



Bitterfeld-Wolfen

Wir haben den Bogen raus.

**Gebote nach den
§§ 177, 179 BauGB**

Es wird unterstellt,
dass die Voraussetzungen für den Erlass von Geboten nach den
§§ 175 ff. BauGB vorliegen, hier insbesondere bezogen auf das

Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot gem. § 177 BauGB

und das

Rückbau- und Entsiegelungsgebot gem. § 179 BauGB.

Verfahren § 177 BauGB

Verfahren § 177 BauGB

- ✓ Stadt entscheidet gegen den Betroffenen ein Modernisierungs-
Instandhaltungsgebot zu erlassen

- ✓ Anhörung/ Information des Betroffenen, insbesondere zur Erörterung
und Beratung zur Durchführung und Finanzierung der Maßnahme

Verfahren § 177 BauGB

✓ Erörterung

- Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen notwendig?
- Finanzierung der Maßnahmen aus eigenen Mitteln?
- Finanzierung aus Fremdmitteln?
- Können die Kapitalkosten und entstehenden zusätzlichen Bewirtschaftungskosten aus den Erträgen des Gebäudes erwirtschaftet werden?
- Wenn die Kosten durch den Betroffenen nicht getragen werden können, ist die Stadt gewillt und in der Lage die überschießenden Kosten zu tragen?

Verfahren § 177 BauGB

✓ Welche Maßnahmen sollen genau durchgeführt werden, um das Objekt wieder auf den Markt zu bringen?

- Erneuerung Fenster und Dach
- Ausbesserung der Fassade, Innenausbau
- etc.

➤ Bestellung eines Sachverständigen zur Benennung der Maßnahmen sowie einer Kostenschätzung

Verfahren § 177 BauGB

- ✓ Ausschöpfen von Fördermöglichkeiten zur Unterstützung des Betroffenen, insbesondere Städtebaufördermittel
- ✓ Nachweis Maßnahme wirtschaftlich und zumutbar (Kosten-Ertrag)
- ✓ Es besteht die Gefahr, dass die Stadt zur Kostentragung herangezogen wird (Kosten die Betroffener nicht zu vertreten hat - Nachweisführung erforderlich)
- ✓ Ziel ist die einvernehmliche Lösung und Vermeidung eines langwierigen und teuren Rechtsstreits

Verfahren § 177 BauGB

✓ Ist die Stadt nicht gewillt bzw. in der Lage die überschießenden Kosten zu tragen?

→ dann ist das Verfahren einzustellen

✓ Kann der Eigentümer die Kosten selbst tragen oder ist die Stadt gewillt bzw. in der Lage die überschießenden Kosten zu tragen?

→ Erlass des Gebots durch Verwaltungsakt mit angemessener Fristsetzung

Verfahren § 177 BauGB

✓ **Ggf. Androhung von Zwangsmitteln**

→ Zwangsgeld bzw. Ersatzvornahme (bzgl. Maßnahme) oder unmittelbarer Zwang (bzgl. Duldung der Nutzungsberechtigten)

✓ **Gegen den Verwaltungsakt steht dem Betroffenen ein Widerspruchsrecht zu**

→ wenn Widerspruch eingelegt wird, dann Prüfung durch Stadt, ob dieser begründet ist

- wenn begründet, dann Abhilfe und ggf. neuer Verwaltungsakt
- wenn unbegründet, dann Prüfung durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld und ggf. WS-Bescheid oder Abhilfe

Verfahren § 177 BauGB

- ✓ **Bei Zurückweisung des Widerspruchs steht dem Betroffenen der Klageweg offen**
- ✓ **Vermögensnachteile sind dem Betroffenen zu entschädigen**
- ✓ **Rechtlich kompliziertes und umfangreiches Verfahren, welches im Hause nicht rechtssicher begleitet werden kann**
- ✓ **Externer Fachanwalt notwendig**
- ✓ **Es gab bereits ein Verfahren diesbzgl., welches erfolglos blieb**

Verfahren § 179 BauGB

Verfahren § 179 BauGB

- ✓ Stadt entscheidet gegen den Betroffenen ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot zu erlassen

- ✓ Anhörung/ Information des Betroffenen, insbesondere zur Erörterung und Beratung zur Durchführung und Finanzierung der Maßnahme

Verfahren § 179 BauGB

✓ Im Unterschied zum Gebot nach § 177 BauGB wird der Eigentümer lediglich verpflichtet

→ die Beseitigung (vollständig oder teilweise) zu **dulden**

→ er **kann** die Beseitigung auch selbst vornehmen

→ Entsiegelungsgebot setzt voraus, dass die Fläche nicht mehr nachgenutzt werden soll und der Boden wiederhergestellt werden soll

➤ Nicht zutreffend, da ggf. eine (Neu)Bebauung vorgesehen und wünschenswert ist → **Beschränkung auf Rückbaugebot!**

Verfahren § 179 BauGB

- ✓ Rückbaugesuch darf nur vollzogen werden, wenn
 - die Immobilie zum gegenwärtigen Zeitraum nicht als Wohn- oder Gewerberaum zur Verfügung stehen muss

- ✓ Vermögensnachteile sind zu entschädigen, anstelle der Entschädigung kann Betroffener die Übernahme der Grundstücks verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten

- ✓ Beseitigung erfolgt durch die Stadt, d. h. die Kosten sind hierfür zu tragen und können die Beseitigungskosten und ggf. Vermögensvorteile ggü. dem Betroffenen geltend gemacht werden

Verfahren § 179 BauGB

- ✓ Die Beweislast für den Nachweis der Beseitigungskosten und der Vermögensvorteile liegt bei der Stadt (Wertermittlungsgutachten)
- ✓ Kostenerstattungsbetrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück → gesetzliche dingliche Sicherung unabhängig vom Eigentümer

Verfahren § 179 BauGB

✓ Erörterung

→ Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen notwendig?

→ Wird der Rückbau durch Betroffenen selbst vorgenommen?

➤ Dann ist kein Verwaltungsakt notwendig!

→ Finanzierung?

Verfahren § 179 BauGB

✓ Ist die Stadt nicht gewillt bzw. in der Lage die Rückbaukosten zu tragen?

→ **Verfahren einstellen**

✓ Ist die Stadt gewillt bzw. in der Lage die Kosten zu tragen?

→ **Erlass des Gebots durch Verwaltungsakt ohne Fristsetzung
(lediglich Duldung, erfordert kein Handeln des Betroffenen)**

Verfahren § 179 BauGB

- ✓ **Widerspruchsrecht gegen den VA – bei Zurückweisung des Widerspruchs steht dem Betroffenen der Klageweg offen**
- ✓ **Vermögensnachteile sind dem Betroffenen zu entschädigen**
- ✓ **Rechtlich kompliziertes und umfangreiches Verfahren, welches im Hause nicht rechtssicher begleitet werden kann**
- ✓ **Externer Fachanwalt sowie Gutachter notwendig**
- ✓ **Es gibt bisher keine Erfahrungen zum Verfahren**