

www.wittmann-baurecht.de in Köln und Berlin

Eckart Wittmann Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Kaiser-Wilhelm-Ring 12 50672 Köln

fon 02 21 - 76 40 62 fax 02 21 - 760 96 87

wittmann-baurecht@t-online.de

Aktuelles: Baugebot - Enteignung § 176 Baugesetzbuch

Situationsbeschreibung:

Vor einigen Monaten hat der Tübinger Oberbürgermeister Boris Palmer angekündigt, Baugebote für unbebaute bebaubare Grundstücke auszusprechen und gleich einiges dazu erzählt, welche rechtlichen Möglichkeiten den Kommunen zur Verfügung stehen. Das reicht von zwangsweiser Durchsetzung des Baugebotes bis hin zur Enteignung.

Während die derzeitige Berliner Enteignungsdebatte angesichts rechtlicher und praktischer Hindernisse eher nicht wirklich ernst zu nehmen ist, gibt es für das in Tübingen angekündigte Vorgehen immerhin eine konkrete Rechtsgrundlage. Nämlich § 176 des Baugesetzbuches.

Diese Vorschrift gibt es in unterschiedlichen Fassungen seit Jahrzehnten. Freilich führte sie eher ein Schattendasein. Was man u.a. daran sieht, dass es verhältnismäßig wenige verwaltungsgerichtliche Entscheidungen zu diesem Thema gibt. Schaut man etwa in der vollständigsten Datenbank nach, so muss man mehr als 10 Jahre zurückgehen, um ein einschlägiges Urteil zu finden.

Aber die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt wird manche Städte veranlassen, zu diesem Mittel zu greifen. Oder es zumindest zu versuchen. Nicht nur in Tübingen, wo man diese Vorschrift aus dem Dornröschenschlaf geweckt und bereits begonnen hat, Verfahren gegen Eigentümer von Grundstücken einzuleiten, die für die Anwendung des Gesetzes geeignet erscheinen.

Dass Städte und Gemeinden von der Verhängung des Baugebotes selten Gebrauch machen, liegt u. a. daran, dass die gesetzliche Regelung, eben § 176 BauGB, einigermaßen kompliziert ist. Und zwar sowohl im Hinblick auf die Voraussetzungen für seine Anwendung als auch im Hinblick auf die rechtlichen Mittel für die Durchsetzung eines verhängten Baugebotes.

Was zu tun ist:

Aber es kann funktionieren und unter den wenigen verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen gibt es durchaus auch solche, welche das vom Grundstückseigentümern angefochtene Baugebot bestätigt und deren Klagen abgewiesen haben.

Es ist daher wichtig, sich nach Erhalt des ersten Schreibens frühzeitig zu positionieren. Je nachdem, wie die ein konkretes Grundstück betreffende Aufforderung rechtlich einzuschätzen ist, sozusagen unter Einschätzung des "Gefahrenpotentials" der jeweiligen Aufforderung,

www.wittmann-baurecht.de in Köln und Berlin

Eckart Wittmann Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Kaiser-Wilhelm-Ring 12 50672 Köln

fon 02 21 - 76 40 62 fax 02 21 - 760 96 87

wittmann-baurecht@t-online.de

können unterschiedliche Herangehensweisen sinnvoll und geboten sein. Kurz: Es bedarf in einem jeden Einzelfall einer Prüfung und Beurteilung der Rechtslage. Ob also das in einem solchen Schreiben angesprochene Grundstück tatsächlich unter diejenigen Grundstücke fällt ,für welche ein Baugebot überhaupt in Frage kommt. In einem nächsten Schritt sind die weiteren im Gesetz genannten Voraussetzungen zu prüfen.

In dieser Stufe des Vorgehens gegen das Ansinnen der Stadt kann sich das Verfahren in vielen Fällen schon - auch außergerichtlich - erledigen. Und zwar schon bevor das Baugebot tatsächlich verfügt wird, also schon nach einer fundierten Stellungnahme zur Ankündigung eines solchen. Und wenn nicht, so stehen verschiedene Möglichkeiten des Vorgehens gegen das Baugebot zur Verfügung. Auch gegen etwaige Zwangsmittel, mit denen ein Baugebot durchgesetzt werden soll.

Auf die publikumswirksam angekündigte Enteignung von aus Sicht der Stadt renitenten Grundstückseigentümern gehe ich an dieser Stelle einstweilen nicht ein. Und zwar deshalb nicht, weil dies Thema bei von vornherein richtigem Vorgehen der betroffenen Eigentümer eher selten relevant werden wird."

Zum Ablauf eines auf Verhängung des Baugebots gerichteten Verfahrens:

Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass dem Erlass eines Baugebots eine Anhörung des betroffenen Eigentümers voranzugehen hat. Wie das vonstatten geht, ist in § 175 BauGB noch etwas detaillierter geregelt als in allgemeinen Vorschriften über die Anhörung desjenigen, gegen den in anderen Rechtsgebieten ein ihn belastender Verwaltungsakt beabsichtigt ist.

Und dann gibt es noch - so etwa derzeit in Tübingen, aber auch anderswo - eine formlose Vorstufe. Nämlich ein an die Grundstückseigentümer gerichtetes Schreiben, worin in noch recht allgemeiner Form mitgeteilt wird, was beabsichtigt ist und verschiedene aus Sicht der Stadt bestehende Handlungsoptionen aufgezeigt werden. Und worin die Einleitung des eben erläuterten Anhörungsverfahrens angekündigt wird.

Unabhängig davon, wie die jeweilige Stadt vorgeht: Es gilt, was ich am Ende des vorigen Abschnitts anmerkte: Nämlich, dass es wichtig sein kann, frühzeitig die Weichen richtig zu stellen. Es sei denn, die Aufforderung der Stadt trifft zusammen mit einem aktuellen, gerade ohnehin bestehenden Wunsch, das Grundstück zu bebauen.