

KOMET – Kooperativ Orte managen im Biosphärenreservat Thüringer Wald

REGIONALFORUM

Neustadt am Rennsteig, 27. April 2017

Umgang mit verwahrlosten Immobilien im ländlichen Raum

Fachveranstaltung zu Rechtsinstrumenten und Praxisfragen

Ulf Gerlach

Städtebauassessor

Dipl.-Ing. für Stadt- und Regionalplanung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin

Inhalt und Ablauf des Seminars

- Einführung
- hoheitliche Rechtsinstrumente unter besonderer Berücksichtigung praktischer Erfahrungen und Beispiele
- sonstige Rechtsfragen / Rechtsbereiche
- *[ergänzende Ansätze / Einbettung hoheitlicher Instrumente in kommunale Strategien]*

Grundlagen des Seminars



Verwahrloste Immobilien

Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“



Inhalte:

- Begriffsverständnis
- Rahmenbedingungen
- Möglichkeiten hoheitlicher Instrumente
- sonstige Rechtsgrundlagen
- Analyseinstrumente
- Aktivierungsinstrumente
- Fallbeispiele
- Anhang

Bezug :

<http://www.bmub.bund.de/service/publikationen/roschueren-bestellen/>

Kontext des Seminars



Begriff der verwahrlosten Immobilien

Im Sinne einer systematischen Betrachtungsweise werden mit dem Begriff `verwahrloste Immobilien´ **einzelne** nicht angemessen genutzte und / oder bauliche Missestände aufweisende **Liegenschaften** bezeichnet, **die aufgrund ihres Zustandes**

a) städtebaulichen **Entwicklungszielen** oder städtebaulichen **Anforderungen** bzw. wohnungspolitischen **Zielsetzungen** (z.B. in Form beschlossener Konzepte, kommunaler Leitlinien oder Rahmenplanungen und Mindeststandards, wodurch sich aus kommunaler Sicht im Einzelfall ein Handlungsbedarf ergeben kann) **nicht entsprechen**

oder / und

b) (unterhalb der Gefahrenschwelle) den **geltenden rechtlichen Vorschriften** zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung **nicht entsprechen** (so dass ein Einschreiten aus Gründen der Gefahrenabwehr noch **nicht** geboten ist, jedoch Handlungsbedarf besteht, z.B. bei „Misseständen oder / und Mängeln“ i. S. d. § 177 BauGB, i. S. d. des Wohnungsaufsichtsrechtes oder i. S. d. des Bauordnungsrechtes)

oder

c) eine **Gefahr** für die öffentliche Sicherheit und Ordnung **darstellen** (ein Einschreiten ist aus Gründen der Gefahrenabwehr geboten).

Begriff der verwahrlosten Immobilien

Im Sinne einer systematischen Betrachtungsweise werden mit dem Begriff `verwahrloste Immobilien`

- **einzelne**
- nicht angemessen genutzte *und / oder*
- bauliche Missstände aufweisende

Liegenschaften bezeichnet,

*die aufgrund ihres **Zustandes** ...*

Begriff der verwahrlosten Immobilien

- a)** städtebaulichen **Entwicklungszielen** **oder**
städtebaulichen **Anforderungen** **bzw.**
wohnungspolitischen **Zielsetzungen** (z.B. in Form
*beschlossener Konzepte, kommunaler Leitlinien oder
Rahmenplanungen und Mindeststandards, wodurch
sich aus kommunaler Sicht im Einzelfall ein
Handlungsbedarf ergeben kann*) **nicht entsprechen**

Begriff der verwahrlosten Immobilien

oder / und

b) *(unterhalb der Gefahrenschwelle) den geltenden rechtlichen Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entsprechen (so dass ein Einschreiten aus Gründen der Gefahrenabwehr noch nicht geboten ist, jedoch Handlungsbedarf besteht, z.B. bei „Missständen oder / und Mängeln“ i. S. d. § 177 BauGB, i. S. d. des Wohnungsaufsichtsrechtes oder i. S. d. des Bauordnungsrechtes)*

Begriff der verwahrlosten Immobilien

oder

c) eine **Gefahr** für die öffentliche Sicherheit und Ordnung **darstellen** (*ein Einschreiten ist aus Gründen der Gefahrenabwehr geboten*).

Ursachenvermutung 1

*„es liegt am **Eigentümer**“:*

Die Eigentümer dieser Immobilien sind aus unterschiedlichen subjektiven Gründen nicht willens oder in der Lage, die an ihre Immobilien gerichteten Anforderungen zu erfüllen.

Ursachenvermutung 2

„es liegt am Grundstück“:

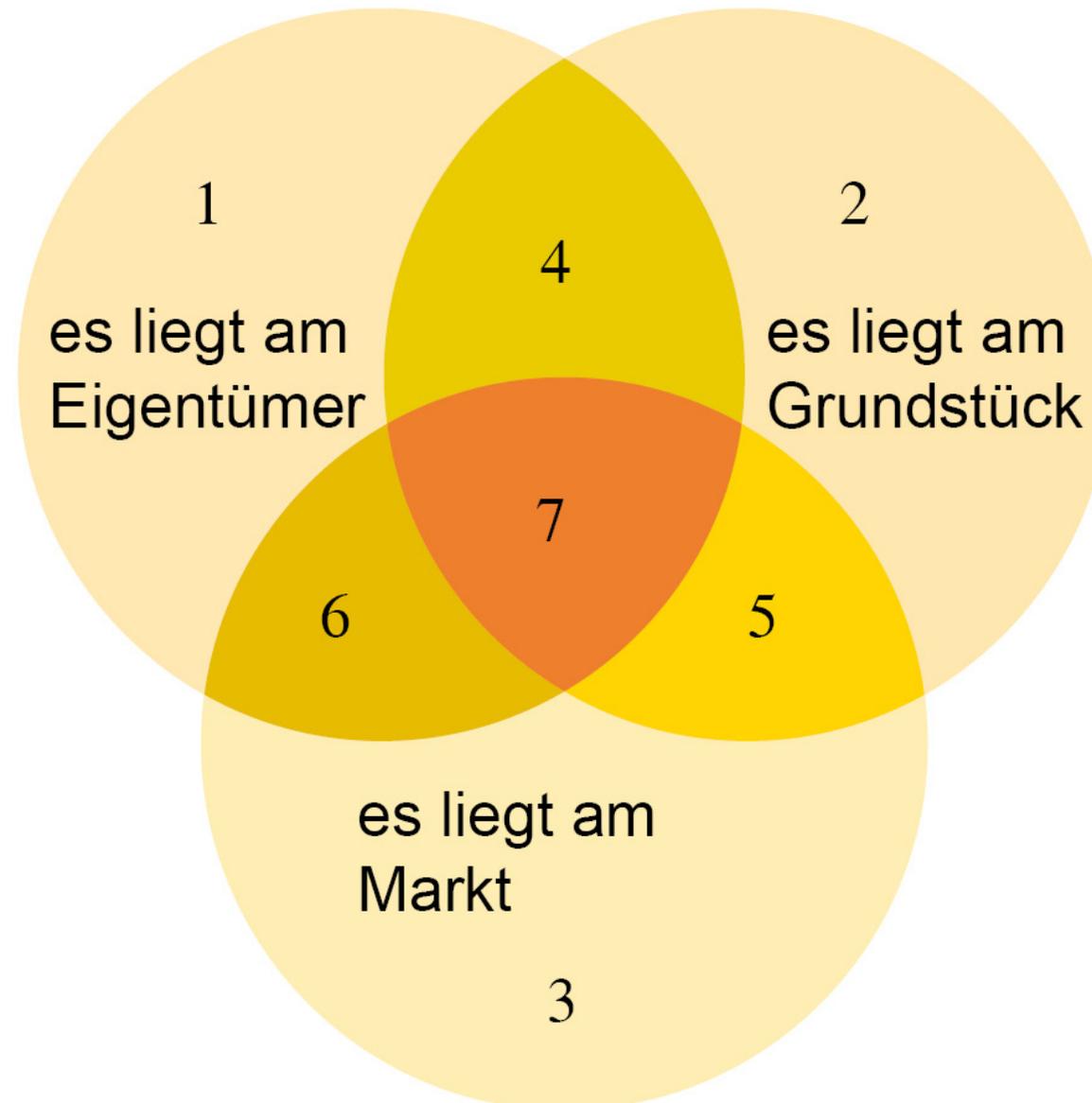
Die konkrete Grundstückssituation (z.B. die Lage, der Zuschnitt, der Zustand, Überschuldung des Grundstücks aufgrund der Höhe der valutierenden Grundschulden, Herrenlosigkeit, unklare Eigentumsverhältnisse) steht einer städtebaulich erwünschten Nutzung entgegen.

Ursachenvermutung 3

*„es liegt scheinbar am **Markt** / an der scheinbar fehlenden Wirtschaftlichkeit“ / an dem (individuell / subjektiv) unzureichenden Erkennen von Chancen und Alternativen“:*

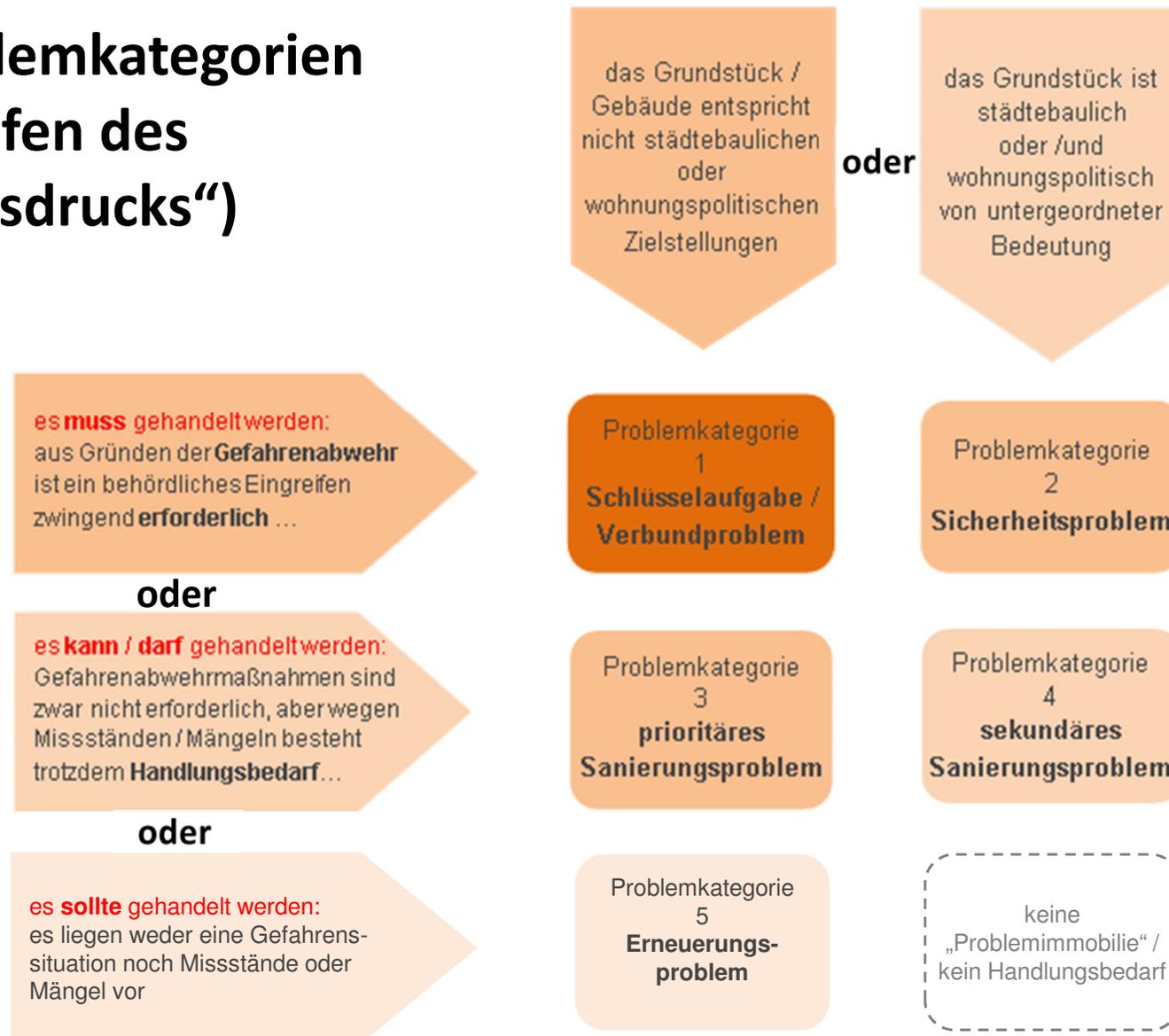
Immobilienwirtschaftliche Verwertungshemmnisse (z.B. bei strukturellen Leerständen, bei einer fehlenden konkreten Nachfrage, bei Unwirtschaftlichkeit von Sanierungs- oder Abrissarbeiten) stehen einer städtebaulich erwünschten Nutzung entgegen.

Ursachenkonstellationen

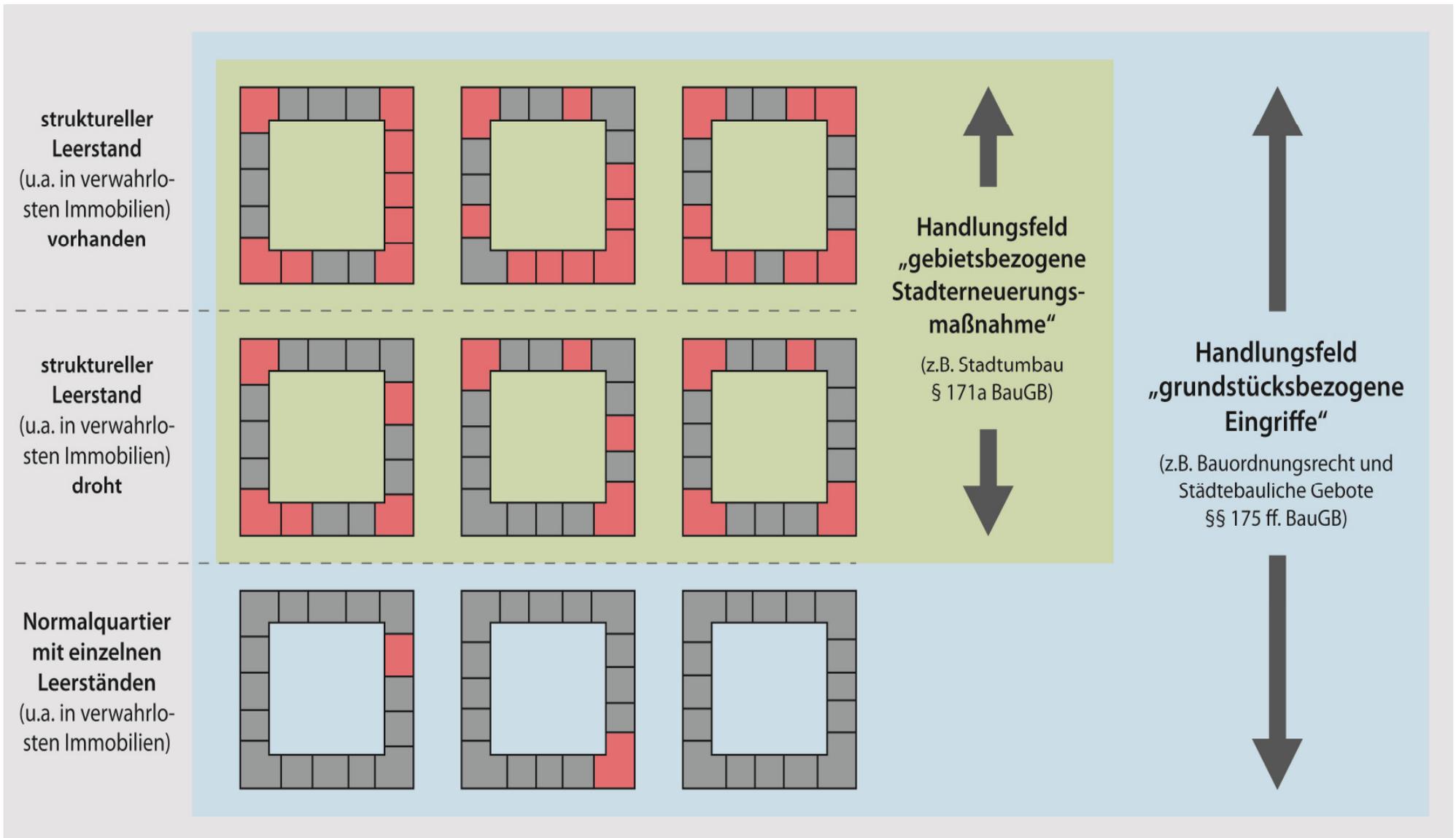


Fallkonstellationen I

fünf Problemkategorien („fünf Stufen des Handlungsdrucks“)



Fallkonstellationen II



Handlungsansätze im Leitfaden



(ggf.) relevante Rechtsbereiche

Rechtliche Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen

Öffentliches Recht

- ⇒ hoheitliches Handeln von „Oben“ (ggf. aber auch auf „Augenhöhe“ mittels Vereinbarungen / Verträge)
- ⇒ Handeln als Staat / Behörde
- ⇒ Instrumente:
 - *Rechtssetzung* mittels Gesetze, Verordnungen und Satzungen
 - *Rechtsanwendung* mittels Verwaltungsakt

ggf. Privatrecht

- ⇒ Handeln auf Augenhöhe
- ⇒ Handeln wie ein Privater
- ⇒ gleiche Rechte und Pflichten wie ein Privater
- ⇒ Instrumente:
 - Willensentscheidungen
 - Verträge

(ggf.) relevante Rechtsbereiche

Rechtliche Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen

Öffentliches Recht

- Städtebaurecht (Bodenrecht)
- Bauordnungsrecht
- Denkmalrecht
- *[Wohnungsaufsichtsrecht]*
- Hygienerecht
- Abfallrecht
- Ordnungsrecht / Polizeirecht
- Verwaltungsrecht
- Vollstreckungsrecht
- Förderrecht

ggf. Privatrecht

- BGB
- Nachbarrecht
- Insolvenzrecht
- Zwangsvollstreckungsrecht

Beispiele für Eingriffsmöglichkeiten nach BauGB

Allgemeines Städtebaurecht

- Bauleitplanung
- Allgemeines Vorkaufsrecht
- Besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung)
- Enteignung

Besonderes Städtebaurecht

- Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme
- städtebauliche Gebote
 - Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot
 - Rückbaugesamt

Allgemeines Städtebaurecht

Bauleitplanung

Verwahrlosung liegt am Grundstück, weil:

- fehlende wirtschaftliche Bebaubarkeit aufgrund Grundstückszuschnitt
- fehlende bzw. unzureichende Erschließung
- Verkehrslärmvorbelastung
- unattraktive Nachbarschaft, z.B. Spielhallen, Wettbüro
- Natur- und Artenschutz
- geringe bauliche Ausnutzbarkeit nach §§ 30 und 34 BauGB

⇒ B-Plan:

- Grundlage für Bewältigung von Konflikten (z.B. aufgrund der Verkehrslärmvorbelastung)
- Entwicklung von Baulandpotentialen
- Verbesserung des städtebaulichen Umfeldes
- Rechts- und Investitionssicherheit
- Neuordnung (ggf. Bodenordnung)

Bauleitplanung und Verkehrslärmvorbelastung

Lärminderungsplanung nach § 47 a – f BImSchG

Verkehrsrecht: z.B. verkehrslenkende Maßnahmen wie Tempo, Zeiten, Parken

B-Plan: z.B. aktive und passive Schallschutzvorkehrungen, Baukörperstellung



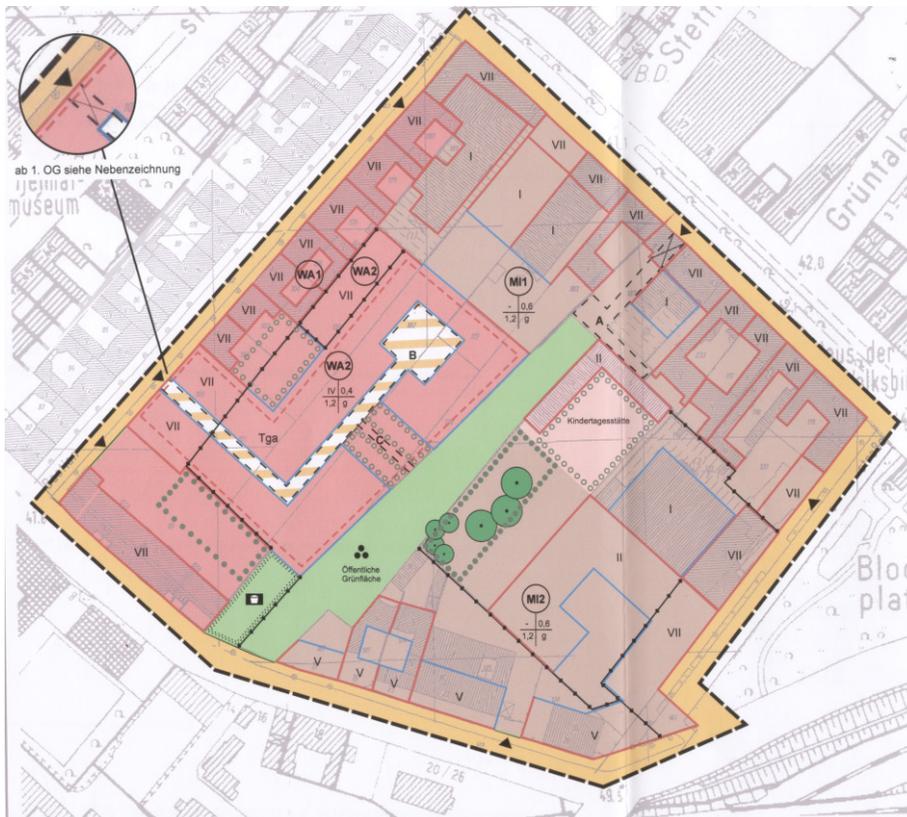
gestuftes Schutzmodell:

- Trennung
- aktiver Lärmschutz
- passiver Lärmschutz

Bauleitplanung und Neuordnung

Problem: fehlende bzw. unzureichende Erschließung

Lösung: B-Plan zur Verbesserung der Erschließung und Vorbereitung einer Neuordnung des Blockinnenbereichs



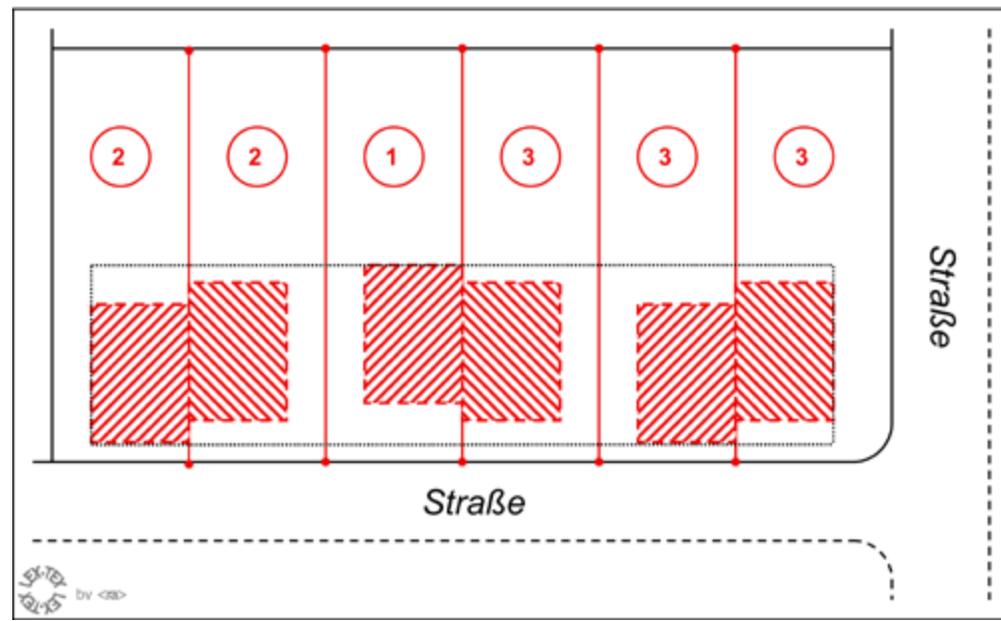
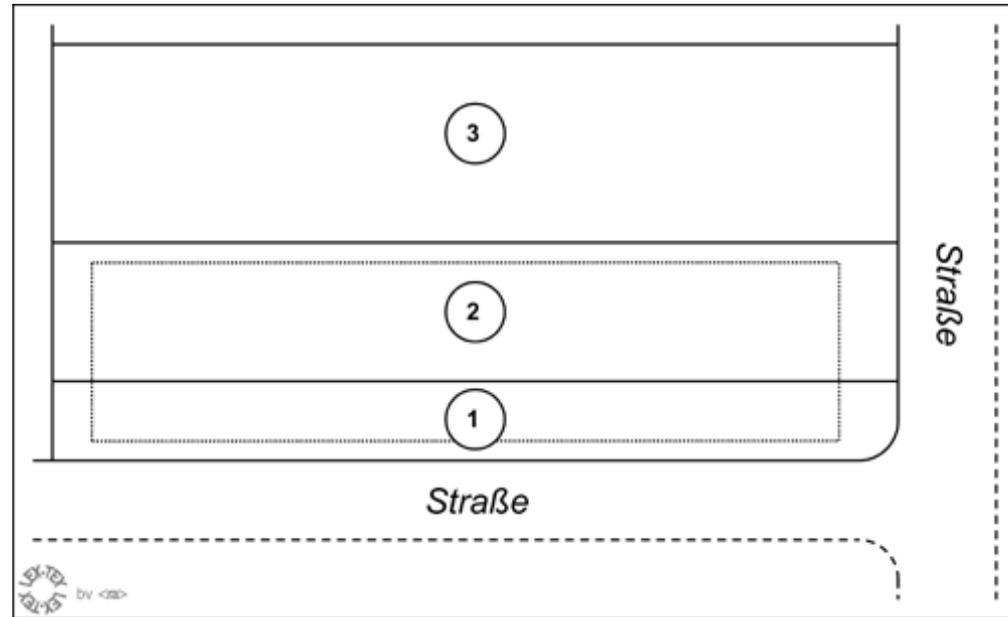
Bauleitplanung und Bodenordnung

Problem:

ungeeignet zugeschnittene Grundstücke stehen einer Bebauung entgegen

Lösung:

Neuordnung nach den Festsetzungen eines B-Plan oder im unbeplanten Innenbereich, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem einfachen B-Plan i. S. d. § 30 (3) BauGB hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben



Allgemeines Städtebaurecht

Vorkaufsrecht nach §§ 24ff BauGB

Arten des Vorkaufsrecht

```
graph TD; A[Arten des Vorkaufsrecht] --- B[Allgemeines Vorkaufsrecht § 24 BauGB]; A --- C[Besonderes Vorkaufsrecht § 25 BauGB]; A --- D[Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter § 27a BauGB];
```

Allgemeines Vorkaufsrecht § 24 BauGB

Besonderes Vorkaufsrecht § 25 BauGB

Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten
Dritter § 27a BauGB

Vorkaufsrecht nach §§ 24ff BauGB

Ziel, Anwendungsfälle und Voraussetzungen

Ziel:
Sicherung und Vollzug der
Planungsziele

Anwendungsfälle:
allgemeine gemäß § 24 (1) BauGB
besondere gemäß § 25 (1) Nr. 1 und 2 BauGB

Voraussetzungen:
nur zum Wohl der Allgemeinheit,
Verwendung ist anzugeben, Gemeinde kauft zum
Verkehrswert, ggf. zu erhöhtem Verkehrswert

Vorkaufsrecht nach §§ 24ff BauGB

Ausschluss

```
graph TD; A[Ausschluss] --- B[Verkauf des Grundstücks an Ehegatten oder direkte Verwandte]; A --- C["öffentlicher Bedarfsträger Landesverteidigung, Zoll, Polizei, Zivilschutz  
§ 38 BauGB Fachplanungsträger"]; A --- D["Kirchen und Religionsgesellschaften  
bei plangemäßer Nutzung und keine Missstände  
i.S.v. § 177 BauGB aufweist"];
```

Verkauf des Grundstücks an Ehegatten oder direkte Verwandte

öffentlicher Bedarfsträger Landesverteidigung, Zoll, Polizei, Zivilschutz
§ 38 BauGB Fachplanungsträger

Kirchen und Religionsgesellschaften
bei plangemäßer Nutzung und keine Missstände
i.S.v. § 177 BauGB aufweist

Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB



Beispiel: Völklingen / Saarland

Problem:

- städtebauliches Schlüsselgrundstück in privater Hand (Parkhaus eines Kaufhauses)
- Erhöhter Kaufpreis
- Wiedernutzung als Einkaufszentrum

Lösung:

- Kaufangebot an Eigentümerin
- Ausübung des **gesetzlichen** Vorkaufsrechtes zum Verkehrswert (ungleich Kaufpreis)
- Wiedernutzung im Rahmen eines städtebaulichen Projektes zur Stärkung der Innenstadt – noch nicht realisiert

Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

Inhalt	Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechtes bei (Ver-)Kauf von Grundstücken zugunsten der Gemeinde, (ggf. zugunsten Dritter nach § 27a BauGB)
Ermächtigungsgrundlage	§§ 24 BauGB
spezifische Tatbestandsvoraussetzungen (u.a.)	<p>Der Gemeinde steht ein sog. „Allgemeines Vorkaufsrecht“ zu beim Kauf von Grundstücken</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Geltungsbereich eines Bebauungsplans unter den Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, • in einem Umlegungsgebiet gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, • in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, • im Geltungsbereich einer <i>Satzung zur Sicherung</i> von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, • im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, • im Geltungsbereich eines <i>Flächennutzungsplans</i> für bestimmte Flächen nach § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, • in Gebieten nach §§ 30, 33 und 34 Abs. 2 BauGB unter den Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, • in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

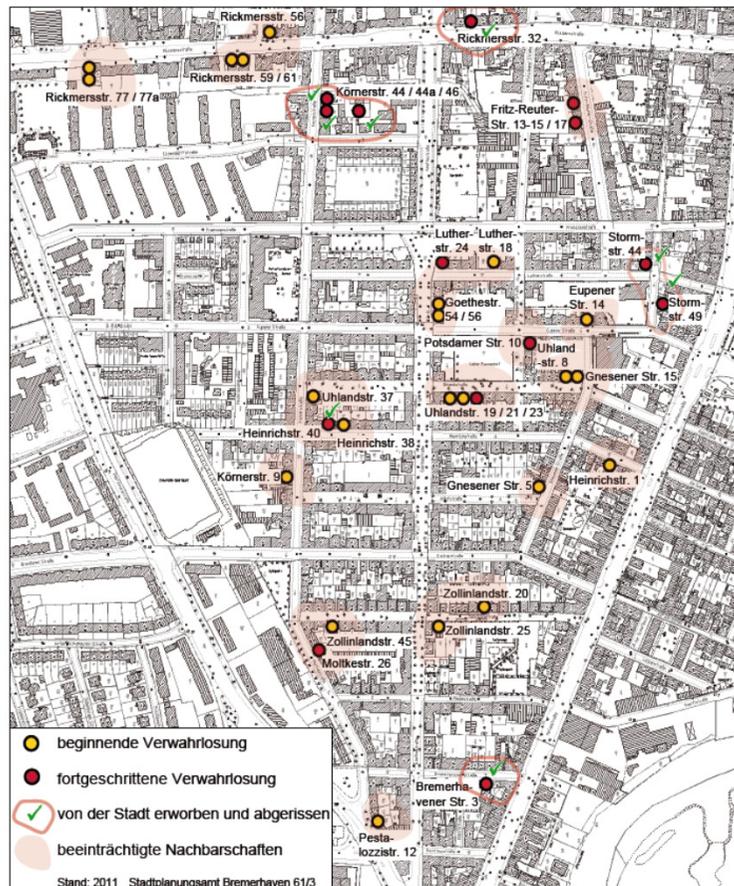
Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

sonstige Voraussetzungen (u.a.)	<ul style="list-style-type: none"> • das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3, § 25 Abs. 2 Satz 1 BauGB) • das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden beim Kauf von Rechten nach dem WEG und von Erbbaurechten (§ 24 Abs. 2 BauGB), bei Vorliegen von Ausschlussgründen gemäß § 26 BauGB oder bei Abwendung des Vorkaufsrechtes durch den Käufer gemäß § 27 BauGB
Verfahren, Vollstreckung und Vollzug	<ul style="list-style-type: none"> • Ermessensentscheidung • Verwaltungsakt der Gemeinde gegenüber Verkäufer
Kostentragung	<ul style="list-style-type: none"> • Verfahrenskosten (z.B. Eintragung und Löschung der Vormerkung im Grundbuch) trägt die Gemeinde • die Gemeinde hat gemäß § 28 BauGB i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, es sei denn dieser überschreitet den Verkehrswert „in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich“ – dann kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufs bestimmen, muss aber in einer „angemessenen Frist“ das Grundstück dem verfolgten Zweck zuführen, da ansonsten der Verkäufer einen Anspruch auf Zahlung des Differenzbetrages hat (vgl. § 28 Abs. 3 BauGB) • wenn gemäß § 28 Abs. 6 BauGB ggf. Vermögensnachteile Dritter entstehen, hat die Gemeinde Entschädigung zu leisten

Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Beispiel: Bremerhaven: Vorkaufsortsgesetz (Vorkaufsrechtssatzung) nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für 16 einzelne Gebäude / Grundstücke

Übersicht verwahrloster Gebäude in Lehe



Vorkaufsortsgesetz Bremerhaven 16 verwahrloste Immobilien



✓ Gekauft

✓ In Bearbeitung/
Kaufangebote
liegen teilweise
vor

Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Beispiel: Bremerhaven: Vorkaufsortsgesetz für 16 einzelne Grundstücke

Problem:

- Einwohnerverluste, Arbeitsmarkt, großer Wohnungsleerstand, Vielzahl an Spekulationsobjekten, gefördert von Maklern, Banken zu Lasten von Kleinstanlegern. Ziel: „Kaufen und anschließen abreißen aus stadtentwicklungspolitischen Notwendigkeiten.“

Lösung:

- auf Basis der §§ 25 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) wurde ein Vorkaufsortsgesetz für 16 akut verwaarloste Häuser erlassen
- damit erhielt Bremerhaven die Möglichkeit, in Kaufverträge einzusteigen und den spekulativen Teufelskreis zu durchbrechen
- das Vorkaufsortsgesetz bringt das Durchhandeln dieser Immobilien zum Erliegen
- Erwerb teilweise gelungen, teilweise noch laufend.
- Vollzug – meist Abriss durch Stadt, insb. infolge strukturellen Leerstand

Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

Inhalt	Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes bei (Ver-)Kauf von Grundstücken
Ermächtigungs- -grundlage	§ 25 BauGB
spezifische Tatbestands- voraus- setzungen (u.a.)	<p>Der Gemeinde steht ein sog. „besonderes Vorkaufsrecht“ zu beim Kauf von Grundstücken</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründet, • bebaute und unbebaute Grundstücke, wenn die Gemeinde für ein Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Vorkaufsrechtsflächen bezeichnet. • Strittig Begriff „städtebauliche Maßnahmen“
sonstige Voraussetzungen, Verfahren, Vollstreckung und Vollzug sowie Kostentragung: ⇒ wie beim Allgemeinen Vorkaufsrecht!	

Allgemeines Städtebaurecht

Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB



Beispiel: Achim / Niedersachsen

Problem:

- Neue Heimat, Privatisierung, mehrjähriger Leerstand, Verfall, Überschuldung und Unwirtschaftlichkeit einer Modernisierung,
- städtebaulicher Problemschwerpunkt ⇒ Bemühungen freihändig zu erwerben
- Zwangsversteigerungsverfahren ⇒ privater Zuschlag

Lösung:

- städtebauliche Rahmenplanung ⇒ Freifläche
- Start des Enteignungsverfahrens ⇒ Einigung

Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB

Enteignungszwecke, Gegenstand und Voraussetzungen

Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen:

1. B-Planfestsetzungen realisieren, 2. Baulücken zu nutzen,
3. Entschädigung in Land, 4. entzogene Rechte, 5. Vollzug Baugebot, 6. Erhaltungssatzung, 7. Stadtumbaugebiet

Gegenstand:

Eigentum, Rechte am Grundstück, Grundstücks-Übertragung, Rechtsverhältnisse neu begründen

Voraussetzungen:

Wohl der Allgemeinheit, letztes Mittel, freihändiger Erwerb versucht, plangemäße Nutzung des Grundstücks geplant, Enteignung nur zugunsten der Gemeinde oder Bedarfs- und Erschließungsträger, Sanierungs-Träger, begünstigten Dritten

Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB



Voraussetzungen:

sehr hoch und selten gegeben, letztes Mittel des BauGB

Zurückhaltung

Fachliche wie politische Zurückhaltung beim Einsatz der Enteignung

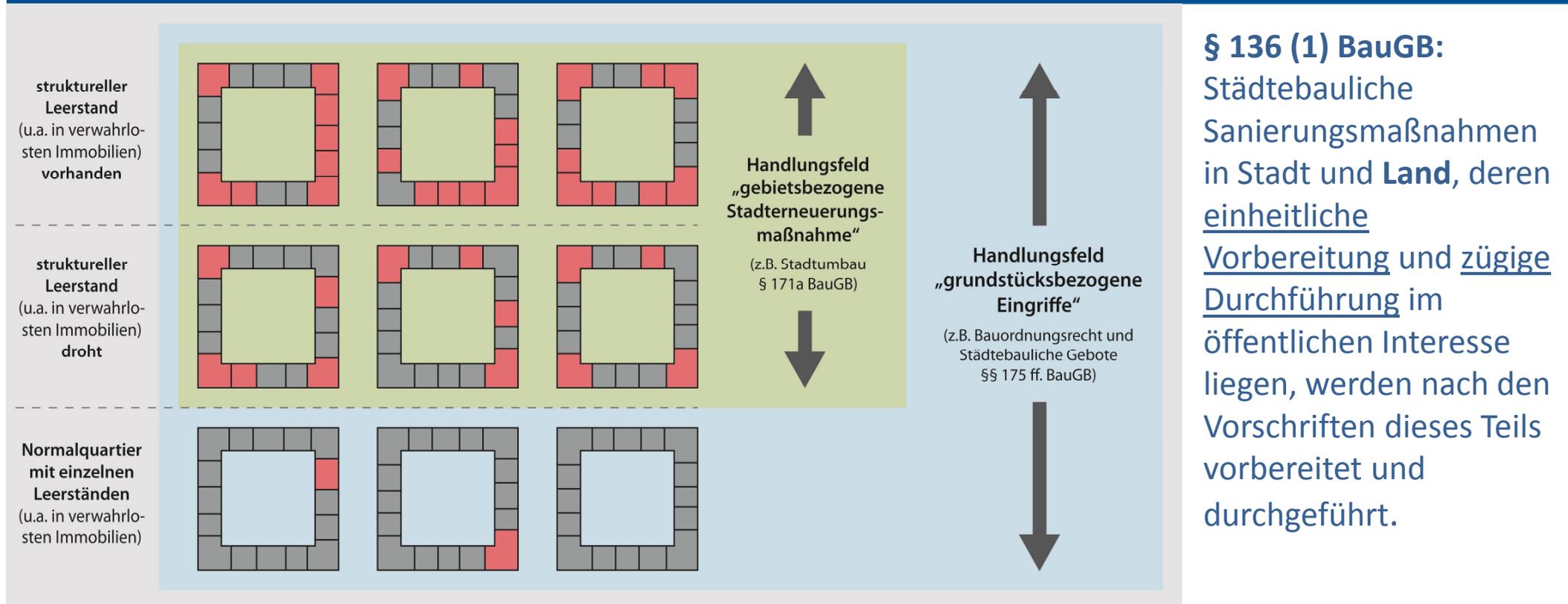
Anwendungsfälle

Extrem selten > letztes Mittel im Umgang mit Schrottimmobilien



Besonderes Städtebaurecht

Sanierungsmaßnahme § 136 ff. BauGB



§ 136 (2) BauGB:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein **Gebiet** zur Behebung städtebaulicher **Misstände** wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche **Misstände** liegen vor, wenn 1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den **allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** oder an die **Sicherheit** der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder 2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Besonderes Städtebaurecht

Erlass von Geboten gemäß § 175ff BauGB

Voraussetzungen gemäß § 175 BauGB:

- vor Erlass von Geboten Erörterung mit Betroffenen über den Vollzug und die Finanzierung
- alsbaldige Durchführung aus städtebaulichen Gründen erforderlich
- Ausschluss bei Vorhaben öffentlicher Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, Bundespolizei, Zollverwaltung, Polizei, Zivilschutz und Fachplanungen nach § 38 BauGB
- Hauptanwendungshindernis: Kosten des Instrumenteneinsatzes für Kommune und Zurückhaltung der Politik

Mod.-/Inst.-Gebot gemäß § 177 Abs. 2 BauGB



Beispiel: Lübeck / Schleswig-Holstein

Problem:

- Feststellung erheblicher Mängel und Missstände (Dach, Fenster, Fassade, Sanitärausstattung mit negativen Auswirkungen auf das Quartier)
- fehlende Investitionsbereitschaft des Eigentümers

Lösung:

- konsensorientierte Bemühungen
- Start des förmlichen Verfahrens bzgl. Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes
- Veräußerung des Grundstückes an die städtische Sanierungsträgerin. Androhung des Instrumenteneinsatzes



Instandsetzungsgebot gemäß § 177 Abs. 3 BauGB

Inhalt	Anordnung der Behebung von inneren und äußeren Mängeln an der Bausubstanz mittels Instandsetzung durch den Eigentümer
Ermächtigungsgrundlage	§ 177 BauGB i.V.m §§ 175, 182 und 184 BauGB
spezifische Tatbestandsvoraussetzung (u.a.)	<p><i>Vorliegen von Mängeln: die Verschlechterung der Bausubstanz durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter führt <u>z.B.</u> zu:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht nur unerheblicher Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung, • nicht nur unerheblicher Beeinträchtigung Straßen– und Ortsbild <u>oder</u> • Erneuerungsbedürftigkeit bei Erhaltungsinteresse z.B. Baudenkmal, Ensemble.
sonstige Voraussetzungen (u.a.)	<ul style="list-style-type: none"> • städtebauliche Erforderlichkeit und Dringlichkeit (§ 175 Abs. 2 BauGB), • baurechtliche Zulässigkeit und technische Machbarkeit sowie • objektive (i.S.v. „objektbezogene“) Wirtschaftlichkeit / wirtschaftliche Zumutbarkeit

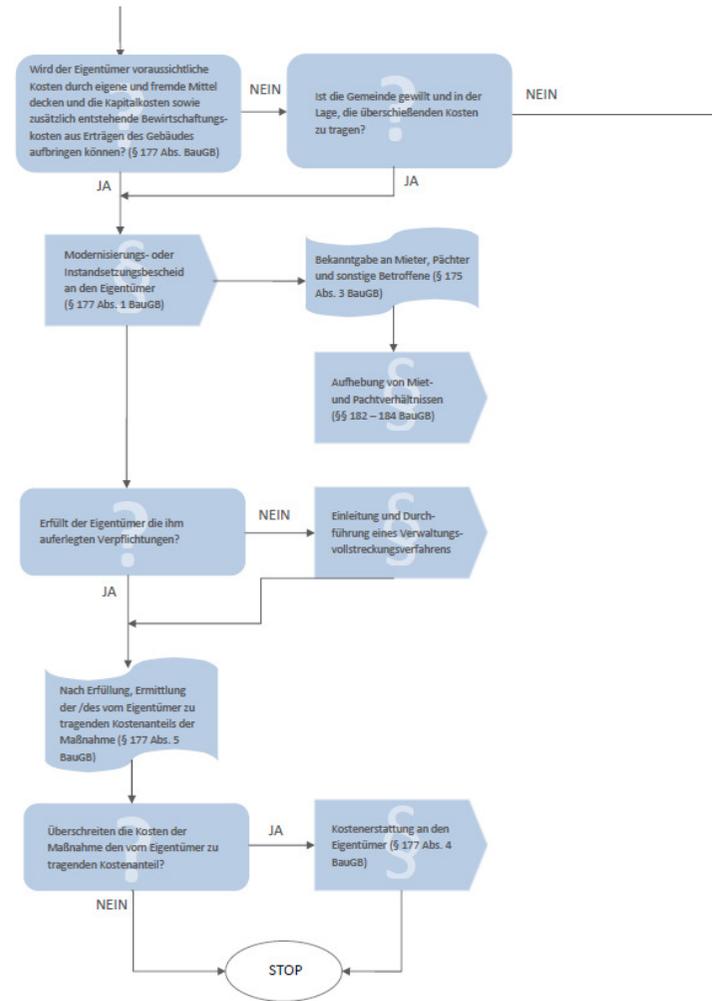
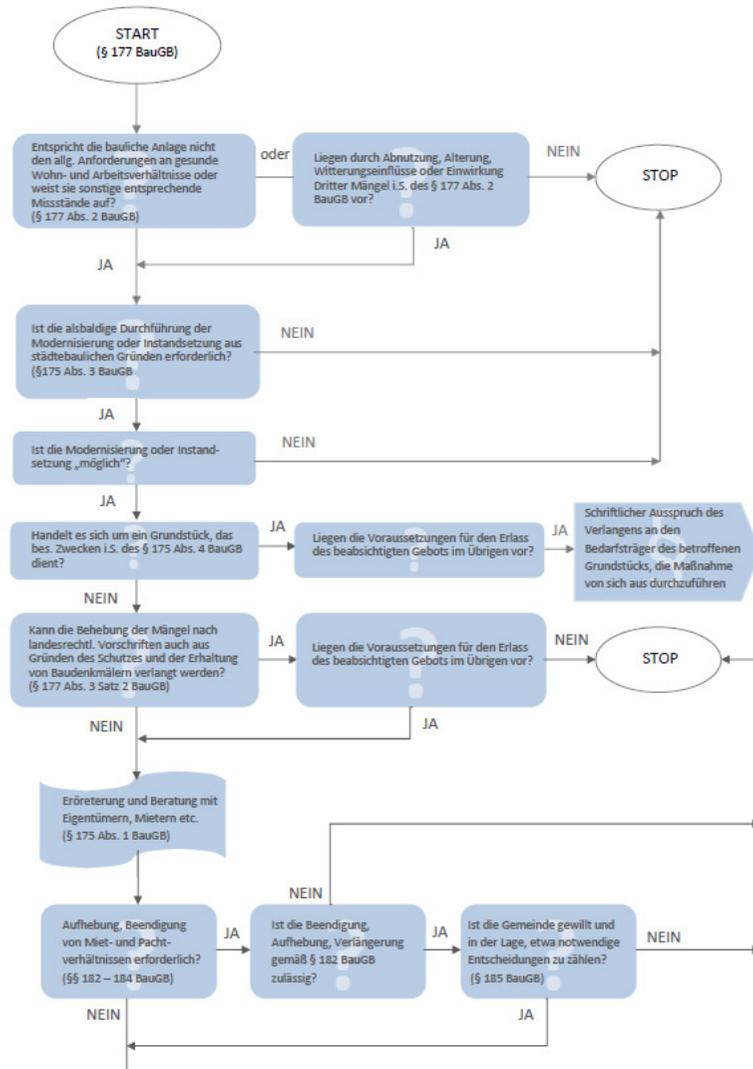
Instandsetzungsgebot gemäß § 177 Abs. 3 BauGB

Verfahren, Vollstreckung und Vollzug	<ul style="list-style-type: none">• Ermessensentscheidung• Verwaltungsakt der Gemeinde gegenüber Eigentümer• vor Erlass des Instandsetzungsgebotes ist eine Erörterung und Beratung mit Betroffenen über die Durchführung und Finanzierung der Instandsetzungsmaßnahme durchzuführen (§ 175 Abs. 1 BauGB)• die angeordneten Instandsetzungsmaßnahmen müssen ausreichend bestimmt sein• das Instandsetzungsgebot muss eine angemessene Fristsetzung für die Realisierung enthalten• <i>Vollstreckungsmöglichkeiten</i>: Zwangsgeld und Ersatzvornahme (bzgl. eigentlicher Instandsetzungsmaßnahme) sowie Zwangsgeld und unmittelbarer Zwang (bzgl. Duldungspflicht der Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten)
Kostentragung	<ul style="list-style-type: none">• Erstattung von objektiv unrentierlichen Kosten durch die Gemeinde

Modernisierungsgebot gemäß § 177 BauGB

Inhalt	Anordnung der Beseitigung von inneren und äußeren Misständen an der Bausubstanz mittels Modernisierung durch den Eigentümer
Ermächtigungsgrundlage	§ 177 BauGB i.V.m §§ 175, 182 und 184 BauGB
spezifische Tatbestandsvoraussetzung (u.a.)	<i>Vorliegen von Misständen</i> : die bauliche Anlage entspricht (insbesondere) nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Verfahren, Vollstreckung und Vollzug	<ul style="list-style-type: none"> • Anforderungen direkt vergleichbar dem Instandsetzungsgebot • regelmäßig „gemeinsames“ Gebot für Instandsetzung und Modernisierung („Mod-/Inst-Gebot“) • Modernisierung zielt auf Misstandsbeseitigung (Standardverbesserung), Instandsetzung auf Mängelbeseitigung • Mod/Inst-Gebot nur, wenn Gebäude noch genutzt und Modernisierung städtebaulich alsbald geboten • Denkmale: gemeinsame Strategie mit Denkmalbehörde • kommt Mod/Inst-Gebot zu spät, dann Rückbaugebot einsetzbar
Kostentragung	<ul style="list-style-type: none"> • Erstattung von objektiv unrentierlichen Kosten durch die Gemeinde

Ablaufschema für ein Mod.-/Inst.-Gebot



Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB



Beispiel: Bad Fallingbostal / Niedersachsen

Problem:

- struktureller Leerstand
- WEG-Wohneigentümergeinschaft
- städtebauliche Konzeption

Lösung:

- B-Plan
- städtebauliches Rückbaugesot

Vollzug und Haupthindernis

- Eigentümer muss Rückbau nur DULDEN
- Kommune muss Rückbau durchführen und Kosten überwiegend vorfinanzieren
- Verbesserung § 179 BauGB helfen nur bedingt



Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB

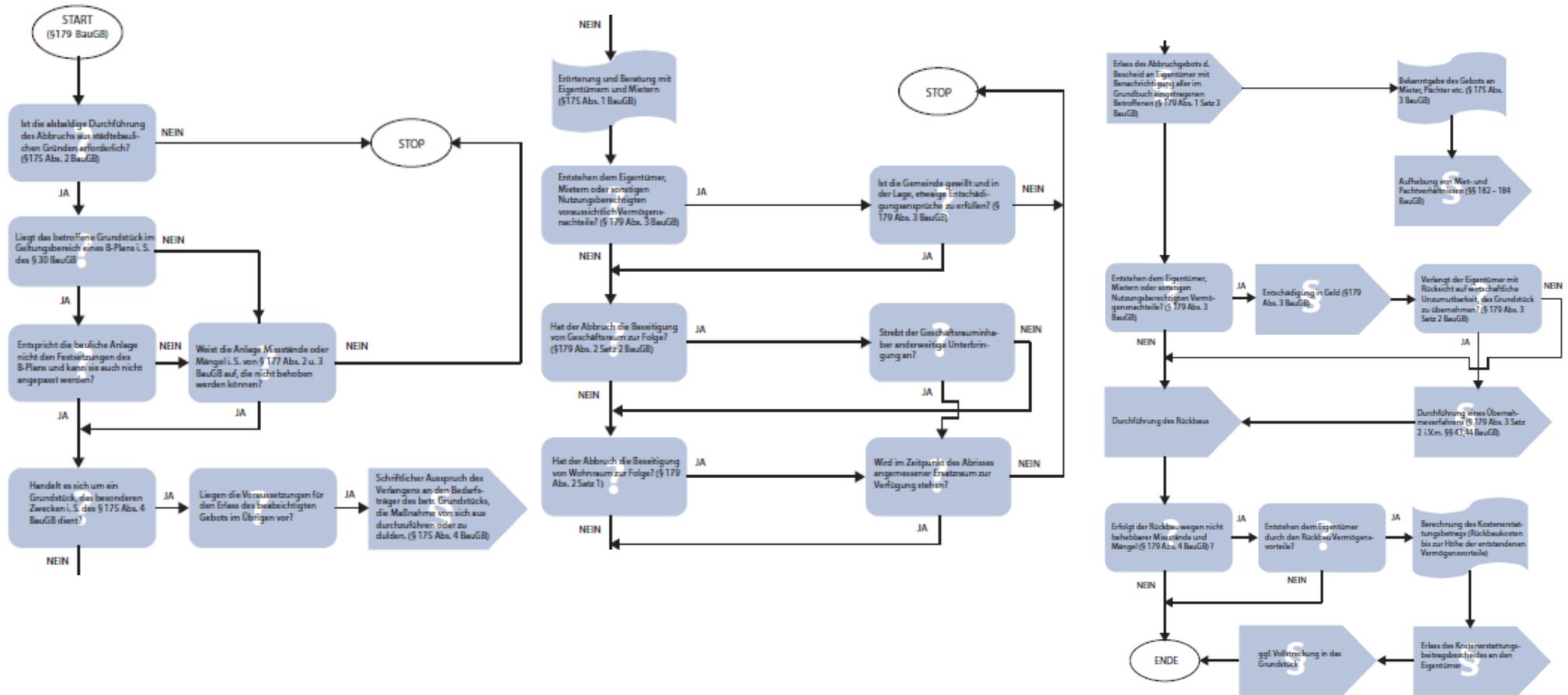
Inhalt	Anordnung der Duldung , dass eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird
Ermächtigungsgrundlage	§ 179 BauGB i. V. m. §§ 175, 182 und 184 BauGB
Spezifische Tatbestandsvoraussetzung (u.a.)	<p><i>bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen eines B-Planes und kann ihnen nicht angepasst werden</i></p> <p><u>oder</u></p> <p><i>Vorliegen von Misständen im S. v. § 177 Abs. 2 BauGB, die auch durch eine Modernisierung nicht behoben werden können: die bauliche Anlage entspricht (insbesondere) nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</i></p> <p><u>oder</u></p> <p><i>Vorliegen von Mängeln im S. v. § 177 Abs. 3 Satz 1 BauGB, die auch durch eine Instandsetzung nicht behoben werden können: die Verschlechterung der Bausubstanz durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter führt zu einer nicht nur unerheblichen Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung</i></p>
sonstige Voraussetzungen (u.a.)	städtebauliche Erforderlichkeit und Dringlichkeit (§ 175 Abs. 2 BauGB), baurechtliche Zulässigkeit und technische Machbarkeit

Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB

Verfahren, Vollstreckung und Vollzug	<ul style="list-style-type: none">• Ermessensentscheidung• Verwaltungsakt der Gemeinde gegenüber Eigentümer• vor Erlass des Rückbaugesetzes ist eine Erörterung und Beratung mit Betroffenen über die Durchführung und Finanzierung der Rückbaumaßnahme durchzuführen (§ 175 Abs. 1 BauGB)
Kostentragung	<ul style="list-style-type: none">• bei <i>Vermögensnachteil</i> (§ 179 Abs. 3 BauGB): Entschädigungsansprüche des Eigentümers in Höhe der durch die Beseitigung entstandenen Vermögensnachteile, ggf. Übernahmeanspruch• bei <i>Vermögensvorteil</i> (§ 179 Abs. 4 BauGB – gilt nur bei Rückbaugesetz wegen <i>nicht behebbaren Missständen und Mängeln</i>): Anspruch der Gemeinde auf Erstattung von entstandenen Beseitigungskosten <u>max.</u> in Höhe der durch die Beseitigung entstandenen Vermögensvorteile (Beweislast liegt bei der Gemeinde, ggf. Wertermittlungsgutachten erforderlich, der Kostenerstattungsbetrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück)• Vorkasse der Gemeinde bleibt

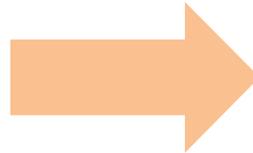
Ablaufschema für ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB

Verfahrensablauf Rückbau- und Entsiegelungsgebot



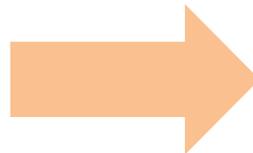
hoheitliche Eingriffsbefugnisse in anderen Rechtsbereichen

Bauordnungsrecht



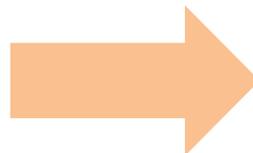
Bauordnungsbehörde

Denkmalsrecht



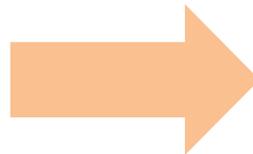
Denkmalbehörde

[Wohnungsaufsichtsrecht]



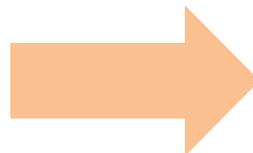
[Wohnungsaufsichtsbehörde]

Hygienerecht



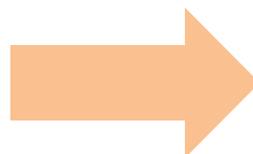
Gesundheitsbehörde

Abfallrecht



Abfallbehörde

Ordnungsrecht



Ordnungsbehörde

Bauordnungsrechtliche **Abbruchanordnung**



Beispiel: Ingelheim am Rhein / Rheinland-Pfalz

Problem:

- jahrzehntelanger Leerstand und Verfall
- bauordnungsrechtliche Rückbauverfügung zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Wege einer Ersatzvornahme umgesetzt
⇒ ortsbildstörender Gebäudetorso

Lösung:

- bauordnungsrechtliche Abbruchanordnung
- Anordnung des Sofortvollzuges
- Androhung der Ersatzvornahme

bauordnungsrechtliche **Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung**

Inhalt	Anordnung eines vollständigen oder teilweisen Abbruches bzw. der Beseitigung von baulichen oder sonstigen Anlagen
Ermächtigungsgrundlage	<ul style="list-style-type: none"> • in acht Ländern (Brandenburg, Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen) <i>Spezialermächtigung</i> für die Anordnung der Beseitigung baufälliger baulicher Anlagen • <i>Spezialermächtigung</i> für die Anordnung der Beseitigung baulicher Anlagen wegen Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften (außer NRW) • ggf. <i>Generalermächtigung</i> (z.B. NRW)
spezifische Tatbestandsvoraussetzung (u.a.)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Spezialermächtigung</i> wg. Baufälligkeit: „wird nicht genutzt und droht zu verfallen / ist im Verfall begriffen“ (Bbg., BR, N, RP, SL und TH), „ist verwaorlost oder durch Beschriftung und Bemalung verunstaltet und Instandsetzung ist nicht möglich“ oder „wird endgültig nicht mehr genutzt“ (HH) sowie „aufgrund des Zustandes ist auf Dauer eine Nutzung nicht mehr zu erwarten, insbesondere bei Ruinen“ (SH) • <i>Spezialermächtigung</i> wg. Rechtswidrigkeit: rechtmäßige Zustände können nicht auf andere Weise hergestellt werden

bauordnungsrechtliche **Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung**

sonstige Voraussetzungen (u.a.)	<ul style="list-style-type: none">• es besteht kein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung
Verfahren, Vollstreckung und Vollzug	<ul style="list-style-type: none">• Ermessensentscheidung• Verwaltungsakt der (unteren) Bauaufsichtsbehörde (im Saarland: der Gemeinde) gegen den Störer• der Adressat der beabsichtigten Anordnung ist vor deren Erlass anzuhören (§ 28 Abs. 1 LVwVfG), in den Fällen, in denen eine sofortige Entscheidung geboten ist, kann auf die Anhörung verzichtet werden• Vollstreckungsmöglichkeiten: Zwangsgeld, Ersatzvornahme
Kostentragung	<ul style="list-style-type: none">• der in Anspruch genommene Störer hat die Kosten zu tragen, die ihm bei der Erfüllung der Anordnung oder die der Behörde bei Ersatzvornahme entstehen

bauordnungsrechtliche Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung

	BW	Bay	Bln	Bbg	BR	HH	H	MV	N	NRW	RP	SL	SN	LSA	SH	TH
	LBO BW	BayBO	BauO Bln	BbgBO	BremLBO	HBauO	HBO	LBauO M-V	NBauO	BauO NRW	LBauO RP	LBO SL	SächsBO	BauO LSA	LBO SH	ThurBO
BauO vom: zuletzt geändert:	05. 03.10 11.11.14	14.08.07 17.11.14	29.09.05 29.06.11	17.09.08 29.11.10	06.10.09 27. 05.14	14.12.05 28.01.14	15.01.11 13.12.12	18.04.06 20.05.11	03.04.12 23.07.14	01.03.00 20.05.14	24.11.98 09.03.11	18.02.04 11.12.12	28.05.04 02.04.14	10.09.13 17.06.14	22.01.09 17.01.11	13.03.14
General- ermächtigung	§ 47 Abs. 1 Satz 2	Art. 54 Abs. 2 Satz 2	§ 58 Abs. 1 Satz 2	§ 52 Abs. 2 Satz 2	§ 58 Abs. 2 Satz 2	§ 58 Abs. 1 Satz 2	§ 53 Abs. 2 Satz 2	§ 58 Abs. 1 Satz 2	§ 58 Abs. 1 Satz 1	§ 61 Abs. 1 Satz 2	§ 59 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 2	§ 57 Abs. 2 Satz 2	§ 58 Abs. 2 Satz 2	§ 57 Abs. 2 Satz 2	§ 59 Abs. 1 Satz 2	§ 58 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2
Spezial- ermächtigung nachträgliche Anpassung	§ 58 Abs. 6	Art. 54 Abs. 4	§ 85 Abs. 2	§ 78 Abs. 1	§ 58 Abs. 3 Satz 1	§ 76 Abs. 3 Satz 1	§ 53 Abs. 3	keine Spezial- regelung	§ 85 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1	§ 87 Abs. 1	§ 85 Abs. 1	§ 57 Abs. 3	keine Spezial- regelung	§ 86 Abs. 1	§ 60 Abs. 1	§ 89 Abs. 1
Spezial- ermächtigung Instandsetzung						§ 76 Abs. 2										
Spezial- ermächtigung Beseitigung wg. Widerspruch zu öffentlich- rechtlichen Vorschriften	§ 65	Art. 76 Satz 1	§ 79 Satz 1	§ 74 Abs. 1	§ 79 Abs. 1	§ 76 Abs. 1 Satz 1	§ 72 Abs. 1 Satz 1	§ 80 Abs. 1	§ 79 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 i.V.m. Satz 1	keine Spezial- regelung	§ 81	§ 82 Abs. 1	§ 80 Satz 1	§ 79 Satz 1	§ 59 Abs. 2 Nr. 3	§ 79 Abs. 1
Spezial- ermächtigung Beseitigung auffälliger baulicher Anlagen				§ 74 Abs. 2	§ 79 Abs. 2	§ 76 Abs. 2			§ 79 Abs. 3 Satz 1		§ 82	§ 82a			§ 59 Abs. 2 Nr. 3	§ 79 Abs. 2

Bauordnungsrechtliche Sicherungsverfügung, Nutzungsuntersagung und Ersatzvornahme



Beispiel: Datteln / Nordrhein-Westfalen

Problem:

- Vielzahl ortsfremder Eigentümer in Kombination mit fehlender Investitionsbereitschaft / -fähigkeit
- Verwahrlosung des Gebäudes
- Unwirtschaftlichkeit einer Instandsetzung / Modernisierung

„Lösung“:

- bauordnungsrechtliche Eingriffsverwaltung

Sicherungsverfügung

nach Generalnorm der Landesbauordnung

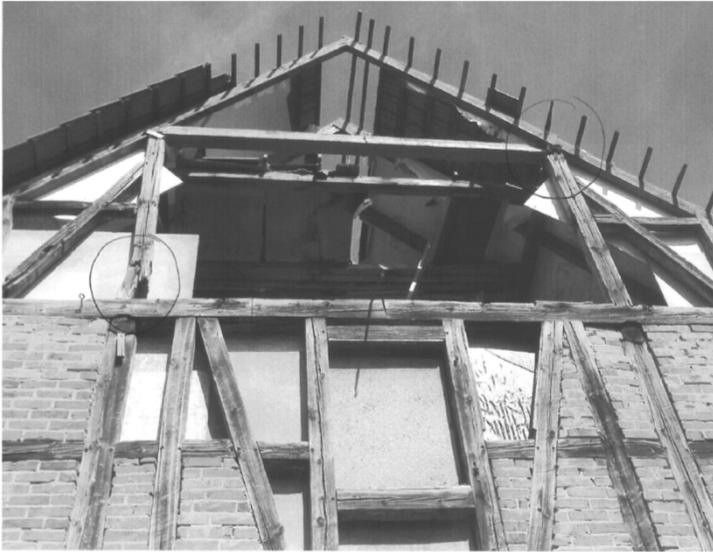
Inhalt	<p>Anordnung von Sicherungsmaßnahmen insbesondere aus Gründen der Gefahrenabwehr wie z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung eines geschlossenen Zauns, • Schließung sämtlicher Fenster und Zugänge in bestimmten Geschossen und • Entfernung sämtlicher loser Dachziegel des Gebäudes
Ermächtigungsgrundlage	<ul style="list-style-type: none"> • i.d.R. bauordnungsrechtliche <i>Generalermächtigung</i> • in <i>Hamburg bei „endgültig nicht mehr genutzte Anlagen“</i> : § 76 Abs. 2 Nr. 2 BauO HH
spezifische Tatbestandsvoraussetzung (u.a.)	<p>der Nichteinhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften kann durch die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen begegnet werden</p>

Sicherungsverfügung

nach Generalnorm der Landesbauordnung

sonstige Voraussetzungen (u.a.)	<ul style="list-style-type: none"> • die im Einzelfall zutreffenden Maßnahmen müssen inhaltlich bestimmt sein und den Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit genügen
Verfahren, Vollstreckung und Vollzug	<ul style="list-style-type: none"> • i.d.R. Einschreitungspflicht aus Gründen der Gefahrenabwehr • Verwaltungsakt der (unteren) Bauaufsichtsbehörde gegen den Störer • der Adressat der beabsichtigten Anordnung ist vor deren Erlass anzuhören (§ 28 Abs. 1 LVwVfG), in den Fällen, in denen eine sofortige Entscheidung geboten ist, kann auf die Anhörung verzichtet werden • Vollstreckungsmöglichkeiten: Zwangsgeld, Ersatzvornahme
Kostentragung	<ul style="list-style-type: none"> • der in Anspruch genommene Störer hat die Kosten zu tragen, die ihm bei der Erfüllung der Anordnung oder die der Behörde bei Ersatzvornahme entstehen

Bauordnungsrechtliche Instandsetzungsanordnung



Beispiel: Landkreis Schwalm-Eder: begrenzte Reichweite einer bauordnungsrechtlichen Instandsetzungsanordnung

Problem:

- erhebliche bauliche Mängel, mit denen eine Gefährdung von Menschen und Sachen verbunden war



„Lösung“:

- als Sofortmaßnahme wurde eine Absperrung veranlasst
- desweiteren Anordnung von baulichen Instandsetzungsmaßnahmen (Reparatur/Sanierung)
- aber: Abbruch durch den Eigentümer

Bauordnungsrechtliche Instandsetzungsanordnung

Inhalt	<p>Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen wie z.B.</p> <ul style="list-style-type: none">• Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit,• Beseitigung schadhafter Stellen an Mauern und Dachziegeln,• Maßnahmen, um ein verwaorlostes Haus in seiner äußeren Erscheinung an die Umgebung anzupassen,• Wiederherstellung und Erhaltung der ursprünglichen Gestaltungselemente sowie• Sanierung schadhafter Elektroinstallationen
Ermächtigungsgrundlage	<ul style="list-style-type: none">• <i>Spezialermächtigung: § 76 Abs. 2 Nr. 1 Hamburgische Bauordnung</i>• <i>ggf. bauordnungsrechtliche Generalermächtigung</i>

Bauordnungsrechtliche Instandsetzungsanordnung

<p>spezifische Tatbestandsvoraussetzung (u.a.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • bzgl. <i>Hamburger Spezialermächtigung</i> verwehrte oder durch Beschriftung und Bemalung verunstaltete Bau- und Werbeanlagen oder Teile von ihnen • generell: der Nichteinhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften kann durch die Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen begegnet werden
<p>sonstige Voraussetzungen (u.a.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • die im Einzelfall zu treffenden Maßnahmen müssen inhaltlich bestimmt sein und den Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit genügen
<p>Verfahren, Vollstreckung und Vollzug</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verwaltungsakt der (unteren) Bauaufsichtsbehörde gegen den Störer • der Adressat der beabsichtigten Anordnung ist vor deren Erlass anzuhören (§ 28 Abs. 1 LVwVfG), in den Fällen, in denen eine sofortige Entscheidung geboten ist, kann auf die Anhörung verzichtet werden • Vollstreckungsmöglichkeiten: Zwangsgeld, Ersatzvornahme

denkmalrechtliche **Erhaltungsanordnung**

Beispiel: Dresden / Sachsen

Problem:

- schleichender Verfall einer denkmalgeschützten Villa
- „unwilliger“ Eigentümer (u.a. Verweis auf die angebliche Unwirtschaftlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen sowie mehrfach Anträge auf Abriss)

„Lösung“:

- diverse Sicherungsverfügungen erlassen, die jedoch nur unzulänglich und nicht fachgerecht ausgeführt wurden
- umfangreiche Sicherungsverfügung geplant - für den Fall der Nichterfüllung des Bescheides wird kein Zwangsgeld, sondern die Ersatzvornahme angedroht und im Bedarfsfall auch festgesetzt
- inzwischen Zerstörung durch Brand („Warmabbriss“?)

denkmalrechtliche **Erhaltungsanordnung**

Inhalt	Anordnung von Maßnahmen zur <ul style="list-style-type: none">• <i>Instandhaltung</i> oder• <i>Instandsetzung</i> oder• <i>Sicherung</i>
Ermächtigungsgrundlage	alle denkmalrechtlichen Gesetze sehen eine Pflicht zur Erhaltung von Denkmälern vor
spezifische Tatbestandsvoraussetzung (u.a.)	<ul style="list-style-type: none">• das Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz• der Nichteinhaltung der denkmalrechtlichen Vorschriften kann durch die angeordneten Maßnahmen begegnet werden

denkmalrechtliche **Erhaltungsanordnung**

sonstige Voraussetzungen (u.a.)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltungspflicht besteht nur im Rahmen der Zumutbarkeit • die im Einzelfall zu treffenden Maßnahmen müssen inhaltlich bestimmt sein und den Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit genügen
Verfahren, Vollstreckung und Vollzug	<ul style="list-style-type: none"> • Verwaltungsakt der (unteren) Denkmalschutzbehörde gegen den Störer • der Adressat der beabsichtigten Anordnung ist vor deren Erlass anzuhören (§ 28 Abs. 1 LVwVfG), in den Fällen, in denen eine sofortige Entscheidung geboten ist, kann auf die Anhörung verzichtet werden • Vollstreckungsmöglichkeiten: Zwangsgeld, Ersatzvornahme
Kostentragung	<ul style="list-style-type: none"> • der in Anspruch genommene Störer hat im Rahmen der Zumutbarkeit die Kosten zu tragen, die ihm bei der Erfüllung der Anordnung oder die der Behörde bei Ersatzvornahme entstehen • für unzumutbare Kosten ist ein entsprechender Ausgleich zu gewähren

wohnungsaufsichtsrechtliche Eingriffsbefugnisse (nur in Berlin, Hamburg, Hessen und NRW)



Fallbeispiel Frankfurt am Main / Hessen: wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren

Problem:

- Vielzahl von Mängeln und Missständen

Lösung:

- Anhörung und Information
- Anordnung von Instandsetzungsarbeiten
- Androhung der Ersatzvornahme
- Anordnung des sofortigen Vollzuges
- nach bestandskräftiger Vollzugsfähigkeit Ersatzvornahme
- Kostenfestsetzungs- und Gebührenbescheid



wohnungsaufsichtsrechtliche Eingriffsbefugnisse (nur in Berlin, Hamburg, Hessen und NRW)

Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Anordnung der Erfüllung von Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse• Anordnung der Instandsetzung von Wohnungen, Wohnräumen und Wohngebäuden
Ermächtigungsgrundlage	Wohnungsaufsichtsgesetze in den Ländern Berlin, Hamburg, Hessen und Nordrhein-Westfalen
spezifische Tatbestandsvoraussetzung (u.a.)	<ul style="list-style-type: none">• Mindestanforderungen: die bauliche Beschaffenheit entspricht nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse• Instandsetzung: der Gebrauch zu Wohnzwecken ist erheblich beeinträchtigt oder die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung besteht

wohnungsaufsichtsrechtliche Eingriffsbefugnisse (nur in Berlin, Hamburg, Hessen und NRW)

sonstige Voraussetzungen (u.a.)	<ul style="list-style-type: none">• Maßnahme muss dem Verfügungsberechtigten wirtschaftlich zumutbar sein
Verfahren, Vollstreckung und Vollzug	<ul style="list-style-type: none">• Ermessensentscheidung• Verwaltungsakt der Gemeinde gegen den Verfügungsberechtigten• Vollstreckungsmöglichkeiten: Zwangsgeld, Ersatzvornahme
Kostentragung	<ul style="list-style-type: none">• der in Anspruch genommene Verfügungsberechtigte hat die Kosten zu tragen, die ihm bei der Erfüllung der Anordnung oder die der Behörde bei Ersatzvornahme entstehen

infektionsschutzrechtliche Nutzungsuntersagung



Beispiel: Dortmund / NRW

Problem:

- in einem Wohnhaus wurden im Rahmen einer durch die Polizei unterstützten Vor-Ort-Begehung mehrerer Fachämter der Stadtverwaltung (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Ordnungsamt, Wohnungsaufsichtsamt und Gesundheitsamt) unzumutbare hygienische Verhältnisse festgestellt, von denen unmittelbar Infektionsgefahren ausgehen



Lösung:

durch die anwesenden Mitarbeiter des Gesundheitsamtes (als Sonderordnungsbehörde der Stadt Dortmund im Wege des „unmittelbaren Zwanges“):

- Untersagung der Nutzung des Gebäudes als Wohngebäude
- Anweisung der Räumung und Verschließung des Wohngebäudes
- Angebot von Ersatzunterkünften



Eingriffsbefugnisse nach dem **Hygienerecht** (Infektionsschutzgesetz)

Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz – IfSG)

- Vorliegen von Anhaltspunkten für gesundheitliche Gefahren
- zuständige Behörde hat alle notwendigen Maßnahmen zur Abwendung der dem einzelnen oder der Allgemeinheit hierdurch drohenden Gefahren zu treffen
- Betretungs- und Informationsrechte
- Eingriffsbefugnisse aus Gründen der Gefahrenabwehr

Eingriffsbefugnisse nach dem **Abfallrecht**



Beispiel: Dresden/ Sachsen

Problem:

- mehrere zusammenhängende Flurstücke, auf denen sich teilweise desolate bauliche Anlagen befinden
- auf der Freifläche kam es wiederholt zu nicht unerheblichen Abfallablagerungen

Lösung:

- Anordnung zur **Abfallberäumung** und **Grundstückssicherung** durch das Sachgebiet Abfall- und Brachflächen der unteren Immissionsschutz und Abfallbehörde des Umweltamtes
- Anordnung der **sofortigen Vollziehbarkeit**
- Androhung einer **Ersatzvornahme** (da der Grundstückseigentümer nicht leisten konnte, wurde diese vollzogen)



Eingriffsbefugnisse nach dem **Abfallrecht** (Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG)

- Anordnung zur ordnungsgemäßen Beseitigung illegal abgelagerter Abfälle
- die Anordnung erfolgt dabei gegenüber der Person, die die tatsächliche Sachherrschaft über diese hat (da ein Verursacher kaum zu ermitteln ist, ist dies vorliegend zumeist der Grundstückseigentümer)
- ggf. ruhen die hierbei im Rahmen einer Ersatzvornahme entstandenen Kosten als öffentliche Lasten auf dem Grundstück
- aber: Abfallrecht kann niemals die Vorschriften nach dem Bauordnungsrecht ersetzen (die Einfriedung desolater baulicher Anlagen ist somit auf der Grundlage des Abfallrechts nicht möglich)

ordnungsrechtliche **Sicherungsanordnung**



Beispiel: Bad Berka / Thüringen

Problem:

- langjährige Nutzungsaufgabe
- städtebaulicher Missstand sowie Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung

Lösung:

- Erlass einer **Sicherungsanordnung** durch die Gemeinde ⇒ Verfügungen bzgl.
 - Vermauern von Eingängen und Fenstern
 - Sicherung von Gruben und Schächten
 - Terminsetzung
 - sofortige Vollziehung
- Androhung der Ersatzvornahme



polizeirechtliche Sicherungsanordnung



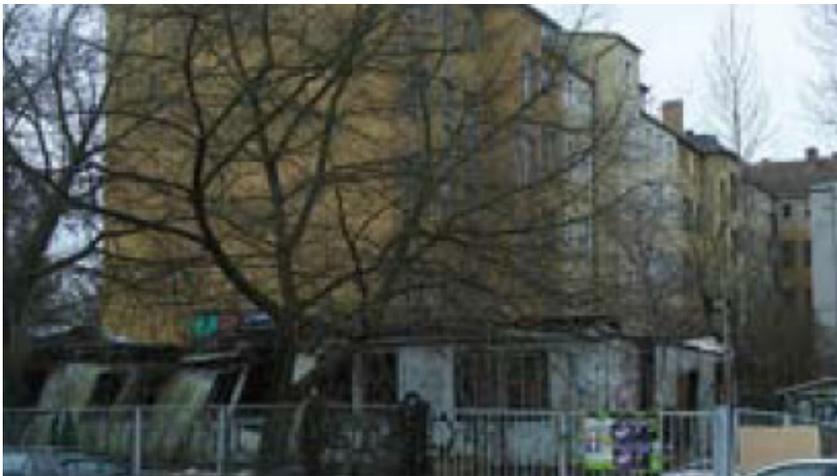
Beispiel: Dresden / Sachsen

Problem:

- 4.500 – 5.000 verwahrloste Grundstücke

Lösung:

- strukturierte Vorgehensweise (indikatorenbasierte Ermittlung und Gefährdungseinschätzung, Strategie der hoheitlichen Eingriffe)
- Abfallbeseitigungsverfügungen
- Sicherungsverfügungen
- Anordnung der sofortigen Vollziehung
- Androhung von Zwangsgeld



Eingriffsbefugnisse nach dem Ordnungs- / Polizeirecht

Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> • Anordnungen zur Abwehr von (allgemeinen oder besonderen) Gefahren • ggf. Selbstvornahme
Ermächtigungsgrundlage	<ul style="list-style-type: none"> • Polizei- und Ordnungsrecht der einzelnen Länder (Anwendbarkeit der jeweiligen Normen ist davon abhängig, ob und inwieweit spezielle Rechtsvorschriften aufgrund ihres Vorrangs und ihrer Sperrwirkung die ergänzende Anwendung des Polizei- oder allgemeinen Ordnungsrechts ausschließen oder zulassen) • für eine „vorläufige“ Gefahrenabwehr ist die Polizei stets zuständig (Maßnahmen zur Abwehr allgemeiner Gefahren sind auf die Generalermächtigung zu stützen) • die Polizei ist Hilfs- und Vollzugsorgan der Behörden der allgemeinen inneren Verwaltung
spezifische Tatbestandsvoraussetzung (u.a.)	<ul style="list-style-type: none"> • Vorliegen allgemeiner oder besonderer Gefahren für eines der Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit

Eingriffsbefugnisse nach dem Ordnungs- / Polizeirecht

sonstige Voraussetzungen (u.a.)	<ul style="list-style-type: none">• soweit andere Behörden (z.B. Bauaufsichtsbehörde) für die Gefahrenabwehr zuständig sind, darf die Polizei in eigener Zuständigkeit nur Maßnahmen ergreifen, soweit ein Handeln der anderen Behörde nicht oder nicht rechtzeitig möglich erscheint
Verfahren, Vollstreckung und Vollzug	<ul style="list-style-type: none">• in Abhängigkeit von der Ausgestaltung des Rechts der Gefahrenabwehr wird in den meisten Ländern das Recht der Abwehr einer allgemeinen Gefahr „vom Schreibtisch aus“ durch die Ordnungsbehörden wahrgenommen, die Abwehr allgemeiner Gefahren „vor Ort“ (hier handelt es sich in der Regel um Eilfälle oder Fälle in polizeilicher Sonderzuständigkeit) erfolgt hingegen durch die Polizei (Vollzugspolizei).• in den Ländern Baden-Württemberg, Bremen, Saarland und Sachsen werden die Aufgaben durch die Polizei wahrgenommen, die in den Polizeivollzugsdienst und die Polizeibehörden untergliedert ist

sonstige Handlungsmöglichkeiten

- Ermittlung des Sachverhaltes (z.B. bzgl. behördlicher Betretungsrechte)
- Vollstreckung von hoheitlichen Eingriffen
- Bestellung eines Vertreters von Amts wegen (z.B. § 16 VwVfG oder § 207 BauGB) oder eines Pflegers nach BGB
- Zwangsvollstreckung von öffentlichen Forderungen in das Grundstück \Rightarrow ggf. Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung
- Eigentumsaufgabe (§ 928 BGB)

Bestellung eines Pflegers: Fallbeispiel Ruhla (I)



Problem:

- jahrelanger **Leerstand** und **Verfall**
- Anzeige eines Grundstücksnachbars wegen **Gefahr** durch einen absturzunggefährdeten Schornsteins
- bekannten Miteigentümer waren Mitglieder einer **ungeteilten Erbengemeinschaft**, die aufgrund einiger unbekannter Miteigentümer **nur teilweise handlungsfähig** war

Bestellung eines Pflegers: Fallbeispiel Ruhla (II)

Lösung:

- in Abstimmung mit den bekannten Mitgliedern der **Erbengemeinschaft** stellte die Gemeinde einen Antrag beim **Betreuungsgericht** (Amtsgericht) auf Bestellung eines Pflegers für unbekannte oder ungewisse Beteiligte für die nicht bekannten Miteigentümer (Nacherben)
- die Gemeinde kaufte von der Erbengemeinschaft (einschließlich der nicht anwesenden Mitglieder der Erbengemeinschaft, vertreten durch den bestellten Pfleger) das Grundstück **lastenfrei**
- die bekannten Mitglieder der Erbengemeinschaft trugen die **Kosten der Lastenfreistellung** wie auch der Pflegschaft
- der beurkundete Kaufvertrag musste dem **Betreuungsgericht** (vormals Vormundschaftsgericht) zur Genehmigung vorgelegt werden.
- nach erfolgtem **Eigentumsübergang** an die **Stadt** **beräumte** diese **das Grundstück**

Bestellung eines Vertreters / Pflegers

- Bestellung eines Vertreters von Amts wegen nach § **16 VwVfG**
- Von Amts wegen bestellter Vertreter gemäß § **207 BauGB**
- Vertreterbestellungen durch den Landkreis oder die kreisfreie Kommune nach **Artikel 233 § 2 Abs. 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)**
- Pflegerbestellungen nach § **17 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG)**
- Vertreterbestellungen nach § **11b Abs. 1 Vermögensgesetz (VermG)**
- für Grundstücke, in denen im Grundbuch oder Bestandsblatt noch "Eigentum des Volkes" eingetragen ist, enthält § **8 VZOG** eine Regelung der Verfügungsbefugnis
- ergänzend zu den Möglichkeiten der „Bestellung eines Vertreters von Amts wegen“ im Rahmen öffentlich-rechtlichen Verwaltungshandelns regeln die §§ **1909 ff BGB** gesetzlich normierte Pflegschaften, bei denen für eine konkrete Angelegenheit ein Fürsorgebedürfnis für eine rechtliche Vertretung besteht

Bestellung eines Vertreters von Amts wegen nach § 16 VwVfG

Die Bestellung eines Vertreters von Amts wegen ist nach § 16 Abs. 1 VwVfG in folgenden Fällen vorgesehen:

- für einen **Beteiligten**, dessen Person **unbekannt** ist;
- für einen **abwesenden Beteiligten**, dessen Aufenthalt unbekannt ist oder der an der Besorgung seiner Angelegenheiten verhindert ist;
- für einen **Beteiligten ohne Aufenthalt im Inland**, wenn er der Aufforderung der Behörde, einen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht nachgekommen ist;
- für einen **Beteiligten**, der infolge einer **psychischen Krankheit oder körperlichen, geistigen oder seelischen Behinderung** nicht in der Lage ist, in dem Verwaltungsverfahren selbst tätig zu werden;
- bei **herrenlosen Sachen**, auf die sich das Verfahren bezieht, zur Wahrung der sich in Bezug auf die Sache ergebenden Rechte und Pflichten

Von Amts wegen bestellter Vertreter gemäß § 207 BauGB

§ 207 BauGB eröffnet die Möglichkeit, in folgenden in § 207 Nr. 1 bis 5 geregelten Fallkonstellationen für Beteiligte einen rechts- und sachkundigen Vertreter durch das **Betreuungsgericht** bestellen zu lassen:

- für einen **Beteiligten**, dessen Person **unbekannt**, oder für eine Person, deren Beteiligung ungewiss ist,
- für einen **abwesenden Beteiligten**, dessen Aufenthalt unbekannt oder dessen Aufenthalt zwar bekannt, der aber an der Besorgung seiner Vermögensangelegenheit verhindert ist,
- für einen **Beteiligten, dessen Aufenthalt sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzbuchs befindet**, wenn er der Aufforderung der zuständigen Behörde, einen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht nachgekommen ist,
- für **Gesamthandseigentümer** oder **Eigentümer nach Bruchteilen** sowie für **mehrere Inhaber eines sonstigen Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht**, wenn sie der Aufforderung der zuständigen Behörden, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihnen gesetzten Fristen nicht nachgekommen sind,
- bei **herrenlosen Grundstücken** zur Wahrung der aus dem Eigentum sich ergebenden Rechte und Pflichten

Bestellung eines gesetzlichen Vertreters gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB

„Ist der Eigentümer eines Grundstücks oder sein Aufenthalt nicht festzustellen und besteht ein Bedürfnis, die Vertretung des Eigentümers sicherzustellen, so **bestellt der Landkreis oder die kreisfreie Stadt**, in dessen oder deren Gebiet sich das Grundstück befindet, **auf Antrag der Gemeinde oder eines anderen, der ein berechtigtes Interesse daran hat, eine gesetzliche Vertretung. ...“**

Bestellung eines gesetzlichen Vertreters gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB



AMTSBLATT

des

Unstrut-Hainich-Kreises



Jahrgang 12
Sonntag, 3. November 2013
Nummer 27

Amtlicher Teil

Zweckverband Abfallwirtschaft Nordthüringen(ZAN)

Einladung

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Nordthüringen (ZAN) führt seine 57. Verbandsversammlung

am Montag, den 09. Dezember 2013, um 17.00 Uhr
in 99735 Kleinfurra, An der B 4 im Verwaltungsgebäude
des Kreisabfallwirtschaftszentrum Neudietrode

durch:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil der Sitzung

01. Eröffnung
02. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
03. Feststellung der Beschlussfähigkeit
04. Feststellung der Tagesordnung
05. Genehmigung der Niederschrift der 56. Verbandsversammlung des öffentlichen Teils LVII – 01/13
06. Bericht der Verbandsvorsitzenden
07. Beratung und Beschlussfassung zur Haushaltsatzung und Haushaltsplan des Doppelhaushaltes 2014/2015 des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Nordthüringen (ZAN) LVII – 02/13
08. Beratung und Beschlussfassung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Nordthüringen (ZAN) zum Finanz- und Investitionsplan nach § 62 ThürKO LVII – 03/13
09. Beratung und Beschlussfassung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Nordthüringen (ZAN) zur Abschließende 2014; sechste Änderung der ZAN-Entgeltordnung vom 11.09.2007 LVII – 04/13
10. Anfragen und Mitteilungen zum öffentlichen Teil der Sitzung
11. Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil der Sitzung

gez. Birgit Keller
Verbandsvorsitzende

Anmeldung der Schulanfänger
für das Schuljahr 2014/2015 im Unstrut-Hainich-Kreis

Alle Eltern, deren Kinder am 01. August 2014 das 6. Lebensjahr vollendet haben, werden hiermit aufgefordert, ihre Kinder am:

10. Dezember 2013 und 11. Dezember 2013
in der Zeit von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr

an den staatlichen Grund- und Förderschulen des Unstrut-Hainich-Kreises anzumelden. Die Schulen in freier Trägerschaft geben ihre Anmeldezeiten gesondert bekannt. Aus organisatorischen Gründen veränderte Anmeldezeiten werden den Eltern durch die Schulleitungen schriftlich mitgeteilt. Kinder, die am 30. Juli 2013 mindestens 5 Jahre alt sind, können von ihren Eltern ebenfalls angemeldet werden. Bei der Anmeldung ist die Geburtsurkunde oder das Familienstammbuch vorzulegen. Nach Wegfall der bisherigen Schulbezirke wird die Aufnahme an einer Schule in Wohnnähe garantiert. Falls die Anzahl der Anträge die Kapazität der Schule übersteigt, entscheidet die Schulleitung über die Aufnahme.

Nach § 4 Abs. 4 bis 7 des Thüringer Schulfinanzierungsgesetzes (ThürSchFG) werden Beförderungskosten erst ab einem Schulweg (kürzester, verkehrsfählicher und sicherer Fußweg zwischen der Wohnung des Schülers und der von ihm besuchten Schule oder dem Unterrichtsort) von mindestens 2 Kilometern für Schüler der Klassen 1 bis 4, übernommen. Eine Beförderungs- und Erstattungspflicht besteht nur für die kürzeste Wegstrecke zwischen der Wohnung des Schülers und der nächstgelegenen, aufnahmefähigen staatlichen Schule.

Im Unstrut-Hainich-Kreis werden die Anmeldungen an den nachfolgenden staatlichen Grund- und Förderschulen entgegen genommen.

Staatliche Grundschulen im Unstrut-Hainich-Kreis	
GS „Chr. W. Hufeland“ Bad Langensalza Poststraße 2 99947 Bad Langensalza	03603/842186 Grundschule_Hufeland@t-online.de
GS „Sonnenhofschule“ Bad Langensalza Brennstraße 1 99947 Bad Langensalza	03603/846307 GS-Sonnenhof@t-online.de
GS „Brückenschule“ Archara Brückestraße 12 99947 Bad Langensalza OT Archara	03603/848113 brueckenschule@postmail.com
GS „Novalis“ Bad Tennstedt Goebeweg 2 99955 Bad Tennstedt	036041/42056 sek-novalis-grundschule@t-online.de
GS Schönstedt Am alten Sportplatz 1 99947 Schönstedt	036022/96526 gsSchoenstedt@t-online.de
GS „Albert Schweitzer“ Thamsbrück Hauptstraße 18 99947 Thamsbrück	03603/846510 GS-Thamsbrueck-Sek@t-online.de
GS „Unstrutal“ Ammen Ferienstraße 37 99974 Ammen	03601/853260 grundschule-unstrutal@t-online.de
GS Großengottern Schulstraße 3 99991 Großengottern	036022/96224 carnen_teln@t-online.de
GS „Katharinenberg“ Diedorf Brunnelstraße 1 99988 Diedorf	036024/88291 Grundschule-Katharinenberg@t-online.de
GS Bickeniede Schulstraße 3 99976 Anrode	036023/50950 Sekretariat.GSBickeniede@web.de
GS „Goetheschule“ Heyerde Kastanienstraße 13 99998 Heyerde	036024/89525 GSHeyerde@t-online.de
GS Hipstedt Am Räteusweg 4 99976 Dünwald OT Hipstedt	036076/59631 grundschule.wes-hipstedt.de
GS „Sophienschule“ Körner Sophienstraße 11a 99998 Körner	036025/50332 GSSophienschule@t-online.de
GS Lengelfeld/Stein Schulstraße 30 99976 Lengelfeld/Stein	036027/70250 GS.Lengelfeld_u.Stein@t-online.de

(Fortsetzung auf Seite 2)

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis

Az.: LV-084.5-gV-13/12

Für die unbekannten, nicht festzustellenden Rechtsnachfolger der

Marie Luise Bähr geb. Weise,
geboren am 10.03.1868 in Mühlhausen,
verstorben am 28.02.1933 in Mühlhausen (120/1933),
Ehe mit Paul Joseph Rudolf Bähr am 12.04.1890 in Mühlhausen
(57/1890), keine Kinder,
letzte bekannte Adresse: Mühlhausen

im Miteigentum zu je 1/2 Anteil an den Grundstücken:

Gemarkung Mühlhausen,
Flur 24, Flurstück 19/1,
Verkehrsfläche „Über der Görmarschen Lehmgrube“ mit 415 m²,
eingetragen im Grundbuch von Mühlhausen Blatt 117

und

Gemarkung Mühlhausen,
Flur 17, Flurstück 415/103,
Gebäude- und Freifläche „Wendewehrstr. 5“ mit 475 m²,

eingetragen im Grundbuch von Mühlhausen Blatt 6877

wurde mit Bescheid vom 17.10.2013 ein gesetzlicher Vertreter gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) bestellt. Gesetzlicher Vertreter wird die Stadt Mühlhausen/Thür., vertreten durch den Oberbürgermeister, Ratsstraße 19 in 99974 Mühlhausen/Thür.

Der Bescheid ist mit folgender Rechtsbehelfsbelehrung versehen:

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift im Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis, Lindenbühl 28/29, 99974 Mühlhausen/Thür., einzulegen.

Der genaue Text des Bescheides kann an dem in der Rechtsbehelfsbelehrung angegebenen Ort zu den täglichen Dienststunden eingesehen werden.

Zanker
Landrat

Bestellung eines gesetzlichen Vertreters gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB

LANDKREIS [REDACTED]
Der Landrat



Hausanschrift: [REDACTED] Postanschrift: [REDACTED]

Kommunalaufsicht/
Rechtsangelegenheiten

Sachbearbeiterin:
Zimmer:
Haus 1., II. Obergeschoss

Telefon: [REDACTED]
Durchwahl: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Herrn
Sven Kulle
Falkenweg 25
99734 Nordhausen

Datum und Zeichen Ihres Schreibens: [REDACTED] Mein Zeichen (bei Schriftwechsel angeben): [REDACTED] Datum: [REDACTED] 2009

Bestellung eines gesetzlichen Vertreters gemäß Artikel 233 § 2 Abs. 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)
Antrag vom [REDACTED]

Im Verwaltungsverfahren der

- [REDACTED] GmbH [REDACTED] - Antragstellerin -
- Herrn Sven Kulle, Falkenweg 25, 99734 Nordhausen - Beteiligter -

ergeht folgender

Bescheid:

- Auf Antrag der [REDACTED] wird
Herr
Sven Kulle
Falkenweg 25
99734 Nordhausen
gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB zum **gesetzlichen Vertreter**
für die Eigentümer des Grundstückes in:
[REDACTED]

Gemeinde/Gemarkung: [REDACTED]
Flur: [REDACTED] Flurstück(e): [REDACTED]
Verzeichnet im Grundbuch von: [REDACTED]
Blatt: [REDACTED]
Eingetragener Eigentümer: [REDACTED] und [REDACTED] geborene

bestellt.

- Der gesetzliche Vertreter erhält eine

Urkunde

zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis.

- Der Vertreter soll lediglich tätig werden, um alle notwendigen und zweckmäßigen Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit der dinglichen Sicherung der [REDACTED] anstelle der Eigentümer zu tätigen. Weitere Befugnisse sind nicht vorgesehen.
- Der Bescheid ergeht kostenfrei. Auslagen werden nicht erstattet.

Begründung:

I.

Mit Schreiben vom [REDACTED] 2009 beantragte die [REDACTED] die Bestellung eines gesetzlichen Vertreters für die Eigentümer des oben bezeichneten Grundstückes in [REDACTED] Landkreis [REDACTED].

Das hier gegenständliche Grundstück befindet sich in dem Bereich, in dem der Bau der [REDACTED] erfolgen soll.

Als Eigentümer des Grundstückes sind die Eheleute [REDACTED] im Grundbuch eingetragen. Der Aufenthalt der Eigentümer konnte nicht ermittelt werden. Gleiches gilt für Nachlassvorgänge.

Um das oben genannte Vorhaben rechtlich zu sichern, soll Herr Sven Kulle als gesetzlicher Vertreter für die Eigentümer bestellt werden. Das Einverständnis liegt vor, es wurde fermündlich eingeholt.

II.

Der Landkreis [REDACTED] ist sachlich und örtlich für die beantragte Vertreterbestellung gemäß Art. 233 Abs. 2 Abs. 3 EGBGB zuständig.

Die Bestellung eines gesetzlichen Vertreters kann erfolgen, wenn der Eigentümer eines Grundstückes oder sein Aufenthalt nicht festzustellen sind, ein Bedürfnis besteht, die Vertretung der Eigentümer sicherzustellen und ein berechtigtes Interesse vorliegt (Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 1 EGBGB).

Die Bestellung eines gesetzlichen Vertreters ergibt sich im vorliegenden Fall aus der Notwendigkeit heraus, dass Leitungsrechte zu sichern und die Beteiligtenrechte wahrzunehmen sind.

Da der Aufenthalt der Grundstückseigentümer nicht bekannt ist, beantragte die [REDACTED] die Bestellung eines gesetzlichen Vertreters. Die [REDACTED] plant den Bau der [REDACTED] und hat somit ein berechtigtes Interesse an der Bestellung eines gesetzlichen Vertreters.

Da die Voraussetzungen gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB zur Bestellung eines gesetzlichen Vertreters vorliegen, kann Herr Sven Kulle als gesetzlicher Vertreter bestellt werden.

Der hier bestimmte Vertreter ist mit Zugang der Urkunde befugt, alle notwendigen und zweckmäßigen Rechtsgeschäfte im Rahmen der dinglichen Sicherung der [REDACTED] anstelle der Eigentümer zu tätigen. Weitere Befugnisse sind nicht vorgesehen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landrat des Landkreises [REDACTED] einzulegen.

Im Auftrag

Urkunde

Anlage

über die Bestellung
eines gesetzlichen Vertreters gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB

Auf Antrag der [REDACTED] GmbH [REDACTED] vom 16.02.2009 wird

Herr Sven Kulle, Falkenweg 25, 99734 Nordhausen,

mit sofortiger Wirkung als gesetzlicher Vertreter für die Eigentümer des Grundstückes in der

Gemeinde/Gemarkung: [REDACTED]
Flur: [REDACTED] Flurstück(e): [REDACTED]
Verzeichnet im Grundbuch von: [REDACTED]
Blatt: [REDACTED]
Eingetragener Eigentümer: [REDACTED] und [REDACTED] geborene

auf der Grundlage des Artikels 233 § 2 Abs. 3 EGBGB bestellt.

Der Vertreter soll lediglich tätig werden, um alle notwendigen und zweckmäßigen Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit der dinglichen Sicherung der [REDACTED] Leitung [REDACTED] anstelle der Eigentümer zu tätigen. Weitere Befugnisse sind nicht vorgesehen.

Begründung:
Mit Schreiben vom [REDACTED] 2009 beantragte die [REDACTED] GmbH [REDACTED] die Bestellung eines gesetzlichen Vertreters für die Eigentümer des oben bezeichneten Grundstückes in [REDACTED] Landkreis [REDACTED].
Das hier gegenständliche Grundstück befindet sich in dem Bereich, in dem der Bau der [REDACTED] Leitung [REDACTED] erfolgen soll.

Als Eigentümer des Grundstückes sind die Eheleute [REDACTED] im Grundbuch eingetragen. Der Aufenthalt der Eigentümer konnte nicht ermittelt werden. Gleiches gilt für Nachlassvorgänge.

Um das oben genannte Vorhaben rechtlich zu sichern, soll Herr Sven Kulle als gesetzlicher Vertreter für die Eigentümer bestellt werden.

Der Vertreter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

[REDACTED] 2009

Landrat des
Landkreises

Im Auftrag,

Vom Amtsgericht bestellter **Pfleger** gem. §§ 1909 ff BGB

Pfleger für abwesende, unbekannte oder ungewisse Beteiligte

- gemäß § **1911 Abs. 1 BGB** erhält ein abwesender Volljähriger, dessen Aufenthalt unbekannt ist, und gemäß § **1911 Abs. 2 BGB** ein Abwesender, dessen Aufenthalt zwar bekannt ist, der aber an der Rückkehr und der Besorgung seiner Vermögensangelegenheiten verhindert ist, für seine Vermögensangelegenheiten, soweit sie der Fürsorge bedürfen, einen sogenannten „**Abwesenheitspfleger**“
- gemäß § **1913 BGB** kann für unbekannte oder ungewisse Beteiligte einer Angelegenheit, soweit eine Fürsorge erforderlich ist, ein sog. „**Pfleger für unbekannte oder ungewisse Beteiligte**“ bestellt werden
- in beiden Fällen muss ein Fürsorgebedürfnis bestehen. Abzustellen ist dabei auf die Interessen des abwesenden, unbekanntem oder ungewissen Beteiligten und nicht auf die Interessen Dritter

Nachlasspfleger

- nach § **1960 Abs. 2 BGB** kann das Nachlassgericht für denjenigen, welcher Erbe wird, einen sog. „Nachlasspfleger“ bestellen

Verfahrenspfleger und Ergänzungspfleger

- seit dem Inkrafttreten des **FamFG** zum 01.09.2009 werden Beschlüsse im betreuungsgerichtlichen und nachlassgerichtlichen Genehmigungsverfahren – wie z.B. hinsichtlich eines Kaufvertrages – erst mit Rechtskraft wirksam
- es wird empfohlen, im Rahmen des betreuungsgerichtlichen und nachlassgerichtlichen Genehmigungsverfahrens einen sog. „Verfahrenspfleger“ nach § 340 i.V.m. 276 FamFG wie auch einen „Ergänzungspfleger“ nach § 1909 BGB zu bestellen

Herrenlosigkeit als Chance - Fallbeispiel Apolda



Abtretung des Aneignungsrechtes seitens des Landes an die Kommune nach kommunaler Vorklärung mit den Gläubigerbanken

Problem:

- ein seit 2004 leer stehendes, denkmalgeschütztes und herrenloses Fabrikgebäude

Lösung:

- **Nutzungskonzept** durch eine Künstlergruppe
- Vorfinanzierung von **Sicherungsmaßnahmen** durch die Stadt
- Klärung mit der **Gläubigerbank** bzgl. Umgang mit den auf dem Grundstück lastenden **Grundschulden**
- Nach **Zahlung eines pauschalen Kaufpreises** Erwerb des **Aneignungsrechtes**

Eigentumsaufgabe / Herrenlosigkeit (§ 928 BGB)

gemäß § **928 Abs. 1 BGB** kann das Eigentum an einem Grundstück dadurch aufgegeben werden, dass der **Eigentümer** den Verzicht dem **Grundbuchamt** gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird

Rechtsfolgen von Herrenlosigkeit

- Aneignungsrecht
- Gefahrenabwehrpflicht
- Grundschulden
- u.a.

Herrenlose Grundstücke: **Aneignungsrecht**

- mit Ausnahme von Sonderregelungen für sog. „Bodenreformgrundstücke“ in den neuen Länder steht das **Recht zur Aneignung** des aufgegebenen Grundstücks dem **Fiskus** des Landes zu, in dem das Grundstück liegt (§ 928 Abs. 2 Satz 1 BGB)
- der **Fiskus** erwirbt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt (§ 928 Abs. 2 Satz 2 BGB)
- Alternative I: **Abtretung des Aneignungsrechtes** an einen Dritten (z.B. Kommune), ggf. gegen Zahlung von evtl. Aufwendungen oder/und des Grundstückswertes
- Alternative II: **Verzichtserklärung** gegenüber dem Grundbuchamt mit der Rechtsfolge eines Aneignungsrechtes für jedermann (dieser erwirbt das Eigentum durch eine entsprechende Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt und die entsprechende Eintragung in das Grundbuch)

Herrenlose Grundstücke: **Gefahrenabwehrpflicht**

gehen von einem herrenlosen Grundstück Gefahren aus,
ist zur Gefahrenabwehr die **Gemeinde** als örtliche
Ordnungs- oder Polizeibehörde zuständig, **soweit** – nach
dem Grundsatz „Spezialgesetz vor allgemeinem Gesetz“ -
nicht andere Fachbehörden zuständig sind!

Herrenlose Grundstücke: **Grundschulden**

auch wenn die Grundstücke herrenlos sind, bleiben die im Grundbuch eingetragenen Belastungen wie z. B. Grundschulden und Sicherungshypotheken in vollem Umfang zugunsten der Gläubiger erhalten!

Zwangsvollstreckung von öffentlichen Forderungen in das Grundstück – **Fallbeispiel I**



Fallbeispiel Frankfurt am Main / Hessen Institutszwangsverwaltung und „Zwangssanierung“

Problem:

- jahrelanger Leerstand und Verfall

Lösung:

- **Zwangsvollstreckung** von abgaberechtliche Forderungen
- Antrag beim **Amtsgericht** auf Anordnung einer **Institutszwangsverwaltung** ⇒ Einsetzung eines Mitarbeiters des Wohnungsamtes als Zwangsverwalter
- städtische Vorfinanzierung von Instandsetzung und Sanierung
- Refinanzierung durch **Zwangsversteigerung**

Zwangsvollstreckung von öffentlichen Forderungen in das Grundstück – **Fallbeispiel II**



Fallbeispiel Bliesdorf / Brandenburg:
Immobilienvollstreckung einschließlich Zwangsversteigerung, Ersteigerung durch die Kommune und Veräußerung an Investor mit Auflagen

Problem:

- eine Anfang der 1990er Jahre an einen ausländischen Investor veräußerte ehemalige Mühle stand seit Jahren leer und drohte zu verfallen
- die Bemühungen der Verwaltung, Kontakt zu dem ausländischen Eigentümer aufzunehmen, schlugen fehl
- ebenso konnten Steuerbescheide (Einschreiben mit Rückschein) bzgl. aufgelaufener Abgabenschulden (Grundsteuerschulden wie auch nicht gezahlte Wasser- und Bodenverbandsbeiträge) trotz Inanspruchnahme der örtlich zuständigen konsularischen Vertretung nicht zugestellt werden

Zwangsvollstreckung von öffentlichen Forderungen in das Grundstück – **Fallbeispiel II**

Fallbeispiel Bliesdorf / Brandenburg:

Immobilienvollstreckung einschließlich Zwangsversteigerung, Ersteigerung durch die Kommune und Veräußerung an Investor mit Auflagen

Lösung – Teil I:

- **Ersatzbekanntmachung** der Steuerbescheide durch **öffentliche Zustellung** mittels **öffentlicher Bekanntmachung**
- Vollstreckung der ausstehenden öffentlichen Forderungen im Wege einer **Zwangsvollstreckung** in das Grundstück (**Immobilienvollstreckung**) durch die Verwaltung
- die **Amtsverwaltung** ließ durch das Grundbuchamt in das Grundbuch eine **Zwangssicherungshypothek** eintragen, stellte beim Amtsgericht einen Antrag auf Durchführung einer **Zwangsversteigerung** und zahlte den dafür erforderlichen Vorschuss (u.a. für evtl. anfallende Kosten für die Erstellung eines Wertgutachtens)
- das **Amtsgericht** beauftragte einen öffentlich bestellten und vereidigten **Sachverständigen**, das Grundstück zu bewerten, und führte anschließend ein **Zwangsversteigerungsverfahren** durch.
- im zuständigen Ausschuss wurde durch **Beschluss** die Verwaltung ermächtigt, im Rahmen der Zwangsversteigerung das Grundstück bis **zu einem bestimmten Höchstwert zu erwerben**

Zwangsvollstreckung von öffentlichen Forderungen in das Grundstück – **Fallbeispiel II**

Fallbeispiel Bliesdorf / Brandenburg:

Immobilienvollstreckung einschließlich Zwangsversteigerung, Ersteigerung durch die Kommune und Veräußerung an Investor mit Auflagen

Lösung – Teil II:

- nach erfolgreicher Ersteigerung schrieb die Verwaltung das Grundstück öffentlich aus und beauftragte den ausgewählten **Erwerber** im **Kaufvertrag** mit einer Bauverpflichtung, die mittels **Eintragung einer bedingungslosen Rückauflassungsvormerkung** in das Grundbuch wie auch sofortige **Unterwerfung in die Rückabwicklung des Kaufvertrages** vertraglich gesichert wurde.
- nach Erwerb des Grundstückes wurden durch den neuen Eigentümer erste **Sicherungs- und Sanierungsarbeiten** durchgeführt.
- inzwischen kann eine solche gutachterliche Ermittlung des Grundstückswertes nach Abstimmung mit dem **Versteigerungsrichter** alternativ auch durch entsprechende geeignete Mitarbeiter der Verwaltung in Form eines „vereinfachten Bewertungsverfahrens“ eigenständig vorgenommen werden.
- auf eine darüber hinaus gehende Absicherung durch Vereinbarung von **Vertragsstrafen** wurde verzichtet, um beim Käufer keinen evtl. demotivierenden zusätzlichen Handlungsdruck zu erzeugen

Zwangsvollstreckungsrecht I

Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen („Immobilienvollstreckung“):

⇒ **Zwangshypothek** nach § 867 ZPO

- lediglich Sicherungsmittel
- die Gläubiger erhalten hierdurch kein Geld
- die Eigentumsverhältnisse bleiben unverändert

⇒ **Zwangsverwaltung** nach §§ 146 ff. ZVG

- Möglichkeit, die Gläubiger aus den Einnahmen des Grundstücks zu befriedigen (ohne zu versteigern)
- weitere Wertminderung wird vermieden

⇒ **Zwangsversteigerung** nach § 15 ff. ZVG

- Möglichkeit, die Gläubiger aus den Einnahmen einer Grundstücksversteigerung zu bedienen

Zwangsvollstreckungsrecht II

Institutszwangsverwaltung nach § 150a ZVG

⇒ Voraussetzungen:

- Vollstreckbare Forderungen der Kommune (Steuern, Abgaben)
- Antrag beim zuständigen Amtsgericht zur Bestellung eines geeigneten Mitarbeiters der Kommune als Institutsverwalters
- Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen durch Zwangsverwaltung (§§ 146 – 161 ZVG)

⇒ zu beachten:

- Ersatzvornahme noch nicht begonnen
- Klärung über finanzielle Mittel
- der/die Mitarbeiter/in erhält als Zwangsverwalter/in keine Vergütung aus der Masse

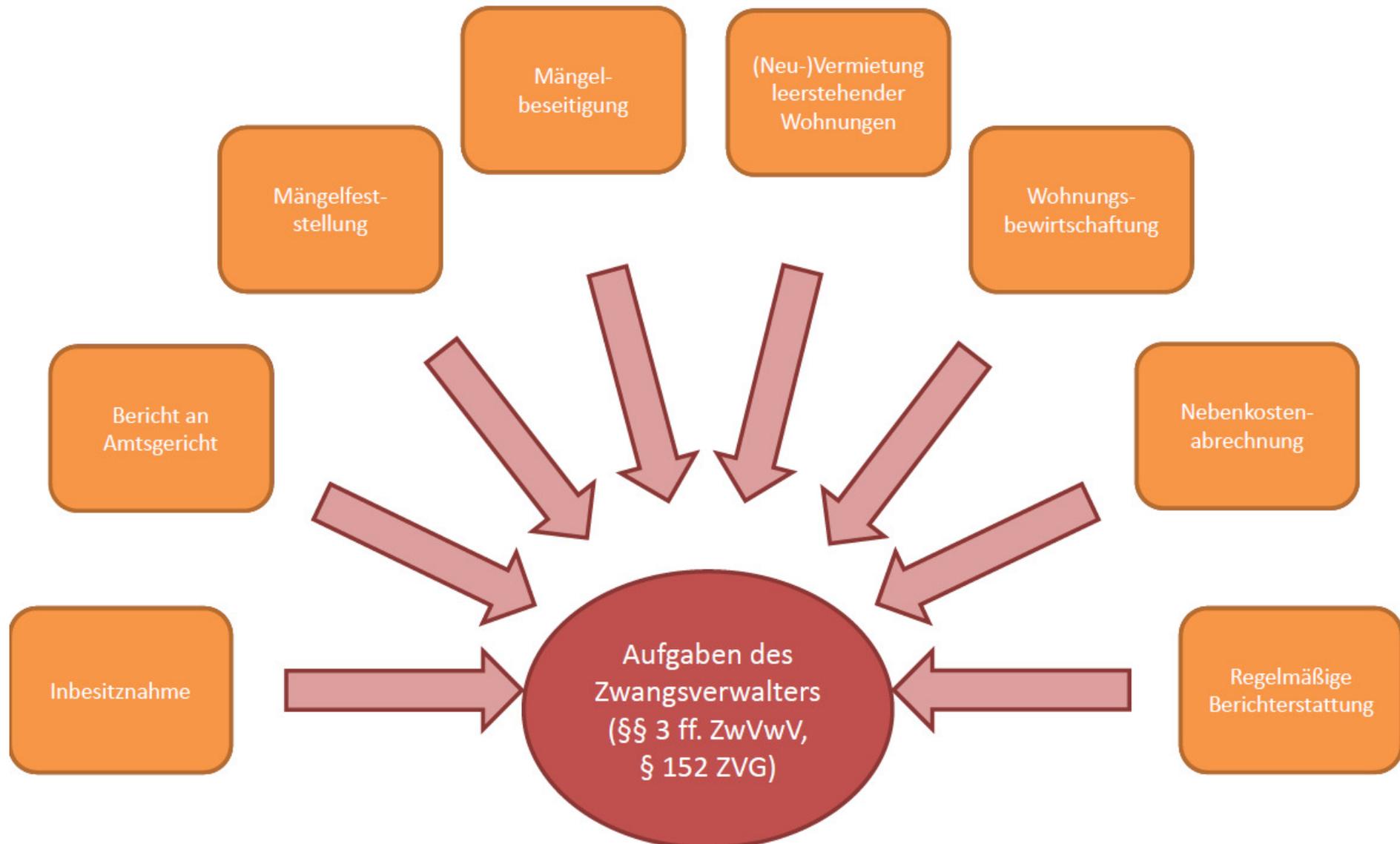
Zwangsvollstreckungsrecht III

Institutszwangsverwalter

⇒ persönliche Voraussetzungen (§ 1 Abs. 2 ZwVwV, § 150 a ZVG)

- geschäftskundige, natürliche, vom Schuldner und vom Gläubiger unabhängige Person
- zuverlässig und vertrauenswürdig
- qualifiziert für die ordnungsgemäße Gestaltung und Durchführung der Zwangsverwaltung

Zwangsvollstreckungsrecht IV



Zwangsvollstreckungsrecht V

Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters (Auswahl):

- ausschließlich verantwortlich gegenüber dem Vollstreckungsgericht
- Grundstück in seinem wirtschaftlichem Bestand erhalten und ordnungsmäßig nutzen (§ 152 Abs. 1 ZVG) ⇒ „Zur *ordnungsgemäßen Benutzung* gehören schon im Wortsinne **Instandsetzungen**, zu denen der Verfügungsberechtigte nach öffentlich-rechtlichen Ordnungsvorschriften wie solchen der Wohnungsaufsicht verpflichtet ist. Implizit ergibt sich dies auch aus § 155 Abs. 3 ZVG, in dem die Verzinsung von Vorschüssen des Gläubigers für Instandsetzungs-, Ergänzungs- und Umbauarbeiten geregelt ist. Allerdings soll die Art der Nutzung, die bis zur Anordnung der Zwangsverwaltung bestand, beibehalten werden.“ (Leitfaden, S. 80f)
- Handeln wie ein sorgfältig und ordentlich wirtschaftender Eigentümer (z. B. Befolgung behördlicher Anordnungen)

Zwangsvollstreckungsrecht VI

Beendigung der Institutszwangsverwaltung z.B. durch Zwangsversteigerung:

- Antrag durch Gläubiger/in beim Amtsgericht
- Terminfestsetzung durch Amtsgericht
- Beendigung der Zwangsverwaltung nach Zuschlagserteilung erst durch Beschluss des AG und nach Befriedigung der Gläubiger (§§ 10, 155 ZVG)
- Die Kosten der Zwangsverwaltung werden nach § 155 ZVG vor allen anderen Forderungen aus dem Versteigerungserlös erstattet. Dies gilt insbesondere für die notwendigen Instandsetzungskosten.

Insolvenzverfahren

Wichtig:

bei einem Insolvenzverfahren geht es ...

- in Abgrenzung zur Zwangsvollstreckung, die (i.d.R.) allein der Durchsetzung einer Forderung dient! –

... um die „gemeinschaftliche Befriedigung von Forderungen

Insolvenzverfahren

„Eröffnungsverfahren“

- u.a. Anordnung vorläufiger Maßnahmen (§ 21 InsO) wie z.B.
 - Bestellung eines „vorläufigen Insolvenzverwalters“ als „starker Verwalter“ (d.h. u.a. als „Adressat für Bescheide“!) oder „schwacher Verwalter“ (d.h. u.a. „Adressat für Bescheide“ bleibt der Eigentümer!)
 - Verfügungsverbot für den Schuldner
- vgl. www.insolvenzbekanntmachungen.de

Insolvenzverfahren

„Eröffnung der Insolvenzverfahrens“ / „eröffnete Verfahren“

- Eröffnungsbeschluss mit u.a. Ernennung des Insolvenzverwalters
- Inbesitznahme (Verwaltungs- und Verfügungsrecht) der Insolvenzmasse durch die Insolvenzverwalter
- Vollstreckungsverbot des § 89 Abs. 1 InsO
- ggf. „Freigabe“ von z.B. „verwahrlosten Immobilien“ ⇒ mit der Freigabe erlangt der Schuldner die Verfügungsbefugnis über das Objekt zurück!
- auch die freigegebene Immobilie unterliegt als sonstiges Vermögen des Schuldners während des Insolvenzverfahrens dem Vollstreckungsverbot des § 89 Abs. 1 InsO

strategische Ansätze auf kommunaler Ebene

- systematische Bestandsaufnahme
- Entwicklung von Bewertungsmaßstäben
- kommunale Arbeitsstrukturen und Routinen
- Beratung, Förderung und Aktivierung
- Bereitstellung finanzieller Ressourcen
- kommunale Gesamtstrategie

systematische Bestandsaufnahme

Fallbeispiel untere Bauaufsicht des Schwalm-Eder-Landkreises

Problem

- strukturelle Leerstände in dem ländlich geprägten Raum
- weiterer Rückgang der Bevölkerung bis 2030 um ca. 13 %

Lösungsansatz

Untersuchung der kritischen Bausubstanz

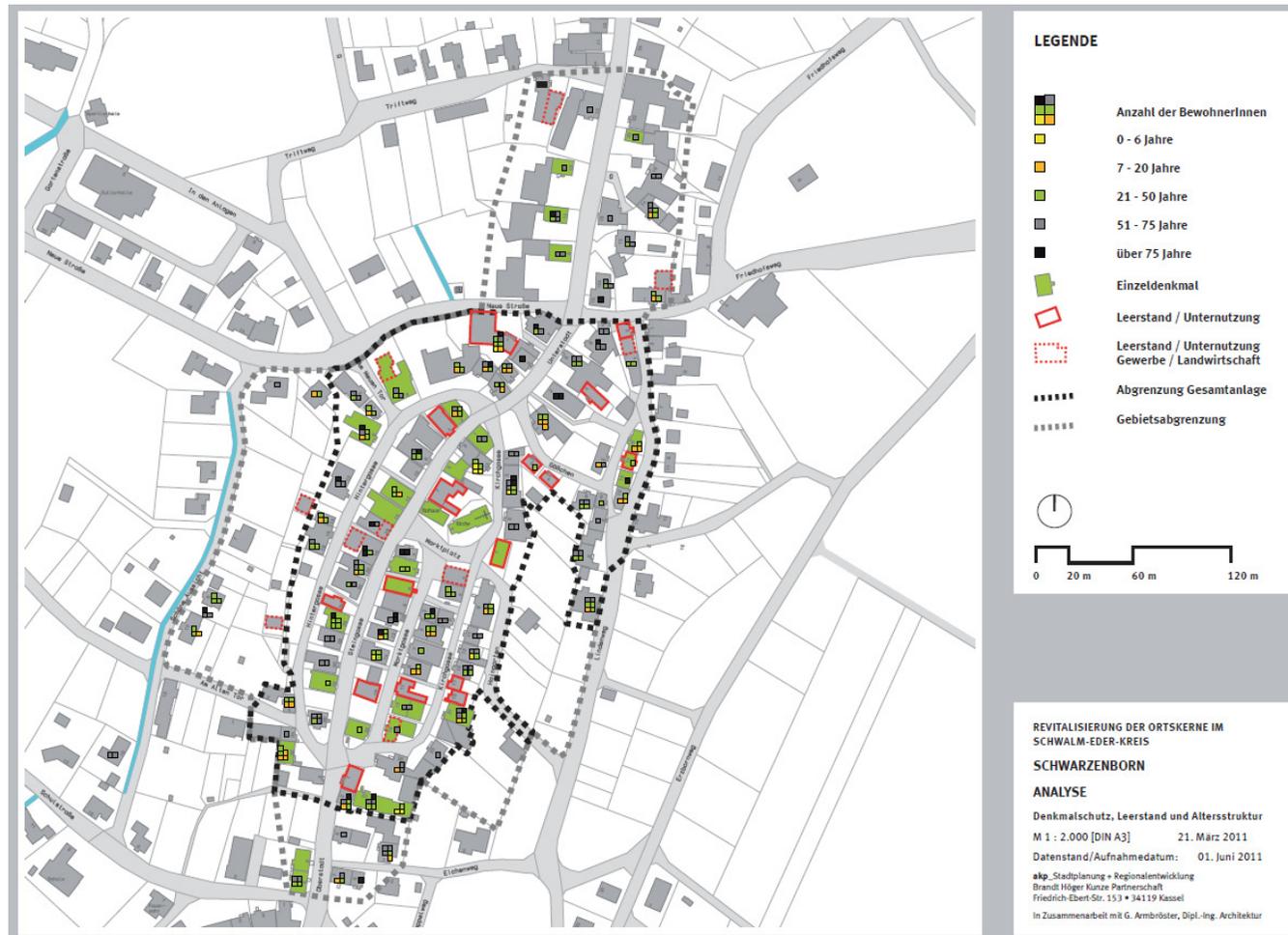
- Informations- und Abstimmungsgespräche
- Festlegung von Untersuchungsbereichen
- Auswertung vorliegender Datenbestände
- Bestandsaufnahme

Erarbeitung exemplarischer Strategien

- Analyseplan
- Passivplan
- Gemeindesteckbrief
- Aktivplan
- Gebäudeblätter

systematische Bestandsaufnahme

Fallbeispiel untere Bauaufsicht des Schwalm-Eder-Landkreises

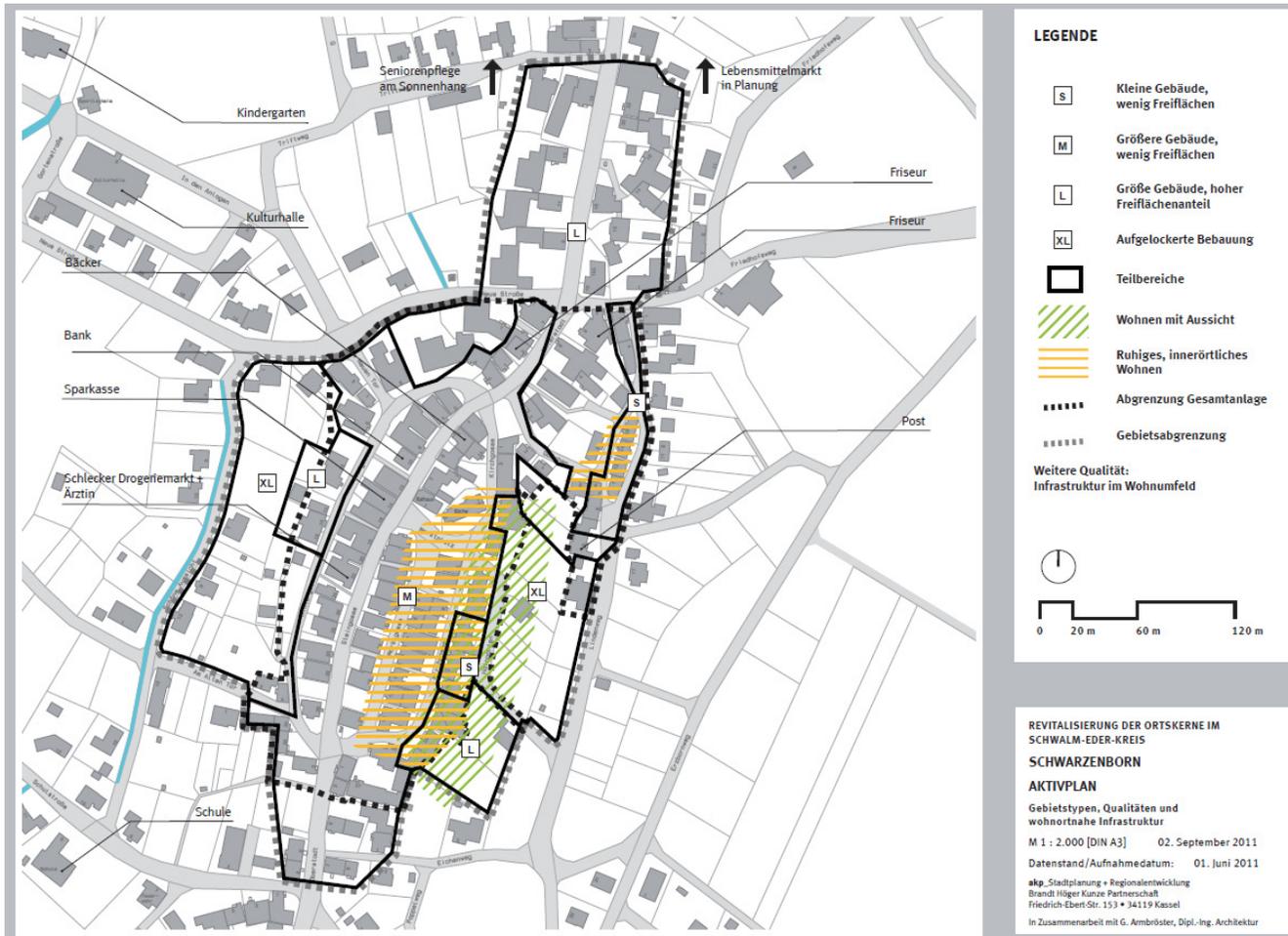


Analyseplan

- Anzahl und Alter der Bewohner,
- Denkmalschutz (Kulturdenkmale und Gesamtanlage) sowie
- Leerstände

systematische Bestandsaufnahme

Fallbeispiel untere Bauaufsicht des Schwalm-Eder-Landkreises



Aktivplan

- Aussagen, die für eine aktive Beratung von Interessenten durch die Gemeinden sinnvoll sind
- dieser Plan wird ergänzt durch die **Gebüdesteckbriefe**, die von jedem Gebäude in den Untersuchungsgebieten angelegt wurden

systematische Bestandsaufnahme

Fallbeispiel Herne

Typ 1:

Objekte ohne ordnungsrechtlichen
Sicherungsbedarf in städtebaulich
unempfindlicher Lage

Typ 2:

Objekte mit ordnungsrechtlichem
Sicherungsbedarf
in städtebaulich
unempfindlicher Lage

Typ 3:

Objekte ohne ordnungsrechtlichen
Sicherungsbedarf
in städtebaulich
bedeutsamer Lage

Typ 3:

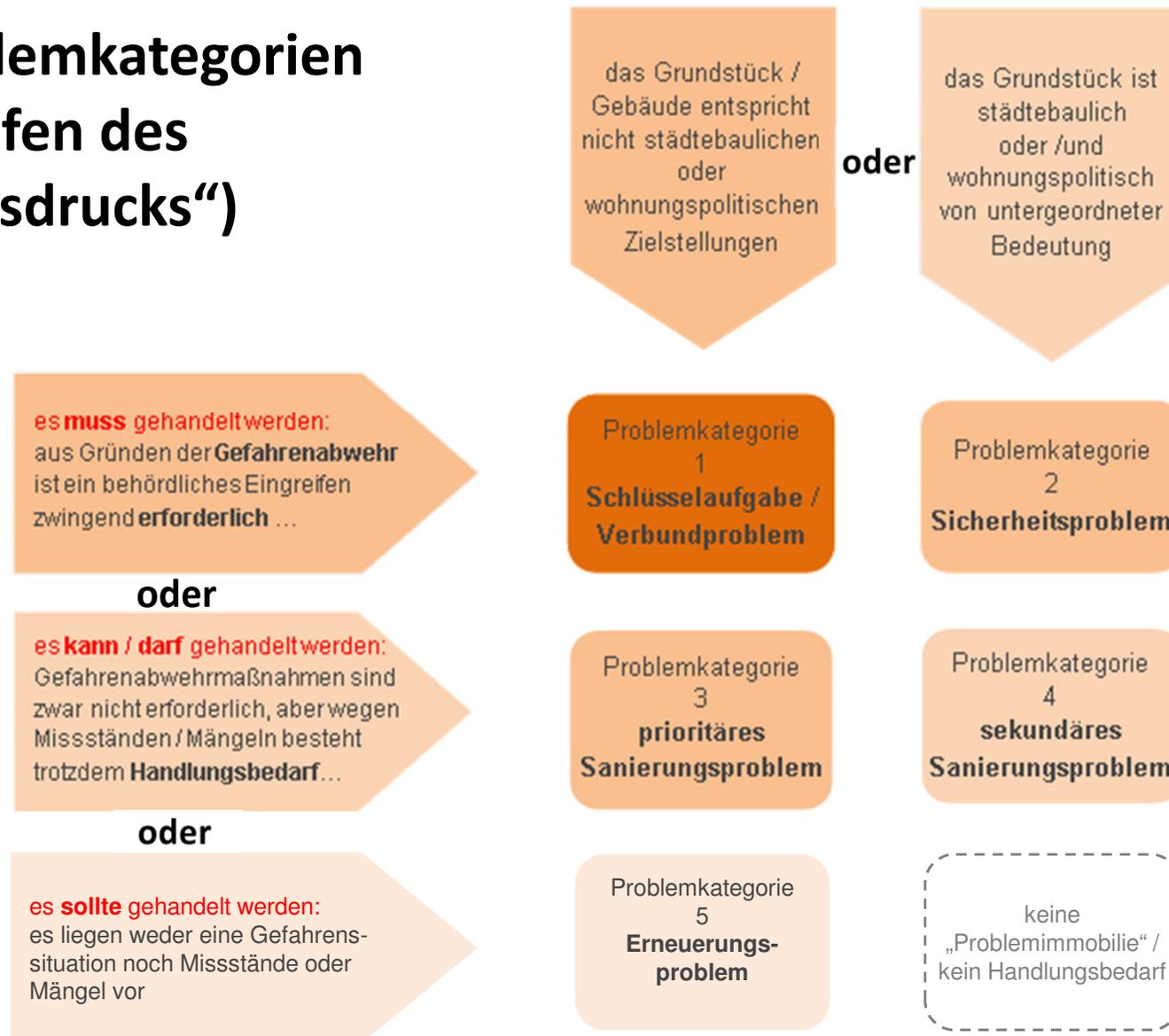
Objekte ohne
ordnungsrechtlichen
Sicherungsbedarf
in städtebaulich
bedeutsamer Lage

**Ordnungsrechtlicher
Sicherungsbedarf**

Städtebauliche Empfindlichkeit

Entwicklung von Bewertungsmaßstäben

fünf Problemkategorien („fünf Stufen des Handlungsdrucks“)



Entwicklung von Bewertungsmaßstäben

Fallbeispiel Dortmund

PROBLEMHÄUSER IN DORTMUND



Dortmunder Definition eines „Problemhauses“



**„Immobilien, die
Quelle von
Störungen oder
Belästigungen für
ihre Bewohner oder
ihr Umfeld sind.“**

Bewusst weit gefasst!

Entwicklung von Bewertungsmaßstäben

Fallbeispiel Dortmund

PROBLEMHÄUSER IN DORTMUND



Drei Kategorien von Problemhäusern

Leerstehende Gebäude

Zutritt von Unbefugten, Schlafstätte
von Obdachlosen u. a.

Sonstige Probleme in Häusern

Einzelne Probleme oder
nur Probleme in einzelnen
Wohnungen

Verwaorloste Häuser

mehrere Problemlagen (z. B.
Abfallentsorgung, Scheinanmeldungen,
Überbelegung, hygienische Probleme u. a.)



Beratung, Förderung und Aktivierung I

u.a. bzgl. Fördermöglichkeiten im Rahmen der
Städtebauförderung:

- „Rückbauförderung“, Förderung von Sicherungsmaßnahmen und Mod.-/ Inst.-Förderung in der **klassischen Stadterneuerung**
- Rückbauförderung **Stadtumbau Ost** (einschließlich Altschuldenhilfe, ab der VV 2005 Einschränkungsregelungen und ab der VV 2008 Ausschlussregelungen bzgl. Altbauten)
- ab der VV 2005 im Rahmen von **Stadtumbau Ost** bis zu 3 % der 100-%-Bund-Länder-Förderung für **Sicherung von Altbauten** einsetzbar, Quote wurde bis 2009 auf 15 % erhöht, ab der VV 2010 dann bis zu 30 % der 100-%-Bund-Länder-Förderung für die Förderung von Erwerb, Sicherung und Sanierung von Altbauten einsetzbar

Beratung, Förderung und Aktivierung II

z.B. mit folgenden aktivierenden Ansätzen:

- kooperative Ansätze
- Eigentümerstandortgemeinschaften
- Eigentümermoderator
- Wächterhäuser
- Öffentlichkeitsarbeit
- Netzwerkarbeit

Kommunale Gesamtstrategie

- mit u.a. folgenden **Handlungsfeldern**:
 - räumliche Schwerpunktbereiche
 - Prioritätenliste
 - Handlungsmöglichkeiten (Instrumentenmix)
 - Verantwortlichkeiten
 - Verwaltungskoordinierung

Kommunale Gesamtstrategie

Elemente / Bausteine einer kommunalen Gesamtstrategie

Problemanalyse

z.B. mittels

- Begriffsdefinition
- Kriterien
- Erfassung
- Typisierung
- Bewertung
- Erklärung
- Monitoring
- ...

Potentialanalyse

z.B. bzgl.

- Instrumenten
- Akteuren
- Strukturen
- Prozessen
- Synergien
- ...

Konzept/Planung

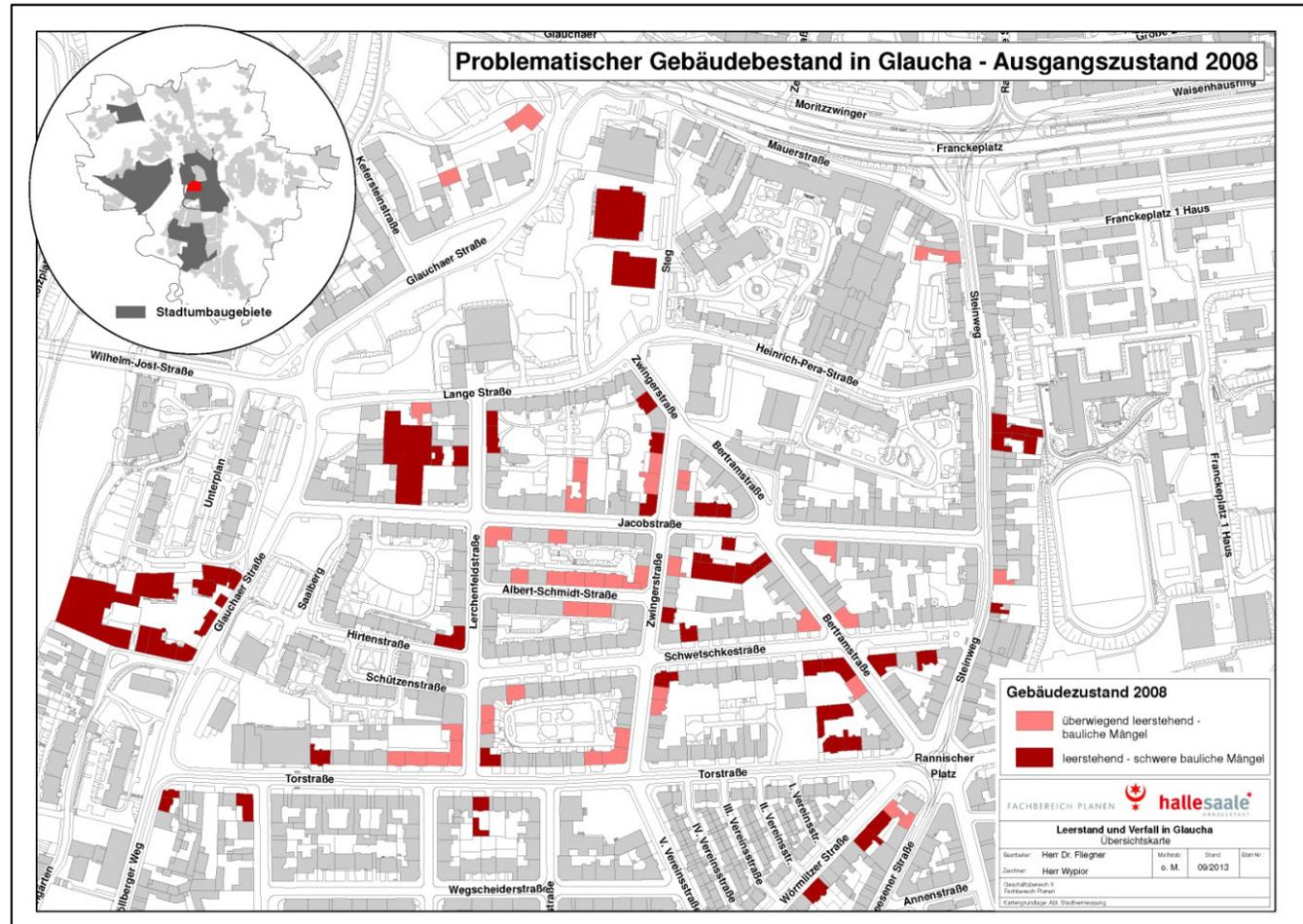
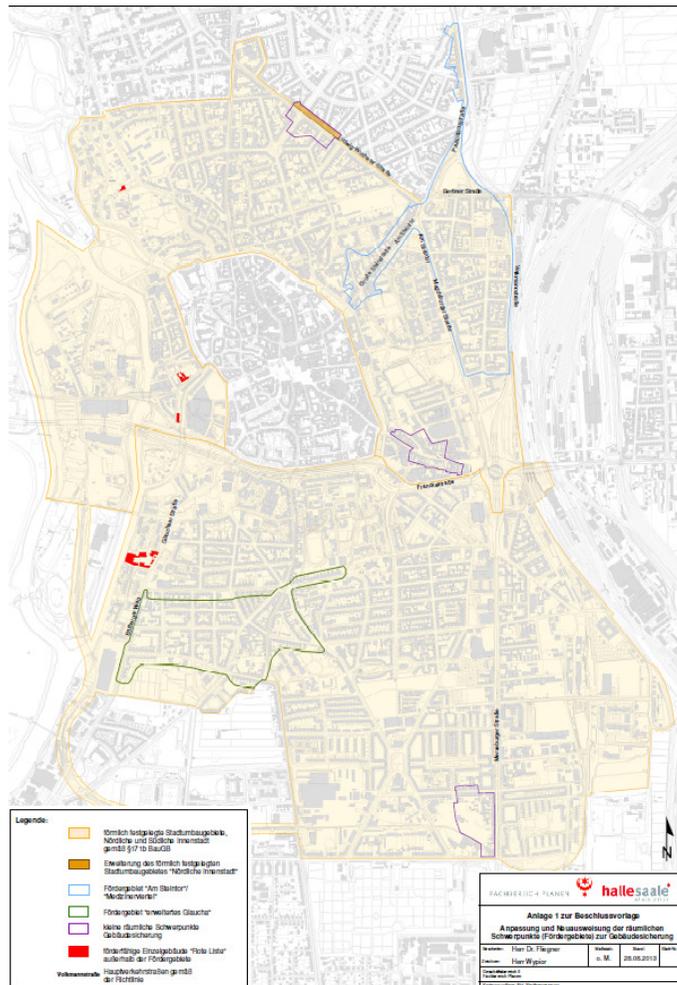
z.B.

- Priorisierung (räumliche und zeitliche Handlungsschwerpunkte)
- Problembewältigung (hoheitliche und ergänzende Instrumente)
- Ressourceneinsatz / Management / Koordinierung
- Verantwortlichkeiten
- ...

Kommunale Gesamtstrategie

Fallbeispiel Halle/Saale (Sachsen/Anhalt)

Hallesche Strategie eines quartiersbezogenen Altbaumanagements



Kommunale Gesamtstrategie

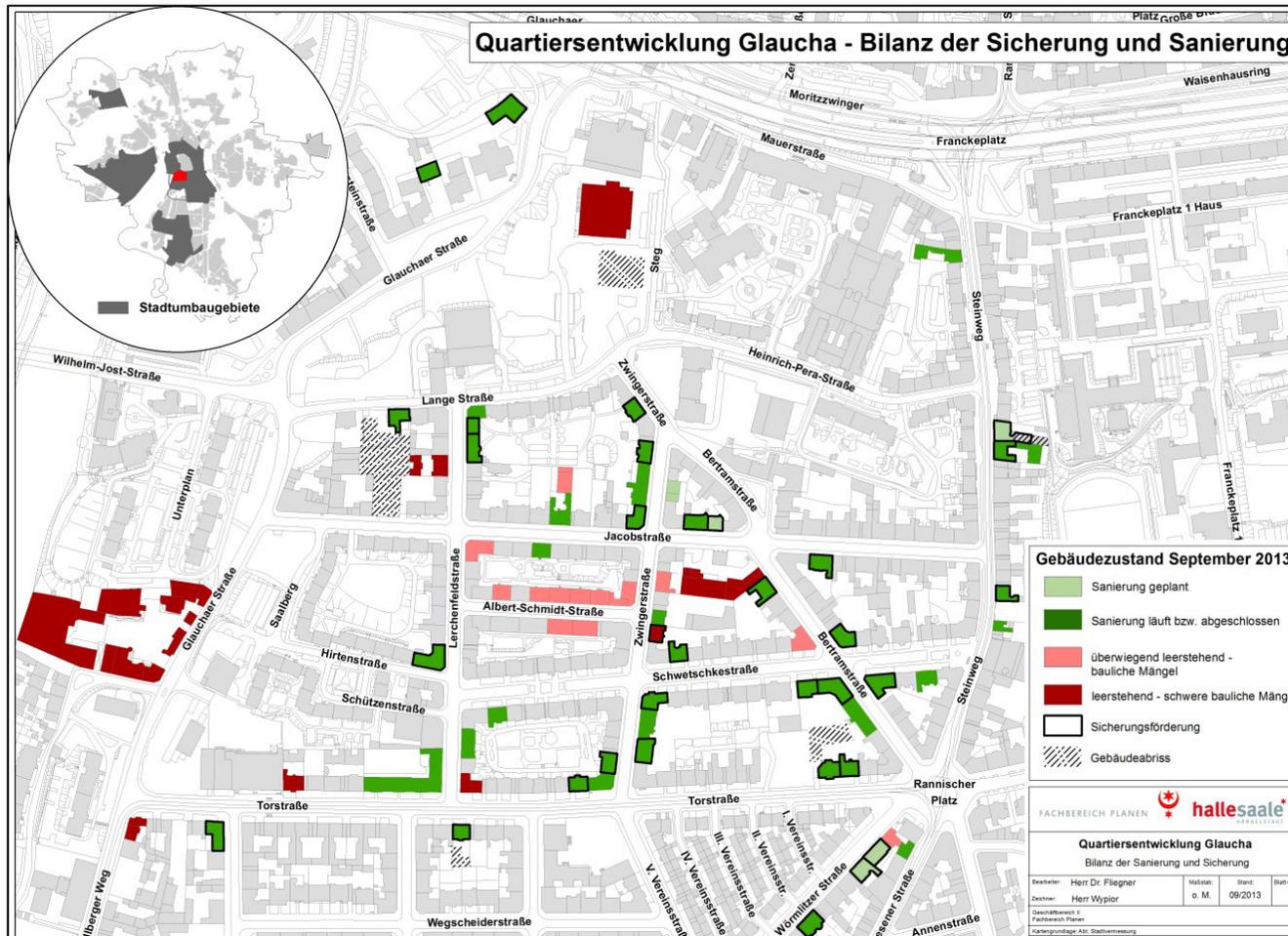
Fallbeispiel Halle/Saale (Sachsen/Anhalt)

- Verwaltungsinterne Abstimmungsrunde zwischen Stadtplanungsamt und Bauordnungsamt
- Leerstandsmonitoring
- Hallesche Strategie eines quartiersbezogenen Altbaumanagements
- Gebäudesicherungsprogramm - Kommunale Richtlinie zur Gebäudesicherung
- „Rote Liste“ bedrohter Gebäude

Kommunale Gesamtstrategie

Fallbeispiel Halle/Saale (Sachsen/Anhalt)

Hallesche Strategie eines quartiersbezogenen Altbaumanagements



Kommunale Gesamtstrategie

Fallbeispiel Bremerhaven

Problem

- Vielzahl an verwahrlosten Immobilien

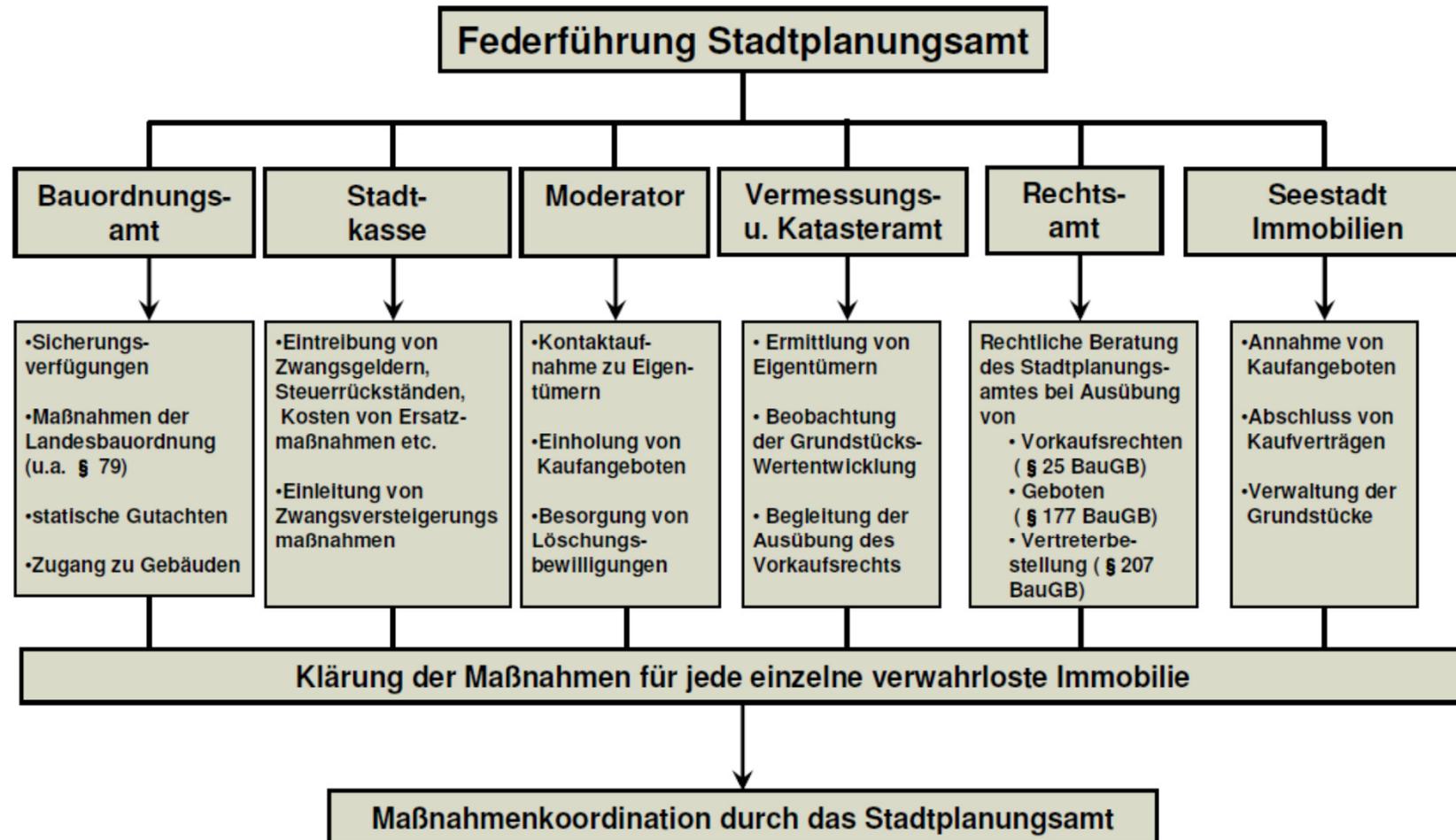
Handlungsansätze

- verwaltungsinterne **Arbeitsgruppe** „Verwahrloste Immobilien“
- **Schrottimmobilienkatasster**
- **Vorkaufsortsgesetz** in Verbindung mit der Einschaltung eines **externen Moderators**, **Ankauf** von verwahrlosten Immobilien, **Abriss** und Ermöglichung von **Nachnutzungen** (Neubebauung, Freifläche oder Zwischennutzung)
- **Beseitigungsanordnung** wegen Verfall nach Landesbauordnung
- **Rückbaugeschäft** nach BauGB

Kommunale Gesamtstrategie

Fallbeispiel Bremerhaven

AG verwaahlte Immobilien



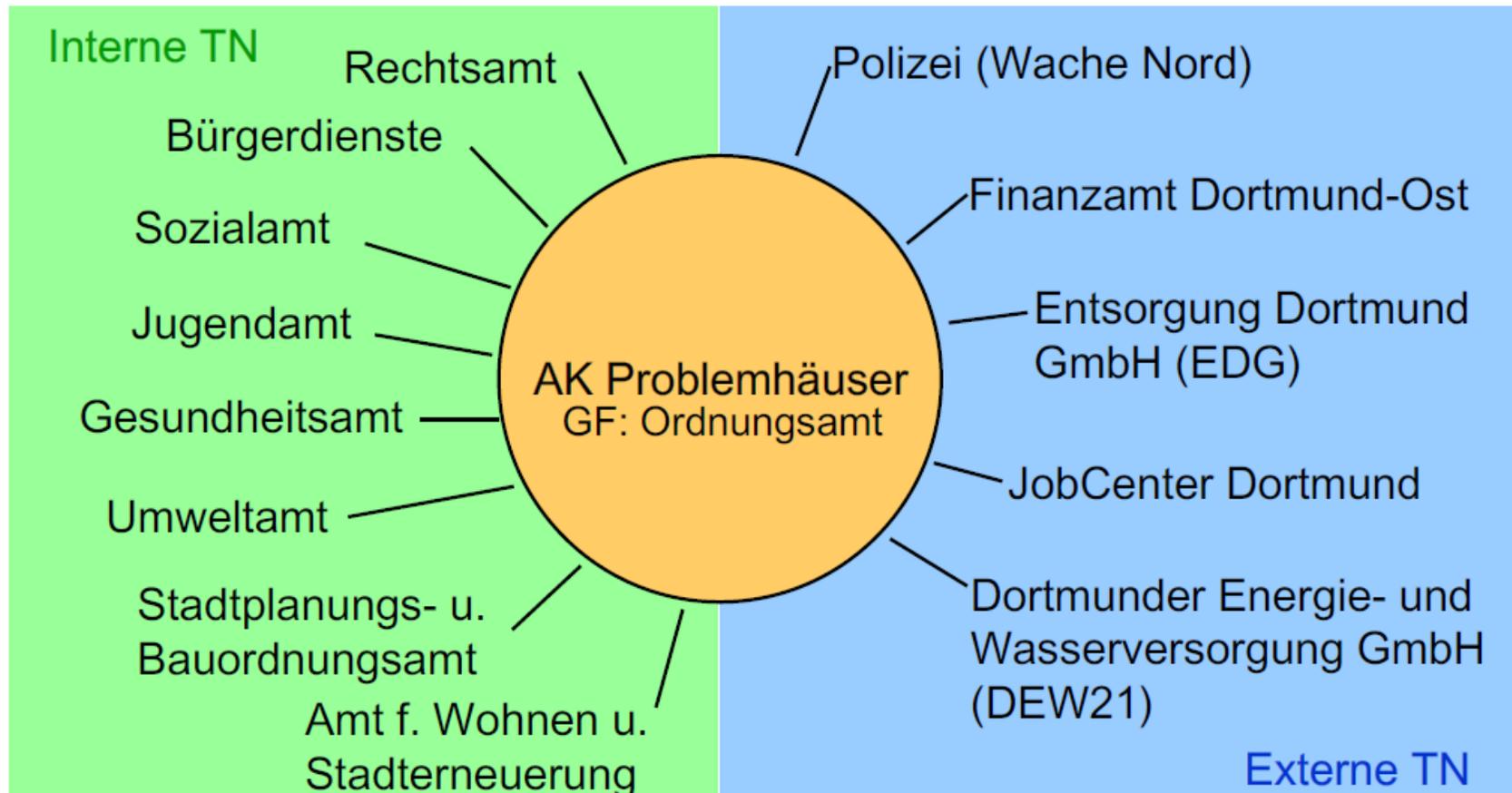
Kommunale Gesamtstrategie

Fallbeispiel Dortmund

PROBLEMHÄUSER IN DORTMUND



Arbeitskreis Problemhäuser: Teilnehmende



Kommunale Gesamtstrategie

Fallbeispiel Dortmund

PROBLEMHÄUSER IN DORTMUND



DORTMUND

Ein Baustein im Gesamtkonzept

Strukturen im Handlungsfeld EU-Armutswanderung - Gesamtstrategische Projektsteuerung und -koordinierung

	Koordinierung der Handlungsfeldstränge in den Verwaltungsbereichen	Kinder und Jugendliche	Schulische und außerschulische Bildung	Lebensunterhalt, Arbeit, Teilhabe <ul style="list-style-type: none"> Beratung und Begleitung Beschäftigung und Qualifizierung Anlaufstelle /aufsuchende Arbeit 	Gesundheitliche Versorgung	Wohnen/ Zusammenleben im Quartier	Sicherheit und Ordnung
		Dezernat 7		Dezernat 5			
Förderprojekte im Handlungsfeld	ESF-Projekt „Stärkung der Teilhabe von EU-Zuwanderern und -Zuwanderinnen am Arbeitsmarkt“		Alphabetisierung/ Sprachkurse	Aufsuchende Arbeit und Kompetenzfeststellung		Niedrigschwellige Begegnung	
		Stärkung des örtlichen Trägernetzwerks sozialer Arbeit - Einsatz studentischer Integrationshelfer/innen (Dualer Studiengang FH DO)					
	Landesprojekt „Integrationslotsen“	Jugendlots/innen		Arbeitsmarktlots/innen	Gesundheitslots/innen		
	Weitere Landesprojekte	<ul style="list-style-type: none"> Beratungsmobil Kinderstuben Elterbegleiterinnen 	<ul style="list-style-type: none"> Beratungsmobil Kinderstuben Elterbegleiterinnen 	<ul style="list-style-type: none"> Beratungsmobil Elterbegleiterinnen 	Geplant: Kompetenzzentrum (gemeinsam mit MGEPA)	Wohnungszugangstrategie	
	Koordinierung der Regelangebote/Projekte freier u. städtischer Träger in Fachgruppen des „Netzwerk EU-Armutswanderung“	SGB VIII, Kinder- und Jugendhilfe / schulische u. außerschulische Bildung (bis 14 J.)	Übergang Schule Beruf“	Erstintegration/ Beratung/ Unterstützung	Arbeitsmarkt/ Kompetenzfeststellung	Gesundheit	Zusammenleben im Quartier / Wohnen
	Verantwortliche Koordinator/innen						



Problemhäuser

Ulf Gerlach

Städtebauassessor

Dipl.-Ing. für Stadt- und Regionalplanung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Wohnen

Referat IV D – Wohnungsneubau

Projektmanagement und Bauleitplanung

Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Fon: +49 (0)30 90139 4829

Mail: ulf.gerlach@sensw.berlin.de

Vielen Dank

für Ihre

Aufmerksamkeit