

Stadtrat der Stadt Greiz



Jens-Holger Schmidt
Mitglied des Stadtrat Greiz
Tel. 0171/3876002
info@bau22.de

02.09.2019

Beschlussvorlage

öffentlich nicht öffentlich

Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit zum Schutz der Bürger der Stadt Greiz bei unbewohnten und nicht genutzten Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gewerbeimmobilien in privater und genossenschaftlicher Hand.

Beschlusstext:

Zur Einhaltung von Ordnung und Sicherheit sowie zur Vermeidung von Missständen, entsprechend § 177 (2) Baugesetzbuch, und zur Vermeidung von Mängeln, entsprechend § 177 (3) Baugesetzbuch, beschließt der Stadtrat der Stadt Greiz, den Bürgermeister zu folgenden Leistungen zu beauftragen:

1. Entsprechende Dienstanweisungen und die damit verbundenen personellen Verantwortlichkeiten zur Durchführung und Koordinierung von Ordnungsmaßnahmen nach §§ 177 und 179 Baugesetzbuch bei Notwendigkeit gegenüber Besitzern von baulichen Anlagen und Grundstücken zu erlassen.
2. Dem Stadtrat ist halbjährlich eine Liste über die Abarbeitung der einzelnen Objekte und deren Bearbeitungsstand vorzulegen. Im Ausschuss für Bau- Verkehr und Umwelt sind die durchgeführten Aktivitäten zu erläutern.

Damit soll der weitere Verfall, die Verwahrlosung von Gebäuden und Grundstücken sowie die damit einhergehende Beeinträchtigung von Ordnung und Sicherheit verhindert werden.

Begründung:

Seit ca. zwei Jahren wurden durch die Untere Bauaufsichtsbehörde Greiz Absperrungen von Immobilien vorgenommen, die erhebliche Auswirkungen auf das Innenstadtleben und -handeln haben. Das öffentliche Leben wurde und wird durch Straßensperrungen, Änderungen der Verkehrsführungen und weitere Behinderungen massiv beeinträchtigt. Die Absperrungen wurden auf der Rechtsgrundlage des § 3 Thüringer Bauordnung durch das zuständige Landratsamt Greiz durchgeführt. Grundlage hierfür ist eine Gefahr des öffentlichen Raumes. Im Vorfeld des Verfahrens nach § 3 ThürBO hat jedoch die Gemeinde nach § 177 und 179 BauGB Möglichkeiten, Missstände und Mängel zu beheben. Die Gemeinde kann Eigentümer entsprechend verpflichten. Diese Möglichkeiten sollen bei gefährdeten Immobilien genutzt werden, bevor die Untere Bauaufsichtsbehörde eingreifen muss. Durch ein frühzeitiges Eingreifen seitens der Stadt soll dem weiteren Verfall und der steigenden

Verwahrlosung entgegen gewirkt werden. Die Bauaufsicht, als letztes Mittel, hat die Aufgabe, mit geringsten Mitteln die Gefahr zu beseitigen. Aufgrund des Einsatzes geringster Mittel werden Absperrungen vorgenommen, mit den oben genannten Auswirkungen. Um dies in Zukunft zu minimieren bzw. zu verhindern, ist das Handeln der Gemeinde mit der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches erforderlich.

Da die Gemeinde handeln kann, bevor eine Gefahr für die Öffentlichkeit vorliegt, können somit Straßensperrungen weitestgehend verhindert werden. Die sinkende Einwohnerzahl der Stadt Greiz und der damit verbundene Leerstand von Wohnhäusern sowie die geringen nachhaltigen Mieten machen die Renditen von Wohnimmobilien ungünstig, so dass bei diesen Immobilien ein sinkendes Interesse sichtbar ist. Diesem sinkenden Interesse muss die Stadtverwaltung mit den Mitteln des Baugesetzbuchs entgegenwirken. Das dies in der bisherigen Zeit versäumt wurde, hat dies geradezu exzessive Straßensperrungen zur Folge.

Entsprechend § 177 BauGB (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) kann die Gemeinde den Eigentümer verpflichten, Missstände oder Mängel an seiner Immobilie zu beseitigen. Sollte die bauliche Anlage nicht sanierungsfähig sein, dann ist das Verfahren nach § 179 BauGB (Rückbau- und Entsiegelungsgebot) durchzuführen.

Hinweis Rechtsgrundlage:

§ 177 BauGB Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die **Gemeinde** die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet.

Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

- die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
- die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
- die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, muss die Gemeinde sie ihm erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.

Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder Instand gesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden

können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.

§ 179 BauGB Rückbau- und Entsiegelungsgebot

Die **Gemeinde** kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie

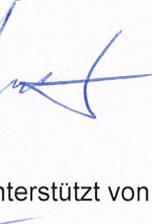
- den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder
- Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für die sonstige Wiedernutzbarmachung von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, bei denen der durch Bebauung oder Versiegelung beeinträchtigte Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden soll; die sonstige Wiedernutzbarmachung steht der Beseitigung nach Satz 1 gleich. Diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden. Unberührt bleibt das Recht des Eigentümers, die Beseitigung selbst vorzunehmen.

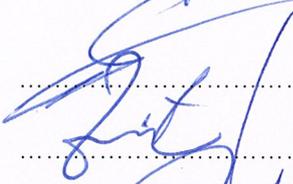
Der Bescheid darf bei Wohnraum nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Strebt der Inhaber von Raum, der überwiegend gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient (Geschäftsraum), eine anderweitige Unterbringung an, soll der Bescheid nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Satz 1 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Rückbau- oder Entsiegelungsgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. § 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

Im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 sind die Beseitigungskosten vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile zu tragen. Der Kostenerstattungsbetrag kann durch Bescheid geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Jens-Holger Schmidt 

Dieser Antrag wird unterstützt von:


.....

.....

.....


.....

.....

.....

.....

.....