

# Schrottimmobilien in Sanierungsgebieten

Jürgen Goldschmidt

## Zusammenfassung

Die rechtliche Bewertung von Schrottimmobilien in Sanierungsgebieten weist einige Besonderheiten auf. Es muss hierbei konsequent zwischen sanierungsbedingten und nicht-sanierungsbedingten Rückbaumaßnahmen unterschieden werden. Falls dies nicht geschieht, kann die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen zu falschen Ergebnissen führen. Deshalb müssen bei der Wertermittlung die Besonderheiten des Sanierungsrechts Berücksichtigung finden.

## Summary

*The legal assessment of junk property in redevelopment areas have some special features. It is important to distinguish consistently between rehabilitation-related and non-related renovation restoration measures. If this is not done, the determination of compensatory amounts can lead to incorrect results. In the valuation, these special features of restructuring law must be considered.*

**Schlüsselwörter:** Schrottimmobilien, Sanierungsmaßnahme, Ordnungsmaßnahme, Wertermittlung, Kostenerstattung, Ausgleichsbetrag, Bestandsschutz

## 1 Einleitung

Im Verfall begriffene bzw. verwaarloste bauliche Anlagen, Gebäude mit strukturellen Leerständen, funktionslos gewordene bauliche Anlagen aber auch wirtschaftlich notleidende Immobilien, die auch oft als Schrottimmobilien bezeichnet werden, stehen in letzter Zeit zunehmend in der Diskussion (Goldschmidt 2015). Oft sollen diese beseitigt werden, um für eine Neubebauung Platz zu schaffen, Freiflächen anzulegen, Verunstaltungen bzw. Missstände zu beseitigen oder um eine Marktberreinigung durchzuführen. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 Abs. 3 BauGB), in denen das umfassende Verfahren zum Einsatz kommt, ist das besondere Bodenrecht nach §§ 152 bis 156a BauGB anzuwenden (§ 152 BauGB). Diese Maßnahme findet u. a. Anwendung, wenn ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude ist dabei auch ein wesentliches Kriterium, um Missstände im Gebiet zu definieren. Der Eigentümer muss Ausgleichsbeträge (§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB) entrichten. Nur die sanierungsbedingte Werterhöhung ist hierbei durch die Gemeinde abzuschöpfen (§ 154 Abs. 2 BauGB), falls nicht das Verfahren über den erschließungsbedingten Kostenaufwand (§ 154 Abs. 2a BauGB) Anwendung findet. Dies gilt auch in Gebieten mit konjunkturell

sinkenden Bodenwerten (Kleiber 2004a; OVG Bautzen 2009). Konjunkturelle Wertveränderungen finden keine Berücksichtigung im Rahmen der Ausgleichsbetragshebung. Abrisse von Schrottimmobilien kommen in Betracht, wenn eine Instandsetzung bzw. Modernisierung der baulichen Anlagen nicht mehr infrage kommt und diese Maßnahme nach dem Sanierungskonzept der Gemeinde erforderlich ist. Diese Immobilien können auch einen erheblichen Einfluss auf den Bodenwert haben, denn sie beeinflussen das Gebiet in seiner Qualität, führen zu städtebaulichen Missständen im Gebiet und können selbst auch bodenwertmindernd auf das Grundstück wirken. Die rechtliche Behandlung der Schrottimmobilien ist meist sehr anspruchsvoll und weist in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bei Anwendung des umfassenden Verfahrens einige Besonderheiten auf, auf die in der nachfolgenden Abhandlung eingegangen werden soll. Aufgrund des bodenpolitischen Konzeptes ist hierbei zwischen sanierungsbedingten und nichtsanierungsbedingten Maßnahmen zu unterscheiden (Kleiber 2014a; Schwenk 2013, S. 314 f.). Im Wesentlichen gelten die Ausführungen auch für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 ff. BauGB.

## 2 Sanierungsbedingter Rückbau von baulichen Anlagen als Aufgabe der Gemeinde

### 2.1 Allgemeines

Nach dem Sanierungsrecht (§§ 136 ff. BauGB) wird zwischen Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) und Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) unterschieden. Für Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich die Gemeinde zuständig (§ 147 Satz 1 BauGB), für Baumaßnahmen der Eigentümer (§ 148 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Zu den Ordnungsmaßnahmen zählt die Freilegung von Grundstücken (nach § 147 Satz 1 Nr. 3 BauGB) und damit auch der Rückbau bzw. Teilrückbau. Nach der Konzeption des Sanierungsrechts ist nicht nur der Rückbau von baulichen Anlagen auf gemeindeeigenen Grundstücken, sondern auch auf privaten Grundstücken Aufgabe der Gemeinde. Diese Regelung gilt allerdings nur für den sanierungsbedingten Rückbau (bzw. Teilrückbau).

### 2.2 Sanierungsbedingter Rückbau

Der sanierungsbedingte Rückbau als Aufgabe der Gemeinde muss entsprechend den Zielen und Zwecken des Sanierungskonzeptes (§ 140 Nr. 3 BauGB) erforderlich

sein, um städtebauliche Missstände innerhalb des Sanierungsgebietes zu beheben. Diese Ziele und Zwecke können sich aus dem Sanierungsbebauungsplan, dem Rahmenplan (§ 140 Nr. 4 BauGB) oder auch aus einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) ergeben. Ausnahmsweise kann auch eine Rückbaumaßnahme außerhalb des Sanierungsgebietes liegen, wenn sich dadurch städtebauliche Missstände innerhalb des Sanierungsgebietes beheben lassen (OVG Hamburg 2012). Gleiches kann für Maßnahmen gelten, die bereits vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes realisiert wurden.

Die bauliche Anlage darf wirtschaftlich noch nicht »abgängig« sein (Kleiber 2014a). In der Regel hat sie deshalb noch eine Restnutzungsdauer bezogen auf den Zeitpunkt des geplanten Rückbaus und sie genießt Bestandsschutz.

Falls Rückbaumaßnahmen als Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden, muss die Gemeinde nach dem Sanierungsrecht die Kosten selbst tragen, da sie der Aufgabenträger ist (§ 147 Satz 1 BauGB). Dies gilt auch bei privaten baulichen Anlagen, unabhängig davon, ob die Gemeinde oder der Eigentümer den Abriss durchführt bzw. durchführen lässt. Der Eigentümer hat, falls er den sanierungsbedingten Rückbau selbst durchführt, einen Kostenerstattungsanspruch gegenüber der Gemeinde (BVerwG 1985; OVG Koblenz 2007). Notwendige Voraussetzung ist dabei der Abschluss eines Vertrages mit der Gemeinde nach § 146 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Ordnungsmaßnahmenvertrag; Krautzberger 2014a; VG Stuttgart 2004; VG Saarlouis 2008; VG Berlin 2011). Aus diesem Vertrag ergibt sich zugleich die Zulässigkeit der durchgeführten Maßnahmen wie auch der ermittelte bzw. vereinbarte und damit auf den Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 BauGB anzurechnender Kostenansatz nach § 155 Abs. 1 Nr. 2, 2. HS BauGB und der zu erstattende Kostenansatz nach § 155 Abs. 6 BauGB (Schwenk 2013, S. 308).

### 2.3 Nichtsanierungsbedingter Rückbau

Die nichtsanierungsbedingten Abriss- bzw. Rückbaumaßnahmen bleiben weiter in der Verantwortlichkeit des Eigentümers; § 147 BauGB ist hier nicht einschlägig (Krautzberger 2014a). Es handelt sich hierbei nicht um Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB. Nicht sanierungsbedingte Maßnahmen können dann immer unterstellt werden, wenn z.B. der Eigentümer das Gebäude aus wirtschaftlichen Erwägungen abreißen will, um eine höherwertige Neubebauung durchzuführen (Krautzberger 2014a; Kleiber 2014b; Schmitz 2015; Reidt 2014). Anlass ist hier nicht die Sanierungsmaßnahme selbst, sondern das Marktverhalten des Eigentümers. Allerdings dürfte in der Praxis in diesen Fällen die Grenze zwischen sanierungsbedingtem und nichtsanierungsbedingtem Rückbau bei bestimmten Fallkonstellationen schwer zu ziehen sein. Hier empfiehlt sich eine vertragliche Regelung

nach § 146 Abs. 3 Satz 1 BauGB, in der dann festzulegen ist, welche Rückbaumaßnahmen bzw. Rückbaukosten als sanierungsbedingt anzuerkennen sind und welche nicht. Die nichtsanierungsbedingten Rückbaukosten sind grundsätzlich vom Eigentümer zu tragen, da es sich nicht um Ordnungsmaßnahmen handelt.

### 2.4 Verfallene bauliche Anlagen und Gebäude mit strukturellem Leerstand

Sind die baulichen Anlagen allerdings verwahrlost bzw. im Verfall begriffen oder geht von ihnen zusätzlich gar eine Gefahr für die öffentliche Ordnung und Sicherheit aus, finden die einschlägigen Rechtsvorschriften der



Abb. 1: Verfallenes Gebäude ohne Bestandsschutz

Landesbauordnungen primär Anwendung (Sellmann 1969, S. 36; Goldschmidt 2015). In diesen Fällen ist der Eigentümer verpflichtet, die bauliche Anlage auf seine Kosten abzureißen bzw. abreißen zu lassen. Diese baulichen Anlagen haben bereits ihren Bestandsschutz verloren bzw. der Verlust steht kurz bevor (sog. sozialwidrige bauliche Anlagen, s. Bsp. Abb. 1). Die Baugenehmigung erlischt beim Verlust des Bestandsschutzes (§ 43 Abs. 2, 5. Alt. LVwVfG). Bei diesen nicht mehr bestandsgeschützten oder »sozialwidrigen« baulichen Anlagen können die Spezialvorschriften der Landesbauordnungen über den Rückbau von »im Verfall begriffenen und leer stehenden baulichen Anlagen« einschlägig sein (Goldschmidt 2015). Der Rückbau bleibt in diesen Fällen in der Verantwortung der Eigentümer, einschließlich der Kostentragung, da er nicht sanierungsbedingt ist. Es liegt hier keine Ordnungsmaßnahme im Sinne des § 147 BauGB vor. Auch der Rückbau von illegalen baulichen Anlagen ist keine Ordnungsmaßnahme, da dieser Fall nach dem Bauordnungsrecht zu behandeln ist (Sellmann 1969, S. 36).

Stehen Gebäude infolge des demografischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels leer (strukturelle Leerstände), sind diese wirtschaftlich abgängig, falls eine geplante Nutzungswiederaufnahme oder eine geänderte Nutzungsabsicht nicht zum Erfolg führen (dauerhafte Leerstände). Diese strukturellen Leerstände können

allerdings auch zum Ende des Bestandsschutzes beitragen (s. Bsp. Abb. 2). Eine dauerhafte Nutzungsaufgabe bzw. ein Funktionsverlust beendet den Bestandsschutz oft endgültig (Goldschmidt 2011). Sollen diese Gebäude aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen abgerissen werden, ist dies regelmäßig auch keine sanierungsbedingte Maßnahme, da die Leerstände nicht infolge der Sanierung entstanden sind (Kleiber 2004b). Vorausgegangen ist dem



Abb. 2: Dauerhaft leer stehendes Gebäude ohne Bestandsschutz

meist ein längerer Prozess der städtebaulichen Funktionsverluste mit wachsendem Leerstand, verbunden mit einem Wertverfall auf dem Grundstücksmarkt (Kleiber 2008, S. 290). Trotzdem kann das Sanierungsrecht nach §§ 136 ff. BauGB zur Anwendung gelangen, um auch die Marktsituation zu verbessern. Es liegt hier ein Funktionsmangel im Sinne des § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor (Kleiber 2008, S. 290; OVG Münster 2011; VG Freiburg 2003). Sieht dann das Sanierungskonzept den Rückbau dieser Gebäude ganz oder teilweise vor, bleibt trotzdem der Eigentümer in der Verantwortung, da es sich nicht um Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB handelt. Dieser muss auch hier grundsätzlich die rückbaubedingten Kosten tragen. Konsensuale Lösungen zur Erreichung der Sanierungsziele sind hier vorrangig anzustreben (Vertragsrückbau ggf. unter der Gewährung von Zuschüssen; vgl. z. B. § 171c Satz 2 Nr. 1 BauGB, der im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen vorgesehen ist).

### 3 Notwendige Regelungen für den Rückbau bei nicht gemeindeeigenen Grundstücken

#### 3.1 Rückbau durch die Gemeinde

Da die Gemeinde keinen Zugriff auf die privaten baulichen Anlagen hat, muss sie sich diesen erst verschaffen. Dazu hat sie verschiedene Möglichkeiten. Die Gemeinde kann ein Rückbauduldungsgebot anordnen (§ 179 BauGB). Nach der Rechtskraft des Gebotes kann sie den Rückbau auf eigene Kosten auf dem privaten Grundstück

durchführen, wobei seit 2013 in einigen Fällen der Eigentümer durch eine Kostenerstattung zu beteiligen ist. Der Eigentümer muss diese Maßnahme dulden. Der freihändige Grunderwerb (§ 147 Satz 1 Nr. 1 BauGB), die Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) oder eine Enteignung in Bebauungsplangebieten (§ 85 BauGB) sind weitere Instrumente, um in diesen Fällen die Verfügungsbefugnis zu erlangen. Gegebenenfalls kann auch ein Übernahmeverlangen bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit für den Eigentümer zur Verfügungsbefugnis durch die Gemeinde führen (§ 145 Abs. 5 Satz 1 BauGB oder § 179 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Fälle können auch nach den planungsschadensrechtlichen Regelungen des § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB oder des § 42 Abs. 9 BauGB, z. B. bei Herabzonungen, eintreten.

Auch städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Form von Duldungsverträgen können Anwendung finden (Krautzberger 2014b). Hier duldet der Eigentümer die Freilegung seines Grundstückes durch die Gemeinde. Diese Vertragsvariante kann auch im Zusammenhang mit dem angestrebten Erlass eines Rückbaugesbotes nach § 179 BauGB zum Tragen kommen.

#### 3.2 Rückbau durch den Eigentümer

Die Gemeinde kann die sanierungsbedingte Beseitigung von baulichen Anlagen ganz oder teilweise als Ordnungsmaßnahme dem Eigentümer vertraglich überlassen (§ 146 Abs. 3 Satz 1 BauGB; Sanierungseigentümerüberlassungsvertrag bzw. Verpflichtungsvertrag). Die Vorschrift begründet keinen Rechtsanspruch des Eigentümers gegenüber der Gemeinde. Soweit jedoch ein Eigentümer der Gemeinde die Übernahme der Durchführung anbietet, darf die Gemeinde dies nur aus sachgerechten Gründen ablehnen, insbesondere dann, wenn höhere Kosten oder eine unsachgemäße oder unzeitige Ausführung nicht auszuschließen sind (Goldschmidt 2014a). Stellt die Gemeinde fest, dass die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Maßnahmen durch den Eigentümer nicht erfolgt, hat sie einzuschreiten und die Maßnahme ggf. selbst wieder zu übernehmen (§ 146 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Zur Abwendung eines Rückbauduldungsgebotes kann der Eigentümer nach § 179 Abs. 1 Satz 4 BauGB den Rückbau jederzeit selbst vornehmen (Eigenabbruch). Auch hier bietet sich der Abschluss eines Vertrages an (Abwendungsvertrag; Krautzberger 2014c). Falls es sich um eine Ordnungsmaßnahme nach dem Sanierungsrecht handelt, ist der Abschluss eines Vertrages auf der Grundlage des § 146 Abs. 3 Satz 1 BauGB notwendig.

Bei nichtsanierungsbedingten Rückbaumaßnahmen bleibt der Eigentümer weiterhin generell zuständig. Die Beseitigung baulicher Anlagen ist nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 145 BauGB genehmigungspflichtig.

#### 4 Besonderheiten bezüglich des Rückbaugesotes nach § 179 BauGB

Das Rückbauduldungsgebot nach § 179 BauGB, das auch im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme eine Bedeutung erlangen kann, hat zwei Anwendungsfälle, die bezüglich der Kostentragung auch unterschiedlich geregelt sind (§ 179 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Das Rückbaugesot ist als eine Duldungspflicht ausgestaltet. Die Gemeinde hat die Maßnahme in eigener Verantwortung selbst zu realisieren (in der Regel durch ein Fachunternehmen).

Nach dem ersten Anwendungsfall des § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB muss die bauliche Anlage den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entsprechen und darf ihnen auch nicht angepasst werden können. Das Nichtentsprechen bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezieht sich vor allem auf Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, ggf. auch der überbaubaren Grundstücksfläche (Stock 2014a). Die bauliche Anlage muss dann oft vollständig oder teilweise beseitigt werden, damit sie einer Realisierung des Bebauungsplans nicht entgegensteht. Hier wird es sich oft um eine Ordnungsmaßnahme nach § 147 Satz 1 Nr. 3 BauGB handeln, wenn die bauliche Anlage der Durchführung der Sanierung im Wege steht. Allerdings ist »wegplanen« von baulichen Anlagen nur aus gewichtigen Gründen zulässig (vgl. dazu die Rechtsprechungsübersicht bei Goldschmidt 2014b).

Der zweite Anwendungsfall des Rückbaugesotes (§ 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) besteht darin, dass eine bauliche Anlage aus städtebaulichen Gründen ganz oder teilweise beseitigt werden muss, weil diese Missstände oder Mängel (vgl. § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB) aufweist. Auch hier kann es sich um eine Ordnungsmaßnahme handeln, wenn die bauliche Anlage noch einen Restwert aufweist. Diese Variante des Rückbaugesotes ist seit der BauGB-Novelle 2013 nicht mehr planakzessorisch ausgestaltet und wurde um eine Vermögensvorteilsregelung ergänzt (§ 179 Abs. 4 BauGB). Die Beseitigung kann hier allerdings nicht angeordnet werden, wenn die Missstände oder Mängel auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung behoben werden können (Krautzberger und Stürer 2013).

In den Fällen des Rückbaugesotes nach § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB und bei einer Überlagerung dieser beiden Fallgruppen kann es zu Abgrenzungsproblemen kommen, da bauordnungsrechtliche Abbruchregelungen neben der Regelung des § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB stehen können. Der Verlust des Bestandsschutzes bzw. eine Gefahr für Gesundheit, Leben oder benachbartes Eigentum könnten hier mögliche Kriterien der Abgrenzung sein (Goldschmidt 2015). Bei der Anwendung der zweiten Variante des Rückbaugesotes muss der Eigentümer die Kosten in dem nach § 179 Abs. 4 Satz 1 BauGB gesetzten Rahmen mittragen (Kostenerstattung für den Vermögens-

vorteil), unabhängig davon, ob die Gemeinde den Rückbau vornimmt oder ein Eigenabbruch im Sinne des § 179 Abs. 1 Satz 4 BauGB vorgenommen wird (Stock 2014b). Die verbleibenden sanierungsbedingten Rückbaukosten sind durch die Gemeinde zu tragen. (zur Behandlung der Entschädigung von Vermögensnachteilen im Zusammenhang mit dem Gebot s. Goldschmidt 2015).

#### 5 Besonderheiten bei der Umlegung

Zu den Ordnungsmaßnahmen zählt auch die Bodenordnung (§ 147 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Eine Variante der Bodenordnung ist die Sanierungsumlegung. Die Sanierungsumlegung kann dabei im Normalverfahren nach §§ 45 ff. BauGB, im vereinfachten Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB, aber auch als »freiwillige Umlegung« durchgeführt werden. Findet das umfassende Sanierungsverfahren Anwendung, so sind bei der Sanierungsumlegung die speziellen modifizierenden Regelungen des § 153 Abs. 5 BauGB einschlägig (Goldschmidt und Taubenek 2006). Im Rahmen von Sanierungsumlegungen kann auch der Rückbau von baulichen Anlagen eine Bedeutung haben.

§ 59 Abs. 7 BauGB ermöglicht neben der Gemeinde (vgl. § 59 Abs. 9 BauGB) zugleich auch der Umlegungsstelle auf Antrag der Gemeinde, Baugebote (§ 176 BauGB), Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote (§ 177 BauGB) und Pflanzgebote (§ 178 BauGB) anzuordnen. Wird eine Beseitigung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zum Vollzug des Umlegungsplans notwendig, so ergibt sich nach § 59 Abs. 8 BauGB Folgendes: Die Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen, die dem Bebauungsplan widersprechen und der Verwirklichung der im Umlegungsplan in Aussicht genommenen Neugestaltung entgegenstehen, sind im Umlegungsplan zu bezeichnen (§ 59 Abs. 8 Satz 1 BauGB). Führt die Gemeinde die Beseitigung zum Vollzug des Umlegungsplans durch, so haben die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten die Beseitigung der im Umlegungsplan bezeichneten Gebäude und sonstigen Anlagen zu dulden (§ 59 Abs. 8 Satz 2 BauGB). Allerdings sind auch in der Umlegung hohe Anforderungen an das »wegplanen« zu stellen (OLG Hamm 2012). Die Anordnung eines Rückbau- und Entsigelungsgebotes nach § 179 BauGB durch die Gemeinde bleibt unbenommen (§ 59 Abs. 9 BauGB). Ein Vorteilsausgleich ist beim Duldungsgebot nach § 59 Abs. 8 BauGB nicht vorgesehen. Dieser Vorteil soll im Rahmen der Erhebung der Ausgleichsleistung nach § 64 Abs. 2 Satz 2 BauGB, die in diesem Falle anstelle des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB erhoben wird, mit abgeschöpft werden.

## 6 Besonderheiten bei Maßnahmenkombinationen

Das Sanierungsrecht kann mit anderen städtebaulichen Maßnahmen des BauGB kombiniert werden. Ausdrücklich ist diese Möglichkeit bei der Stadtumbaumaßnahme (§ 171a Abs. 1 BauGB) und bei der Maßnahme der sozialen Stadt (§ 171e Abs. 1 BauGB) erwähnt. Diese zum Sanierungsrecht »ergänzenden« Maßnahmen bilden dann insgesamt die Maßnahmenkombination. Dies ist oft auch sinnvoll, da nur bei Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens die maßnahmebedingten Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden können. Die ausschließliche Anwendung des Rechts der Stadtumbaumaßnahme oder des Rechts der Sozialen Stadt kann zu ungerechtfertigten Mitnahmeeffekten für die Eigentümer aufgrund der Nichtmöglichkeit der Bodenwertabschöpfung führen (Kleiber 2008, S. 285). Dies gilt auch dann, wenn Schrottimmobilien abgerissen werden müssen und Zuschüsse gezahlt werden. Bei diesen Maßnahmen ist der sogenannte Vertragsabriss (ggf. unter Gewährung von Zuschüssen) aufgrund der konsensualen Vorgehensweise die Vorzugsvariante (vgl. § 171c Satz 2 Nr. 1 BauGB bzw. § 171e Abs. 5 Satz 4 BauGB).

## 7 Wertermittlung

### 7.1 Allgemeines

Die Wertermittlungsaufgaben in der Stadtsanierung sind vielfältig. Sanierungsbedingte Werterhöhungen finden statt, wenn Grundstücke im Sanierungsgebiet Qualitätsverbesserungen aufgrund der Maßnahme erfahren haben. Diese sind nach dem System des besonderen Bodenrechts durch einen vom Eigentümer zu entrichtenden Ausgleichsbetrag abzuschöpfen (§ 154 Abs. 1 und 2 BauGB), um ungerechtfertigte Mitnahmeeffekte, die durch die Maßnahme selbst bzw. den Einsatz öffentlicher Mittel bewirkt wurden, zu verhindern. Der Ausgleichsbetrag wird durch Bescheid nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme erhoben (§ 154 Abs. 3 BauGB). Auch eine vertragliche Berücksichtigung freilegungsbedingter Vorteile und Kosten setzt regelmäßig eine Wertermittlung voraus (Freise 2014). Die konjunkturellen Bodenwertsteigerungen oder auch -verminderungen sollen nach dieser Systematik weiterhin beim Eigentümer verbleiben. Maßgeblich ist der Bodenwert des unbebauten Grundstückes.

Grundsätzlich wird die Bewertung getrennt für den Anfangs- und den Endwert vorgenommen. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV) und dies zu einem abweichenden Zeitpunkt von der Ermittlung der Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 7 BauGB).

Sanierungsbedingte Werterhöhungen werden durch sanierungsbedingte Maßnahmen ausgelöst. Nichtsanierungsbedingte Maßnahmen sind wie konjunkturelle Bodenwerterhöhungen nicht abschöpfungsrelevant. Diese Abgrenzungsnotwendigkeit wird auch durch die Formulierung im Gesetzestext »wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre« (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) deutlich.

Wertermittlungen sind auch insbesondere bei An- und Verkäufen (sanierungsunbeeinflusster Wert nach § 153 Abs. 3 BauGB und Neuordnungswert nach § 154 Abs. 4 BauGB), bei Kaufpreisgenehmigungen (§§ 144 und 145 BauGB i. V. m. § 153 Abs. 2 BauGB), bei der Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), beim Übernahmeverlangen (§ 145 Abs. 5 Satz 1 BauGB), beim Rückbaugesbot (§ 179 Abs. 3 und 4 BauGB), bei der Ermittlung von Ausgleichsleistungen (§ 64 Abs. 2 Satz 1 BauGB) sowie bei der Entschädigungsfestsetzung von Vermögensnachteilen oder Vermögensvorteilen (§ 153 Abs. 1 BauGB) erforderlich.

### 7.2 Anfangswert, Endwert und Ausgleichsbetrag

Als Ausgleichsbetrag (§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB) ist die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung abzüglich von Anrechnungstatbeständen nach § 155 Abs. 1 BauGB zu entrichten. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (§ 154 Abs. 2 BauGB) besteht danach aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Die dem Eigentümer entstandenen sanierungsbedingten Kosten des Rückbaus sind grundsätzlich nach § 155 Abs. 1 Nr. 2, 2. HS BauGB auf den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag (§ 154 Abs. 2 BauGB) anrechnungsfähig.

Falls die dem Eigentümer entstandenen Rückbaukosten höher als der Ausgleichsbetrag sein sollten, sieht § 155 Abs. 6 BauGB wiederum eine eigenständige Begrenzungsregelung für die Kostenerstattung vor. Danach können die dem Eigentümer entstandenen Kosten durch den Ordnungsmaßnahmenvertrag nach § 146 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf die ermittelte Höhe des Ausgleichsbetrags begrenzt werden, ansonsten sind sie ihm zu erstatten. Gerade in Niedrigpreisgebieten übersteigen die Rückbaukosten oft die Höhe des Ausgleichsbetrags. Auch hier sind nur die sanierungsbedingten Kosten im Sinne des § 155 Abs. 6 BauGB anrechnungs- und erstattungsfähig (Krautzberger 2014d).

Eine Anrechnung kommt auch nicht in Betracht, wenn kein Ordnungsmaßnahmenvertrag nach § 146 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgeschlossen wurde oder wenn eine erforderliche Genehmigung gemäß §§ 144 und 145 BauGB nicht erteilt bzw. versagt wurde. Gleiches gilt für bau-

rechtswidrig errichtete bauliche Anlagen. Sinn und Zweck der Einschränkung liegen darin, dass formell oder materiell baurechtswidrige Zustände nicht zu einer Minderung des Ausgleichsbetrags führen sollen (Schmitz 2015).

Der Anfangswert ist der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung (Kleiber 2014c). Der Anfangswert als auch der Endwert werden als Regelfall nach dem Wert des Grund und Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) ermittelt, d. h. der Anfangswert wird im Hinblick auf nach dem Sanierungskonzept abzureißende bauliche Anlagen nicht im Wert gemindert. Falls es infolge des sanierungsbedingten Rückbaus und einer anschließenden Neubebauung zu einer höheren Ausnutzung des Grundstückes kommt, wird dies bei der Ermittlung des Endwertes berücksichtigt. Diese Werterhöhung ist abschöpfungsfähig.

### 7.3 Behandlung der nichtsanierungsbedingten Rückbaumaßnahmen

Abbruchreife bauliche Anlagen (insbesondere solche, die bereits den Bestandsschutz verloren haben) und Gebäude mit strukturellem Leerstand können den Bodenwert mindern (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV). Rückbaumaßnahmen der Eigentümer in diesem Zusammenhang sind allerdings nichtsanierungsbedingt, mit der Folge, dass die Freilegungskosten nicht bei der Ermittlung des Anfangswertes und des Endwertes zu berücksichtigen sind. Diese Kosten sind auch nicht anrechnungsfähig nach § 155 Abs. 1 Nr. 2, 2. HS BauGB und erstattungsfähig nach § 155 Abs. 6 BauGB (Krautzberger 2014d; Kleiber 2014d; Schwenk 2013, S. 315). Eine Anrechnung von selbst bewirkten Bodenwerterhöhungen durch Rückbaumaßnahmen nach § 155 Abs. 1 Nr. 2, 1. HS BauGB kommt auch nur bei sanierungsbedingten Maßnahmen in Betracht; nichtsanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden bei der Ermittlung des Anfangswertes berücksichtigt (Kleiber 2014e). Wird Grunderwerb nach dem sanierungsunbeeinflussten Wert (§ 153 Abs. 3 BauGB) im Rahmen der Sanierungsmaßnahme durchgeführt und sind darauf abbruchreife bauliche Anlagen oder Gebäude mit strukturellem Leerstand vorhanden, ist oft eine Wertermittlung unter Anwendung des § 16 Abs. 3 ImmoWertV angezeigt (Kleiber 2004; Dransfeld 2007; Schwenk 2013).

### 7.4 Bauliche Anlagen mit Restwerten

Falls teilweise sanierungsbedingte und teilweise nicht-sanierungsbedingte Rückbaukosten anfallen, sind diese gesondert zu ermitteln. Dies gilt insbesondere dann, wenn das abzubrechende Gebäude (wie das Beispiel in Abb. 3) nur noch einen Restwert besitzt (Kleiber 2014e; Schwenk 2013, S. 314). Die nichtsanierungsbedingten Kostenan-

teile sind durch die Gemeinde im Ordnungsmaßnahmenvertrag gegenüber dem Eigentümer geltend zu machen. Diese können dem Vermögensvorteil nach § 179 Abs. 4 Satz 1 BauGB entsprechen. Falls die Gemeinde aufgrund eines Rückbauduldungsgebotes nach § 179 BauGB den Abriss selbst durchführt bzw. einen diesbezüglichen Abwendungsvertrag mit dem Eigentümer abschließt, ist der Vermögensvorteil ebenfalls geltend zu machen. Aller-



Abb. 3: Zum Rückbau wegen Neubebauung vorgesehene Gebäude mit Restnutzungsdauer

dings gilt die Vermögensvorteilsregelung nur in den Fällen des § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB und ist begrenzt auf die Höhe des Grundstückswertes (Goldschmidt 2015).

Zur Vermeidung von Doppelbelastungen des Eigentümers ist allerdings die Gemeinde verpflichtet, Vorteile oder Bodenwerterhöhungen zu berücksichtigen, die in einem anderen Verfahren berücksichtigt wurden (§ 155 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Falls die Kostenerstattung für den Vermögensvorteil nach § 179 Abs. 4 Satz 1 BauGB bei dem Rückbaugesot sanierungsbedingt ist, sollte diese Regelung entsprechend Anwendung finden und eine Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag stattfinden.

### 7.5 Entschädigung

Der sanierungsbedingte Rückbau stellt einen Eingriff in das Eigentum dar und ist grundsätzlich durch die Gemeinde entschädigungspflichtig (§ 95 Abs. 1 BauGB; § 179 Abs. 3 BauGB oder auch § 95 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Zu entschädigen ist der Verkehrswert nach § 194 BauGB (§ 95 Abs. 1 BauGB). Die Entschädigung ist getrennt vom Ausgleichsbetrag zu ermitteln. Der sanierungsbedingte Rückbau kann auch zu Vermögensvorteilen führen (§ 93 Abs. 3 BauGB). Dies können ersparte Aufwendungen für den Eigentümer sein. Im Falle der Errichtung eines Neubaus nach dem Rückbau sind weiterhin die weitergehenden bausubstanzspezifischen Vorteile, die sich aus einer neuzeitlichen Bauweise und Ausstattung ergeben, als Vermögensvorteile im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen (Kleiber 2014d). Keine Vermögensvorteile im Sinne des Entschädigungsrechts sind mögliche

höherwertige Nutzungen nach erfolgtem Rückbau. Diese werden durch die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung erfasst und mit dem Ausgleichsbetrag abgeschöpft (Kleiber 2014f). Bei abbruchreifen baulichen Anlagen, nicht mehr bestandsgeschützten baulichen Anlagen und Gebäuden mit strukturellem Leerstand (nichtsaniierungsbedingte Maßnahmen) kann eine Entschädigung grundsätzlich ausgeschlossen sein (Goldschmidt 2015).

## 7.6 Berücksichtigung von Zuschüssen

Subventionen beeinflussen den Immobilienmarkt. Zuschüsse (Fördermittel) zum Abriss von baulichen Anlagen wirken in der Regel wertbeeinflussend und haben einen Einfluss auf Investitions- oder Kaufentscheidungen (Dransfeld 2007, S. 108). Falls Rückbaumaßnahmen als Ordnungsmaßnahmen gefördert werden (§ 164a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), wird nach den Förderrichtlinien der einzelnen Länder regelmäßig nicht zwischen sanierungsbedingtem und nichtsaniierungsbedingtem Rückbau unterschieden. Dies hat Konsequenzen bei der Wertermittlung. Eine Förderung von Rückbaumaßnahmen außerhalb von Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren kann zu ungerechtfertigten Mitnahmeeffekten für die Eigentümer führen (Kleiber 2008, S. 285). Werden nichtsaniierungsbedingte Rückbaumaßnahmen im umfassenden Sanierungsverfahren gefördert, sollte diese Förderung nach den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung Berücksichtigung finden. Eine Förderung von sanierungsbedingten Rückbaumaßnahmen ist in diesem Zusammenhang unproblematisch, da es sich um eine Aufgabe der Gemeinde handelt (§ 147 Satz 1 BauGB). Wird diese Aufgabe unter Weiterleitung von Fördermitteln dem Eigentümer übertragen, ist die Anrechenbarkeit nach § 155 Abs. 1 Nr. 2, 2. HS BauGB der nicht durch den Zuschuss gedeckten Kosten grundsätzlich nicht ausgeschlossen (OVG Lüneburg 1997).

## 8 Fazit

Die Wertermittlung von Schrottimmobilien und ihre rechtliche Behandlung unterliegen in umfassenden Sanierungsmaßnahmen besonderen Regelungen. Insbesondere, wenn ein Rückbau vorgesehen ist, muss zwischen sanierungsbedingten und nichtsaniierungsbedingten Maßnahmen konsequent unterschieden werden, da in die Ermittlung des Ausgleichsbetrags nur die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung einfließt. Dies kann in der Praxis bei bestimmten Fallkonstellationen zu Anwendungsproblemen führen.

## Literatur

- BVerwG, Beschl. v. 26.3.1985 – 4 B 9.85, NVwZ 1985, S. 749.  
 Dransfeld, E.: Grundstückswertermittlung im Stadtumbau – Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand. Schriftenreihe Forschungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Heft 127/2007.  
 Freise, J. in: Brügelmann, H. (Hrsg.): Kommentar BauGB. W. Kohlhammer, 91. EL 2014, § 154 Rd.-Nr. 36.  
 Goldschmidt, J.: Ende des Bestandsschutzes. DVBl. 2011, S. 591–599.  
 Goldschmidt, J. in: Hoppenberg/de Witt: Handbuch des öffentlichen BauR, Besonderes Städtebaurecht. C.H. Beck, 39. EL 2014, Kap. C Rd.-Nr. 186 (a); Rd.-Nrn. 487 und 735 (b).  
 Goldschmidt, J.: Schrottimmobilien – Beseitigung von baulichen Anlagen und Wertermittlung. zfv 2015, S. 119–126.  
 Goldschmidt, J., Taubenek, O.: Umlegung in Sanierungsgebieten. FuB 2006, S. 122–133.  
 Kleiber, W.: Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02. Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage 2004, § 28 WertV Rd.-Nr. 10 (a); § 28 WertV Rd.-Nr. 184 (b).  
 Kleiber, W.: Zur Bodenwertentwicklung beim Stadtumbau. in: Battis, U., Söfker, W., Stüer, B. (Hrsg.): Nachhaltige Stadt- und Raumentwicklung – Festschrift für Michael Krautzberger zum 65. Geburtstag. C.H. Beck, München, 2008.  
 Kleiber, W. in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, 115. EL 2014, § 155 Rd.-Nr. 59 (a); Rd.-Nr. 61 (b); § 153 Rd.-Nr. 23 (c); § 155 Rd.-Nrn. 59 und 64 (d); Rd.-Nr. 28 (e); Rd.-Nr. 63 (f).  
 Krautzberger, M. in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, 115. EL 2014, § 147 Rd.-Nr. 26 (a); § 11 Rd.-Nr. 120 (b); § 175 Rd.-Nr. 76 (c); § 146 Rd.-Nr. 38 (d).  
 Krautzberger, M., Stüer, B.: Schrottimmobilien: § 179 BauGB 2013. ZfBR 2013, S. 529–534.  
 OLG Hamm, Urt. v. 05.07.2012 – I-16 U 6/11 (Baul.).  
 OVG Bautzen, Beschl. v. 5.3.2009 – 1 A 374/08, BauR 2010, S. 895.  
 OVG Hamburg, Urt. v. 2.2.2012 – 4 Bf 75/09, DVBl. 2012, S. 520 = DÖV 2012, S. 445 = ZfBR 2012, S. 689.  
 OVG Lüneburg 1997, Urt. v. 13.3.1997 – 1 M 4892/96, NVwZ-RR 1998, S. 582.  
 OVG Münster, Urt. v. 19.1.2011 – 2 D 146/08, BRS 78, Nr. 213.  
 OVG Koblenz, Urt. v. 21.11.2007 – 8 A 10553/07, BauR 2008, S. 720.  
 Reidt, O. in: Battis/Krautzberger/Löhr: Kommentar BauGB. C.H. Beck, 12. Aufl. 2014, § 155 Rd.-Nr. 6.  
 Schmitz, H. in: BauGB Online-Kommentar. C.H. Beck, 28. Ed. 2015, § 155 Rd.-Nr. 6.1.  
 Schwenk, W.: Praxishilfe Wertermittlung im Rahmen des besonderen Städtebaurechts. Olzog Verlag, München, 2013.  
 Sellmann, M.: Neue Bodenrechtliche Vorschriften für die städtebauliche Sanierung. Verlag Deutsche Wohnungswirtschaft, Düsseldorf, 1969.  
 Stock, J. in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, 115. EL 2014, § 179 Rd.-Nr. 21 (a); Rd.-Nr. 71 (b).  
 VG Berlin, Urt. v. 8.12.2011 – 13 A 146/05.  
 VG Freiburg, Urt. v. 2.4.2003 – 7 K 935/01.  
 VG Stuttgart, Urt. v. 10.11.2004 – 16 K 5676/02, ZfBR 2005, S. 391 (Ls.).  
 VG Saarlouis, Urt. v. 19.09.2008 – 11 K 555/07.

## Anschrift des Autors

Jürgen Goldschmidt  
 Euloer Straße 15, 03149 Forst (Lausitz)  
 jgforst@aol.com

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter [www.geodaesie.info](http://www.geodaesie.info).