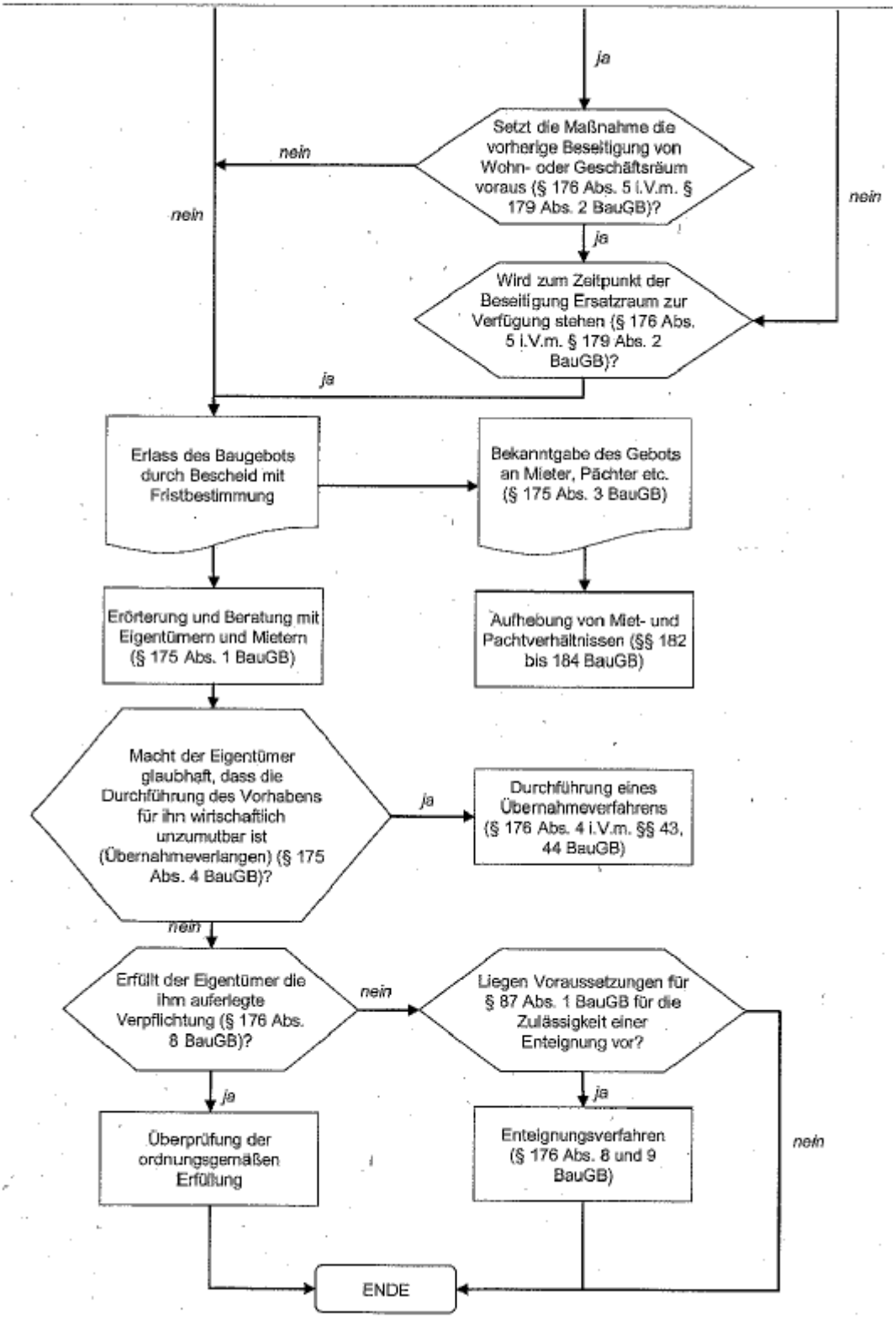
„Kurzfassung“



Rechtliche Prüfungserfordernisse bei Durchführung eines Baugebotes



Fortsetzung Verfahrensablauf Baugebot



Quelle: DIFU, August 2010, Städtebauliche Gebote nach dem Baugesetzbuch

Die Durchsetzung von Baugeboten erfordert einen sehr langen Atem und hohen Beratungsaufwand von Seiten der Verwaltung. Hinzu kommen erhebliche Rechtsanwaltskosten, da davon auszugehen ist, dass die meisten Betroffenen den Rechtsweg einschlagen werden.

Gleichzeitig muss sich die Gemeinde darüber im Klaren sein, dass sie auf Verlangen des Eigentümers die Grundstücke zum Verkehrswert übernehmen muss und dann selber der Bauverpflichtung oder durch einen Dritten nachkommen muss.

Spätestens wenn der Eigentümer der Bauverpflichtung nicht nach kommt und ein Enteignungsverfahren ansteht, wird aus den Erfahrungen der letzten Jahre deutlich, dass diese Verfahren sehr zeit- und kostenintensiv sind.

Auf Nachfrage beim Städtetag konnte keine Stadt oder Gemeinde genannt werden, die Baugebote nach § 176 BauGB zur Deckung von Wohnungsbedarfen und Gewerbeflächenentwicklung jemals über mehrere Grundstücke angewandt hat.

Weder im Stadtplanungsamt noch in der Liegenschaftsverwaltung steht zurzeit ausreichend Personal mit entsprechender Qualifikation zur Verfügung um mehrere Baugebote durchzusetzen. Hierfür bedarf es einer (befristeten) Stellenschaffung.

Das Stadtplanungsamt hat in den letzten Jahren Eigentümern von Schrottimmobilien angeschrieben. Auch die Beseitigung von Schrottimmobilien kann durch Verfügung (§ 177 BauGB, Modernisierung- und Instandsetzungsgebot) erlassen werden. Bisher wurden aber nur Anhörungen gestartet. Bei einem Fall wurde die Ersatzvornahme (Abbruch einer baufälligen) Scheune angeordnet. Seit mehr als einem Jahr muss die Stadt für die Einlagerungen der in der Scheune gelagerten Gegenstände Miete an einen Privatunternehmer zahlen, weiterhin wird noch um die Übernahme der Abbruchkosten gerungen.

Ähnliche Erfolgserlebnisse und Kosten werden auch bei der Umsetzung des Baugebotes nach § 176 BauGB erwartet.

Aus fachlicher Sicht eignet sich das Baugebot lediglich für besondere Einzelfälle wie in gestalterisch wichtigen Lagen (Einkaufslagen) um z. B. Baulücken wieder einer Bebauung zuzuführen.

Eine flächendeckende Anwendung von Baugeboten zur Deckung von Wohnungs- oder Gewerbeflächenbedarfen scheitert wahrscheinlich insoweit schon an der städtebaulichen Notwendigkeit, solange die Gemeinde weiteres Bauland ausweist.