

## Umgang mit neuen Freiflächen aus dem Stadtumbau aus rechtlicher Sicht



## Gliederung

- I.           Rechtlichen Vorgaben bei der Umnutzung von Rückbau- in Freiflächen
- II.           Möglichkeiten der Anpassung bestehender Bauleitplanung
- III.          Verkehrssicherungspflichten auf Rückbauflächen
- IV.          Eigentumsrechtliche Optimierungsmöglichkeiten für Freiflächen
- V.           Betriebskostenumlage bei Teilrückbau

## **I. Rechtlichen Vorgaben bei der Umnutzung von Rückbau- in Freiflächen**

Für die Umnutzung von Rückbau- in Freiflächen gibt es, wie für alle Stadtumbaumaßnahmen, keine einheitliche Rechtsgrundlage.

Vorgaben finden sich in verschiedenen Bundes- und Landesgesetzen, Rechtsverordnungen und maßgeblich auch in Förderbestimmungen.

Die Rechtsgrundlagen sind so vielfältig wie die Akteure des Stadtumbaus, da sie in Ihrer Zielrichtung auf diese Akteure abgestimmt sein müssen.

Die Rechtlichen Rahmenbedingungen für den Stadtumbau befinden sich noch im Wandel, was insbesondere die hohe Zahl von Gesetzesänderungen seit 2002 belegt.

## I. Rechtlichen Vorgaben bei der Umnutzung von Rückbau- in Freiflächen

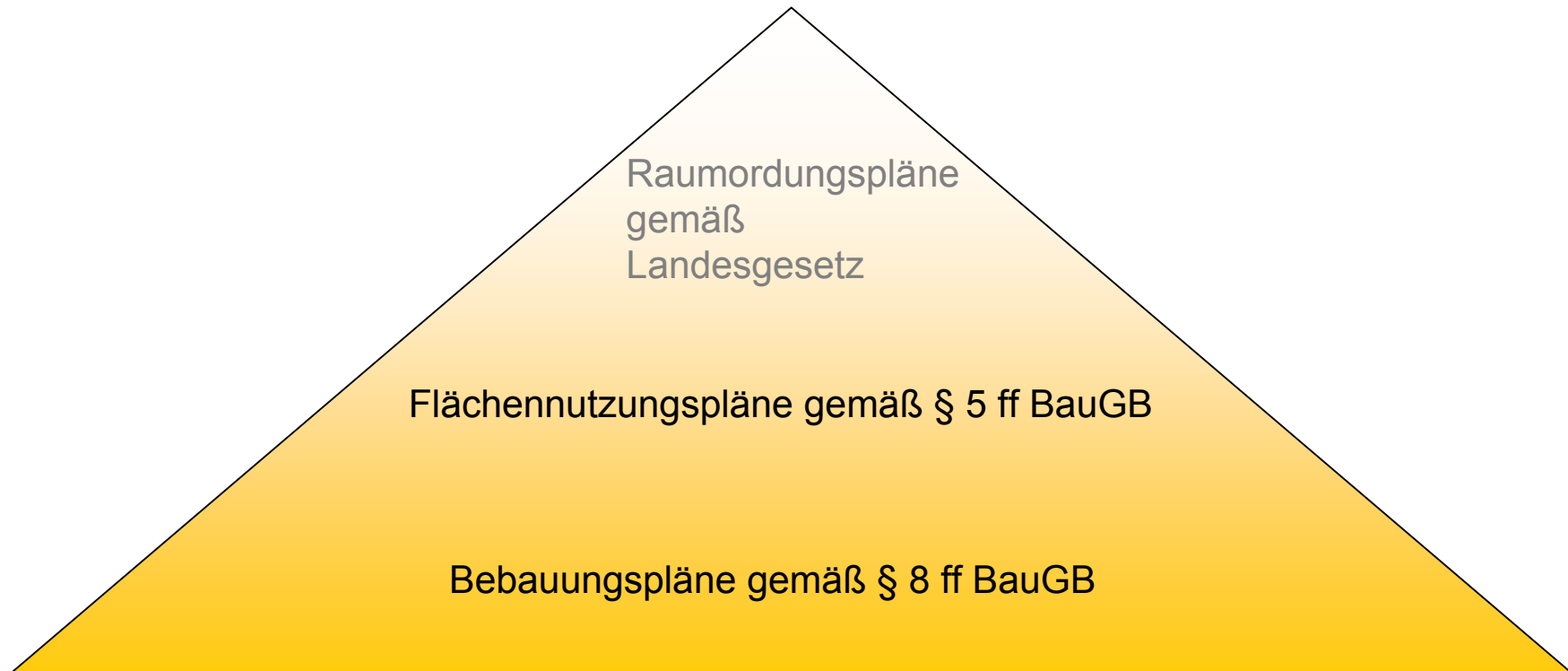
### Legaldefinition Stadtbau:

BauGB § 171a

- (3) Stadtbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass
1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
  2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
  3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
  4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
  5. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
  6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
  7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

## II. Möglichkeiten der Anpassung bestehender Bauleitplanung

Instrumente der Bauleitplanung sind:



## II. Möglichkeiten der Anpassung bestehender Bauleitplanung

### Bedeutung der Bauleitplanung für Rückbauflächen

§ 29 Abs. 1:

„Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten gelten die §§ 30 bis 37.“

Der komplette Rückbau von baulichen Anlagen stellt keine Änderung oder Nutzungsänderung im Sinne des § 29 I BauGB dar.

Durch den Rückbau des Gebäudes und die Freilegung des Grundstückes werden bestehende Bebauungspläne nicht berührt. Die Festsetzungen bleiben bestehen.

Soweit das Grundstück nicht in einem Bebauungsplangebiet liegt, kann sich die Bebaubarkeit durch den Gebäudeabbruch ändern.

## II. Möglichkeiten der Anpassung bestehender Bauleitplanung

### System der §§ 29 ff BauGB

**BauGB § 30** Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Bauten müssen den Festsetzungen des B-Plans entsprechen

**BauGB § 34** Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Bauten müssen sich Einpassen  
Vorgaben der BauNVO

**BauGB § 35** Bauen im Außenbereich

nur privilegierte Bauten

## II. Möglichkeiten der Anpassung bestehender Bauleitplanung

### Problem der Abgrenzung Außenbereich



Grundstücke am Ortsrand können durch Rückbau dem Außenbereich zufallen.

Bebaute Grundstücke im Außenbereich verlieren durch Rückbau den Bestandsschutz.

## II. Möglichkeiten der Anpassung bestehender Bauleitplanung

### Problem der Abgrenzung Außenbereichsinsel im Innenbereich



Auch Stadtlagen ohne Bebauung mit großer Ausdehnung können als Außenbereichslagen qualifiziert werden.

Es handelt sich dann um sogenannte Außenbereichsinseln.

Insbesondere beim großflächigen Rückbau von Plattenbausiedlungen könnten neue Außenbereichsinseln entstehen.

## II. Möglichkeiten der Anpassung bestehender Bauleitplanung

### Konsequenzen aus den Problemen der Bauleitplanung

Bereits vor dem Rückbau sollte feststehen wie die Grundstücke später genutzt bzw. verwertet werden sollen.

Besteht nach einer Bedarfsprognose die Möglichkeit der Verwertung als Bauland für Eigenheimstandorte oder Einzelhandel und Gewerbe, so sollte die bauplanungsrechtliche Situation bereits vor dem Rückbau gesichert werden.

Hierzu müsste mit der Gemeinde im Rahmen der Abstimmung der Rückmaßnahmen die Sicherung des Baurechts erörtert werden und gegebenenfalls die entsprechenden Bebauungsplanung geschaffen bzw. abgeändert werden.

Hier sind auch eventuelle Zwischennutzungen durch das neu geschaffene Baurecht auf Zeit implementierbar (§ 9 Abs. 2 BauGB)

## II. Möglichkeiten der Anpassung bestehender Bauleitplanung

### Baurecht auf Zeit

Grundlage § 9 II BauGB

- (2) Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur
1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
  2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig
- sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

## II. Möglichkeiten der Anpassung bestehender Bauleitplanung

### Baurecht auf Zeit

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

- (1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn
1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
  2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

## II. Möglichkeiten der Anpassung bestehender Bauleitplanung

### Absicherung und Ermöglichung der Zwischennutzung durch Dritte

Art und Umfang von Zwischennutzungen können zwischen den Gemeinden und den Grundstückseigentümern auf der Basis von Stadtumbauverträgen gemäß § 171 c BauGB geregelt werden.

Gegenstand einer solchen Regelung kann auch die Bereitstellung der Flächen für Zwischennutzung durch Dritte sein. Dadurch wird der Gemeinde die Möglichkeit gegeben im Rahmen eines Brachflächenmanagements Zwischen- und/oder Nachnutzungen anzustoßen.

Über befristete Gestattungsverträge kann auch der Eigentümer die Freifläche direkt an Dritte (Vereine, Stiftungen u.s.w.) rechtlich abgesichert überlassen.

### III. Verkehrssicherungspflichten auf Rückbauflächen

#### Definition Verkehrssicherungspflicht

Eine gesetzliche Definition der Verkehrssicherungspflicht gibt es nicht.

Dieser Begriff wurde von der Rechtsprechung entwickelt und besagt, dass jeder, der einen Verkehr eröffnet oder einen öffentlichen Verkehr auf einem seiner Verfügung unterstehenden Grundstück duldet, die allgemeine Rechtspflicht hat, die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz Dritter zu treffen, d.h. für einen verkehrssicheren Zustand zu sorgen und ihn auf Dauer zu unterhalten. Dies gilt z.B. für die

- Unterhaltung von Straßen und Wegen,
- Standsicherheit von Bäumen,
- Absicherung von Gartenteichen,
- Streupflicht im Winter,
- u.v.a.

### III. Verkehrssicherungspflichten auf Rückbauflächen

#### Definition Verkehrssicherungspflicht

Die Haftung des Verkehrssicherungspflichtigen endet in jedem Fall dort, wo ein Unfall auf höhere Gewalt zurückzuführen ist. Höhere Gewalt ist generell ein unabwendbares Ereignis, das auch durch Anwendung äußerster, den Umständen nach möglicher und dem Betreffenden zumutbarer Sorgfalt nicht zu vermeiden war.

#### Haftpflichtversicherung

Die Risiken aus der Verkehrssicherungspflicht auf Schadenersatz in Anspruch genommen zu werden, sind bei bebauten Grundstücken über die Gebäudehaftpflicht abgedeckt. Nach dem Rückbau und der Kündigung des Gebäudehaftpflichtvertrags, ist auf den Abschluss eines ausreichenden Haftpflichtversicherungsschutz zu achten.

### III. Verkehrssicherungspflichten auf Rückbauflächen

Welche Verkehrssicherungspflichten auf Rückbauflächen bestehen richtet sich nach der Art der zukünftigen Nutzung.

#### Reinigung und Instandhaltung von Wegen

Soweit auf den Grundstücken Wege, Straßen oder Plätze angelegt bleiben oder neu angelegt werden, sind diese zur Vermeidung der Schädigung Dritter Instand zu halten.

Das Aufstellen von Hinweisschildern entbindet nicht von der Verkehrssicherungspflicht.

Insbesondere bei Anliegerwegen sind die Vorgaben der kommunalen Satzungen zu erfüllen.

#### Winterdienst

Der Winterdienst ist auf Anliegerwegen weiterhin auch bei unbebauten Grundstücken zu gewährleisten (Räumen und Streuen).

### III. Verkehrssicherungspflichten auf Rückbauflächen

#### Baumsicherung

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist eine 9monatliche Begehung und Beseitigung von Baumschäden zu gewährleisten (Begutachtung Winter- und Sommerzustand).

#### Sportanlagen und Spielplätze

Insbesondere bei Spiel und Sportgeräten ist eine regelmäßige Kontrolle wegen der erhöhten Verletzungsgefahr und der häufigen Vandalismusschäden unabdingbar.

#### Übertragung von Verkehrssicherungspflichten

Verkehrssicherungspflichten können durch Vereinbarung auf einen Dritten, z.B. einen Hausmeisterdienst übertragen werden. Hier ist zur Wirksamkeit eine regelmäßige Kontrolle des Dritten durch den Eigentümer notwendig.

## IV. Eigentumsrechtliche Optimierungsmöglichkeiten für Freiflächen

Durch den Rückbau entstehen insbesondere in Großsiedlungen teilweise sehr große Freiflächen.

Diese sind durch folgende Eigenheiten gekennzeichnet:

- Große ungestaltete Flächen
- Verschiedene Eigentümer
- Eigentümer der anliegenden Bebauung sind nicht Eigentümer der Freiflächen
- Unterschiedliche Entwicklungsinteressen zwischen den Bestandseigentümern und Freiflächeneigentümern

Zur Lösung der Probleme gibt verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten

## IV. Eigentumsrechtliche Optimierungsmöglichkeiten für Freiflächen

### Umlegung

Das BauGB sieht als Instrument zur Bodenordnung die Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff BGB und die vereinfachte Umlegung gemäß § 80 ff BauGB vor.

Die Umlegung dient der Gestaltung von zweckmäßig zugeschnittenen Grundstücken die der Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete dienen sollen soweit diese Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen.

Grundsätzlich besteht bei diesem öffentlich rechtlichem Verfahren Anspruch, dass Flächen zugeteilt werden, die in Größe oder Wert den entzogenen Flächen entsprechen (Gebot der Verhältnismäßigen Zuteilung).

Vorzug der Umlegung ist ihre Grunderwerbssteuerfreiheit.

Auch die Gemeinden können Interesse an der Umlegung haben um günstiger gestaltete Freiflächen zu erhalten (verminderte Pflegeaufwand/erweiterte Nutzungsmöglichkeiten).

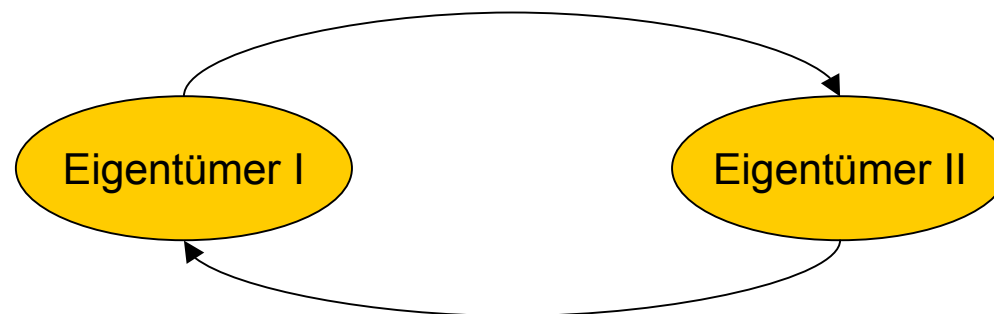
## IV. Eigentumsrechtliche Optimierungsmöglichkeiten für Freiflächen

### Privatrechtlicher Flächentausch

Private Eigentümer können durch privatrechtliche Vereinbarungen zur günstigeren Gestaltung von Grundstückszuschnitten und Grundstücksaufteilungen Flächen tauschen.

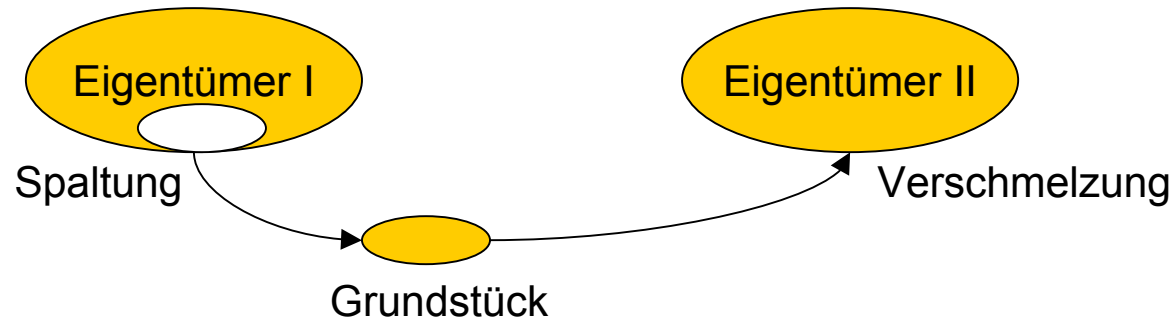
Hierzu werden jedoch die notariellen Voraussetzungen § 311b BGB wie bei einem Grundstückkaufvertrag benötigt.

Auch ist ein solcher Grundstückstausch grunderwerbssteuerpflichtig.



## IV. Eigentumsrechtliche Optimierungsmöglichkeiten für Freiflächen

### Umwandlung durch Spaltung und Verschmelzung



Es besteht daher die Möglichkeit, dass die Boden- und Grundstücksneuordnung in einer Gemeinde durch die Spaltung und Fusion zwischen den Wohnungsgesellschaften ausgetauscht werden.

Aufwand entsteht hier jedoch durch Anforderungen an die Gesellschaften zur Erstellung von Bilanzen.

(Auf gleiche Weise werden Kreditpakete zwischen den Banken übertragen.)

## IV. Eigentumsrechtliche Optimierungsmöglichkeiten für Freiflächen

### Problem des Lastenausgleichs

Ein besonderes Hemmnis für den Stadtumbau insgesamt und für die Entwicklung der Freiflächen stellen die unterschiedlichen Interessen der Akteure des Stadtumbaus dar.

Symptomatisch für die Maßnahmen des Stadtumbaus ist, dass die Vorteile und Belastungen nicht zwingend beim gleichen Akteur (z.B. Grundstückseigentümer) liegen.

Bespielweise führt der Rückbau eigener Wohneinheiten nicht zu einer Verbesserung der eigenen Vermietungsquote im Verhältnis 1:1. Andere Vermieter profitieren häufig ebenso von den Rückbaumaßnahmen.

Daraus folgt, dass die Akteure mit unterschiedlichen Strategien an den Stadtumbau herantreten. Einige nutzen die vorhandenen Fördermittel zum aktiven Umbau. Andere vertreten darauf, dass sie von den Umbaumaßnahmen der anderen profitieren (Trittbrettfahrereffekt).

Dies behindert einen aktiven Stadtumbau erheblich.

## IV. Eigentumsrechtliche Optimierungsmöglichkeiten für Freiflächen

### Problem des Lastenausgleichs

Besonders gravierend ist dieses Problem wieder bei den neu entstehenden Freiflächen.

Der Eigentümer des Grundstücks, der nicht auch Eigentümer der angrenzenden Liegenschaften ist, ist vordergründig nicht an einer Aufwertung der Freifläche interessiert.

Andererseits behindern ihn auch fremde unsanierte Grundstücke, die an seinen Bestand angrenzen.

Um hier Vorteile und Belastungen auszugleichen, wenn die oben beschriebenen Maßnahmen nicht zielführend sind, ist das Instrument des Lastenausgleichs in das Regelwerk des Stadtumbaus des BauGB aufgenommen worden.

In § 171 c BauGB ist der Lastenausgleich als Inhalt für Stadtumbauverträge ausdrücklich benannt.

## IV. Eigentumsrechtliche Optimierungsmöglichkeiten für Freiflächen

### Problem des Lastenausgleichs

BauGB § 171c Stadtumbauvertrag

Die Gemeinde soll soweit erforderlich zur Umsetzung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 insbesondere mit den Beteiligten Eigentümern durchzuführen. Gegenstände der Verträge können insbesondere auch sein

1. die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung für den Rückbau;
2. der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44;
3. der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern.

## IV. Eigentumsrechtliche Optimierungsmöglichkeiten für Freiflächen

### Problem des Lastenausgleichs

Problematisch für den Lastenausgleich zwischen den betroffenen Eigentümern sind folgende Aspekte:

1. Der Lastenausgleich ist durch die Gemeinde im Rahmen der Vereinbarung von Stadtumbauverträgen zu initiieren. Dazu muss die Gemeinde den entsprechenden Willen und die entsprechenden Informationen besitzen.
2. Die Vorteile und Belastungen müssen durch die Gemeinde objektiv ermittelt werden (Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen?; Umsatzverfolgung).
3. Modellfestlegung auf Grundstücksbezogenen oder Eigentümerbezogenen Lastenausgleich.

## IV. Eigentumsrechtliche Optimierungsmöglichkeiten für Freiflächen

### Dereliktion

**Dereliktion** (lat., Aufgabe des Besitzes) bezeichnet als Rechtsbegriff die Aufgabe des Eigentums an einer Sache durch den Eigentümer.

Die Dereliktion einer unbeweglichen Sache kann gem. § 928 BGB durch Erklärung gegen über dem Grundbuchamt und Eintragung im Grundbuch erfolgen. In diesem Fall ist nur der Fiskus befugt, sich das herrenlose Grundstück anzueignen.

Fiskus ist das jeweilige Bundesland.

Durch die Dereliktion wird der ehemalige Eigentümer prinzipiell auch frei von allen Lasten, die an das Eigentum gebunden sind (z.B. öffentliche Abgaben).

Er ist für Gefahren, die von den Grundstück ausgehen jedoch weiterhin im Rahmen seiner polizeirechtlichen Zustandsstörerhaftung verantwortlich.

## IV. Eigentumsrechtliche Optimierungsmöglichkeiten für Freiflächen

### Dereliktion

Die Dereliktion wird danach bei Grundstücken nicht möglich sein die mit:

1. Altlasten (z.B. kontaminierte Böden)
2. baufälligen Häusern, von denen Gefahren für die Allgemeinheit oder
3. nicht nutzbaren umfangreichen baulichen Anlagen


belastet sind.

Nicht schädlich sind die Belastungen durch öffentliche Abgaben oder die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten, weil dann eine Dereliktion nie möglich wäre.

## IV. Eigentumsrechtliche Optimierungsmöglichkeiten für Freiflächen

### Dereliktion wird praktiziert

Freie Presse vom  
25.03.2006



Der Freistaat Sachsen, vertreten durch den Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassung Chemnitz, schreibt freibleibend zum Verkauf aus:

- 1. Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau in 08371 Glauchau, Rudolf-Breitscheid-Str. 1**  
Grundstücksgröße ca. 1.371 m<sup>2</sup>, bebaut mit 2-geschossigem Villengebäude, Nutzfläche ca. 600 m<sup>2</sup> leer stehend
- 2. Mehrfamilienwohnhaus mit Ladengeschäft in 09481 Elterlein, Anger 6**  
Grundstücksgröße ca. 420 m<sup>2</sup>; bebaut mit 2-geschossigem MFH; EG mit Ladenzone; Gesamtnutzfläche ca. 520 m<sup>2</sup>, 1 WE ist vermietet, sanierungsbedürftig
- 3. Mehrfamilienwohnhaus mit Anbau und Garagen in 09477 Jöhstadt, Markt 21**  
Grundstücksgröße ca. 2.100 m<sup>2</sup>; bebaut mit 3-geschossigen MFH; 9 von 10 WE vermietet, Wohnfläche ca. 710 m<sup>2</sup>

**Ansprechpartnerin:** Frau Nadja Grobe, Tel.: 0371/457-4888 oder Email: [nadja.grobe@sib-c.smf.sachsen.de](mailto:nadja.grobe@sib-c.smf.sachsen.de)

- 4. Aneignungsrecht des Freistaates Sachsen gem. § 928 Abs. 2 BGB**  
Mehrfamilienwohnhaus in 09353 Oberlungwitz, Hofer Str. 307, stark sanierungsbedürftig, Grundstücksgröße 370 m<sup>2</sup>

**Ansprechpartner:** Herr Reinhart Fischer, Tel.: 0371/457-4898 oder Email: [reinhart.fischer@sib-c.smf.sachsen.de](mailto:reinhart.fischer@sib-c.smf.sachsen.de)

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich.

Schriftliche Angebote mit konkreten Preisvorstellungen sind bis spätestens **18. 4. 2006** beim **Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassung Chemnitz, Postfach 944 in 09009 Chemnitz** einzureichen. Die Angebotsfrist ist keine Ausschlussfrist.

Weitere Immobilienangebote finden Sie auch im Internet unter: [www.immobilien.sachsen.de](http://www.immobilien.sachsen.de).

2076068-20-2

## V. Betriebskostenumlage bei Teilrückbau

Die meisten Betriebskosten verringern sich durch den Teilrückbau. Hier müssen Umlagemaßstäbe nicht verändert werden.

Die Kosten der Freianlagen verringern sich durch den Teilrückbau nicht. Im Gegenteil können neue Freiflächen auf dem Grundstück entstehen.

Wie sind die Kosten auf den Mieter umzulegen?



Tagesseminar beim vdw Sachsen am 28.09.2006

## Umgang mit neuen Freiflächen im Stadtumbau

Referenten: RA Martin Alter, Rechtsanwälte Strunz, Alter

Dipl.-Ing. für Landschaftsarchitektur Andrea Alter, Grünwert AG

Weitere Aspekte:

- Fördermöglichkeiten
- Planungsansätze
- Mieter- und Mitgliederbeteiligung
- Kostenplanung und Kostenminimierung in der Pflege