

## § 82 Abs. 2 BauO NRW – Beseitigungsanordnung bei Schrottimmobilien

Gemäß § 82 Abs. 2 BauO NRW kann die Bauaufsichtsbehörde die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte verpflichten Gebäude zu beseitigen, soweit diese nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind.

### Fragen

1. Gibt es Bauaufsichtsbehörden, die mit einer derartigen Beseitigungsanordnung Erfahrung haben?
2. Wie ist die Meinung darüber, wie lange Nichtnutzung des Gebäudes bereits bestehen muss?
3. Wie definieren andere Bauaufsichtsbehörden den unbestimmten Rechtsbegriff „im Verfall begriffen“?

### Ergebnis

Zu Frage 1)

Zu dieser Fragestellung gab es bereits in der 99. Sitzung einen Erfahrungsaustausch. Im Ergebnis hatten bereits einige BAB dieses Instrument eingesetzt.

Mülheim hat mittlerweile drei dieser Vorgänge in Bearbeitung bzw. bearbeitet. Einer wurde erfolgreich abgeschlossen, ein weiterer ist mit der Festsetzung des zweiten Zwangsgeldes in Bearbeitung. Der dritte Vorgang ist mit einem Anhörungsverfahren begonnen worden.

Wozu dient das Instrument überhaupt? = Entwurf VV Rd-Nr: 6518-6521:

Die Vorschrift dient dem öffentlichen Interesse an einer Beseitigung einer verfallenden Anlage und der damit verbundenen Beseitigung von Gefahrenlagen, städtebaulichen Missständen, sonstigen baurechtswidrigen Verhältnissen sowie unangemessenen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Zu Frage 2)

Entwurf VV Rd-Nr: 6525-6528: Eine bauliche Anlage im Sinne der Vorschrift gilt als „nicht genutzt“, wenn die Nutzung dauerhaft aufgegeben ist oder über einen längeren Zeitraum nicht erfolgt. Eine nur vorübergehende Nichtnutzung der Anlage kann ein Eingreifen nach Absatz 2 nicht rechtfertigen. Bei der Beurteilung sind die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen.

Entsprechend sollte man lieber länger warten, als zu früh einzuschreiten. Ca. 4-5 Jahre werden als sinnvoller Wert eingeschätzt.

Zu Frage 3)

Entwurf VV Rd-Nr: 6534-6554:

Eine bauliche Anlage ist im Verfall begriffen, wenn bei objektiver Betrachtung die bauliche Substanz derart geschädigt ist, dass das Orts- und Landschaftsbild unangemessen beeinträchtigt ist und eine Vergrößerung der bereits vorhandenen Schäden zu erwarten ist. Eine völlige Unbrauchbarkeit oder Zerstörung der Bausubstanz ist dagegen nicht erforderlich. Auch das Bestehen einer unmittelbar drohenden Gefahr für die öffentliche Sicherheit muss nicht vorliegen. Nicht von Belang ist, welchen Ursachen der Verfall zu Grunde liegt (zum Beispiel Brand, Wasser- beziehungsweise Sturmschäden, Abnutzung, Vandalismus, Vernachlässigung). Ein etwaig damit verbundenes Verschulden des Berechtigten ist ebenfalls nicht entscheidend beziehungsweise erforderlich.

Von einer im Verfall begriffenen Anlage ist auszugehen bei

- Bauruinen
- vollständiger Aufhebung der Tauglichkeit zum genehmigten Nutzungszweck (Unbenutzbarkeit)
- Teilabbrüchen, in deren Folge aus dem verbleibenden Baukörper Bauteile ohne Funktion hervortreten (zum Beispiel Mauerstümpfe)
- erhebliche Beeinträchtigung der Bausubstanz, beispielsweise bei fehlenden Bauteilen oder funktionslosen Öffnungen in Außenwänden, erheblich beschädigtem Dach oder einem insgesamt verwahrlosten Zustand der Gesamtanlage.
- unter Umständen bereits bei unwirtschaftlich hohen für eine Sanierung anfallenden Aufwendungen.

Für die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde gelten die allgemeinen Ermessensgrundsätze für den Erlass einer Beseitigungsanordnung.