

Schrottimobilien – Beseitigung von baulichen Anlagen und Wertermittlung*

Jürgen Goldschmidt

Zusammenfassung

Die rechtliche Bewertung von Schrottimobilien ist nicht selten problematisch. Oft handelt es sich um bauliche Anlagen mit Missständen und Mängeln bzw. um bauliche Anlagen, die im Verfall begriffen sind. Dabei sind viele rechtliche Besonderheiten zu beachten. Da baurechtliche Regelungen von Bund und Ländern in diesem Zusammenhang nebeneinanderstehen, können in der Praxis Probleme auftreten. Die Wertermittlung muss sich mit diesen Fragestellungen befassen. Insbesondere spielt dabei der Bestandsschutz der baulichen Anlagen eine herausragende Rolle.

Summary

The legal assessment of junk properties is usually problematic. Oftentimes, those properties have serious deficits and damages, respectively are dilapidated buildings. Particular legal rules need to be considered in those cases. Planning laws of the state and the federal government at the moment are applied side by side, causing problems to practically implement the rightful law. The assessment of the value of the properties needs to address these questions. Thereby, priority is given to the preservation of the status quo of the properties dealt with.

Schlüsselwörter: Schrottimobilien, Bestandsschutz, Wertermittlung, Rückbauebot, Verfall, Beseitigungsanordnung, Kostenerstattung

1 Einführung

Schrottimobilien verursachen häufig städtebauliche Missstände und stehen gegenwärtig in der Diskussion (Guckelberger 2010; Schmitz 2011; Groth und Münzing 2012; Battis, Mitschang und Reidt 2013; Schröer und Kullick 2013; Krautzberger und Stür 2013; Krautzberger 2014; Brenner 2014; BMUB 2014). Schrottimobilien sind vorwiegend minderwertige Immobilien und entstehen meist durch fehlende finanzielle Möglichkeiten des jeweiligen Eigentümers bzw. durch Funktionsverluste. Der demografische (Kersten 2007; Graupeter 2010; Krautzberger und Stür 2014), der wirtschaftliche (dies gilt insbesondere für Kommunen in strukturschwachen Regionen; vgl. BT-Drs. 17/11468, S. 10 und S. 16) oder auch der ge-

sellschaftliche Wandel beschleunigen zusätzlich das Entstehen von Schrottimobilien (zum Begriff auch Brenner 2014). Durch die zunehmenden Leerstände sind die Gebäude meist nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll nutzbar. Diese müssen nicht immer im Verfall begriffen oder verwahrlost sein. Auch fehlende wirtschaftlich rentable Nutzungsmöglichkeiten bzw. Eigentums- oder Verfügungsprobleme können dazu beitragen, dass Schrottimobilien entstehen.

Der Bundesgesetzgeber, aber auch die Landesgesetzgeber reagierten in letzter Zeit auf dieses Phänomen, das aufgrund der Stadtumbau Diskussion vor über 15 Jahren (Goldschmidt 2014a) keineswegs unbekannt ist, mit der Änderung des Baugesetzbuches (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548) bzw. der Landesbauordnungen (einzelne Landesbauordnungen wurden durch sogenannte Schrottimobilienvorschriften ergänzt, vgl. dazu die Übersicht bei BMUB 2014). Auch aus Verbraucherschutzgründen stehen Schrottimobilien in der Diskussion, da der Verkauf von minderwertigen Immobilien unter Umständen hohe Verluste für den Käufer verursachen kann. § 17 des Beurkundungsgesetzes und § 50 der Bundesnotarordnung wurden in diesem Zusammenhang modifiziert (Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes im notariellen Beurkundungsverfahren vom 15.07.2013, BGBl. I S. 2378). Die Immobilienwertermittlungsverordnung (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – ImmoWertV vom 19.05.2010, BGBl. I S. 639) wurde bereits 2010 durch eine Neufassung der bisherigen Wertermittlungsverordnung mehr auf zukünftige Entwicklungen ausgerichtet (vgl. § 2 Satz 2 ImmoWertV), so auch auf entsprechende Problemfälle des Leerstands (Reuter 2011). Fragen des baurechtlichen Bestandsschutzes sind bei Schrottimobilien von besonderer Bedeutung (Goldschmidt 2011; Guckelberger 2010; Goldschmidt und de Witt 2011). Im Folgenden werden baurechtliche Problemlagen dargestellt, die auch einen Einfluss auf den Wert der Immobilie haben.

2 Das Rückbauebot nach § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Allgemeines

Der Bundesgesetzgeber reagierte auf die Leerstandsentwicklung mit der Erweiterung des Anwendungsbereichs

* Der Aufsatz basiert im Wesentlichen auf dem Vortrag »Schrottimobilien – neue Aufgaben für Stadtentwicklung und Wertermittlung« des Verfassers anlässlich der Fachtagung »Grundstückswertermittlung – Aktuelle Anforderungen an die Praxis« des Instituts für Städtebau und Wohnungswesen (ISW) am 11. und 12. September 2014 in Würzburg.

des Rückbauebots in Fällen der städtebaulichen Missstände (§ 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB; Krautzberger und Stür 2013). Das Rückbauebot ist ein Duldungsgebot und war zuvor in allen Fällen planakzessorisch ausgestaltet. Jetzt ist der Anwendungsbereich für die Gebiete nach §§ 30, 34 oder 35 BauGB geöffnet. Darüber hinaus kann jetzt der Eigentümer in bestimmten Grenzen zur Tragung der Beseitigungskosten herangezogen werden (§ 179 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Nach der bisherigen Rechtslage hatten die Gemeinden die Kosten der Durchführung der Maßnahme vollständig selbst zu tragen, auch wenn der Wert des Grundstücks infolge der Beseitigung gestiegen war (in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren und städtebaulichen Entwicklungsbereichen gelten besondere Regelungen; vgl. dazu Goldschmidt 2014b). Nur eine Verrechnung mit Entschädigungspositionen war bisher möglich. Die Anordnung des Gebotes setzt voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (§ 175 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Das Recht des Eigentümers, den Rückbau selbst durchzuführen, bleibt unberührt (§ 179 Abs. 1 Satz 4 BauGB).

2.2 Anwendungsbereich: Nicht mehr behebbare Missstände und Mängel

Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können (§ 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Ein Missstand (§ 177 Abs. 2 BauGB) liegt insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht. Ein städtebaulicher Mangel (§ 177 Abs. 3 Satz 1 BauGB) liegt insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird, die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist (§ 177 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB). Diese Missstände oder Mängel »können« nicht behoben werden, wenn eine Modernisierung oder Instandsetzung nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht zulässig oder sie technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist (Krautzberger und Stür 2013). Die baulichen Anlagen sind zumeist »sozialwidrig« (Battis 1973; Breuer 1976; Papier 2014). Eine mögliche Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ist keine Anwendungsvoraussetzung. Gleiches gilt für das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot. Auf einen eventuellen Bestandsschutz kommt es hierbei nicht an (Goldschmidt 2011).

2.3 Beseitigungskosten

In Fällen des Rückbauebots aufgrund der städtebaulichen Missstände oder Mängel einer baulichen Anlage (§ 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) hat der Eigentümer die notwendigen Beseitigungskosten (bzw. die üblichen Freilegungskosten im Sinne des § 16 Abs. 3 ImmoWertV) bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung der baulichen Anlage entstehenden Vermögensvorteile zu tragen. Dies war nach vorheriger Rechtslage nicht direkt möglich, und zwar selbst dann nicht, wenn der Eigentümer für den Verfall des Gebäudes verantwortlich war (Stock 2014a). Der Anwendungsbereich der neuen Kostenerstattungsregelung ist ausschließlich auf Fälle des Rückbauebots nach § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschränkt. Die Beseitigungskosten sind die Kosten für den Rückbau selbst (einschließlich der Fundamente bzw. der Tiefenenttrümmerung), Entsorgungskosten, Kosten für Sicherungsmaßnahmen, Genehmigungs- und Absperrkosten, Kosten für die Verfüllung der Baugrube, Absperr-, Rückbau- oder Umverlegungskosten für Leitungen sowie weitere Baunebenkosten. Hinzu können Kosten für Kampfmitteluntersuchungen bzw. deren Beseitigung oder auch Kosten für die Altlastenuntersuchung und -beseitigung kommen. Hierbei ist zu beachten, dass die Regelungen des § 179 BauGB denen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorgehen (Stock 2014b). Verwertungserlöse für wiederverwendbare Bauteile sind kostenmäßig gegenzurechnen (Kleiber 2014a). Eventuell außergewöhnlich hohe oder niedrige Beseitigungskosten sind ohne Einfluss. Die Gemeinde hat die Beseitigungskosten vorzufinanzieren, da diese für den Rückbau zuständig ist. Diese muss auch dem Eigentümer nachweisen, dass diese Kosten der Höhe nach angemessen und im Umfang notwendig waren. Mögliche Umzugskosten (§ 96 BauGB), Entschädigungsleistungen (§ 179 Abs. 3 Satz 1 BauGB) oder Härteausgleichszahlungen (§ 181 und § 95 Abs. 3 Satz 1 BauGB) zählen nicht zu den Beseitigungskosten. Falls der Eigentümer den Rückbau selbst vornimmt, sind ihm die Kosten zu erstatten (§ 179 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Dabei ist der entstehende Vermögensvorteil nach neuer Rechtslage zu berücksichtigen. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen erfolgt eine Anrechnung der maßnahmebedingten Kosten auf den Ausgleichsbetrag (§ 155 Abs. 1 Nr. 2, 2. Halbs. BauGB), falls vorher ein Ordnungsmaßnahmenvertrag geschlossen wurde (§ 146 Abs. 3 BauGB).

2.4 Wertermittlung

Eine Wertermittlung über den Verkehrswert des Grundstücks vor dem Rückbau ist notwendig, um die Höhe der Entschädigung für die Vermögensnachteile (§ 179 Abs. 3 Satz 1 BauGB) durch die vom Eigentümer zu dulden Beseitigung zu bestimmen. Eine Wertermittlung über den Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung des

Rückbau ist notwendig, um die Vermögensvorteile zu bestimmen, damit der entschädigungsrechtliche Vorteilsausgleich unter Berücksichtigung von Vermögensvorteilen (§ 179 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 93 Abs. 3 Satz 1 BauGB) erfolgen kann und weiterhin der Kostenerstattungsbetrag (§ 179 Abs. 4 Satz 1 BauGB) berechnet werden kann. Der Zeitpunkt der Wertermittlung ist nicht unstrittig. Zur Verfügung stehen zwei Möglichkeiten: der Zeitpunkt, in dem die Duldungsverpflichtung erlassen wird, oder der Zeitpunkt, zu dem (ggf. nach einem gerichtlichen Verfahren, in dem über die Rechtmäßigkeit der Duldungsverpflichtung entschieden worden ist) der Abriss dann tatsächlich erfolgt. Letzterem ist wohl der Vorzug einzuräumen, weil zu diesem Zeitpunkt der tatsächliche Eigentumseingriff erfolgt (Mitschang 2014). Entschädigung und Festsetzung der Kostenerstattung erfolgen nach erfolgtem Rückbau (OVG Lüneburg 2008 und § 179 Abs. 4 Satz 2 BauGB), sodass der Zeitpunkt der Wertermittlung anlässlich des Rückbaus plausibel erscheint. Die Restnutzungsdauer ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Unterlassene Instandsetzungen verkürzen die Restnutzungsdauer (Kleiber 2014b). Diese kann aber auch gegen null gehen, wenn die Missstände und Mängel so groß sind, dass diese durch eine Instandsetzung nicht mehr behebbare und eine Nutzbarkeit nicht mehr gegeben ist.

Die eventuell notwendige Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen nach §§ 182 ff. BauGB löst eine Entschädigungspflicht der Gemeinde aus, deren Höhe nach § 185 BauGB zu bestimmen ist. Dies dürfte bei baulichen Anlagen, die durch Modernisierung nicht mehr behebbare Missstände und Mängel aufweisen, eher die Ausnahme sein.

2.5 Zu entschädigender Vermögensnachteil

Wenn dem Eigentümer durch die Beseitigung Vermögensnachteile entstehen, hat er gegen die Gemeinde einen Anspruch auf angemessene Entschädigung (§ 179 Abs. 3 Satz 1 BauGB), dabei ist auch das Planungsschadensrecht (§ 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 BauGB sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB) zu beachten (§ 179 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Art und Höhe der Entschädigung richten sich nach §§ 93 ff. BauGB (§ 179 Abs. 3 Satz 1 und 3 i.V.m. § 43 Abs. 2 BauGB). Zu entschädigen ist der Verkehrswert nach § 194 BauGB (§ 95 Abs. 1 BauGB), der beim Rückbaugesuch nach § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oft gering sein wird. In den Fällen, in denen die Mängelbeseitigungskosten höher als der Gebäudewert eines instand gehaltenen Gebäudes sind, kann der Verkehrswert sogar null sein. Dann ist im Ergebnis der Liquidationsfall gegeben, d.h. die Freilegung (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV) ist wirtschaftlicher als die Mängelbeseitigung (Kleiber 2014c).

Wenn das Grundstück mit seiner Bebauung aufgrund seines schlechten Zustandes z.B. entscheidend wertmindernd die Umgebungsbebauung beeinflusst, kann sogar eine Entschädigung grundsätzlich ausgeschlossen sein

(§ 179 Abs. 3 i.V.m. § 43 Abs. 4 BauGB; BGH 1967). Falls doch noch ein Verkehrswert für die bauliche Anlage festgestellt wird, ist als Vermögensnachteil gegebenenfalls nur noch der Gebäuderestwert zu entschädigen, der wiederum nur noch dem Materialwert entspricht (BGH 1971). Sonstige Vermögensnachteile des Eigentümers (z.B. Umzugskosten) richten sich entschädigungsrechtlich nach § 96 BauGB.

2.6 Durch den Rückbau entstehender Vermögensvorteil

Dadurch, dass die Gemeinde zunächst die Beseitigungskosten trägt, entsteht ein Vermögensvorteil (§ 179 Abs. 4 Satz 1 und § 93 Abs. 3 Satz 1 BauGB) des Eigentümers. Das Grundstück erfährt durch die Rückbaumaßnahme regelmäßig eine Wertsteigerung, weil vorhandene bauliche Anlagen, die nicht behebbaren Missstände und Mängel aufweisen, den Verkehrswert des Grundstücks erheblich mindern können (BGH 1964). Dieser Vermögensvorteil kann auch durch die ersparten Aufwendungen für die Freilegung entstehen (Schmidt-Abmann und Groß 2014). Die Beweislast trägt die Gemeinde.

Die Ermittlung des Bodenwertes für das dann unbebaute Grundstück kann hierbei regelmäßig auf der Grundlage von Vergleichswerten bzw. geeigneter Bodenrichtwerte durchgeführt werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Für das noch bebaute Grundstück ist der Bodenwert um die Freilegungskosten zu reduzieren, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden (freilegungskostenverminderter Bodenwert; § 16 Abs. 3 ImmoWertV). Der Differenzbetrag ist hier die Wertsteigerung und stellt den Vermögensvorteil dar, der auch den ersparten Aufwendungen gleichkommt.

Allerdings ist die Regelung des § 16 Abs. 3 ImmoWertV vorrangig in sogenannten Niedrigpreisgebieten marktkonform. Dies gilt auch für die Fälle, wenn eine bauliche bzw. wirtschaftliche Nachnutzung z.B. aufgrund fehlender Nachfrage alsbald nicht ansteht. In diesen Gebieten kann die Höhe der Beseitigungskosten den Wert des dann unbebauten (freigelegten) Grundstückes nicht selten überschreiten. Dies ist dann die Obergrenze des Vermögensvorteils, der durch Bescheid geltend gemacht werden kann (Begrenzungsregelung nach § 179 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Die restlichen Kosten muss weiterhin die Gemeinde tragen, anders als bei den landesrechtlichen Beseitigungsvorschriften.

In Hochpreisgebieten wird in vielen Fällen die Bodenwertsteigerung höher sein als die Beseitigungskosten, sodass diese vollständig auf den Eigentümer umgelegt werden können. Zu beachten ist hierbei, dass bei der Wertermittlung in solchen Gebieten oft nicht die gesamten Rückbaukosten aufgrund des Verhaltens der Käufer berücksichtigt werden (Bischoff 2010). Der Vermögensvorteil kann hier deshalb größer sein. Die notwendigen und üblichen Beseitigungskosten können trotzdem einen An-

haltspunkt für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu berücksichtigenden Beseitigungskosten bieten. 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).

Ist die bauliche Anlage noch mit ihrem Restwert »nutzbar«, ist das Vorgehen, den Bodenwert um die Freilegungskosten nach § 16 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV zu mindern, allerdings nicht angezeigt. Der Restwert lässt sich in Anlehnung an die damit ersparten Herstellungskosten eines Neubaus ermitteln (Kleiber 2014e).

2.7 Vorrang der Verrechnung mit Entschädigungspositionen

Der Vermögensvorteil ist zuerst mit dem Vermögensnachteil zu verrechnen (§ 179 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 43 Abs. 2 Satz 2 und § 93 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Entschädigungsforderung aus dem Vermögensnachteil kann damit stark gemindert oder gar auf null reduziert werden (Stock 2014c; Schmidt-Eichstaedt 2004; Lege 2005). Der Vorteilsausgleich bedarf keiner speziellen Geltendmachung durch den Entschädigungsverpflichteten. Die den Vorteil begründenden Umstände sind von Amts wegen zu beachten und, sofern sich ein Anhalt für ihr Vorliegen bietet, zu ermitteln (vgl. § 221 Abs. 2 BauGB; § 24 LVwVfG). Die Entschädigungsfestsetzung kann getrennt von der Rückbauanordnung ergehen (OVG Lüneburg 2008). Die Entschädigung ist grundsätzlich in einem einmaligen Geldbetrag zu leisten (§ 99 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Nach § 179 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Eigentümer anstelle der Entschädigung von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Rückbau- oder Entsiegelungsgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten.

2.8 Kostenerstattung für den Vermögensvorteil

Soweit der Vermögensvorteil im Rahmen des Vorteilsausgleichs bei der Bemessung der Entschädigung nach § 179 Abs. 3 BauGB noch nicht »verbraucht« ist, steht er für Zwecke der Kostenerstattung nach § 179 Abs. 4 Satz 1 BauGB noch zur Verfügung (Stock 2014c).

Nach § 179 Abs. 4 Satz 1 BauGB begrenzt der (verbliebene) Vermögensvorteil den Anspruch der Gemeinde gegen den Eigentümer auf Erstattung der Rückbaukosten der Höhe nach, denn nur bis zur Höhe des Vermögensvorteils kann der Eigentümer mit den Abrisskosten belastet werden (Voß 2014).

Der Kostenerstattungsbetrag kann durch Bescheid geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist (§ 179 Abs. 4 Satz 2 BauGB). In § 179 Abs. 4 Satz 3 BauGB ist bestimmt, dass der Kos-

tenerstattungsbetrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht. Mit Bekanntgabe des Festsetzungsbescheids entsteht die Zahlungspflicht des Eigentümers. Nach § 224 Nr. 4 BauGB entfällt die aufschiebende Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung. § 80 Abs. 5 VwGO ist entsprechend anzuwenden.

Der sachbestimmte Härteausgleich nach § 95 Abs. 3 Satz 1 BauGB findet nach seinem Wortlaut keine Anwendung im Rahmen des Vollzuges des Rückbauduldungsgebotes (Goldschmidt 2013c).

3 Die Spezialregelungen über im Verfall begriffene bauliche Anlagen

3.1 Allgemeines

Zunehmend werden in die Landesbauordnungen Spezialnormen aufgenommen, wonach die Bauaufsichtsbehörden die Beseitigung baulicher Anlagen anordnen können, wenn diese nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind: »Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde den Abbruch oder die Beseitigung anordnen, es sei denn, dass ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung besteht.« Die Regelung so oder ähnlich formuliert findet man in § 74 Abs. 2 BbgBauO, § 79 Abs. 2 BremBauO, § 76 Abs. 2 Nr. 1 HbgBauO, § 79 Abs. 3 Satz 1 NdsBauO, § 82 RhPfBauO, § 82a SaarlBauO, § 59 Abs. 2 SchlHBauO und § 79 Abs. 2 ThürBauO (zur Literatur: Bitz 2009; Schwan 2010; Guckelberger 2010; Johlen 2010; Schmitz 2011; Saxinger und Hofmann 2012). In Bayern wird auch die Regelung über nachträgliche Anforderungen an bestandsgeschützte bauliche Anlagen (Art. 54 Abs. 4 BayBauO) zur Beseitigung von verwahrlosten baulichen bzw. im Verfall begriffenen baulichen Anlagen herangezogen (Dirnberger 2013; VGH München 1986). Diese Regelung soll auch für nicht (mehr) bestandsgeschützte Gebäude gelten (VGH München 1986; VGH München 2010). Zuständig zum Vollzug dieser Vorschrift sind die Bauaufsichtsbehörden. Eine Ausnahme gilt im Saarland; dort sind die Gemeinden zuständig. Eine Entschädigung ist hierbei nicht vorgesehen. Über die rechtliche Einordnung und die Anwendbarkeit dieser Vorschriften wird gestritten. Zum einen in Abgrenzung zum Gebot nach § 179 BauGB, zum anderen zur Abgrenzung bzw. Konkurrenz zu den allgemeinen Beseitigungsvorschriften der Landesbauordnungen und anderen Vorschriften, insbesondere der des Ordnungsrechts.

Ein »überwiegend öffentliches Interesse« an einer Beseitigung von baulichen Anlagen kann bestehen, wenn z. B. das Orts-, Landschafts- und/oder das Straßenbild verunstaltet und/oder die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke beeinträchtigt wird. Konkrete Gefahren müssen in diesem Fall nicht von der baulichen Anlage ausgehen (Johlen 2010).

3.2 Notwendigkeit der landesrechtlichen Spezialregelungen und Bestandsschutzfragen

Im Spannungsfeld steht hierbei insbesondere die Problematik des Bestandsschutzes. In einigen Gesetzesbegründungen (BbgLT-Drs. 1/2760, S. 126) und in der spärlich vorliegenden Rechtsprechung (OVG Koblenz 1999 und OVG Lüneburg 2013) zu dieser Vorschrift wird davon ausgegangen, dass der Bestandsschutz bereits erloschen ist. Nach dem OVG Koblenz wird dieser allerdings »tangiert«. In der Gesetzesbegründung für das Land Bremen wird ausgeführt, dass die Vorschrift bei »noch bestehendem Bestandsschutz« anwendbar ist (BremLT-Drs. 17/925, S. 135). Andere Gesetzesbegründungen gehen davon aus, dass diese Vorschrift aus dem bauordnungsrechtlichen Verunstaltungsverbot hergeleitet ist, bei dem der Bestandsschutz keine tragende Rolle spielt (Mann 2013; BremLT-Drs. 17/925). Der Gesetzesbegründung zu § 82a SaarlBauO ist zu entnehmen, dass die Schwelle zur Polizeipflichtigkeit bei verfallenen baulichen Anlagen oft nicht erreicht ist und mit der Vorschrift eine Gesetzeslücke geschlossen wurde (SaarlLT-Drs. 13/1349, S. 62). In Thüringen wurde zur Begründung der Vorschrift der (städtebauliche) Missstandsbegriff herangezogen (ThürLT-Drs. 5/5768, S. 153). Teilweise wurde auch auf eine bestehende Lücke in der Anwendbarkeit des § 179 BauGB hingewiesen. Diese bestand bis zur Innenbereichsnovelle des BauGB im Jahr 2013 darin, dass § 179 BauGB nur in Gebieten nach § 30 BauGB anwendbar war (vgl. auch SaarlLT-Drs. 13/1349; BremLT-Drs. 17/925). Die neue Regelung des BauGB ermöglicht jetzt auch die Anwendung in Gebieten nach § 34 und § 35 BauGB. Regelmäßig wurde als Anwendungsvoraussetzung davon ausgegangen, dass es sich um ursprünglich rechtmäßig errichtete Anlagen handelt. Eingeschlossen ist hier wohl auch der Sonderfall, dass sich die Behörden mit dem Vorhandenen abgefunden haben, obwohl die bauliche Anlage illegal ist (Duldung).

Grund für diese speziellen Vorschriften sind nicht nur Unsicherheiten über die Anwendung der allgemeinen Regelung über die Beseitigung baulicher Anlagen, die ursprünglich unter Bestandsschutz standen (Goldschmidt 2011), sondern auch die Möglichkeit, gegebenenfalls vor Auslaufen des Bestandsschutzes tätig werden zu können und nicht auf die Gefahrenabwehr abstellen zu müssen. Zudem wird vereinzelt bezweifelt, ob diese Regelungen der Landesbauordnungen der grundgesetzlichen Kompetenzverteilung entsprechen. Denn nach der im Grundgesetz angelegten Kompetenzverteilung dient das Bauordnungsrecht vor allem der Gefahrenabwehr und kann zulässigerweise erst im Fall einer konkreten Gefahr durch eine etwaige Bauauffälligkeit verwaarloster Immobilien ansetzen (Krautzberger und Stür 2013; Brenner 2014). Dem kann entgegengehalten werden, dass das Bauordnungsrecht seit langem Schnittmengen zum Bauplanungsrecht enthält (z.B. Verunstaltungsregelungen, Gestaltungsanforderungen), sodass dieses Argument kaum trägt. Die Motivation zum Abriss einer verwaerlosten Immobilie im

Vorfeld einer solchen konkreten Gefahr ist oft städtebaulicher Natur (Schmitz 2011; Brenner 2014).

3.3 Im Verfall begriffen

Zunehmende und erkennbare Baumängel durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen kennzeichnen bauliche Anlagen, die im Verfall begriffen sind. Der Eintritt der tatsächlichen oder rechtlichen Unbenutzbarkeit ist erreicht bzw. steht kurz bevor. Die bauliche Anlage ist hiernach »abgängig«. Ein Indiz ist weiterhin, dass Instandsetzungsmaßnahmen regelmäßig die Kosten eines vergleichbaren Neubaus bereits erreichen oder überschreiten würden. Dass die Bausubstanz technisch wiederherstellbar ist, darauf kommt es nach dieser Vorschrift nicht an (OVG Lüneburg 2014), auch nicht auf einen diesbezüglichen Willen (VGH Kassel 2008). Auch wird nicht verlangt, dass bereits eine Gefährdung von der baulichen Anlage ausgeht (anderer Auffassung Krautzberger und Stür 2013; Brenner 2014).

Oft sind bei solchen Gebäuden die Fenster zumindest teilweise eingeschlagen; im Inneren sind sie oft komplett verwaerlost und vermüllt und von der Fassade bröckelt vielfach der Putz. Der Tatbestand der Verunstaltung wird in der Regel ebenfalls erfüllt sein; die Verwaerlochung ist für jeden sichtbar. Ein fortschreitender weiterer Verfall ist regelmäßig zu vermuten. Eine völlige Unbrauchbarkeit oder Zerstörung der Bausubstanz muss allerdings nicht eingetreten sein (OVG Koblenz 1999).

Bauliche Anlagen, an denen Sicherungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt wurden, fallen regelmäßig nicht unter den Anwendungsbereich dieser Vorschrift. Ist ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB) in Erwägung gezogen worden, hat dieses wohl Vorrang. Ab einem bestimmten Stadium des Verfalls tritt ein Identitätsverlust ein mit der Folge, dass der Bestandsschutz endet (vgl. § 43 Abs. 2, 5. Alt. LVwVfG) und dann die Baugenehmigung erlischt (vgl. auch Goldschmidt 2011).

3.4 Nicht genutzt

Der Leerstand bzw. die Nichtnutzung ist demzufolge eine Voraussetzung für die Anwendung der Vorschrift. Offensichtlich wird hier nicht von temporären markt- bzw. vermietetbedingtem Leerstand ausgegangen.

Bei Berücksichtigung des zweiten Anwendungskriteriums »nicht genutzt« muss davon ausgegangen werden, dass eine dauerhafte Nutzungsaufgabe im Sinne der Verkehrsauffassung (schlüssiges Handeln) vorliegt und der Bestandsschutz oft schon aus diesen Gründen endet (Goldschmidt 2011). Die mögliche Nutzlosigkeit der baulichen Anlage, wie z.B. die Unbewohnbarkeit, die Überalterung in Verbindung mit wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz oder die Unzulässigkeit einer gewünschten neuen Nutzung bzw. Rückkehrmöglichkeit zu einer

bisherigen Nutzung, ist ein unwiderlegbares Kriterium. Aber auch andere Kriterien, wie die Funktionslosigkeit aufgrund der veränderten Marktlage bzw. der Funktionsverlust der baulichen Anlage, können hierbei einschlägig sein. Eine zeitliche Dimension enthält die Regelung nicht; dies ist auch nicht möglich. Auch hier entscheidet die Verkehrsauffassung (VGH München 2010). Das Gebäude wird wohl oft über Jahre hinweg leer stehen (Saxinger und Hofmann 2012). In Einzelfällen hat nie eine Nutzung stattgefunden (Guckelberger 2010). Weiterhin können wohnungsaufsichtsrechtliche Maßnahmen ein Indiz für eine mögliche Unbewohnbarkeit sein. Gleiches gilt, falls das Gebäude aus Sicherheitsgründen nicht mehr betreten werden kann. Abgrenzungsprobleme können entstehen, wenn z. B. eine Teilnutzung noch vorhanden ist.

3.5 Verfahren

Der Eigentümer muss selbst die Beseitigung vornehmen; gegebenenfalls kommt eine Ersatzvornahme in Betracht. Im Rahmen der notwendigen Anhörung nach § 28 LVwVfG kann der Eigentümer nachweisen, dass dem nicht so ist und warum er seiner Instandhaltungspflicht nach der Bauordnung nicht nachgekommen ist. Der Eigentümer hat eine bauordnungsrechtliche Instandhaltungspflicht für bestehende bauliche Anlagen – zumindest für neu errichtete Anlagen nach Inkrafttreten der Landesbauordnungen (vgl. z. B. § 3 Abs. 1 Nr. 3 BbgBauO oder auch BVerwG 1989; diese Instandhaltungspflicht ist allerdings umstritten, so BVerwG 2009). Die Auslegung der Begriffe »im Verfall begriffen« und »nicht genutzt« in Verbindung mit den Ergebnissen der Anhörung, bei der der Eigentümer glaubhaft seine Wiederaufbauabsicht darlegen muss, kann zu einem sachgerechten Ergebnis führen. Der bloße Wille oder vage Vorstellungen reichen nicht aus (VGH Kassel 2008). Ein Widerruf der Baugenehmigung (§ 49 LVwVfG) ist nicht erforderlich. Dem Eigentümer ist eine Frist zu setzen. Die baurechtliche Anordnung ein verfallendes Gebäude zu beseitigen, wirkt auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (OVG Lüneburg 2013).

3.6 Rückbaukosten, Entschädigung

Die Regelungen über den Rückbau von baufälligen Anlagen nach dem Landesrecht kennen keine Grenzen der Kostentragung. Die Rückbaukosten trägt grundsätzlich der Eigentümer bzw. der Rechtsnachfolger (OVG Lüneburg 2013). Dies gilt auch bei außergewöhnlich hohen Rückbaukosten. Auch das finanzielle Unvermögen des Eigentümers hindert nicht an der Rückbauanordnung (VG Würzburg 2010). Zu beachten sind dabei die Billigkeitsregelungen des § 95 Abs. 3 Satz 1 BauGB, nach denen eine Billigkeitsentschädigung in Form eines Härteausgleichs für den Rückbau erfolgen kann (Goldschmidt 2014c). § 95 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist auch anwendbar auf

baufällige und damit polizeiwidrige Anlagen (Groß 2014). Eine Entschädigung für den Substanzverlust ist nicht zu zahlen, da die Gebäude entweder nicht mehr bestandsgeschützt sind oder, falls diese doch noch Bestandsschutz genießen, in der Regel zumindest »sozialwidrig« sind. Denn auch für diese Gebäudekategorie ist keine Entschädigung zu zahlen (Battis 1973).

3.7 Abgrenzung zu den allgemeinen Beseitigungsnormen des Bauordnungsrechts

Teilweise wird davon ausgegangen, dass die allgemeine Beseitigungsnorm des Bauordnungsrechts (vgl. dazu die Übersicht bei BMUB 2014) und die Spezialregelungen zur Beseitigung im Verfall begriffener baulicher Anlagen auch nebeneinander anwendbar sind (OVG Lüneburg 2000; Bitz 2009). In den Fällen, bei denen der Bestandsschutz verloren gegangen ist, und in den Fällen mit konkreten Gefahrensituationen kann dies zutreffend sein.

3.8 Berücksichtigung bei der Wertermittlung

Bauliche Anlagen, die ihren Bestandsschutz verloren haben, sind illegal. Diese können den Bestandsschutz wiedererlangen. Voraussetzung ist deren baurechtliche Genehmigungsfähigkeit und die Bereitschaft zur Instandsetzung, die wiederum ihre Grenzen in der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme hat. Ist dies nicht der Fall, droht gegebenenfalls die behördliche Beseitigung. Dieser Sachverhalt muss bei der Wertermittlung Berücksichtigung finden (Bischoff 2014). Steht eine behördliche Anordnung zum Rückbau im Raum, sind diese Kosten bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. In jedem Fall sind Fragen der Verkehrssicherungspflicht bis zum Rückbau und eventuelle Sicherungsmaßnahmen, wie das Abstützen oder das Absperrern einer einsturzgefährdeten baulichen Anlage (sogenannte vorläufige Maßnahmen), bei der Wertermittlung zu beachten. Sinngemäß gilt dies auch beim Gebot nach zu § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Zu beachten ist weiterhin, dass der Bebauungszusammenhang bzw. die Innenbereichsqualität nach § 34 BauGB verloren gehen kann, wenn die baulichen Anlagen ihre prägende Wirkung z. B. durch einen erfolgten Rückbau verlieren. Auch kann der Gebietscharakter eine Veränderung erfahren. Dieser Verlust von Baurechten bzw. deren Veränderung ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

4 Abgrenzung der landesrechtlichen Spezialregelungen zu § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Es kann zu Abgrenzungsproblemen zwischen den landesrechtlichen Beseitigungsregelungen und § 179 Abs. 1

Satz 1 Nr. 2 BauGB kommen. Nach § 175 Abs. 5 BauGB bleiben die landesrechtlichen Vorschriften, so auch das Bauordnungsrecht, unberührt. Landesrecht wird demnach nicht vom Bundesrecht (hier § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) verdrängt. Trotz der Regelung des § 175 Abs. 5 BauGB stehen beide Abbruchmöglichkeiten nicht nebeneinander, da sie eine unterschiedliche Zuständigkeit, Kostentragung und Zielstellung zur Grundlage haben (VG Mainz 2008; VGH Kassel 2008). Die Kosten des Rückbaus trägt beim Gebot die Gemeinde bzw. nach der BauGB-Novelle 2013 auch teilweise der Eigentümer aufgrund einer Vorteilsausgleichsregelung (§ 179 Abs. 4 Satz 1 BauGB), beim landesrechtlichen Abbruchverlangen grundsätzlich der Eigentümer.

Eine Abgrenzung nach bauordnungsrechtlichen oder auch städtebaulichen Kriterien, wie in der Literatur vorgeschlagen (Krautzberger und Stürer 2013; Brenner 2014), ist problematisch, da sich beide Tatbestände oft überlagern. Gerade die Polzeiwidrigkeit ist nicht Voraussetzung für die Anwendung der Spezialregelung nach dem Bauordnungsrecht. Da »sozialwidrige« bauliche Anlagen durch beide Regelungen erfasst werden, kann der Bestandsschutz oder sein Ende bzw. das Erlöschen der Baugenehmigung nach § 43 Abs. 2, 5. Alt. LVwVfG bei der Abgrenzung oft nicht weiterhelfen. Falls der Verlust des Bestandsschutzes eingetreten sein sollte, sind wohl die bauordnungsrechtlichen Spezialregelungen primär anzuwenden (Goldschmidt 2011). Gleiches gilt, wenn von der baulichen Anlage eine unmittelbare Gefährdung für Gesundheit, Leben oder benachbartes Eigentum ausgeht (Krautzberger und Stürer 2013; Brenner 2014).

5 Fazit

Die rechtliche Bewertung von baulichen Anlagen mit Missständen und Mängeln bzw. von baulichen Anlagen, die im Verfall begriffen sind (Schrottimmobilen), ist oft nicht unkompliziert, da viele Besonderheiten zu beachten sind. Da baurechtliche Regelungen in diesem Zusammenhang nebeneinander stehen, können in der Praxis Probleme auftreten. Die Wertermittlung muss sich mit diesen Fragestellungen befassen, insbesondere spielt dabei der Bestandsschutz eine herausragende Rolle. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren und städtebaulichen Entwicklungsbereichen muss zudem auch noch zwischen sanierungsbedingten und nicht sanierungsbedingten Freilegungskosten (§ 147 BauGB Satz 1 Nr. 3 BauGB) und deren mögliche Anrechnung als Ordnungsmaßnahme bzw. deren Berücksichtigung beim Anfangswert beachtet werden (Kleiber 2014f). Der Eigentümer kann sich durch Dereliktion (§ 928 BGB) seiner Haftung und damit der Maßnahme entziehen. Allerdings kann eine Dereliktion im Vorfeld von behördlichen Maßnahmen sittenwidrig sein (§ 138 BGB), oder es kann auch eine nachwirkende Haftung eintreten.

Literatur

- Battis, U.: Ausschluss der Entschädigung für sanierungsauslösende Grundstücksnutzung. DVBl. 1973, S. 99–103.
- Battis, U., Mitschang, S., Reidt, O.: Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden. NVwZ 2013, S. 961–969.
- BGH, Urt. v. 25.6.1964 – III ZR 111/61, BRS 19 Nr. 128.
- BGH, Urt. v. 13.7.1967 – III ZR 1/65, NJW 1967, S. 1855.
- BGH, Urt. v. 20.9.1971 – III ZR 18/70, NJW 1972, S. 490.
- Bischoff, B.: Neues Wertermittlungsrecht in Deutschland – Teil II – Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV. DS 2010, S. 268–276.
- Bischoff, B. in: Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung. Olzog, 104. EL 2014, Kap. 4.5.8.
- Bitz, M.: Die gemeindliche Beseitigungsanordnung nach § 82a LBO. SKZ 2009, S. 262–272.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB): Verwaarloste Immobilien. Leitfaden, Berlin, Juli 2014.
- Brenner, J.: »Schrottimmobilen« – Fragen des öffentlichen Baurechts und angrenzender Rechtsgebiete im Umgang mit stadtbildprägenden, verwaarlosten Gebäuden. UPR 2014, S. 7–11.
- Breuer, R.: Die Bodennutzung im Konflikt zwischen Städtebau und Eigentumsгарantie. C.H. Beck, München, 1976, S. 428.
- BVerwG, Urt. v. 11.4.1989 – 4 B 65.89, NJW 1989, S. 2638 = DÖV 1989, S. 860 = UPR 1989, S. 349.
- BVerwG, Urt. v. 21.9.2009 – 4 C 3.08, BauR 2009, S. 1281 = ZfBR 2009, S. 580 = NVwZ 2009, S. 1231.
- Dirnberger, W. in: Simon/Busse: Kommentar BayBauO. C.H. Beck, 114. EL 2013, Art. 54 Rd.-Nr. 117.
- Goldschmidt, J.: Ende des Bestandsschutzes. DVBl. 2011, S. 591–599.
- Goldschmidt, J., de Witt, S.: Ist die Zeit für das Zeitmodell abgelaufen? BauR 2011, S. 1590–1597.
- Goldschmidt, J. in: Hoppenberg/de Witt: Handbuch des öffentlichen BauR, Besonderes Städtebaurecht. C.H. Beck, 37. EL 2014, Kap. C Rd.-Nrn. 435 ff. (a); Rd.-Nr. 409 (b); Rd.-Nr. 657 (c).
- Guckelberger, A.: Abbruch verfallender baulicher Anlagen. NVwZ 2010, S. 743–748.
- Graupeter, U.: Demografischer Wandel, Gemeindeneugliederung und Bauplanungsrecht. ZfBR 2010, S. 742–751.
- Groß, Th. in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, 114. EL 2014, § 95 Rd.-Nr. 101.
- Groth, K.-M., Münzing, H.: Kein Wertausgleich beim Rückbau von Schrottimmobilen? NVwZ 2012, S. 545–547.
- Johlen, H.: Rechtspflicht zur Beseitigung endgültig nicht mehr genutzter, insbesondere nicht mehr nutzbarer baulicher Anlagen. BauR 2010, S. 1680–1686.
- Kersten, J.: Demographie als Verwaltungsaufgabe. Die Verwaltung 2007, S. 309–345.
- Kleiber, W. in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, 114. EL 2014, § 16 ImmoWertV Rd.-Nr. 37 (a); § 6 ImmoWertV Rd.-Nr. 235 (b); § 8 ImmoWertV Rd.-Nr. 99 (c); § 155 Rd.-Nr. 63 (d); § 16 ImmoWertV Rd.-Nr. 57 (e); § 155 Rd.-Nrn. 54 ff. (f).
- Krautzberger, M., Stürer, B.: Schrottimmobilen: § 179 BauGB 2013. ZfBR 2013, S. 529–534.
- Krautzberger, M., Stürer, B.: Städtebaurecht: Gestaltung des demographischen Wandels als Verwaltungsaufgabe. DVBl. 2014, S. 1085–1095.
- Krautzberger, M.: Zur Änderung des Rückbaugesbots durch die BauGB Novelle 2013. GuG 2014, S. 212–216.
- Lege, J.: Stadtbau und städtebauliche Gebote – Neue Herausforderungen durch Stadterhaltung und Rückbau. NVwZ 2005, S. 880–886.
- Mann, Th. in: Große-Suchsdorf u.a.: Kommentar NdsBauO. C.H. Beck, 9. Aufl. 2013, § 79 Rd.-Nr. 31.
- Mitschang, S. in: Battis/Krautzberger/Löhr: Kommentar BauGB. C.H. Beck, 12. Aufl. 2014, § 179 Rd.-Nr. 16.
- OVG Koblenz, Urt. v. 22.4.1999 – 1 A 11193/98, NVwZ-RR 1999, S. 718.
- OVG Lüneburg, Urt. v. 15.4.2008 – 1 LA 86/07, BauR 2008, S. 1861 = NVwZ-RR 2009, S. 56 (Ls.).
- OVG Lüneburg, Urt. v. 21.1.2000 – 1 L 4202/99, ZfBR 2000, S. 349 = BauR 2000, S. 1030.
- OVG Lüneburg, Beschl. v. 15.11.2013 – 1 LA 65/13, BauR 2014, S. 1132 = NordÖR 2014, S. 147 = ZfBR 2014, S. 168 (Ls.).

- Papier, H.-J. in: Maunz/Dürig: Kommentar GG. 71. EL 2014, Art. 14 Rd.-Nrn. 484f.
- Reuter, F.: Zur Berücksichtigung von künftigen Entwicklungen in der Wertermittlung. FuB 2011, S. 1–8.
- Saxinger, A., Hofmann, A.-L.: Die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Umgang mit verwaarlosten und verfallenden Immobilien. BauR 2012, S. 737–748.
- Schmidt-Abmann, E., Groß, Th. in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, 114. EL 2014, § 93 Rd.-Nr. 40.
- Schmidt-Eichstaedt, G.: Sind die Vorschriften des BauGB zu den städtebaulichen Geboten zum Zwecke der Bewältigung des Stadtumbaus novellierungsbedürftig? DVBl. 2004, S. 265–272.
- Schmitz, H.: Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde auf verwaarloste Immobilien de lege lata und de lege ferenda. ZfBR 2011, S. 641–647.
- Schröer, C., Kullick, T.: Neuregelungen zum Umgang mit Schrottimmobilien. NZBau 2013, S. 27–28.
- Schwan, H.: Landesrechtliche Möglichkeiten in Thüringen beim Umgang mit verwaarlosten Immobilien (Schrottimmobilien). ThürVBl. 2010, S. 49–52.
- Stock, J. in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, 114. EL 2014, § 179 Rd.-Nr. 65 (a); § 179 Rd.-Nr. 52 (b); § 179 Rd.-Nr. 59 (c).
- VG Mainz, Urt. v. 15.1.2008 – 3 K 313/07.MZ.
- VG Würzburg, Beschl. v. 8.7.2010 – W 5 S 10.563.
- VGH Kassel, Beschl. v. 11.6.2008 – 3 A 880/08.Z, BauR 2008, S. 1668 = ZfBR 2008, S. 696 = DÖV 2008, S. 735.
- VGH München, Urt. v. 22.9.1986 – 14 B 85 A.707, BauR 1987, S. 182 = BayVBl. 1987, S. 597.
- VGH München, Urt. v. 16.11.2010 – 9 B 10.481.
- Voß, W. in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, 114. EL 2014, Vorb. §§ 192–199, Rd.-Nr. 67b.

Anschrift des Autors

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

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter www.geodaesie.info.