05.11.2021 DIII

Von Dezernat/Amt	Az.	Telefon
11 Amt für Recht und Finanzen	30-13.80/schn-au	2 92
An Dezernat/Amt	**Name**	**Datum**
Dezernat III	Frau Rippich	04.11.2021

STEWA vom 20. 10. 2021 - Eigentum verpflichtet

Soweit im STEWA die Problematik sogenannter Schrottimmobilien erörtert wurde, ist zunächst anzumerken, dass in Art. 14 Abs. 2 Satz 1 GG ausdrücklich geregelt ist, dass Eigentum verpflichtet.

Allerdings sind Enteignungen gemäß Art. 14 Abs. 3 GG nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig und dürfen nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.

Die Entscheidung des BGH vom 15. 10. 2021 – V ZA 225/20, die allerdings bisher noch nicht im Volltext veröffentlicht worden ist, behandelt jedoch keinen Fall der Enteignung, sondern die Frage, ob Wohnungseigentümer die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit einem Mehrheitsbeschluss aus Gründen der Verkehrssicherheit dauerhaft verbieten können, wenn auch das Sondereigentum des Wohnungseigentümers infolge des Verbots nicht mehr genutzt werden kann.

Das Urteil regelt jedoch keinen Fall der Enteignung.

Eine Umsetzung der vom BGH beschlossenen Grundsätze könnte bei Schrottimmobilien nur zum Tragen kommen, wenn die Stadt Aschersleben Miteigentümer des konkreten Objektes wäre.

Enteignungen sind dagegen in folgenden Fallvarianten denkbar:

1. § 85 BauGB

Bei Problemimmobilien kommen insoweit folgende Enteignungszwecke in Betracht:

- zur Durchsetzung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- im Rahmen des Erlasses eines Bau- oder Anpassungsgebotes nach § 176 BauGB
- im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 3 – 5 BauGB, um eine bauliche Anlage zu erhalten
- im Geltungsbereich einer Satzung nach § 171 d BauGB, um bauliche Anlagen aus den Gründen des § 171 d Abs. 3 BauGB zu erhalten oder zu beseitigen

Angesichts der strengen tatbestandlichen Voraussetzungen für Enteignungsmaßnahmen nach §§ 85 ff. BauGB kommen allerdings regelmäßig nur besonders gelagerte Einzelfälle in Betracht.

Eine Enteignung ist darüber hinaus nur zulässig, wenn gemäß § 87 BauGB das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert, und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann, und der Antragsteller sich vorab ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstück zu angemessenen Bedingungen bemüht hat sowie das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet wird.

Schließlich wäre für den Rechtsverlust durch den Entschädigungsverpflichteten, also vorliegend die Stadt Aschersleben, eine Entschädigung zu zahlen, die sich gemäß § 95 BauGB nach dem Verkehrswert bemisst.

Sofern innerhalb der festgesetzten Fristen das Grundstück nicht zu dem Enteignungszweck verwendet oder der Enteignungszweck vor Ablauf der Frist aufgegeben wird, kann darüber hinaus der enteignete frühere Eigentümer die Rückenteignung verlangen.

Angesichts dessen sowie der finanziellen Lage der öffentlichen Hand generell wird in der Praxis von einer Enteignung gemäß §§ 85 ff. BauGB relativ selten Gebrauch gemacht.

2. § 19 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST)

Danach ist die Enteignung eines Kulturdenkmals unter anderem zulässig, soweit sie erforderlich ist, um ein Kulturdenkmal in seinem Bestand oder Erscheinungsbild zu erhalten.

Antragsbefugt ist hier jedoch gemäß § 19 Abs. 2 DSchG ST allein die obere Denkmalschutzbehörde.

Ansonsten gelten auch hier die allgemeinen Voraussetzungen.

Ansonsten sind für Problemimmobilien Enteignungen aus anderen Gründen wegen Art. 14 GG nicht statthaft.

Somit bleibt im Regelfall nur das ordnungs- oder bauordnungsrechtliche Tätigwerden gegenüber dem Eigentümer entsprechender Immobilien.

Zudem kommt noch die Möglichkeit der Anordnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten nach § 177 BauGB oder Bau- und Anpassungsgeboten nach § 176 BauGB in Betracht.

Schneider