



Antwort der Landesregierung auf eine Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung

Abgeordneter Guido Henke (DIE LINKE)

Wirksamkeit des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots

Kleine Anfrage - KA 7/1840

Vorbemerkung des Fragestellenden:

Der § 177 des Baugesetzbuches (BauGB) erfasst und ermöglicht die Beseitigung baulicher Missstände durch Modernisierungsgebot und Mangelbeseitigungen durch Instandsetzungsgebot.

Antwort der Landesregierung erstellt vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr

1. Wie bewertet die Landesregierung die praktische Handhabbarkeit der oben genannten Regelung für die Gemeinden?

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote sind ein Instrument im Zusammenhang mit der Durchführung von Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen. Sie ergänzen das durch die Städtebauförderungsprogramme bereitgestellte Instrumentarium insbesondere dann, wenn trotz der zur Verfügung stehenden öffentlichen Förderung und Abschreibungsmöglichkeiten eine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer oder sonstiger Verfügungsberechtigten nicht erreicht werden kann. Nach § 175 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist für den Erlass einer Anordnung Voraussetzung, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Gemäß § 177 Abs. 4 BauGB hat der Eigentümer im Fall eines Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsgebotes die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat,

hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt.

In Fällen eines förmlich festgelegten städtischen Fördergebietes stehen den Gemeinden im Rahmen der Städtebauförderung Fördermittel zur Verfügung, mit denen die Gemeinden Eigentümer der in Rede stehenden Gebäude durch Zuschüsse für die Modernisierung und Instandsetzung unterstützen können. In diesen Fällen bedarf es regelmäßig keines Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsgebotes.

2. Welche Anwendungsfälle aus den letzten drei Jahren sind der Landesregierung bekannt? Welche Gründe gab es für die Anwendung?

Der Landesregierung sind keine Anwendungsfälle bekannt. Insoweit wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

3. Worin liegen nach Auffassung der Landesregierung die Gründe für die wenigen Anwendungsfälle?

Bei außerhalb der Fördergebiete befindlichen Gebäuden machen Gemeinden keinen Gebrauch von der Möglichkeit der Anordnung eines Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsgebotes, weil Eigentümer häufig aufgrund der über Jahre ungenutzten und leerstehenden Gebäude und somit ausgebliebener Erträge die wirtschaftliche Unvertretbarkeit bzw. Unzumutbarkeit geltend machen. Aufgrund der vorhandenen demografischen Entwicklung und des wirtschaftlichen Strukturwandels ist es für Privatinvestoren oftmals nicht rentabel, sogenannte Schrottimobilien instand zu setzen oder zu modernisieren. In Anbetracht der oft angespannten öffentlichen Haushalte der Gemeinden stellt der finanzielle Aufwand der von einem Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ausgehen kann, eine erheblich finanzielle Unsicherheit und Belastung dar, sodass die Gemeinden das Instrumentarium nicht anwenden.