

Protokoll des Regionalforums
**„Umgang mit verwahrlosten
Immobilien im ländlichen Raum –
Fachveranstaltung zu
Rechtsinstrumenten und
Praxisfragen“**
27.04.2017
in Neustadt am Rennsteig



in Zusammenarbeit mit

Regionale AktionsGruppe
Gotha | Ilm-Kreis | Erfurt e.V.



Bauhaus-Universität Weimar

Fakultät Architektur und Urbanistik

Biosphärenreservat
Thüringer Wald



gefördert durch

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Freistaat
Thüringen



Ministerium
für Umwelt, Energie
und Naturschutz

Freistaat
Thüringen



Ministerium
für Infrastruktur
und Landwirtschaft

**SERVICEAGENTUR
DEMOGRAFISCHER
WANDEL**



Eine Veranstaltung im Rahmen des Projekt KOMET - Kooperative Orte managen im UNESCO-Biosphärenreservat Thüringer Wald.



Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	4
Programmübersicht.....	5
Hintergrund und zentrale Frage des Regionalforums.....	6
Einführungsvortrag.....	6
Workshops: Gemeinsame Bearbeitung von ausgewählten Fallbeispielen aus der Region - Kurzzusammenfassung.....	9
Workshop 1.....	9
Workshop 2.....	10

Anlage 1: Aufbereitete Fallbeispiele / Workshop-Ergebnisse

Anlage 2: Teilnehmerliste

Zusammenfassung

Über 100 VertreterInnen von Kommunen, Verwaltungsgemeinschaften, Kreisen und dem Land Thüringen tauschten sich bei diesem Regionalforum zu Rechtsinstrumenten und Praxisfragen im „Umgang mit verwahrlosten Immobilien“ aus. Dass dieses Thema vielen Kommunen unter den Nägeln brennt, zeigen nicht nur die hohe Teilnehmerzahl, sondern auch die angeregten Diskussionen und die vielen Nachfragen während der Veranstaltung. Die Erfahrungen, welche Referenten und TeilnehmerInnen aus ihrem Arbeitsalltag einbrachten, waren breit gefächert und für alle Anwesenden wertvoll. So freute es die Veranstalter besonders, dass es gelang VertreterInnen von verschiedenen Fachämtern und Verwaltungsebenen „an einen Tisch“ und in einen offenen Austausch zu bringen.

Zum Einstieg in den Fachtag gab Dipl.-Ing. Ulf Gerlach in seinem Vortrag einen Überblick über hoheitliche Rechtsinstrumente, die den Kommunen und Kreisen im Umgang mit verwahrlosten Immobilien zu Verfügung stehen. Unter dem Titel „Von Abbruchanordnung bis Zwangssanierung“ zeigte Herr Gerlach ein breites Spektrum an Rechtsinstrumenten und Handlungsoptionen, die zum Einsatz kommen können, wenn die Suche nach einer einvernehmlichen Lösung mit den Eigentümern vergeblich war. Er und Dr. Werner Klinge gingen zusätzlich auch auf die praktischen Hürden ein, die mit der Anwendung dieser Instrumente verbunden sind.

In den beiden Workshops am Nachmittag wurden zehn konkrete Fallbeispiele aus der Region besprochen und mögliche Handlungsoptionen gemeinsam entwickelt. Ein Fazit dabei war: „Alleine schafft es keiner zu den komplexen Fragestellungen die passende Lösung zu finden. In der Kooperation und dem steten Austausch zwischen den beteiligten Behörden, der Verwaltung und der Politik liegt der Schlüssel“.

Auch ein strategisches Herangehen an das Thema „Leerstand und Schrottimmobilien“ wurde von allen Anwesenden als notwendig erachtet und eine Institutionalisierung des Erfahrungsaustauschs gewünscht. Daraus resultierend, wird die weitere Vernetzung der Teilnehmenden angestrebt und eine Folgeveranstaltung angedacht.

Ein gutes Beispiel für die Umsetzung dieser Idee zeigt sich in der „KOMET-Region“ (Kooperativ Orte managen im UNESCO Biosphärenreservat Thüringer Wald). Hier arbeiten 8 Gemeinden bereits seit knapp einem Jahr kooperativ und partizipativ am demografischen Umbau ihrer Region. Ein Baustein der gemeinsamen Arbeit ist der Aufbau eines aktiven Leerstands- und Brachflächenmanagements. Der erste Schritt hierzu, wurde mit der Schaffung einer digitalen Immobilienbörse beschritten. Mehr zum KOMET Projekt unter: www.biosphaere-komet.de

Programmübersicht

9:00 Uhr	<u>Begrüßung</u>
9:30 Uhr	<u>Einführungsvortrag:</u> Von „Abbrucharordnung“ bis „Zwangssanierung“: ein Überblick über hoheitliche Rechtsinstrumente unter besonderer Berücksichtigung praktischer Erfahrungen und Beispiele Dipl.-Ing. Ulf Gerlach (<i>Senatsverwaltung Berlin</i>)
	Teil 1: Instrumentenkasten: Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Denkmalrecht, Allgemeines Ordnungs- und Polizeirecht
10:45 Uhr	<i>Kaffeepause</i>
11:00 Uhr	Teil 2: Instrumentenkasten: Abfallrecht, Wohnungsaufsichtsrecht, Hygienerecht
	Teil 3: Andere Rechtsbereiche, Vollstreckung hoheitlicher Eingriffe, Zwangsvollstreckungsrecht, Bestellung eines Vertreters oder Pflegers, Eigentumsaufgabe, Herrenlosigkeit
13:00 Uhr	Mittagspause
14:00 Uhr	2 parallele Workshops
	Gemeinsame Bearbeitung ausgewählter Fallbeispiele aus der KOMET- Region in zwei Arbeitsgruppen mit den Fachexperten Dr. Werner Klinge und Dipl.-Ing. Ulf Gerlach
15:30 Uhr	Zusammenfassung und Fazit
16:00 Uhr	Abschluss der Veranstaltung

Moderation: Dipl.-Ing. Ulla Schauber, Wissenschaftliche Mitarbeiterin der
Forschungsgruppe KOMET, Bauhaus-Universität Weimar, Fakultät Architektur und
Urbanistik, Professur Raumplanung und Raumforschung

Hintergrund und zentrale Frage des Regionalforums

Verwaarloste Immobilien bereiten in der kommunalen Praxis häufig gravierende Probleme bei der Umsetzung von dorf- bzw. stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen. Dies betrifft sowohl Städte als auch kleinere Gemeinden. Die Ursachen und Problemkonstellationen sind dabei sehr vielfältig.

Gemeinsam ist ihnen, dass entweder die Eigentümer - zunehmend Erbgemeinschaften - nicht bekannt, nicht in der Lage oder nicht willens sind, die an ihre Immobilien gerichteten Anforderungen einer angemessenen Nutzung und Instandhaltung zu erfüllen oder ihre Immobilie an potentielle KäuferInnen (auch Kommunen) zu einem angemessenen Preis zu veräußern oder abzugeben.

Die Chancen, in solchen Fallkonstellationen angemessene Lösungen im Einvernehmen mit den EigentümerInnen zu erreichen, sind begrenzt. Für den „äußersten Fall“ steht dann jedoch eine Vielzahl von hoheitlichen Mitteln zur Verfügung. Angesichts fehlender Erfahrungen in ihrer Anwendung, bestehender Unsicherheiten in Bezug auf die formalen Abläufe und vermeintlich ungewisser Erfolgsaussichten, wird jedoch häufig von ihrer Anwendung Abstand genommen.

Das Ziel der Fachveranstaltung war es, einen Überblick über typische Problemkonstellationen sowie die zu Verfügung stehenden Instrumente und bestehende Handlungsoptionen zu geben.

Einführungsvortrag

In seinem Vortrag ging Dipl. Ing. Ulf Gerlach auf die hoheitlichen Rechtsinstrumente ein, die im Umgang mit verwaarlosten Immobilien im ländlichen Raum relevant sind. Dabei fanden praktische Erfahrungen und Beispiele besondere Berücksichtigung.

Der Aufbau des Vortrags, der durch seine interaktive Gestaltung Seminarcharakter hatte, orientierte sich an der Publikation *Verwaarlosten Immobilien – Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaarlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“*. Diese Publikation aus dem Jahr 2014, an deren Erstellung Herr Gerlach und Herr Dr. Werner Klinge mitwirkten, ist derzeit in seiner 2. Auflage vergriffen, steht aber unter folgendem Link digital zu Verfügung:

http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/verwaerloste_immobilien_broschuere_bf.pdf

In diesem Werk finden sich zu 30 Rechtsinstrumente auch jeweils Praxisbeispiele, sowie Kontaktdaten zu den jeweiligen Ansprechperson, die bei der Anwendung der Rechtsinstrumente mitgewirkt haben. Die Autoren möchten damit den Kontakt

Die Orientierungsscheibe ermöglicht das Aufzeigen der möglichen Pfade, die im Umgang mit einem spezifischen Objekt verfolgt werden können. Dabei ist in vielen Fällen nicht „der einen Pfad“ zu verfolgen, sondern es gibt verschiedene Handlungsansätze, die ggf. parallel verfolgt werden müssen.

Insgesamt wird ein strategisches Vorgehen und ganzheitliches Denken und Handeln für den Umgang mit Leerstand, Brachflächen und verwahrlosten Immobilien empfohlen; und dies auch über kommunale Grenzen hinweg.

Im Detail wird in dieser Zusammenfassung nicht auf die verschiedenen Instrumente und Fallbeispiele eingegangen, sondern auf die zum Download freigegebene [Präsentation](#) von Herrn Gerlach sowie auf den „Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien“ verwiesen.

Auf Rückfragen von VertreterInnen kleinerer Kommunen aus dem ländlichen Raum mit weniger guter Ausstattung im Personal- und Finanzbereich betonte Herr Gerlach, dass manche Fragestellungen in Kooperation mit anderen Gebietskörperschaften und Behörden angegangen werden sollten: Kommune, der Landkreis sowie Behörden und Initiativen sollten sich dafür abstimmen und zusammenfinden.

Weiterhin muss die Entwicklung der Dörfer und Kleinstädte aus landespolitischer und –planerischer Sicht höhere Bedeutung zugemessen werden. Als Tochtergesellschaft des Freistaats Thüringen, ist auch die Thüringer Liegenschaftsmanagement GmbH (ThüLiMa) mit in der Verantwortung, insbesondere wenn es um den Umgang mit verwahrlosten herrenlosen Grundstücken geht.

Auch Übergangslösungen, wie eine Zwischennutzung, könnten ein niedrigschwelliges Angebot sein (dies vor allem, wenn vom Besitzer lediglich eine vorübergehende Abgabe der Immobilie gewünscht ist).

Wertvolle Erfahrungen im Umgang mit verwahrlosten Immobilien und der Anwendung von Rechtsinstrumenten (wie z.B. Baugebote, Abbruchanordnungen, Ausübung von Vorkaufsrechten u.a.) brachten insbesondere die TeilnehmerInnen aus Themar, Apolda, Arnstadt, Bad Sulza, Masserberg, Nordkreis Weimar und Suhl in die Diskussion mit ein.

Die vollständige Präsentation von Ulf Gerlach steht zum Download auf der [Website des NHZ](#) zu Verfügung.

Workshops: Gemeinsame Bearbeitung von ausgewählten Fallbeispielen aus der Region - Kurzzusammenfassung

Workshop 1

Referent:

Dipl. Ing. Ulf Gerlach

Kontakt:

Ulf.Gerlach@SenSW.berlin.de

**Fallbeispiele bzw. Fallkonstellationen**

- Fallbeispiel 1: Grundstück mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen, eingetragenen Sicherungs- und Zwangshypotheken
- Fallbeispiel 3: herrenloses Grundstück im Sanierungsgebiet mit eingetragenen Zwangssicherungshypotheken u.a. Eintragungen im Grundbuch
- Fallbeispiel 5: ungepflegtes Grundstück mit leer stehendem Gebäude
- Fallbeispiel 6: ungeklärte Erbengemeinschaft, Zwangssicherungshypotheken, Denkmalensemble im Sanierungsgebiet
- Fallbeispiel 8: Objekt mit mehrere Einträgen in Abt. III des Grundbuches

Zusammenfassung und Ergebnisse

Die Bearbeitung der oben aufgeführten Fallbeispiele erfolgte in diesem Workshop in Form der kollegialen Beratung (die kollegiale Beratung ist eine Methode bei der sich die Teilnehmenden wechselseitig zu schwierigen Fällen ihres beruflichen Alltags beraten, um gemeinsam Lösungen für problematische Situationen zu finden).

So konnten praxisnahe Lösungsmöglichkeiten für fünf Fälle aus der KOMET-Region besprochen werden. Intensiv wurden dabei die folgenden Aspekte beleuchtet:

- Welche Gründe gibt es für die Verwahrlosung des jeweiligen Objektes?
- Welche Rechtsinstrumente könnten im konkreten Fall angewendet werden? Welche Handlungsoptionen gibt es?
- Welche Hindernisse, Hürden aber auch Grenzen könnte es bei der Umsetzung geben

Die konkreten Ergebnisse zu den jeweiligen Fallbeispielen sind den beigefügten Fallblättern zu entnehmen.

Zum Ende dieses Workshops wurde der Wunsch nach einer dauerhaften Vernetzung der Teilnehmenden (via E-Mail-Verteiler, Onlineforum o.ä.) geäußert.

Workshop 2

Referent:

Dr. Werner Klinge
(Ingenieurbüro Plan und Praxis GbR,
Berlin)

Kontakt:

klinge@planundpraxis.de



Fallbeispiele bzw. Fallkonstellationen

- Fallbeispiel 1 zu einem Objekt im Innenbereich mit Option zur Bestellung eines Vertreters für den Eigentümer
- Fallbeispiel 2 zu einem Objekt in Erbengemeinschaft mit sehr ungünstiger verkehrstechnischer Erschließung
- Fallbeispiel 3 zu Bauland in Privateigentum, für das keine Grundsteuer bezahlt wird
- Fallbeispiel 4 zu einem Objekt unter Denkmalschutz, das derzeit über die Komet-Plattform angeboten wird
- Fallbeispiel 5 zu einem Objekt im Innenbereich mit nicht geklärter Sanierungsfähigkeit

Zusammenfassung und Ergebnisse

Auch in diesem Workshop wurde die Bearbeitung der aufgeführten Fallbeispiele in Form der kollegialen Beratung durchgeführt. Die gefundenen Ergebnisse und praxisnahen Lösungsmöglichkeiten sind den beigefügten Fallblättern zu entnehmen. Zu Ende des Workshops wurde intensiv darüber diskutiert, welche Handlungsmöglichkeiten bestehen, wenn die Nachnutzung von Objekten nicht gegeben ist (auch nicht durch die Kommune). Ein Abriss von Immobilien wurde dabei ebenfalls als Option eingebracht. Zu Bedenken sei bei dieser Option jedoch, dass dies ggf. zu Schutthaufen in der Gemeinde führen kann (da die Bauaufsicht „nur“ zur Sicherung handelt).

Dass trotz der schwierigen Situation in vielen Kommunen nicht in Resignation verfallen werden sollte, wurde durch die Ausführungen einer Teilnehmerin aus Apolda stark vertreten. Die Erfahrungen dort haben gezeigt, dass die Summe von verschiedenen Aktivitäten auf der kommunalen Ebene zu einem Wandel in der Stadt geführt hat.

Protokoll gez. Peter Kirch