

# Instrumente und Praxis im Umgang mit verwaarlosten Immobilien in der Städtebauförderung

Städtebauliche Begleitforschung

Wissenstransfer Städtebauförderung 2015

Dokumentation des Werkstattgesprächs vom

16. Juni 2015

im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,

Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Berlin

**Am 16. Juni 2015** fand im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit, (BMUB) in Berlin das Werkstattgespräch „Instrumente und Praxis im Umgang mit verwahrlosten Immobilien in der Städtebauförderung“ statt. Mit rund 80 Teilnehmern war die Resonanz schon im Vorfeld groß. Das Werkstattgespräch war die zweite von drei Veranstaltungen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit (BMUB) und des Bundeinstituts Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), die im Rahmen der Begleitforschung zur Städtebauförderung im Jahr 2015 durchgeführt werden. Ziel der Veranstaltungsreihe ist es, den Erfahrungs- und Wissenstransfer zu spezifischen Themen und Fragen der Städtebauförderung für Programmakteure zu fördern.

**Joachim Gerth** begrüßte als Gastgeber die Teilnehmer und Teilnehmerinnen. Das Forschungsvorhaben unterstützt den Wissenstransfer zu inhaltlichen Themen des BMUB und steht als wichtige Plattform für den Austausch für Kommunen, Beteiligte und Experten zur Verfügung. Er wies darauf hin, dass ein Werkstattgespräch nicht den Rahmen für die Lösung von Einzelfällen bietet, aber Verknüpfung, Ansatzpunkte und Schnittstellen für Aktionsfelder aufdecken soll. Eine Gesprächsgrundlage zum Thema verwahrloste Immobilien bietet der zum Werkstattgespräch vorliegende Leitfaden „Verwahrloste Immobilien“. Joachim Gerth verwies auch auf die Informationsplattform des BMUB unter [www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info).

**Dr. Frank Friesecke**, Leiter der STEG Akademie, stellte als Moderator den Gästen in einem kurzen Überblick die für den Fortgang des Tages relevanten Instrumente Kommunikation, Finanzmittel, Wertermittlung und Recht vor. Die Instrumentenauswahl stelle aber keine in jeder

Beziehung freie Ermessensentscheidung der Gemeinde dar. Mit der Umsetzungspyramide (siehe Folie im Anhang) wird der Einsatz der Instrumente auf der breiten Basis der 1. Selbstregulierung und Steuerung durch Kommunikation über 2. die staatliche Flankierung durch Finanzmittel bis hin zur 3. staatlichen Regulierung und der Steuerung durch Recht beschrieben.

#### Programm am 16. Juni 2015

- 10:00 Uhr Begrüßung und Einführung**  
Joachim Gerth, BMUB
- 10:15 Uhr Umgang mit verwahrlosten Immobilien durch Einsatz von Städtebaufördermitteln**  
Artur Maier, Geschäftsführer  
die STEG Stadtentwicklung GmbH
- 10:45 Uhr Instrumente des Städtebaurechts**  
Prof. Dr. Hans-Jörg Birk, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Eisenmann Wahle Birk & Weidner,  
Stuttgart/Dresden
- 11:30 Uhr Kaffeepause**
- 11:45 Uhr Wertermittlung im Zusammenhang mit verwahrlosten Immobilien. Kosten-Nutzen-Analyse für die Kommune**  
Bernhard Bischoff, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin  
Abschließend Fragerunde für die Teilnehmer
- 12:30 Uhr Mittagspause**
- 13:30 Uhr Praxisbeispiele aus kommunaler Sicht**  
Oberbürgermeister Burkhard Müller,  
Stadt Großenhain  
Grit Stillger, Abteilungsleiterin Stadterneuerung,  
Stadt Chemnitz
- 14:15 Uhr Möglichkeiten des Zwangsvollstreckungsrechts und Insolvenzrechts**  
Christiane Stoye-Benk, Württ. Notariatsassessorin,  
Menold Bezler Rechtsanwälte Partnerschaft mbB,  
Stuttgart
- 14:45 Uhr Praxisbeispiele aus kommunaler Sicht**  
Christian Bruns, Geschäftsführer der Städtischen  
Wohnungsgesellschaft Bremerhaven a. D.  
Janine Feldmann, Stadt Gelsenkirchen
- 15:30 Uhr Diskussion mit den Referenten zu den Fragen der Teilnehmer**
- 16:00 Uhr Ende der Veranstaltung**

#### Moderation

Dr. Frank Friesecke, Leiter der STEG Akademie,  
Stuttgart

Dem **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit des Mittels** folgend, sollte eine Kommune im Sinne der konsensualen Vorgehensweise zuerst Möglichkeiten einer vertraglichen Einigung ausloten. Damit würde dann – eine Verständigung vorausgesetzt – die Anwendung hoheitlicher Instrumente vermieden. Dabei sollten neben der rechtlichen Betrachtung, die im vorliegenden Leitfaden vertieft wurde, an diesem Tag eben auch weitere Instrumente wie die städtebauliche Betrachtungen und finanzielle Förderung mit einbezogen werden.

**Artur Maier**, Geschäftsführer der STEG Stadtentwicklung GmbH, gab in seinem einführenden Vortrag einen Überblick über den Umgang mit verwahrlosten Immobilien durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln. Neben den ursächlichen Determinanten für Verwahrlosung wie Eigentümer, der Immobilie selbst sowie Umfeld mit Markt oder Wirtschaftskraft zeigte Artur Maier die Einflüsse auf, die zu einer Schwächung der Substanz bei Grundstücken und Gebäuden oder zu der Schwächung der Funktion bei Erschließung, Versorgung oder Infrastruktur führen.

Seit der Einführung des Städtebauförderungsgesetzes 1971 liegt der Fokus auf Innenentwicklung und Flächenrevitalisierung. Durch die sich verändernden gesellschaftlichen und siedlungsstrukturellen Maßnahmen und Handlungserfordernisse wurde die Städtebauförderung seither programmatisch breiter aufgestellt. Mit der Novellierung des Grundgesetzes wurde neben einer Befristung der Laufzeiten und einer degressiven Mittelausstattung der Programme auch die Evaluation als zwingende Komponente mit eingeführt.

Grundlage für die programmspezifische Verteilung Finanzhilfen der Städtebauförderung bilden die jährlichen Verwaltungsvereinbarungen zwischen

dem Bund und den Bundesländern. Dabei liegt die Jahresscheibe der Finanzmittel bundesweit in der Summe seit 2014 bei ca. 700 Mio. EUR. Mit einer entsprechenden Fortsetzung für die Periode 2016/2017 wird gerechnet.

Bei der genaueren Betrachtung von Zielen der städtebaulichen Förderprogramme „Stadtumbau“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurden für „verwahrloste Immobilien“ konkrete Förderziele aufgezeigt, die Finanzhilfen auf Länderebene sowie für private Baumaßnahmen (Erneuerung/Sanierung) beinhalten. Mit einer Beispielrechnung wurden auch steuerliche Vergünstigungen in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten bei vermietetem und selbstgenutztem Gebäude dargelegt. An Projektbeispielen der STEG Stadtentwicklung GmbH wurde der Anteil der Städtebauförderung bei der Umsetzung aufgezeigt. Mit einem Zwischenfazit schloss Artur Maier seine Ausführungen: die Städtebauförderung versteht sich als lernendes Programm sowohl mit Zug- als auch mit Druck-Wirkung und wertvollen finanziellen Anreizen für Erhaltung bzw. den Abriss verwahrloster Immobilien. Erst durch das zielgerichtete Zusammenspiel erhöht sich Wirksamkeit und Effektivität der Städtebauförderung.



Artur Maier, Geschäftsführer der STEG Stadtentwicklung GmbH, Foto: die STEG

In einem Wortbeitrag wurde die jeweils unterschiedliche Fördermittelzusammensetzung von Anteilen des Bundes und des Landes in den Bundesländern thematisiert.

**Prof. Dr. Hans-Jörg Birk**, Rechtsanwalt der Kanzlei Eisenmann Wahle Birk & Weidner behandelte in seinem Vortrag die rechtlichen Instrumente im Zusammenhang mit verwahrlosten Immobilien im Städtebaurecht.

Im dem von ihm vorgestellten „Instrumentenkasten“ unterschied er zwischen Städtebaurecht, Bauordnungsrecht, Zivilrecht, Polizeirecht (Landesrecht) und Sonstigen wie z. B. Denkmalrecht. Oft sei schon in der Zielbestimmung vorab noch ungeklärt, was erreicht werden soll, denn danach richte sich der Einsatz der rechtlichen Instrumente. Bei der Zielumsetzung unterschied er durchgängig zwischen den beiden Zielen Erhaltung der Immobilie oder Beseitigung der Immobilie. Daran anknüpfend ist in der Analyse die Einbindung der Eigentümer von Relevanz oder alternativ die Abwicklung ohne Eigentümer.



Prof. Dr. Hans-Jörg Birk, Rechtsanwalt der Kanzlei Eisenmann Wahle Birk & Weidner, Foto: die STEG

Ein besonderes Augenmerk legte Prof. Birk auf den „von Amts wegen bestellten Vertreter“ (§ 207 BauGB), der insbesondere dann wirksam wird, wenn das Verfahren durch Nichteinhaltung von gesetzten Fristen durch einen nicht vorhandenen Vertreter blockiert ist.

Mit den Anordnungen zur Erforschung des Sachverhaltes (§ 208 BauGB), den Vorarbeiten auf Grundstücken (§ 209 BauGB) wurden auch Zwangsgeld und die Betretung der Grundstücke behandelt. Prof. Birk unterschied in seinem Vortrag zwischen den städtebaulichen Zielinstrumentarien des Bebauungsplans (§ 10 BauGB), den sonstigen Regelungen des Bauplanungsrechtes (§§ 34 und 35 BauGB) und städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 136ff BauGB). Dem gegenüber stellte er Sicherungsinstrumente mit der Veränderungssperre (§§ 14ff BauGB) und dem Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) bzw. dem Satzungs-vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) vor.

Abschließend werden bei Zustimmung der Eigentümer im Falle des Erhaltungszieles Modernisierungsvereinbarungen bzw. Instandsetzungsvereinbarungen getroffen, ohne Mitwirkung der Eigentümer gilt das Instandsetzungsgebot bzw. die Modernisierungsanordnung.

Bei dem Ziel Beseitigung des Gebäudes kann mit dem Eigentümer eine Rückbauvereinbarung geschlossen werden. Ohne Eigentümer gilt das Rückbaugesamt.

In der anschließenden Fragerunde wurde die „Aufgabentreue“ erörtert, die vorliegt, wenn das Gesundheitsamt sich Zutritt zu einer von Schimmel befallenen Wohnung verschafft. Auf die Frage, ob es Möglichkeiten gebe, die finanzielle Belastung für die Kommune klein zu halten, wenn der Eigentümer nicht finanzieren kann, antwortete Prof. Birk mit einem klaren Nein. Die Kommune müsse in diesen Fällen immer einspringen. In einem Redebeitrag wurde thematisiert, dass die Vertreterbestellung nach Landesrecht gehandhabt

wird. Auf die Frage nach der zuständigen Antragsstelle in der kommunalen Verwaltung empfahl Prof. Birk eine thematische Bündelung in einem kompetenten, abteilungsübergreifenden Team.

**Bernhard Bischoff**, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger aus Berlin ging in seinem Fachbeitrag „Wertermittlung im Zusammenhang mit verwahrlosten Immobilien“ auf die Kosten-Nutzen Analyse für die Kommune ein. Zu Beginn erläuterte er die Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und stellte klar, dass die „verwahrloste Immobilie“ kein besonderes Thema im Fall der Verkehrswertermittlung darstellt: es gilt, was im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für ein Grundstück gezahlt wird.

In der Wertermittlung werden folgende Fragen gestellt: Wie darf die Immobilie genutzt werden? Welche Nutzungen sind immobilienwirtschaftlich gewünscht? Welche Nutzungen sind bei diesem konkreten Objekt möglich? In Folge erläuterte Herr Bischoff den kurzen Weg zum Verkehrswert einer verwahrlosten Immobilie:

- Ausgeübte Nutzung analysieren
- Zulässige Nutzungen mit mehreren Varianten ermitteln
- Alle Nutzungen in der Realität simulieren
- Für jede Variante erforderliche Kosten/ und -Aufwand schätzen
- Verkehrswert für jede Variante ermitteln
- Verkehrswert und Aufwand/Kosten ins Verhältnis setzen

Als Alternative stellte Herr Bischoff die Wirtschaftlichkeitsberechnung vor, die aus einer Einnahmen-Ausgaben-Rechnung besteht. Dabei verwies er auf die Risiken, die entstehen, wenn nur eine Jahresscheibe betrachtet wird, obwohl die Wirtschaftlichkeit über längere Zeiträume zu berechnen ist. Zudem ist eine ergebnisorientierte

Manipulation einfacher. Darüber hinaus erläuterte er das Ertragswertverfahren der ImmoWertV.

Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach II.BV handelt es sich um die Prüfung von Projekten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, bevor die Fördermittel bewilligt werden. Sie dient dabei aber auch als Vorlage für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, die auch bei verwahrlosten Immobilien angewendet werden kann. An einem Beispiel zeigte Herr Bischoff das Ertragswertverfahren in der Praxis, dem gegenüber stellte er ein Beispiel zum DCF-Verfahren. Im Anschluss daran stellte er dar, was geprüft werden soll: Ertragsdaten, Zinssatz und Baukosten, Verlustausgleich mit Fördermitteln, öffentlich-rechtliche Verträge mit wirtschaftlichem Ausgleich an anderer Stelle, sowie andere Nutzungen mit höheren Erträgen. Ein Nutzer, der die Kosten für den Ausbau übernimmt, ist hilfreich.

Zum Abschluss empfahl Herr Bischoff, die Investorenrechnungen sorgfältig zu prüfen, objektive Analysen zu erstellen und „sich hin und wieder auch einmal von einem Traum zu verabschieden“.



Bernhard Bischoff, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin, Foto: die STEG

**Janine Feldmann** aus dem Referat Stadtplanung, Koordinierungsstelle Stadterneuerung bei der Stadt Gelsenkirchen stellt in Ihrem Praxisbericht gleich zu Beginn die Korrelation zwischen strukturellem Leerstand (ca. 10% bei 12.000 bis 15.000 EW, in Teilräumen bis zu 30%) und sog. Verdachtsimmobilien (ca. 150 Gebäude mit bis zu 800 WE) in der Stadt Gelsenkirchen dar. Sie zeigt eine Problemüberlagerung durch Zusammenfallen von ethnischer, sozialer und demografischer Segregation und dem Entstehen von Problemquartieren durch komplexe städtebauliche, immobilienwirtschaftliche und soziale Problemlagen auf.



Janine Feldmann, Referat Stadtplanung, Koordinierungsstelle Stadterneuerung, Stadt Gelsenkirchen, Foto: die STEG

Frau Feldmann stellte die Frage nach dem Umgang mit Quartieren, in denen sich strukturell anhaltende Problemlagen überlagern und zuspitzen. In diesen Problemquartieren sind die Eigentümer nicht handlungsfähig oder handlungswillig und die auf Konsens

ausgerichteten Maßnahmen zeigen nur begrenzte Wirkung. Die Stadt Gelsenkirchen setzt neben quartiersbezogenen, integrierten Ansätzen auf die Bündelung von strategischer Zusammenarbeit der Verwaltung, aber auch auf rechtliche und immobilienwirtschaftliche Instrumente. An verschiedenen Beispielen zeigt Frau Feldmann, wie mit differenzierten quartiersbezogenen Strategien stützende und stärkende Lösungen gefunden werden: Abriss und Aufwertung in Kooperation mit den Eigentümern, Übernahme des Grundstücks durch die Stadt und Herrichtung als Quartiersgarten, Schaffung von Rahmenbedingungen für die Investition von Privaten, Eigentümeraktivierung und Beratung sowie Masterplanung und Bündelung von Instrumenten. Am Beispiel Quartier Bochumer Straße wird erkennbar, wie mit Strukturpolitik und Interventionsmechanismen Erfolge erzielt wurden. Hier wurden unter Einbindung des städtebaulichen Förderprogramms Soziale Stadt sowohl städtebaulich-bewohnerorientierte Projekte als auch immobilienwirtschaftliche Projekte der Wohnraumförderung gefördert und erfolgreich umgesetzt. Als neues Organisations-Instrument wurde die SEG GmbH & Co KG gegründet. Die Städtische Entwicklungsgesellschaft fungiert als Sanierungsverwaltungsstelle, mit der Chancen im Prozess genutzt werden konnten: mit Immobilienankäufen, vor Festsetzung des Satzungsgebietes wurden durch freihändige Ankäufe (mit günstigen Ankaufpreisen unter dem Verkehrswert, z. B. aus Zwangsversteigerungen) Entwicklungscluster durch räumliche Konzentration der Ankäufe gebildet; Impulsprojekte, Zwischennutzungen, objektbezogene Projektentwicklungen und die Umsetzung neuer Entwicklungsansätze für neue Nutzer- und Zielgruppen konnten somit umgesetzt werden und verwahrlosten Immobilien in großer Zahl einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zusammenfassend erläutert Frau Feldmann die

Beobachtung, dass beispielsweise die kirchlichen Institutionen sich als soziokulturelle Stabilisatoren aus den problematischen Quartieren zurück ziehen, so dass dort außergewöhnliche Rahmenbedingungen vorherrschen – die manches Mal außergewöhnliche Maßnahmen erfordern, und damit manchmal auch Regelbrüche.

**Grit Stillger**, Abteilungsleiterin Stadterneuerung im Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz stellte ein weiteres neues Instrument vor, welches aus einem Forschungsprojekt einer Eigentümer-Nutzer-Kooperation für leerstehende Gebäude in Chemnitz entstanden ist: Agentur StadtWohnen Chemnitz. Hier liegt das Tätigkeitsfeld bei Wohnlagenentwicklung, Marketing, Fallmanagement, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit, Vernetzung und Monitoring. Der inhaltliche Aufgabenschwerpunkt wird durch das SEKo 2020 (Städtebauliches Entwicklungskonzept) mit Konzentration auf Erhalt und Stärkung der innerstädtischen Bereiche definiert. Die operativen Tätigkeiten sind die Datenerhebung und -sammlung, der Ermittlung und Kontaktierung der Eigentümer, Erhebung gebäudespezifischer Rahmendaten sowie deren Aufbereitung in Gebäudesteckbriefen. Eine Hauptaufgabe der Agentur StadtWohnen ist die Platzierung der Gebäudedaten in Online-Portalen (HTML-Manager), auf Immobilienbörsen und bei Beratertagen, so dass auf Grund der umfangreichen Tätigkeiten für die Vermarktung von Immobilien keine Förderung in die Agentur geflossen ist. Eine weitere Maßnahme zum Umgang mit verwahrlosten Gebäuden in Chemnitz war die Zusammenstellung einer fachübergreifenden städtischen Arbeitsgruppe und die Koordinierung der Baugenehmigungen des Baugenehmigungsamtes (Bauaufsicht, Ordnungsbehörde): AG Desolate Gebäude. Ein großer Denkmalbestand durch innerstädtische Gebäude aus der Gründerzeit (ca. 280) und

historische Magistralen (Stadteingänge) erforderte die Festlegung einer übergeordneten objektkonkreten Strategie und deren kontinuierliche Nachsteuerung. Für diese Gebäude musste der Bauzustand und dessen Relevanz für die Stadtentwicklungsziele erfasst werden (Erhalt oder Abbruch). Insbesondere bei der Ermittlung der Eigentümer und bei inaktiven Eigentümern kommen folgende Instrumente zum Einsatz: Einleitung von bauaufsichtlichen Zwangsmaßnahmen, Eintreiben von Verbindlichkeiten und Zwangssicherungshypotheken, Einleiten von Zwangsversteigerung und Beauftragung von im Ersatz handelnden Bevollmächtigten (z.B. Nachtragsliquidator).



Grit Stillger, Abteilungsleiterin Stadterneuerung im Stadtplanungsamt, Stadt Chemnitz, Foto: die STEG

Als dritte Maßnahme stellte Frau Stillger die Brachenrevitalisierung als integriertes Handlungskonzept gegen verwahrloste Gebäude und Grundstücke vor. Das Brachenkataster (Voraussetzung zur Förderung der Brachflächenrevitalisierung in Sachsen) ermöglicht die Informationen zu verknüpfen und Maßnahmen z.B. das Finanzierungskonzept für Industriedenkmale zu planen. Am Beispiel der Revitalisierung des Gewerbestandortes

Altchemnitz zeigte sie auf, wie mit Hilfe der Auswertung des Brachenkatasters die Grundlagen, Eigentümergegespräche, der Masterplan, die Herangehensweisen und Handlungsfelder die Maßnahmen ebenso wie die Finanzierung koordiniert durch einen Gebietsmanager umgesetzt wurden. Ein Katalog an Förderanreizen stützte diese Herangehensweise mit der Bündelung von Städtebauförderprogrammen, EFRE, Landesbranchenprogramm Sachsen 2015, Investitionszuschüssen an Unternehmen, Investitionsförderung in Infrastruktur der Kommunen, Förderung von Kooperationsnetzwerken und Clustermanagement sowie Zuschüssen an Kleine Unternehmen aus EFRE.

In der anschließenden Fragerunde wurden Finanzierung, Kompetenzen der Mitarbeiter sowie die finanzielle Ausstattung der städtischen Gesellschaften von Gelsenkirchen und Chemnitz thematisiert.

**Christiane Stoye-Benk**, Württ. Notariats-Assessorin, Menold Bezler Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Stuttgart zog in Ihrem Vortrag den Vergleich zwischen den beiden Handlungsansätzen Zwangsvollstreckungsrecht und Insolvenzrecht beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien.

Neben den Instrumenten der Zwangsvollstreckung und des Insolvenzverfahrens bestehen Alternativen und Handlungsoptionen in:

- Bestellung eines Vertreters/Pflegers z. B. nach § 16 VwVfG, § 207 BauGB, § 1909 ff. BGB
- Nutzung der Instrumente der Eigentumsaufgabe/Herrenlosigkeit von Grundstücken
- Forderungskauf vom betreibenden Gläubiger
- Einleitung öffentlich-rechtlicher, hoheitlicher Instrumentarien
- Nutzung der Instrumentarien des Verwaltungsrechts zur Ermittlung des Sachverhalts

- Nutzung der Instrumente der Wohnungsaufsichtsgesetze

Frau Stoye-Benk stellte in ihren Ausführungen voran, dass sowohl bei der Zwangsvollstreckung als auch beim Insolvenzverfahren Chancen und Risiken hinsichtlich der beabsichtigten Entwicklungsziele für die Immobilie bestehen. Unterschiede bestehen vor allem im Zusammenhang mit der Gläubigerbefriedigung. Bei der Zwangsvollstreckung werden nach Abzug der Verfahrenskosten und Zinsen eingetragene Gläubiger komplett bedient, dann erst andere Rangklassen nach Reihenfolge bedient. Im Insolvenzverfahren werden alle Gläubiger ausgleichend bedient.



Christiane Stoye-Benk, Württ. Notariatsassessorin, Menold Bezler Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Stuttgart, Foto: die STEG

Durch die Zwangsvollstreckung kann ein neuer kooperativer Eigentümer gefunden, rückständige, öffentliche Lasten „eingetrieben“ und im Rahmen der Zwangsverwaltung Einfluss auf die Immobilienverwaltung genommen werden. Die Zwangsverwaltung ermöglicht zudem die Behebung von Missständen. Risiken bestehen darin, dass aus abweichenden taktischen Erwägungen des neuen Eigentümers oder des Zwangsverwalters das Verfahren nicht zum gewünschten Ergebnis führt und zum Ruhen

gebracht wird. Auch sind dem kooperativen Handeln des Zwangsverwalters Grenzen gesetzt.

Zum Insolvenzverfahren führte Frau Stoye-Benk aus, dass rechtssichere Vereinbarungen mit dem Insolvenzverwalter getroffen werden können. Dieser agiert in der Regel lösungsorientiert. Bestehende Risiken können in der gleichmäßigen Befriedigung aller Gläubiger liegen und damit häufig gegenläufige Interessen der öffentlichen Hand. Bisherige Verträge können zu Fall gebracht werden und es treten eine Beschränkung der Zwangsvollstreckung sowie ein Verwertungsstopp und Einschränkung der Nutzerbefugnis ein.

Abschließend wies Frau Stoye-Benk noch auf gesetzlichen Regelungen zur Geltendmachung von Anfechtungsansprüchen hin. Derzeit gilt hier eine 10-jährige Anfechtungsfrist vor Stellung des Insolvenzantrages. Ein Gesetzentwurf zur Reform des Anfechtungsrechtes sieht eine Verkürzung auf 4 Jahre vor.

**Christian Bruns**, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven a.D. startete seinen Bericht mit den großen Herausforderungen, die Bremerhaven mit Fischereikrise, Werftenkrise und Abzug der Amerikaner und mit der zeitweisen Abwanderung von ca. 2.000 EW pro Jahr zu bewältigen hatte.

Als Einpendler-Standort verfolgt die Stadt zur Bewältigung des siedlungsstrukturellen Wandels vier strategische Ansätze.

**Lösungsstrategie 1:** Abriss an den Rändern der Stadt zur Stärkung der gewachsenen Ortssteile. Nach der Reduzierung des nicht mehr nachgefragten Wohnraums ermöglicht die Stadt eine Wiederbebauung mit nachgefragten Immobilien, wie Einfamilien- und Reihenhäuser zur Einwohnerneugewinnung.

**Lösungsstrategie 2:** Verhandlungsstrategie und Ortsrecht

Hier zeigte Herr Bruns an zahlreichen Beispielen, wie durch die Änderung des § 79 in der LBO Bremen, die neue Anordnungsmöglichkeit der Bauordnungsbehörde bei einem Nutzungswiderspruch greift. Diese neue Lösungsstrategie wie auch der § 25 BauGB (besonderes Vorkaufrecht), werden als sehr gute Instrumente beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien gesehen, die allerdings immer noch sehr viel Zeit in Anspruch nehmen.



Christian Bruns, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven a.D., Foto: die STEG

**Lösungsstrategie 3:** Städtische Wohnungsbaugesellschaft als Umsetzungs- und Vollzugspartner. Zu den strategischen Aufgaben der Wohnungsbaugesellschaft bei der gezielten Quartiersentwicklung zählen die Annahme von Kaufangeboten, der Abschluss von Kaufverträgen und die Verwaltung der Grundstücke. Dabei ist sie Teil der fachübergreifenden Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung, zur Maßnahmenkoordination für verwahrloste Immobilien.

**Lösungsstrategie 4:** Runder Tisch der Wohnungswirtschaft

Zur Abstimmung der weiteren Ausrichtung der strategischen Entwicklung des Wohnungsmarktes, beraten sich Akteure der organisierten und

privaten Wohnungswirtschaft, der Politik, der Versorger und der Verwaltung.

Erfreut wies Herr Bruns auf die BauGB Novelle vom April 2013 hin, dass hier auf Betreiben der Landes Bremen im § 179 die Beseitigungskosten nun vom Eigentümer mit zu tragen sind. Bezugnehmend auf das Rechtsgutachten von Herrn Prof. Stür (Münster) erklärte er, dass der ursprüngliche Vorschlag leider im Gesetzestext nicht in Gänze umgesetzt wurde. Die jetzt gefundene Fassung ist jedoch eine große Hilfe für die Kommunen.

Abschließend verwies Herr Bruns auf das dringliche Erfordernis, das Wohneigentumsgesetz in Bezug auf den Umgang mit Eigentümergeinschaften zu ändern.

In einer gemeinsamen Schlussbetrachtung von Plenum und Veranstaltungsteilnehmern wurden die gesetzlichen Regelungen für Eigentümergeinschaften und die Abgrenzungen von Neubau zu Sanierung bei verwahrlosten Immobilien diskutiert.

## **Veranstaltungshinweis**

**Nächstes BBSR-Werkstattgespräch am Donnerstag, 08.10.2015:**

**„Abrechnung von Städtebaufördermaßnahmen im Denkmalschutz“ in Magdeburg**



## **Plenum der Referenten, v.l.n.r.**

Artur Maier, Geschäftsführer der STEG Stadtentwicklung GmbH

Christian Bruns, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven a.D.

Dr. Frank Friesecke, Leiter der STEG Akademie

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk, Rechtsanwalt der Kanzlei Eisenmann Wahle Birk & Weidner

Grit Stillger, Abteilungsleiterin Stadterneuerung im Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz

Christiane Stoye-Benk, Württ. Notariatsassessorin, Menold Bezler Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Janine Feldmann, Referat Stadtplanung, Koordinierungsstelle Stadterneuerung, Stadt Gelsenkirchen

Jürgen Götdecke-Stellmann, Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung

Bernhard Bischoff, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger aus Berlin

Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Umsetzungspyramide zur Anmoderation von Dr. Friesecke, die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

## Umsetzungspyramide – Instrumente im Umgang mit verwaorosten Immobilien

