



## **Arbeitshilfe**

Quartiersentwicklung durch Modernisierungs-  
und Instandsetzungsmaßnahmen

Anwendungsbeispiele und Finanzierungshinweise



## **Arbeitshilfe**

Quartiersentwicklung durch Modernisierungs-  
und Instandsetzungsmaßnahmen

Anwendungsbeispiele und Finanzierungshinweise



## INHALT

1	Ziele und Aufbau der Arbeitshilfe	7
2	Grundzüge der städtebaulichen Gebote gemäß § 177 BauGB	9
3	Verfahren	22
4	Fallbeispiele	36
5	Mustervorlagen	78
	Impressum	104



## 1 Ziele und Aufbau der Arbeitshilfe

Die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude sind elementare Bausteine einer Stadterneuerung. Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB kommt in der kommunalen Praxis allerdings kaum zum Einsatz. Dies hat verschiedene Gründe:

- Die städtebaulichen Instrumente binden in der Regel öffentliche Mittel, die in Zeiten knapper kommunaler Kassen nicht oder nur bedingt zur Verfügung stehen.
- Vielfach münden städtebauliche Zwangsmaßnahmen in juristische Auseinandersetzungen, deren Ausgang ungewiss ist.
- Auch erfordert der Einsatz städtebaulicher Gebote in nicht unerheblichem Rahmen Personal (mit Spezialwissen). Dieses Personal steht gerade kleineren und mittleren Städten und Gemeinden nur sehr eingeschränkt zur Verfügung, d. h. im Wesentlichen genau den am meisten von demografischen Verlusten und sinkender Investitionsbereitschaft betroffenen Kommunen.
- Das Grundverständnis der Kommunen, weniger hoheitlich und mehr als Dienstleister für die Bürgerinnen und Bürger aufzutreten, spricht im Grundsatz gegen die Anwendung städtebaulicher Zwangsmaßnahmen.

Derzeit werden städtebauliche Gebote in der Praxis vorwiegend als „Drohkulisse“ eingesetzt. Allein die Möglichkeit der Durchsetzung eines städtebaulichen Gebots kann geeignet sein, private Investitionen auszulösen oder zur Veräußerung führen.

Das BauGB bietet mit dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 aber nicht nur ein rechtliches Instrumentarium zur Beseitigung von Missständen und Mängeln, sondern in Verbindung mit § 164a BauGB auch die Möglichkeit, Städtebauförderungsmittel einzusetzen - auch für solche Maßnahmen, deren Durchführung auf Grundlage einer freiwilligen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen ist.

Städte und Gemeinden können durch die Städtebauförderung unterstützt werden, private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anzuregen. Über ein kommunales Modernisierungsprogramm (im Übrigen auch zur energetischen Stadterneuerung) können an städtebaulich wichtigen Gebäudebeständen Maßnahmen umgesetzt werden, die - aufgrund begrenzter Refinanzierungsmöglichkeiten am örtlichen Wohnungs- und Immobilienmarkt - ansonsten unterbleiben würden. Voraussetzung ist die Lage in einem Fördergebiet der Stadterneuerung.

Bei dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln wird städtebaulich wertvolle Bausubstanz, deren Erhalt und Modernisierung im öffentlichen Interesse liegt, vor weiteren Schäden geschützt - trotz eines schwierigen lokalen Investitionsklimas.

Durch die Regelungen der Ziffer 11.1 (2) der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 sind mit einer Kappungsgrenze von 25 % der Förderfähigkeit allerdings deutliche Grenzen gesetzt. Bei Überschreiten der Kappungsgrenze würde der weitere, nicht rentierliche Fehlbetrag zu Lasten des kommunalen Haushalts fallen. Dies bewirkt, dass allein aus finanziellen Gesichtspunkten heraus jede Kommune sehr genau abwägen muss, welche Gebäudebestände städtebaulich so bedeutend bzw. welche Modernisierungsstandards notwendig sind, dass entsprechende Maßnahmen vereinbart werden können.

In der Praxis spielt die Fördermöglichkeit nach Ziffer 11.1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 aktuell nur eine sehr untergeordnete Rolle. Der wesentliche Grund hierfür liegt in der zuletzt nur sehr seltenen Anwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots bzw. des Vertrags nach § 177 BauGB. Nachdem es vor allem an Erfahrungswerten bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags bzw. des kommunalen Eigenanteils mangelt, wendet sich die vorliegende Arbeitshilfe an Städte und Gemeinden mit dem Ziel, die finanziell leistbare und rechtssichere Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu unterstützen.



## Ziele der Arbeitshilfe

Ziel der vorliegenden Arbeitshilfe ist es, die kommunale Praxis um die Anwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots zu erweitern. In erster Linie sollen Hinweise gegeben werden, wie in Richtung einer Vereinbarung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden können. Weniger im Fokus steht demnach die Maßgabe, das Instrument als Zwangsmaßnahme hoheitlich durchzusetzen. Demzufolge werden vorwiegend Hinweise zu folgenden Aufgabenstellungen gegeben:

- Mit Eigentümerinnen und Eigentümern das Gespräch suchen und notwendige Maßnahmen bezeichnen und erläutern
- Kosten berechnen und Fördermittel beantragen
- Städtebauliche Verträge über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abschließen

Die Arbeitshilfe thematisiert in erster Linie die Möglichkeiten einer Förderung nach Ziffer 11.1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes NRW. Dazu wird ein „Baukasten“ zu einem inhaltlich, juristisch und finanziell eindeutigen sowie nachvollziehbaren Einsatz der städtebaulichen Gebote

nach § 177 BauGB bzw. der vertraglichen Vereinbarung nach § 164a (3) BauGB vorgelegt.

Im Ergebnis sollen Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge mit Unterstützung einer Förderung nach Ziffer 11.1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 als Instrument der Quartiersentwicklung wieder verstärkt zum Einsatz kommen.

## Aufbau der Arbeitshilfe

Zunächst wird das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB in seinen Grundzügen vorgestellt und allgemeine und materielle Voraussetzungen erläutert. Kapitel 3 führt durch die einzelnen Schritte des Verfahrens. Es werden Hinweise zur Wahl des Gebots, zur Ermittlung der Inhaber von Nutzungsrechten sowie zur Durchführung der erforderlichen Erörterung gegeben, aber auch Fragen der Erforderlichkeit, Wirtschaftlichkeit und Verhältnismäßigkeit werden diskutiert. Zudem wird eine empfohlene Prüfung der Finanzierbarkeit vorgestellt, die in den Fallbeispielen in Kapitel 4 beispielhaft zur Anwendung kommt. Im letzten Kapitel der Arbeitshilfe sind Mustervorlagen dokumentiert, die die praktische Umsetzung erleichtern sollen.



## 2 Grundzüge der städtebaulichen Gebote gemäß § 177 BauGB

### Hintergrund

Vielfach werden Gebäude nicht instand gehalten bzw. den zeitgemäßen Ansprüchen angepasst. Die Beweggründe für eine geringe Investitionsbereitschaft seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer können dabei sehr unterschiedlicher Natur sein. In der jüngeren Vergangenheit dürften rückläufige Bevölkerungszahlen und das damit einhergehende Leerstandsrisiko sowie die Altersstruktur der Eigentümerschaft im demografischen Wandel maßgeblich für zurückhaltende Investitionstätigkeiten gewesen sein.

Die baulichen Mängel vernachlässigter Gebäude haben dabei unterschiedliche rechtliche Dimensionen: Ordnungsrechtlich die Gefahrenabwehr, im Bereich der Wohnungsaufsicht die gesunden Wohnverhältnisse und aus städtebaulicher Sicht die Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild. In städtebaulich relevanten Fällen können die Kommunen mit dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB bauliche Maßnahmen anordnen oder diese vertraglich vereinbaren. Gleichermaßen können sie die Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude unterstützen.

In den Fällen, in denen eine freiwillige vertragliche Modernisierungsvereinbarung mit dem Eigentümer nicht möglich ist, sollte die Gemeinde abwägen, ob die Anordnung einer Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme das erforderliche und geeignete Rechtsinstrument ist. Zur Vorbereitung einer solchen Entscheidung dienen die folgenden Hinweise zu den Grundzügen der städtebaulichen Gebote gemäß § 177 BauGB.

### Kurzer historischer Aufriss

Das städtebauliche Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot des § 177 BauGB geht auf das Städtebauförderungsgesetz von 1971 zurück. Zwar war dort kein explizites Gebot enthalten, wohl aber die Möglichkeit, Modernisierungen im Zusammenhang städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen anzuordnen. In der BBauG-Novelle von 1976 wurde ein Instandhaltungsgebot verankert und gleichzeitig die Anwendung aus der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme herausgelöst. Mit dem Baugesetzbuch 1987 wurde das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot in seiner heutigen Form als § 177 BauGB übernommen.

### Ziele

Ziel des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots ist die gebäudebezogene Bestandserhaltung und Verbesserung von Standards im Sinne der erhaltenden Stadterneuerung. Der Erhalt eines Gebäudes steht demnach im Vordergrund.



### Voraussetzungen und Rahmenbedingungen städtebaulicher Gebote nach §175 BauGB

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB ist zunächst dem § 175 BauGB unterstellt, der allgemeine Regelungsinhalte zu städtebaulichen Geboten formuliert. Diese Regelungen betreffen die Erörterungspflicht der Kommune, die Anforderlichkeit einer alsbaldigen Durchführung aus städtebaulichen Gründen, die Duldungspflicht, die Ausnahmeregelung für Grundstücke, die öffentlichen oder kirchlichen Zwecken dienen, sowie das Verhältnis zu landesrechtlichen Vorschriften. Die Regelungen nach §175 BauGB werden im Folgenden in Bezug auf das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot kurz erläutert.

#### Erörterungspflicht

Grundsätzlich gilt die Erörterungspflicht vor Erlass eines städtebaulichen Gebots entsprechend § 175 Abs. 1 BauGB. Das bedeutet, dass die Gemeinde Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte im Rahmen ihrer Möglichkeit beraten soll, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten von öffentlicher Seite, insbesondere im Hinblick auf Städtebauförderungsmittel gemäß §164a Abs. 3 BauGB und die Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, bestehen. Die Erörterung soll sorgfältig vorbereitet und gerade im Interesse der Gemeinde wahrgenommen werden. Die einvernehmliche Umsetzung der Maßnahme soll Ziel der Erörterung sein; ein langes Verfahren oder gar einen Rechtsstreit gilt es zu vermeiden.

**§ 175 Abs. 1 BauGB**  
„Beabsichtigt die Gemeinde, [...] ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 177) [...] zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Gemeinde soll Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.“

### Erforderlichkeit der alsbaldigen Durchführung aus städtebaulichen Gründen

Entscheidend für den Erlass eines Gebots ist die Anforderlichkeit der alsbaldigen Durchführung aus städtebaulichen Gründen (§ 175 Abs. 2 BauGB). Der Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots kommt dementsprechend nur dann zum Tragen, wenn die Missstände und/oder Mängel städtebauliche Ausmaße erreicht haben. Das ist der Fall, wenn ein verwahrloster Zustand der baulichen Anlage erhebliche Auswirkungen auf das Straßenbild und die benachbarten Gebäude hat und somit ein öffentliches Interesse an der Instandsetzung bzw. Modernisierung besteht. Das bestätigt auch der Hessische Verwaltungsgerichtshof, der in seinem Urteil vom 21. Oktober 1993<sup>1</sup> die Beeinträchtigung des Ortsbilds und Auswirkungen auf die soziale Struktur eines Gebiets durch Missstände und Mängel baulicher Anlagen als Gründe für eine Anwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots feststellt.

**§ 175 Abs. 2 BauGB**  
„Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 setzt voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist [...]“

Aber nicht allein die bestehende Situation negativer städtebaulicher Auswirkungen einzelner Gebäude ist maßgeblich. Auch wenn durch die Gemeinde z. B. im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme die Zielsetzung einer erhaltenden Stadterneuerung sowie die bauliche und qualitätsmäßige Aufwertung formuliert sind, können einzelne oder mehrere Objekte Zielrichtung eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots sein. Nicht allein die Bestandssituation ist als städtebauliches Kriterium demnach für den Erlass eines Gebots nach § 177 BauGB maßgeblich, sondern auch die gewünschte bzw. angestrebte Situation. Dies sollte aber über die Ausweisung einer Gebietskulisse nach dem Besonderen Städtebaurecht oder durch die verbindliche Bauleitplanung manifestiert sein. Städtebauliche Gründe für ein Modernisierungs-

<sup>1</sup> HessVGH, Urteil v. 21. Oktober 1993 – 4 UE 3584/89 -, BBauBl. 1994, 630 f.

oder Instandsetzungsgebot lassen sich demnach auch aus planerischen Zielsetzungen ableiten.

Das Kriterium der alsbaldigen Durchführung ist dann gegeben, wenn Ausmaß und Intensität der festgestellten Missstände und Mängel und ihre Auswirkungen auf die nähere Umgebung eine Modernisierung und Instandsetzung dringend erforderlich machen.

### Duldungspflicht

Die Durchführung der Maßnahmen eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots sind von den betroffenen Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten gemäß § 175 Abs. 3 BauGB zu dulden. Die Regelung soll gewährleisten, dass der Eigentümer nicht an der Durchführung der notwendigen Maßnahmen gehindert wird. Eine solche Duldungspflicht muss gesondert angeordnet werden und ist in einem Bescheid zu konkretisieren. Behindert die vertragmäßige Nutzung der Räume die Durchführung der Maßnahmen, kann darüber hinaus mit der Verhängung der Duldungspflicht eine vorübergehende Räumung angeordnet werden. Diese kann jedoch erst erfolgen, wenn ange-

messener Ersatzwohn- bzw. Geschäftsraum zur Verfügung gestellt werden kann. Voraussetzung für eine Räumungsanordnung ist, dass das Nutzungsverhältnis während und nach der Durchführung der notwendigen Maßnahmen aufrechterhalten bleibt. Ist das nicht der Fall, ist als letztes Mittel die Aufhebung der Rechtsverhältnisse möglich.

**§ 175 Abs. 3 BauGB**  
 „Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 zu dulden.“

### Aufhebung von Rechtsverhältnissen

Rechtsverhältnisse können unter den Voraussetzungen der §§ 182 und 184 BauGB aufgehoben werden, wenn eine Vereinbarung der Beteiligten nicht zustandekommt und auch die rechtzeitige Kündigung durch den Eigentümer nicht möglich ist. Ein Musterbescheid über die Aufhebung eines Mietverhältnisses ist in Kapitel 5 enthalten.

### Duldungs- und Räumungspflicht ohne Gebotserlass

Gemäß Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 28. Dezember 1983<sup>2</sup> soll die Duldungs- und



<sup>2</sup> VGH Bad-Württ. Beschl. vom 28. Dezember 1983 – 3 S 2695/83-, BRS Bd. 40 Nr. 231 zu § 39 f BBauG



Räumungspflicht auch dann bestehen, wenn kein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot erlassen, sondern lediglich ein städtebaulicher Vertrag über die notwendigen Maßnahmen geschlossen wurde.

### Nicht anwendbar für Grundstücke, die öffentlichen oder kirchlichen Zwecken dienen

Nicht anwendbar sind die städtebaulichen Gebote auf Grundstücke, die den in § 26 Abs. 2 BauGB bezeichneten öffentlichen oder kirchlichen Zwecken dienen oder in ein Planfeststellungsverfahren nach § 175 Abs. 4 Satz 1 BauGB einbezogen sind. In diesem Fall soll auf Verlangen der Gemeinde der Bedarfsträger die entsprechenden Maßnahmen durchführen oder ihre Durchführung dulden.

**§ 175 Abs. 4 BauGB**  
„Die §§ 176 bis 179 sind nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen und auf die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke. Liegen für diese Grundstücke Voraussetzungen für die Anordnung eines Gebots nach den §§ 176 bis 179 vor, soll auf Verlangen der Gemeinde der Bedarfsträger die entsprechenden Maßnahmen durchführen oder ihre Durchführung dulden, soweit dadurch nicht die Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt wird.“

### Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Auch öffentlichen Zwecken dienende Gebäude weisen Modernisierungsdefizite auf. Die Modernisierung, Errichtung oder Änderung (Umnutzung) von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde oder Dritter anstelle der Gemeinde kann nach Ziffer 11.3 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 gefördert werden.

TIPP

### Die landesrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt

Entsprechend § 175 BauGB bleiben für beide Gebote die landesrechtlichen Vorschriften unberührt. Das betrifft vor allem das Denkmalschutzrecht, das ausschließlich bei den Ländern liegt. Städtebauliche Gebote können somit neben dem Denkmalschutzgesetz des Landes NRW angewandt werden, das heißt, Instandsetzungsmaßnahmen an einem denkmalgeschützten Gebäude bedürfen der Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Neben dem Denkmalschutz betrifft dies auch u.a. Vorgaben zum Bauordnungs-, Wohnungsaufsichts-, Abfall- und Polizeirecht.

## Zustimmung der Denkmalschutzbehörde

In einer Stellungnahme erklärt die Denkmalschutzbehörde, dass die denkmalschutzrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Instandsetzungsanordnung erfüllt sind, diese jedoch aufgrund des beabsichtigten Instandsetzungsgebots nicht erfolgt und die Maßnahmen aus Gründen des Denkmalschutzes in das städtebauliche Instandsetzungsgebot aufgenommen werden sollen.

## § 177 Abs. 3 BauGB

„[...] kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmalern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.“



### Voraussetzungen und Rahmenbedingungen des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach §177 BauGB

Neben den für alle städtebaulichen Gebote relevanten Regelungen des § 175 BauGB, müssen für das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot darüber hinaus weitere Voraussetzungen erfüllt und Rahmenbedingungen eingehalten werden.

**§ 177 BauGB Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot**  
„(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Missstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

(2) Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmalern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.“

### Modernisierungsgebot: Die allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht erfüllt

Für den Erlass eines Modernisierungsgebots müssen Missstände im Sinne von § 177 Abs. 2 BauGB vorliegen, das heißt, die bauliche Anlage entspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das ist der Fall, wenn die bauliche Anlage gegenwärtigen Standards widerspricht. Die Missstände können sowohl von der inneren als auch von der äußeren Beschaffenheit der baulichen Anlage ausgehen. Missstände sind keine feststehenden Größen, es gibt jedoch allgemein anerkannte Rechtsquellen, die zur Orientierung dienen (siehe Beispielbox). Obwohl beispielsweise Energiespar-Anforderungen Anhaltspunkte geben können, kann ein Missstand nicht damit begründet werden, dass ein bestehendes Gebäude nicht den aktuellen energetischen Anforderungen an Neubauten entspricht. Hervorzuheben ist außerdem, dass der Begriff „gesund“ sich nicht auf medizinische oder hygienische Aspekte beschränkt. Auch ist ausschließlich das einzelne Grundstück bzw. die einzelne Immobilie zu betrachten.

#### Gefahrenabwehr

Gehen durch die Missstände von der baulichen Anlage Gefahren aus, ist der Eingriff bauordnungsrechtlicher Maßnahmen zu prüfen.

#### Aufgegebene und verfallene Gebäude

Aufgegebene oder verfallene Gebäude sind nicht kategorisch von einem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot ausgeschlossen, es gilt in jedem Fall die wirtschaftliche, technische und baurechtliche Situation zu prüfen. Ggf. greift hier das Rückbaugesetz nach § 179 BauGB.

TIPP

## Standards gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zur Orientierung dienen Rechtsquellen gesetzlicher und sonstiger Art, z. B.:

- Sicherheitsrechtliche Mindestanforderungen
- Soziale Mindeststandards des Bauordnungsrechts
- Energieeinsparverordnung
- Gebäudebezogene Aspekte des § 136 Abs. 3 Satz 1 BauGB; z. B. bzgl. Belichtung, Besonnung, Belüftung, baulicher Beschaffenheit
- Arbeitsstättenrecht
- Gewerberecht
- Technische Regelwerke, z. B. DIN- und VDI-Vorschriften

## Instandsetzungsgebot: Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung durch bauliche Mängel

Für den Erlass eines Instandsetzungsgebots müssen entsprechend § 177 Abs. 3 BauGB Mängel vorliegen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

- die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
- die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt
- oder die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Zwar ist der Begriff des Mangels in § 177 Abs. 3 BauGB nicht definiert, es werden jedoch wesentliche Hinweise gegeben, in welchen Fällen ein Mangel vorliegt. Da die Instandhaltung zu den normalen und zumutbaren Pflichten des Eigentümers gehört – vorausgesetzt es liegen keine Einwirkungen Dritter vor – treten im Regelfall dann Mängel auf, wenn die Instandhaltung des Gebäudes unterlassen wurde.



### TIPP

#### Instandsetzung vs. Instandhaltung

Instandsetzung betrifft bauliche Anlagen, die bereits erhebliche Mängel aufweisen.

Instandhaltung dient der laufenden Aufrechterhaltung des mangelfreien Gebäudezustands.

### TIPP

#### Alternativen zum Instandsetzungsgebot

Haben die Baumängel noch kein städtebauliches Ausmaß erreicht, können auch Anordnungen nach § 7 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW in Betracht gezogen werden.

### BEISPIEL

#### Mängel

Beispiele für Mängel sind:

- Durchfeuchtete Decken
- Morsche oder undichte Fensterrahmen
- Zerbrochene Fensterscheiben
- Nicht funktionstüchtige Heizungen und Wasserver- und entsorgungseinrichtungen

Für den Erlass eines Instandsetzungsgebots müssen diese baulichen Mängel ein Ausmaß erreicht haben, das eine störungsfreie zweckentsprechende Nutzung nicht mehr zulässt. Einen weiteren Anhaltspunkt gibt der Vergleich zu anderen vergleichbaren baulichen Anlagen, die ordnungsgemäß instand gehalten worden sind. Fällt das Objekt diesen gegenüber deutlich und in sozial unverträglicher Weise ab, wie der BayVGH in seinem Urteil vom 23. März 1988<sup>3</sup> feststellte, so liegen Mängel vor, die den Erlass eines Instandsetzungsgebots begründen.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass beispielsweise fehlendes Anstreichen und Tapezieren von Wänden oder ein erneuerungsbedürftiger Bodenbelag nicht den Tatbestand eines Mangels erfüllen. Wichtigste Voraussetzung für den Erlass eines Instandsetzungsgebots ist nach wie vor die Erforderlichkeit aus städtebaulichen Gründen, d. h. die Mängel müssen sich auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Weist die nähere Umgebung einen ähnlichen Zustand auf, schließt das den Erlass eines Instandsetzungsgebots nicht aus, da die Voraussetzungen grundstücksbezogen zu prüfen sind.



<sup>3</sup> BayVGH, Urt. vom 23. März 1988 – M 8 K 87.162 – n.v



### Bezeichnung der Missstände bzw. Mängel

Entsprechend § 177 Abs. 1 Satz 3 ist es außerdem erforderlich, die zu beseitigenden Missstände oder zu behebenden Mängel zu bezeichnen. Dabei können die Vorschriften der Landesbauordnung NRW herangezogen werden. Darüber hinaus findet sich eine Liste von Mängeln im Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs (siehe Kapitel 5). Eine Dokumentation der baulichen Mängel ist aber auch für die Kostenermittlung zwingend erforderlich, um den Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf zu erfassen und die Kostenermittlung auf ein solides Fundament zu stellen.

### Schriftliche Begründung

Der Erlass eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots bedarf eines schriftlichen Bescheids, indem die Mängel bzw. Missstände bezeichnet und die notwendigen Maßnahmen begründet werden. Die schriftliche Begründung beinhaltet außerdem eine angemessene Fristsetzung. Die Frist ist so zu wählen, dass die geforderten Maßnahmen in dem vorgegebenen Zeitraum realisierbar sind.

### Angemessene Frist

Die Frist muss für den Einzelfall bestimmt werden und richtet sich nach Art und Intensität der Maßnahmen. Sie sollte so bemessen sein, dass ein wirtschaftlich denkender, bauwilliger Eigentümer die Maßnahmen mitsamt Planung und Finanzierung sorgfältig durchführen kann. Dazu sind auch die Zeiträume für die Einholung erforderlicher Genehmigungen zu berücksichtigen. Es empfiehlt sich insbesondere bei umfangreichen Maßnahmen die Frist sachgerecht in einzelne Abschnitte zu untergliedern.

### Maßnahmen präzisieren

Die angeordneten oder vertraglich vereinbarten Maßnahmen müssen immer dem Bestimmtheitsgebot genügen, damit sie der Eigentümer vollziehen kann.

### Zumutbarkeit: Wirtschaftlich, technisch und (bau) rechtlich möglich

Sowohl das Modernisierungs- als auch das Instandsetzungsgebot setzen darüber hinaus voraus, dass eine Modernisierung bzw. Instandsetzung wirtschaftlich, technisch und (bau)rechtlich möglich ist. Somit sind Maßnahmen ausgeschlossen, die wirtschaftlich unrentabel sind, weil bei nicht erhaltenen baulichen Anlagen die Abbruch- und Neubaukosten diejenigen einer Modernisierung oder Instandsetzung unterschreiten oder auf Dauer nicht rentabel sind. In diesen Fällen kann ein Rückbaugesamt nach § 179 BauGB in Betracht gezogen werden.

### Wirtschaftlichkeitsfrage

Bei Modernisierungsmaßnahmen sollte die Frage gestellt werden, ob ein wirtschaftlich denkender Eigentümer die Maßnahmen durchführen würde. Für Instandsetzungsmaßnahmen gilt dies nicht, denn die Instandhaltung gehört zu den normalen und zumutbaren Pflichten des Eigentümers.



### Kosten und Finanzierung der Modernisierung und Instandsetzung nach § 177 BauGB

Absatz 4 und 5 des § 177 BauGB zeigen Regelungen zur Übernahme der entstehenden Kosten auf. Im Folgenden werden grundsätzliche Hinweise gegeben. Weitere Ausführungen zur Ermittlung und Übernahme von Kosten sind in Kapitel 3 dargestellt.

#### § 177 BauGB Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

„(4) Der Eigentümer hat 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. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.

(5) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder instandgesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.“

#### Die subjektive finanzielle Leistungsfähigkeit des Eigentümers ist unerheblich

Unerheblich für den Erlass eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots ist die subjektive finanzielle Leistungsfähigkeit des betroffenen Eigentümers. Jedoch besteht für die Gemeinde die Verpflichtung, die Kosten zumindest teilweise zu

erstatten. Hat der Eigentümer Instandsetzungen schuldhaft unterlassen und kann nicht nachweisen, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war, trägt er die Kosten.

Kosten für eine Modernisierung hat der Eigentümer nach § 177 Abs. 4 BauGB 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. Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach § 177 Abs. 5 BauGB nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder instandgesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können.

#### Grundsätzlich trägt der Eigentümer die Kosten

Entsprechend § 177 BauGB Abs. 4 hat der Eigentümer die Kosten der Maßnahmen insoweit (objektbezogen) zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus den Erträgen des Gebäudes aufbringen kann. Alle Kosten, die darüber hinausgehen und auch nicht anderweitig bezuschusst werden können, muss die Gemeinde dem Eigentümer erstatten (Kostenerstattungsbetrag). Ausgenommen von dieser Regelung ist die notwendige Instandsetzung aufgrund vorhergehender unterlassener Instandhaltung. In diesem Falle muss der Eigentümer selbst für die Kosten aufkommen, da die Instandsetzung zu den Pflichten eines jeden Eigentümers gehört.

#### Kostenerstattung für Instandsetzungsmaßnahmen

Die Instandsetzung gehört zu den Pflichten des Eigentümers, dementsprechend trägt er auch die Kosten. Waren allerdings die Mieteinnahmen der Vergangenheit nachweislich und objektiv nicht ausreichend für eine Instandhaltung des Gebäudes, steht dem Eigentümer auch für Instandsetzungsmaßnahmen die Kostenerstattung zu.



### Ermittlung des vom Eigentümer zu tragenden Kostenanteils

Gemäß § 177 Abs. 5 BauGB wird der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil nach der Durchführung der Maßnahmen ermittelt. Dabei werden die Erträge berücksichtigt, die für die modernisierte oder instandgesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können. Entsprechend § 177 Abs. 4 BauGB ist es möglich, den Kostenerstattungsbetrag als Pauschale zu vereinbaren. Weitere Hinweise zur Ermittlung der Kosten unter Verzicht einer Berechnung im Einzelfall werden im nächsten Kapitel gegeben, in dem die Ermittlung der Kosten, Planung der Finanzierung und Prüfung der Fördermittel als zentraler Schritt im Verfahren erläutert werden.

### Ausgleich von Vermögensnachteilen

Ungeregelt lässt § 177 BauGB die Frage, ob die Gemeinde für Vermögensnachteile entschädigen muss, die den Nutzungsberechtigten durch die Modernisierungs- und/ oder Instandsetzungsmaßnahmen entstanden sind. Begründet ist dies in dem zugrunde liegenden Prinzip, nach dem der Eigentümer als Adressat die Kosten für die durchzuführenden Maßnahmen zunächst übernimmt und die Gemeinde im Anschluss die erstattungsfähigen Kosten ermittelt. Durch Erstattung des Kostenanteils schafft die Gemeinde den gebotenen Ausgleich. Auf diese Weise werden Mietausfälle auf Grundlage gesetzlicher Minderungsansprüche berücksichtigt sowie die durch die Maßnahmen entstehenden Kosten, die den Eigentümer durch Miet- oder Pachtverträge treffen.

### Förderung nach Ziffer 11.1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008

Die Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen kann nach Ziffer 11.1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein- Westfalen gefördert werden. Entsprechend § 164a Abs. 3 BauGB ist es zulässig, Städtebauförderungsmittel zur Förderung von Baumaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB einzusetzen. Das heißt, die Fördermittel dürfen nach BauGB im gesamten Gemeindegebiet gewährt werden.

In Nordrhein-Westfalen ist allerdings für die Städtebauförderung eine Gebietskulisse zur Stadterneuerung (Sanierung, Stadtumbau, Soziale Stadt, aktive

Stadt- und Ortsteilzentren, städtebaulicher Entwicklungsbereich) zwingend erforderlich. Dies gilt auch, wenn die Maßnahmen nicht durch ein Gebot angeordnet sind, sondern durch einen Vertrag bestimmt wurden.

Voraussetzung für eine Förderung ist außerdem, dass mit der baulichen Maßnahme noch nicht begonnen wurde und eine vertragliche Einigung mit dem Eigentümer über die durchzuführenden Maßnahmen vorliegt.

#### Kommunales Eigentum

Förderberechtigt sind ausschließlich Kommunen, die über die Städtebauförderung den Kostenerstattungsbetrag, den sie privaten Eigentümern schulden, in Teilen refinanzieren können. In Fällen des kommunalen Zwischenerwerbs mit anschließender Reprivatisierung kann der neue Eigentümer einen (förderfähigen) Kostenerstattungsanspruch für die Modernisierung der vormals städtischen Immobilie geltend machen.

### 11.1 Modernisierung und Instandsetzung - Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008

„(1) Die Gemeinde kann die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude zur Nutzung für Wohnen sowie zur Nutzung für Dienstleistungen und Gewerbe durch die Gewährung eines Zuschusses zur Kostenerstattung fördern. Sie kann darüber hinaus nach Maßgabe besonderer Richtlinien zur Anwendung von Vergünstigungen die steuerrechtlich relevanten Aufwendungen bescheinigen. Die Förderung der Gemeinde und die Bescheinigung der Gemeinde zu den Steuervergünstigungen erfolgt auf der Grundlage von § 177 BauGB. Voraussetzung für die Förderung der Eigentümer durch die Gemeinden ist, dass mit der baulichen Maßnahme noch nicht begonnen wurde und sich die Eigentümer vorher vertraglich gegenüber den Gemeinden verpflichten, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen bzw. ein Erneuerungsgebot durch die Gemeinden ergangen ist und die Kosten im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und der Nutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sind.

(2) Zuwendungsfähig sind 25 % der berücksichtigungsfähigen Ausgaben als Kostenerstattung für die Maßnahmen nach Absatz 1. Der Kostenerstattungsbetrag (zuwendungsfähige Ausgaben abzüglich der Eigenleistungen und des Fremdkapitals) wird auf der Grundlage einer fachlichen Berechnung festgesetzt und berücksichtigt damit den Aufwand, den die Eigentümer nicht aus eigenen oder fremden Mitteln nach den Bestimmungen von § 177 Abs. 4 BauGB aufbringen können.

(3) Von der Förderung ist die Instandhaltung (Unterhaltung) ausgeschlossen.“



## 3 Verfahren

Für die rechtssichere Umsetzung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots bzw. einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung sind eine systematische Vorbereitung und die Einhaltung der notwendigen Verfahrensschritte unerlässlich. Dazu gehören die Abklärung der allgemeinen und materiellen Voraussetzungen, die richtige Wahl des Gebots sowie im weiteren Verfahren die Erörterung und Kostenermittlung. Auch die Ermittlung der Eigentümer kann mit Schwierigkeiten behaftet sein.

Eine Übersicht zur Vorgehensweise findet sich auf Seite 34. Eine weitere Checkliste zur systematischen Vorbereitung ist in Kapitel 5 enthalten. Auch wenn sich die nachfolgenden Verfahrensschritte auf die Anwendung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots beziehen, geben sie dennoch eine Orientierung auch für die Vorbereitung entsprechender Maßnahmen auf vertraglicher Basis.

### Der erste Schritt: Informationen einholen

Unabhängig davon, was die Zielsetzung für das jeweilige Gebäude ist, ist es sinnvoll, in einem ersten Schritt Hintergründe des Objektzustands in Erfahrung zu bringen. Dazu bedarf es erster Informationen zum Zustand der betroffenen baulichen Anlage. Empfohlen ist eine erste Besichtigung des Gebäudes und deren Dokumentation mit schriftlichen Vermerken und Fotos. Ebenfalls ist es von Vorteil, bereits in dieser Phase den Eigentümer zu ermitteln und zum Zustand und eventuellen Planungen zu befragen. Auch sollte frühzeitig geklärt werden, ob bereits Anordnungen seitens der Bauaufsichts- und Wohnungsaufsichtsbehörde vorgesehen sind.

### Ermittlung des Eigentümers

Die Ermittlung des Eigentümers ist nicht immer einfach. Oft reicht eine Anfrage beim Grundbuchamt oder bei der kommunalen Festsetzungsstelle Grundsteuer B, doch gerade bei Eigentümergemeinschaften verfallener Immobilien ist es häufig mit großen Schwierigkeiten verbunden, die Eigen-



TIPP

**Vorbereitende Untersuchung**

Ist absehbar, dass eine in Vorbereitung befindliche Stadterneuerungsmaßnahme die Zielsetzung der Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude verfolgt, sollten bereits die vorbereitenden Untersuchungen nach § 140 BauGB die erforderlichen Informationen über den Erhaltungszustand der Gebäude bzw. städtebauliche Missstände und Mängel darstellen, auf deren Grundlage eine Ersteinschätzung des erforderlichen Modernisierungsaufwands erfolgen kann. Der Umfang der erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen wird hierdurch maßgeblich beeinflusst.

tümer bzw. die Inhaber von Nutzungsrechten zu ermitteln. Eine Lösung kann die umfangreiche Recherche durch einen Wohnungswirt und/oder einen Rechtsanwalt sein. Es ist im Einzelfall zu prüfen, welcher Aufwand angemessen ist.

**Der zweite Schritt: Welches Instrument ist geeignet?**

Grundlegend ist die Frage, ob das betroffene Gebäude erhaltenswert ist oder nicht. Die Beantwortung dieser Frage ist eine stadtentwicklungspolitische Entscheidung, die die Kommune zu Beginn des Prozesses treffen muss. Für den Erhalt eines Gebäudes spricht zum Beispiel eine besondere historische oder stadtbildprägende Bedeutung. Immobilien ehemaliger Kaufhäuser aus den 1960er-/1970er-Jahren in zentraler Lage beispielsweise erfüllen das Kriterium eines bedeutsamen

Gebäudes nur selten. Von besonderer Bedeutung ist aber auch die Marktfähigkeit des Gebäudes.

Nachdem erste Informationen über die betroffene bauliche Anlage vorliegen, sollte geprüft und abgewogen werden, welches planungs- oder ordnungsrechtliche Mittel geeignet ist, den Missstand zu beheben. Dazu gehören neben bauordnungs- oder wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumenten auch Anordnungen nach dem Denkmalschutzgesetz und der Einsatz anderer städtebaulicher Gebote, aber auch Instrumente wie Vorkaufsrecht, Enteignung oder Genehmigungsvorbehalt in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen. Eine Übersicht über den Einsatz der einzelnen Gebote bezogen auf die Geltungsbereiche gibt die Abbildung auf der folgenden Seite.

**Kappungsgrenze**

Die Stadterneuerungsrichtlinien sehen in Ziffer 11.1 (2) eine Kappungsgrenze vor. Maximal 25 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten sind förderfähig. Bei Modernisierungsmaßnahmen, die zu mehr als 25 % der Kosten unrentierlich sind, beteiligt sich das Land nicht an den darüber hinausgehenden unrentierlichen Kosten. Neben beihilferechtlichen Erwägungen ist der Hintergrund dieser Kappungsgrenze der Ansatz, dass „nicht alle Immobilien an jedem Ort zu jedem Kosten“ mit Unterstützung der Städtebauförderung modernisiert werden können und sollen. Insofern sind die Kommunen gehalten, sorgfältig abzuwägen, an welchen Standorten mit welchem Standard die Modernisierung welcher Gebäudebestände aus städtebaulichen oder stadtgestalterischen Gründen verfolgt werden soll.

HINTERGRUND

BEISPIEL

**Alternative Instrumente**

- Anordnung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz
- Anordnungen zur Erhaltung und Wiederherstellung von Denkmälern nach dem Denkmalschutzgesetz
- Anordnung von Sicherungsmaßnahmen oder Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Bauordnungsrecht
- Städtebauliche Gebote: Baugebot, Anpassungsgebot, Rückbau- und Entsiegelungsgebot, Erhaltungsgebot
- Vorkaufsrecht, Enteignung, Genehmigungsvorbehalt in Verbindung mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

## Übersicht über die Gebote § 172 - §179 BauGB<sup>4</sup>

§§ Gebote	§ 172 Erhaltungs- gebot	§ 176 Baugebot	§ 176 Anpassungs- gebot	§ 177 Modernisier- ungsgebot	§ 177 Instand- setzungs- gebot	§ 178 Pflanzgebot	§ 179 Rückbau- und Entsieg- lungsgebot
Geltungsbereiche							
Flächen mit Be- bauungsplan*	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Im Zusammenhang bebaute Ortsteile* (ohne B-Plan)	✓	✓	✓	✓	✓		✓
Außenbereich* (ohne B-Plan)	✓			✓	✓		✓
Gebiete gemäß besonderer Satzung	✓						

\* Ausgenommen Grundstücke, die besonderen Zwecken im Sinne des § 175 Abs. 4 BauGB dienen

### Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot bei „verwahrlosten“ Immobilien

Grundsätzlich könnte das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot auch für „verwahrloste“ Immobilien ein geeignetes Instrument sein. Wie bei allen Gebäuden ist auch hier zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Einsatz des Instruments erfüllt sind. Eine besondere Herausforderung stellt in diesem Zusammenhang in vielen Fällen die Eigentumssituation dar.

Insbesondere die Voraussetzung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit spielt im Zusammenhang mit verwahrlosten Immobilien eine besondere Rolle, da der Zustand ein Ausmaß erreicht haben kann, dass eine Instandsetzung nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. In diesem Falle stellen das Rückbaugesuch oder eine bauordnungsrechtliche Abbruch- oder Beseitigungsanordnung eine Alternative dar.

Darüber hinaus können insbesondere bei „verwahrlosten“ Immobilien die nicht rentierlichen Kosten einer Instandsetzung die Möglichkeiten oder die Bereitschaft der Gemeinden überschreiten.

Weitere Hinweise zum Umgang mit „verwahrlosten“ Immobilien liefert der Leitfaden des BMVBS<sup>5</sup>.

### Der dritte Schritt: Voraussetzungen für ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot überprüfen

Kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot geeignet ist, den Missstand zu beheben, sollten die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen geprüft werden (siehe Kapitel 2). Grundlegend ist die Erforderlichkeit der alsbaldigen Durchführung aus städtebaulichen Gründen und die wirtschaftliche, technische und (bau-)rechtliche Möglichkeit bzw. Zumutbarkeit. Zudem muss in diesem Zusammenhang geklärt werden, ob das betroffene Grundstück nicht öffentlichen oder kirchlichen Zwecken dient und nicht in ein Planfeststellungsverfahren einbezogen ist. Ist dies der Fall, kommt der Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nicht infrage. Es sollte außerdem geklärt werden, ob im vorliegenden Fall die Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich ist.

Die Wahl des richtigen Gebots ist für die rechtlich tragfähige Umsetzung unerlässlich. Auf Grundlage der zu prüfenden Voraussetzungen ergibt sich, ob in dem jeweiligen Fall ein Modernisierungs- oder

<sup>4</sup> Quelle: Schmidt-Eichstaedt (2005): „Städtebaurecht“. [verändert]

<sup>5</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2014): „Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmoblien“).





ein Instandsetzungsgebot zu wählen oder ein anderes Instrument geeigneter ist. Sind die Voraussetzungen für ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot erfüllt, liegt es im Ermessen der Gemeinde, ob sie von der Befugnis des Gebotserlasses Gebrauch machen will.

### Prüfung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit

Die dem Eigentümer entstehenden Kosten müssen in die Prüfung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit der Sanierung einbezogen werden und sind auch entscheidend für die Frage, ob anstelle des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots ein Anpassungsgebot nach § 176 Abs. 5 BauGB das geeignetere Instrument ist.

#### Instandsetzung vs. Modernisierung

Der Nachweis der Erforderlichkeit kann beim Instandsetzungsgebot deutlich einfacher gelingen und die öffentlichen Mittel, die aufgebracht werden müssen sind deutlich geringer als im Modernisierungsgebot.

TIPP

#### Instandsetzung vs. Abriss

Bei jedem Objekt muss grundsätzlich die Frage gestellt werden, ob ein Instandsetzungsgebot gegenüber einem möglichen Abriss sinnvoll ist. Für Gebäude, für die ein Bedarf nicht mehr nachgewiesen werden kann, macht es wenig Sinn, ein Instandsetzungsgebot auszusprechen.

TIPP

## Der vierte Schritt: Abstimmung mit dem Eigentümer vorbereiten

Für den Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots muss die Gemeinde ihrer Erörterungspflicht nachkommen, da der Erlass eines belastenden Verwaltungsakts gemäß § 28 VwVfG grundsätzlich eine Anhörung der Beteiligten voraussetzt. Bei der Erörterung im Rahmen des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots wird dem Eigentümer und etwaigen Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nicht nur Gelegenheit gegeben sich zu den Tatsachen zu äußern, sondern auch ein Gespräch über geplante Abläufe und Maßnahmen geführt und eine Beratung zu den Maßnahmen und Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten gegeben. Auch für eine Einigung in Form eines städtebaulichen Vertrags ist eine Erörterung unerlässlich, da es im Interesse der Gemeinde liegt, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Zur Vorbereitung der Erörterung sollten zunächst alle Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte ermittelt werden. Außerdem sollten eine Misstands- bzw. Mängelliste mit den notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung erstellt sowie die Finanzierungsberatung und eine vertragliche Einigung vorbereitet werden.

### Erstellen einer Misstands- bzw. Mängelliste und Bestimmung der notwendigen Maßnahmen

Entsprechend § 177 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist es erforderlich, die zu beseitigenden Misstände oder Mängel zu bezeichnen. Da sie wesentlicher Bestandteil der Erörterung sind, sollte vorab eine Liste der Misstände bzw. Mängel erstellt werden.

Darüber hinaus sollten auch notwendige Maßnahmen bestimmt werden. Damit sind Änderungen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB gemeint, das heißt, die Errichtung eines Neubaus und wesentliche bauliche Änderungen, die erstmals einen Bauteil schaffen, sind ausgeschlossen.

Eine beispielhafte Auflistung der Misstände und Mängel mit der Benennung der notwendigen Maßnahmen findet sich in Kapitel 5.

### Notwendigkeit einer Misstands- bzw. Mängelliste

Die Ermittlung des baulichen Zustands, die Feststellung der Mängel bzw. Misstände sowie die Bestimmung der durchzuführenden Maßnahmen sind auch Voraussetzung für eine Förderung nach Ziffer 11.1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008.

### Instandsetzungsmaßnahme

Eine Instandsetzungsmaßnahme dient der Herstellung des baulich einwandfreien Zustands (innere und äußere Beschaffenheit) der Immobilie. Sie schließt die Beseitigung einzelner Bauteile nicht aus, darf jedoch nicht insgesamt eine Abbruch- und Wiederaufbaumaßnahme sein.

TIPP

### Abgrenzung Misstände und Mängel

Werden Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot kombiniert, muss nicht scharf nach Misständen und Mängeln unterschieden werden<sup>6</sup>.

TIPP



<sup>6</sup> BayVGH, Urt. vom 23. März 1988 – M 8 K 87.162-, n.v

## Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Planung der Finanzierung

Wesentlicher Schritt auf dem Weg zu einer vertraglichen Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung ist die Berechnung der Gesamtfinanzierung und der Höhe des kommunalen Anteils als Entscheidungsgrundlage für die Kommune. Eine solche Berechnung kann mithilfe des beigefügten Excel-Tools durchgeführt werden.

Zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit werden zunächst die Investitionskosten einer Modernisierung bzw. Instandsetzung den Kosten des Neubaus gegenübergestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme gesichert ist, solange ein Verhältnis von 70 zu 30 nicht überschritten wird.

Zur Ermittlung der Kosten der Modernisierung bzw. Instandsetzung bedarf es eines Fachgutachtens, das z. B. entsprechend DIN 276 ermittelt werden kann. Die Neubaukosten ergeben sich aus den Abbruchkosten für den Altbau und den Kosten für den Neubau. Für die Abbruchkosten können z. B. dem Refina Tool „Grobermittlung der Abbruch- und Entsorgungskosten“ die Kosten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche für verschiedene Bauweisen entnommen werden. Als Orientierung für die Neubaukosten können die Durchschnittswerte je Gebäudeart entsprechend „BKI Kostenplanung für Baukosten; Gebäude“ herangezogen werden.

Ist eine Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme gegenüber dem Neubau als wirtschaftlich anzusehen, sollte die Finanzierung geplant werden. Dazu gehört auch die Prüfung von Fördermittelzugängen. Neben der Förderung nach Ziffer 11.1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 können dies auch die Wohnraumförderung des Landes oder die Bundesförderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie Steuervergünstigungen (§§ 7h, 10f, 11a EStG) sein.



### Kommunaler Anteil bei Instandsetzungsmaßnahmen

Die Kommune muss sich an den Kosten der Instandsetzung nur dann beteiligen, wenn die Mieteinnahmen der Vergangenheit nachweislich und objektiv für die Instandhaltung nicht ausreichend waren.

TIPP

### Förderung nach Ziffer 11.1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008

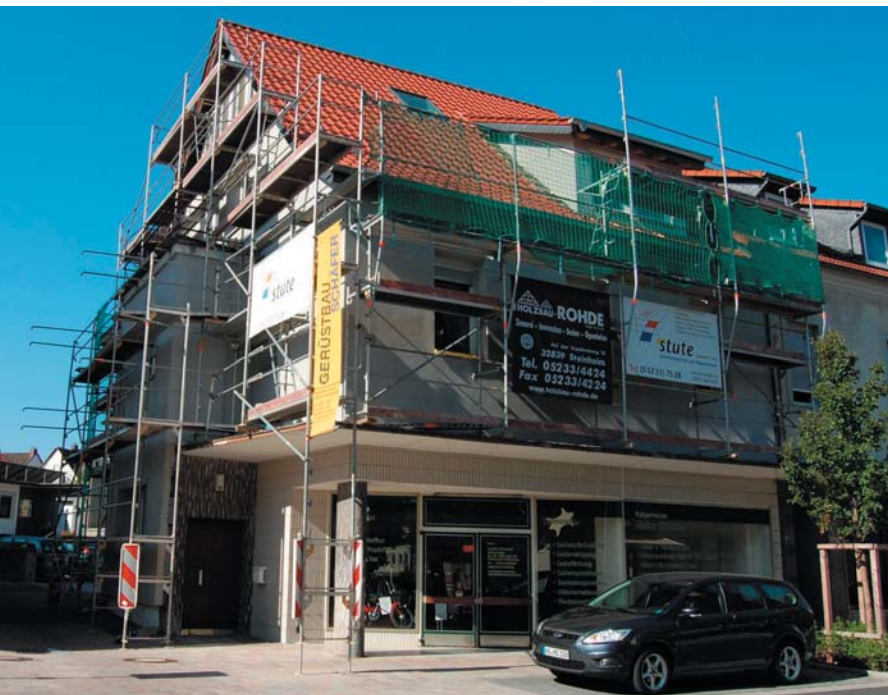
Sind die Voraussetzungen für eine Förderung gemäß Ziffer 11.1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 erfüllt (siehe Seite 20), kann im nächsten Schritt der Kostenerstattungsbetrag ermittelt werden. Dieser ergibt sich aus den Investitionskosten abzüglich der nicht zuwendungsfähigen Kosten (z. B. Kosten durch unterlassene Instandhaltung), Eigen- sowie Fremdkapital und der Finanzierung durch Dritte.

Der Kostenerstattungsbetrag, den die Kommune gegenüber dem Eigentümer zu leisten hat, ist mit Städtebauförderungsmitteln zuwendungsfähig soweit er nicht mehr als 25% der Modernisierungskosten ausmacht. Sollten die unrentierlichen Kosten mehr als 25% der Modernisierungskosten ausmachen, ist der darüber hinaus gehende Kostenerstattungsbetrag allein aus kommunalen Mitteln aufzubringen. Musterberechnungen für verschiedene Gebäudetypen sind in Kapitel 4 enthalten.

TIPP

### Instandsetzung und Modernisierung ohne Fördermittel

Die Prüfung der unterschiedlichen Fördermittel sollte Bestandteil des Verfahrens sein. Zu betonen ist jedoch auch, dass es Standorte gibt, die so rentierlich sind, dass es keiner Förderung bedarf.



### Fassadenprogramme und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung

In den Fällen, in denen nicht eine Modernisierung, sondern vorrangig die Verbesserung des optischen Erscheinungsbilds (Stadtbildpflege) angestrebt wird, kann dieses Ziel mit den Möglichkeiten eines Fassadenprogramms verfolgt werden.

Nach Ziffer 11.2 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 können Maßnahmen zur Gestaltung von Hof- und Fassadenflächen gefördert werden; zuwendungsfähig sind max. 60 € pro m<sup>2</sup> Fassadenfläche.

Nach Ziffer 5.3 Abs. 1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 sind alle Ausgaben zuwendungsfähig, die bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung entstehen. Grundlage für die Kostenermittlung ist unter anderem die DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen- Teil 1: Hochbau“. Die DIN 276-1 berücksichtigt auch Kosten für energetische Maßnahmen (siehe Kostengruppe 330: Dämmung). Somit können grundsätzlich auch Maßnahmen zur energetischen Erneuerung im Rahmen der Fassadenmodernisierung förderfähig sein. Hierbei muss plausibel gemacht werden, dass mit der o.g. Förderung nur dauerhaft unrentierliche Kosten der Maßnahmen gefördert werden.

### Unterlassene Instandsetzungen

Unterlassene Instandsetzungen sind nicht förderfähig. Die Kosten für die Instandhaltung eines Gebäudes ergeben sich aus Anlage 3 WertR 2006- Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung (siehe S. 83). Demnach werden die Instandhaltungskosten für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit weniger als 22 Jahre zurückliegt mit 8,62 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt, für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit zwischen 22 bis 32 Jahre zurückliegt 10,93 EUR/m<sup>2</sup> und für ältere Wohnungen 13,97 EUR/m<sup>2</sup> (Stand 01. Januar 2014). Die angesetzten Kosten umfassen Maßnahmen an allen Teilen der baulichen Anlage.

### Fördermöglichkeit von Beraterhonoraren

Die Förderung von Maßnahmen im Rahmen des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots mit Städtebauförderungsmitteln ist in Nordrhein-Westfalen an eine Gebietskulisse der Stadterneuerung gebunden. Eine Beratung ist dementsprechend im Rahmen der Städtebauförderung abgedeckt und kann z. B. durch den Sanierungsträger, das Stadtteilbüro oder einen Quartiersarchitekten erfolgen.

### Erhöhung der Kappungsgrenze

In Einzelfällen können außergewöhnliche Anforderungen und Kosten, die sich aus besonderen, z. B. denkmalpflegerischen Anforderungen oder einer eher ungünstigen Kubatur besonderer, städtebaulich wichtiger Gebäude ergeben, zu einer Erhöhung der Kappungsgrenze nach Ziffer 11.1 (2) der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 führen. Dies bedarf in besonders begründeten Einzelfällen der Entscheidung durch das MBWSV.

TIPP

HINTERGRUND

**Zweckbindungsfristen**

Immobilien, die entsprechend der Vorgaben instandgesetzt bzw. modernisiert und gefördert wurden, sind an ihren Förderungszweck gebunden. Diese Zweckbindungsfrist richtet sich nach den jeweils eingesetzten Fördermitteln. Für Städtebauförderungsmittel sind die Zweckbindungsfristen je nach Zuschusshöhe gestaffelt und in Ziffer 27 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 geregelt.

**Erstellen eines Zeitplans, einer Begründung und eines Vertragsentwurfs**

Ebenfalls vor der Erörterung sollte ein Zeitplan für die nächsten Schritte im Verfahren, vor allem aber für die Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen aufgestellt werden.

Hilfreich ist es außerdem, bereits als Vorbereitung für den Erörterungstermin die Begründung zum Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot zu formulieren, dies dient in erster Linie als Grundlage für eine vertragliche Einigung.

Die vertragliche Einigung sollte ebenfalls entworfen werden, um sie bei der Erörterung mit dem Eigentümer abzustimmen. Ein Muster eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrags findet sich in Kapitel 5.

**Der fünfte Schritt: Abstimmung mit dem Eigentümer durchführen**

Entsprechend § 175 Abs. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, den Betroffenen die Maßnahme zu erörtern, wenn sie den Einsatz des Modernisierungs- und Instandsetzungs-Instruments nach § 177 BauGB beabsichtigt. Die Abstimmung mit dem Eigentümer dient vor dem Hintergrund einer Förderung nach den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 vor allem dazu, eine vertragliche Einigung vorzubereiten und den Eigentümer bezüglich Finanzierungsmöglichkeiten, Durchführung der Maßnahmen und anderer Fragestellungen zu beraten. Wesentliche Bestandteile der Erörterung sind daher die Erläuterung der Gründe, Mängel- bzw. Missstände und der sich daraus ergebenden notwendigen Maßnahmen. Darüber hinaus sollten

Kosten, Wirtschaftlichkeit und Finanzierung Themen der Abstimmung sein. Auch über die Fördermöglichkeiten soll der Eigentümer in diesem Zusammenhang aufgeklärt werden.

Zudem besteht auch gegenüber den Inhabern von Nutzungsrechten, die von möglichen nachteiligen Auswirkungen der Maßnahme betroffen sein können, eine Erörterungspflicht seitens der Gemeinde.

**Erörterungspflicht**

Die Erörterungspflicht ist auch dann erfüllt, wenn der Eigentümer der Einladung nicht folgt. Die Gemeinde ist nur verpflichtet, Gelegenheit zur Erörterung zu geben.

**Möglichkeiten bei Verkauf des Gebäudes durch den Eigentümer**

Die Praxis zeigt, dass einige Eigentümer das betroffene Grundstück im Laufe des Prozesses - trotz einer Abstimmung oder bevor es zu einer Abstimmung kommt - verkaufen. Zum einen kann dies an der fehlenden Bereitschaft des Eigentümers liegen, zum anderen kann es dazu kommen, wenn der Eigentümer sich nicht in der Lage sieht, die notwendigen Maßnahmen durchzuführen.

Reicht auch eine beratende Hilfestellung durch die Gemeinde nicht aus bzw. lässt sich der Verkauf nicht vermeiden, kann auch der Zwischenerwerb, z. B. durch einen Sanierungsträger oder die städtische Entwicklungsgesellschaft als Handlungsoption in Betracht kommen. Zwar ist eine Modernisierung und Instandsetzung durch diese kommunalen Aufgabenträger auf der Grundlage eines Gebots nach § 177 BauGB im Regelfall in der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen nicht vorgesehen. Denkbar ist aber die Weiterveräußerung der Immobilie an private Dritte, verbunden mit einem auf die Immobilie und den neuen Eigentümer zugeschnittenen Modernisierungs- und Finanzierungskonzept und einer entsprechenden Modernisierungsaufgabe.

## Der sechste Schritt: Abschluss des städtebaulichen Vertrags oder Vorbereitung des Gebotserlasses

Im Einvernehmen mit dem Eigentümer werden nach der Erörterung die notwendigen Maßnahmen vertraglich festgehalten. Verträge über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind in der Regel städtebauliche Verträge im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB und bedürfen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB der Schriftform. Ein Modernisierungs bzw. Instandsetzungsvertrag sollte eine Liste der zu behebenden Mängel bzw. Missetände enthalten sowie eine entsprechende Frist für deren Behebung. Außerdem sollten Regelungen im Falle der Nichtbefolgung getroffen werden. Empfehlenswert ist außerdem der Hinweis, dass bei Nichterfüllung der vertraglichen Pflichten das Gebot erlassen werden kann. Eine Mustervorlage für einen Vertragsentwurf ist in Kapitel 5 enthalten.

Eine vertragliche Einigung mit dem Eigentümer ist einem Gebotserlass uneingeschränkt vorzuziehen. Sollte es allerdings in Einzelfällen notwendig sein, das Gebot hoheitlich durchzusetzen, bedarf es eines Gebotserlasses. In diesem Falle sollte geprüft werden, ob die Aufhebung von Miet- und Pachtverträgen erforderlich und zulässig ist. Eine erneute Prüfung, ob die Finanzierung abgesichert ist, ist empfehlenswert.

## Der siebte Schritt: Der Gebotserlass

Das Gebot ergeht entsprechend § 175 Abs. 1 BauGB als schriftlicher Bescheid an den Eigentümer. Der Bescheid sollte folgende Bestandteile beinhalten:

- Detaillierte Benennung der zu behebenden Missetände und Mängel
- Eventuell Vorschlag entsprechender Maßnahmen
- Darlegung der städtebaulichen Gründe, die zum Erlass des Gebots geführt haben

- Darlegung der maßgeblichen Ermessensabwägungen und das Ergebnis der Beratung und Erörterung
- Darlegung der gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass des Gebots
- Begründung der alsbaldigen Erforderlichkeit
- Frist, in der die Maßnahme durchzuführen ist
- Hinweis auf die notwendige Einholung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis
- Hinweis, die angeordneten Maßnahmen bei Nichtbefolgung hoheitlich durchzusetzen

Der Gebotserlass sollte auch an Mieter, Pächter und sonstige Betroffene bekanntgegeben werden.

### Denkmalschutz

Können auch Maßnahmen nach dem Denkmalschutzrecht erlassen werden, ist die Benennung entsprechender Instandsetzungsmaßnahmen zwingend erforderlich.

### Sofortige Vollziehbarkeit

Liegt die sofortige Vollziehung des Gebots im besonderen öffentlichen Interesse, kann das Gebot gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO für sofort vollziehbar erklärt werden.

TIPP

## Der achte Schritt: Die Umsetzung

Ist eine vertragliche Einigung getroffen oder ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot erlassen, muss geprüft werden, ob der Eigentümer die Maßnahmen umsetzt und seine Pflichten erfüllt.

Liegt eine vertragliche Einigung mit dem Eigentümer vor, gibt es bei Nichterfüllung des Vertrags nach Ablauf der gesetzten Frist grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Ist im Vertrag die Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung gemäß des VwVfG NRW vereinbart, kann der Vertrag mit den Mitteln des Verwaltungszwangs vollstreckt werden. Ist dies nicht gegeben, kann die Gemeinde auf Erfüllung des Vertrags klagen; oder ansonsten auf den Gebotserlass nach § 177 BauGB Rückgriff nehmen.

Wurde ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot erlassen, so kann es durch die Festsetzung eines Zwangsgelds vollstreckt werden. Kommt der Eigentümer der Zahlung nicht nach und haben auch weitere Zwangsgeld-Androhungen keinen Erfolg, so hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Maßnahmen im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers durchführen zu lassen. Auch in diesem Fall müssen jedoch die Kostenregelungen gemäß § 177 BauGB eingehalten werden.

#### Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse

Im Falle der Ersatzvornahme kann die Gemeinde die Herausgabe bestehender Miet- und Pachtverträge verlangen und die Eigentümer verpflichten, diese zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündi-

gen. Erfordert die Maßnahme die Aufhebung von Miet- und Pachtverträgen, ist die Gemeinde gemäß § 182 Abs. 1 BauGB befugt, diese aufzuheben.

#### Nicht leistungsfähige Eigentümer

Die Verhängung eines Zwangsgelds gegenüber nicht leistungsfähigen Eigentümern ist ermessensfehlerhaft, daher kann ein Gebot hier nur im Wege der Ersatzvornahme vollstreckt werden. In diesem Falle muss die Gemeinde in Vorleistung treten und kann nach Durchführung der Maßnahme von Eigentümern ausschließlich die rentierlichen Kosten anfordern.

**TIPP**


### Städtebauliche Erneuerung eines Wohnhauses durch den Erlass eines Instandsetzungsgebots in Mecklenburg-Vorpommern<sup>7</sup>

Beispiel für die Durchsetzung eines Instandsetzungsgebots ist ein Wohnhaus in einem Ostseebad in Mecklenburg-Vorpommern, welches in einem förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebiet liegt. Der Eigentümer hatte das Wohnhaus nie genutzt, sodass die vorhandenen Mängel Ausmaße annahmen, die ein Handeln erforderten. Die Mängel betrafen den einsturzgefährdeten Dachstuhl, die schadhafte Dachdeckung sowie durch Witterungseinflüsse entstandene Mängel an Bauteilen wie Giebeln, Dachausbauten, Holzfenster- und Türkonstruktionen, Balkonen, Loggien, Außenputz und Mauerwerk. Die Lage des Grundstücks in einer belebten Allee im Zentrum des Ostseebads sowie die umliegenden, bereits modernisierten Hotels und der gegenüberliegende Konzertgarten verstärkten die Notwendigkeit, gegen den desolaten Zustand und das abschreckende Erscheinungsbild vorzugehen.

Die Gemeinde nahm Kontakt mit dem Eigentümer auf und schlug zur Sanierung und Instandsetzung des Grundstücks die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln vor. Der Eigentümer verweigerte sich jedoch einem Gespräch. Eine Ortsbesichtigung bestätigte das Vorliegen von Mängeln im Sinne des § 177 BauGB. Die Prüfung der Möglichkeit einer Instandsetzung ergab, dass das Gebäude nicht abgerissen werden musste sondern alle Schäden reparabel waren. Als der Eigentümer auch ein weiteres Gesprächsangebot verweigerte, ordnete die Gemeinde ein Instandsetzungsgebot an.

Daraufhin legte der Eigentümer Widerspruch ein, mit der Begründung, die gesetzten Fristen seien unangemessen und eine Instandsetzung nur der äußeren Mängel gestatte keine Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken. Die Gemeinde wies den Widerspruch mit der Begründung, dass die Wohn-

nutzung nicht das einzige Ziel der Instandsetzung sei, sondern es vordergründig auf das äußere Erscheinungsbild ankomme, zurück und wies darüber hinaus darauf hin, dass die Erfahrungen der Kommune zeigten, dass die Fristen angemessen seien.

Unter Fristsetzung wurde der Eigentümer anschließend aufgefordert, ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Vorentwurfs zu beauftragen und Städtebauförderungsmittel zu beantragen. Der Eigentümer beauftragte infolgedessen ein Ingenieurbüro und bat um Fristverlängerung. Gleichzeitig erhob er Anfechtungsklage zum Verwaltungsgericht.

Der stetig sich verschlechternde Zustand des Gebäudes und die zunehmende Einsturzgefahr einzelner Gebäudeteile führten währenddessen dazu, dass die untere Bauaufsichtsbehörde den Eigentümer zur Gefahrenbeseitigung aufforderte. Der Eigentümer kam der Aufforderung nicht nach, ließ aber ein Gutachten zur Feststellung der Mängel und notwendigen Maßnahmen erarbeiten, das den Befund der Gemeinde bestätigte. Daraufhin stellte das Verwaltungsgericht das Verfahren ein und das Instandsetzungsgebot wurde rechtskräftig.

Da der Eigentümer nichts unternahm, setzte die Gemeinde eine erneute Frist, verbunden mit der Androhung eines Zwangsgelds, das die Gemeinde schließlich gegen den Eigentümer festsetzte. So konnte der Eigentümer letztlich zur Sanierung des Gebäudes bewegt werden.

Der Gemeinde standen aufgrund der Rechtskraft des Instandsetzungsgebots sämtliche Mittel des Verwaltungsvollzugs zur Verfügung, dementsprechend hätte das Zwangsgeld so lange wiederholt angedroht und festgesetzt werden können, bis der Eigentümer seiner Verpflichtung nachkommt. Alternativ kann die Gemeinde in einem solchen Fall auch im Wege der Ersatzvornahme die Maßnahmen auf Kosten des Eigentümers (unter Einbehaltung der Kostenregelungen gemäß § 177 BauGB) durchführen lassen.

<sup>7</sup> Quelle: Schütte, Horstkotte, Schubert: Städtebauliche Erneuerung eines Ostseebads. In: LKV (2003), Heft 5, S. 216f.





## Umsetzungsschritte auf dem Weg zur Modernisierung und Instandsetzung

<b>1 - INFORMATIONEN EINHOLEN</b>
• Besichtigung des Gebäudes und Dokumentation (Fotos, Vermerke)
• Ermittlung des Eigentümers
• Eigentümer kontaktieren, bestehen Planungen?
• Bauaufsichts- und Wohnungsaufsichtsbehörde anfragen: Sind Anordnungen geplant?
<b>2 - WELCHES INSTRUMENT IST GEEIGNET?</b>
• Stadtentwicklungspolitische Entscheidung: Ist das Gebäude erhaltenswert? Welcher Standard wird angestrebt?
• Abwägung, welches planungs- oder ordnungsrechtliche Mittel am geeignetsten ist (Vorkaufsrecht, Instrumente nach Wohnungsaufsichts- oder Bauordnungsrecht, Ausweisung eines Sanierungsgebiets, Rückbaugesamt, ...)
<b>3 - ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR EIN MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSGEBOT</b>
• Haben die Missstände bzw. Mängel städtebauliche Ausmaße erreicht?
• Ist eine alsbaldige Durchführung aus städtebaulichen Gründen erforderlich?
• Ist eine Modernisierung bzw. Instandsetzung wirtschaftlich, technisch und (bau)rechtlich möglich?
• Entspricht das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse? (Modernisierung)
• Beeinträchtigen die Mängel die Nutzung des Gebäudes, das Straßen- oder Ortsbild oder ist die bauliche Anlage erhaltenswert? (Instandsetzung)
• Ist das Grundstück nicht in ein Planfeststellungsverfahren einbezogen?
• Dient das Grundstück nicht öffentlichen Zwecken?
• Bedarf es einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde?
• Bauaufsichtsbehörde anfragen: Bestehen Hindernisse?
<b>4 - VORBEREITUNG EINER ABSTIMMUNG MIT EIGENTÜMER U. NUTZUNGSBERECHTIGTEN</b>
• Ermittlung von Nutzungsberechtigten
• Erstellen einer Missstands- bzw. Mängelliste
• Welche Maßnahmen sind notwendig?
• Wie kann eine Finanzierung aussehen? Welche Fördermittel stehen zur Verfügung?
• Erstellen eines Zeitplans für das Verfahren
• Entwurf einer Begründung des Gebots
• Erarbeitung eines Vertragsentwurfs für eine mögliche Einigung
<b>5 - ABSTIMMUNG MIT DEM EIGENTÜMER UND DEN NUTZUNGSBERECHTIGTEN</b>
• Erläuterung der Gründe und Mängel bzw. Missstände und Maßnahmen
• Beratung zur Durchführung der Maßnahmen und Finanzierungsmöglichkeiten
• Ggf. vertragliche Vereinbarungen vorbereiten
<b>6 - ABSCHLUSS DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGS ODER VORBEREITUNG DES GEBOTSERLASSES</b>
• Ist eine Finanzierung bzw. Förderung abgesichert?
• Städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer abschließen
• Ist eine Duldungsverfügung erforderlich und zulässig?
• Ist die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen erforderlich und zulässig?
<b>7 - GEBOTSERLASS</b>
• Bescheid an den Eigentümer
• Bekanntgabe an Mieter, Pächter und sonstige Betroffene
<b>8 - UMSETZUNG</b>
• Umsetzung prüfen und ggf. Vollstreckung des Gebots



Grote  
Meine  
Brot  
Backe

Danke!

Herzlich  
Willkommen  
Danke  
Für Ihren Besuch  
Im Cafe

## 4 Fallbeispiele

Thema dieses Kapitels ist es, den Einsatz des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots anhand verschiedener Immobilientypen aufzuzeigen. Bisher liegen in der aktuellen Praxis nur wenige Beispiele vor, für die ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot erlassen und ein entsprechendes Verfahren durchlaufen und abgeschlossen wurde bzw. eine Instandsetzung oder Modernisierung über einen städtebaulichen Vertrag erfolgte. Im Folgenden werden daher Hinweise, Empfehlungen und Musterberechnungen für häufig auftretende Gebäudetypen dargestellt, die auf vergleichbare Objekte übertragen werden können. Grundlegend für die hier getroffene Auswahl an Typen ist die erhaltenswerte Eigenschaft der Gebäude.

Nach einer Beschreibung der typischen Charakteristika und einer Einschätzung des jeweiligen Gebäudetypus wird für die Fallbeispiele eine beispielhafte Prüfung der Finanzierbarkeit eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots gemäß § 177 BauGB dargestellt. Im Folgenden werden daher zunächst grundsätzliche Erläuterungen und Hinweise zu dieser Prüfung gegeben.

### Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvorhabens gemäß § 177 BauGB

Aufbauend auf den Hinweisen zur Vorgehensweise in Kapitel 3 soll in diesem Kapitel eine Hilfestellung zur Prüfung der Gesamtfinanzierung gegeben werden. Die hier vorgestellte Prüfung in drei Schritten ist als Empfehlung zu verstehen, um im konkreten Fall mit wenigen Schritten festzustellen, ob die Gesamtfinanzierung einer Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme gesichert ist.

Um diese Aussage treffen zu können ist es erforderlich, nach Ermittlung der Modernisierungskosten (vgl. Seite 27) in einem ersten Schritt die Bewirtschaftungskosten für das modernisierte bzw. instandgesetzte Gebäude zu berechnen. In einem

zweiten Schritt werden die vergleichbaren Kosten eines Neubaus ermittelt, um so im dritten Schritt beurteilen zu können, inwieweit die Gesamtfinanzierung gesichert ist.

#### Download Excel-Tool

Das hier vorgestellte Excel-Tool zur Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvorhabens gemäß § 177 BauGB steht unter folgender Adresse zum Download bereit:

[http://www.mbwsv.nrw.de/stadtentwicklung/foerderung\\_und\\_instrumente/index.php](http://www.mbwsv.nrw.de/stadtentwicklung/foerderung_und_instrumente/index.php)

Alternativ ist auf Anfrage bei den Autorinnen und Autoren auch eine Zusendung der Datei per E-Mail möglich.

### Schritt 1: Berechnung der Bewirtschaftungskosten für das modernisierte/ instandgesetzte Gebäude nach der II. Berechnungsverordnung

Zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags können die Gemeinden verschiedene Berechnungsmöglichkeiten auswählen.

Bei der Nominalwertmethode werden die innerhalb der Zweckbindungsfrist erwarteten summierten Nettoerlöse den Kosten der Investition gegenübergestellt.

Bei der Kapitalwertmethode werden alle Einnahmen und Ausgaben einer Investition auf den Zeitpunkt unmittelbar vor Beginn der Investition abgezinst. Die Differenz aus den Barwerten aller Einnahmen und aller Ausgaben ist der Kapitalwert. Die Kapitalwertmethode berücksichtigt, dass die Erlöse erst sukzessiv anfallen: Die summierten Nettoerlöse über den Zeitraum der Zweckbindung werden auf den tatsächlichen verminderten Wert zum Zeitpunkt der Investition abgezinst und den Kosten gegenübergestellt.

Discounted-Cash-Flow (DCF) ist in erster Linie ein komplexes Verfahren zur Gesamtbewertung von Unternehmen, nicht einzelner Investitionen. Sie ist eine Variante des Ertragswertverfahrens, wobei

nicht die zukünftigen Gewinne, sondern der zukünftige Cash-Flow mit dem gewichteten Kapitalisierungszinsfuß abgezinst wird.

Die Anwendung einer bestimmten Berechnungsmethode wird weder durch die Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 noch durch das BauGB vorgegeben. In der Antrags- und Bewilligungspraxis der Länder hat sich die Berechnung auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (Gesamtertragsrechnung in Anlehnung an die Kapitalwertmethode) durchgesetzt.

Die II. Berechnungsverordnung regelt die Berechnung verschiedener wohnungswirtschaftlicher

Größen und findet Anwendung im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Aufgrund der langjährigen Verwaltungspraxis zur Anwendung der II. Berechnungsverordnung ist sie ein geeignetes Instrument zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags und wird deshalb im Weiteren vorgestellt.

In der Excel-Datei werden auf Grundlage der Eintragungen in den grün hinterlegten Feldern und der Anlage 3 WertR 2006 die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis automatisiert errechnet und die Bewirtschaftungskosten insgesamt ermittelt.

**Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung (Stand: 01. Januar 2014) für das modernisierte/instandgesetzte Gebäude**

Wohnungen	In Eigenheim, Kaufeigenheim und Wohngebäude in einer Kleinsiedlung	In Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
	<i>Bitte Eintrag nur in einem der beiden Felder vornehmen</i>	
Anzahl der Einheiten (auch Gewerbeeinheiten)	5	0
Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>	200	
Gewerblich genutzte Fläche (Gewerbe, Büro, Einzelhandel) in m <sup>2</sup>	50	
Vor wieviel Jahren war die Immobilie erstmals bezugsfertig ? (Stichtag: Ende des aktuellen Kalenderjahrs)	500	
Anzahl der Garagen oder ähnlicher Einstellplätze	0	
Anzahl der Quadratmeter, für die eine eigenständige gewerbliche Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV vorliegt	0	
Anzahl der Quadratmeter, für die der jeweilige Mieter die Kosten für die kleine Instandhaltung trägt (m <sup>2</sup> )	250	
Anzahl der maschinell betriebenen Aufzugsanlagen	0	
Anzahl der Quadratmeter, für die der Eigentümer/Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt (m <sup>2</sup> )	0	
<b>Verwaltungskosten:</b>	1.397 EUR/Jahr	
<b>Instandhaltungskosten:</b>	3.173 EUR/Jahr	
<b>Mietausfallwagnis:</b>	376 EUR/Jahr	
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt:</b>	<b>4.945 EUR/Jahr</b>	

## Schritt 2: Berechnung der vergleichbaren Kosten eines Neubaus

Im zweiten Schritt werden die Kosten eines vergleichbaren Neubaus berechnet. Durch Eingabe der Bruttogrundfläche bzw. des umbauten Raums wird auf Grundlage der Baukosten nach „BKI Kostenplanung für Baukosten; Gebäude“ der Grundbetrag der Neubaukosten berechnet. Hinzu kommen die voraussichtlichen Planungskosten nach HOAI. Grundsätzlich werden in diesen Fällen Mittelwerte zugrunde gelegt, das gilt sowohl für die Baukosten nach BKI als auch für die Planungskosten nach HOAI.

TIPP

### Nutzfläche vs. Bruttogrundfläche

Beim Ausfüllen der grün hinterlegten Felder in den Datenblättern ist zu beachten, dass im ersten Datenblatt „Bewirtschaftungskosten“ die Flächenzahlen für die jeweilige Nutzfläche, im zweiten Datenblatt „Vergleichb. Kosten Neubau“ die Flächenzahlen der Bruttogrundfläche eingetragen werden. Das Verhältnis liegt in der Regel bei ca. 1,4.

Durch Eingabe eines Faktors für baustellenbedingte Mehrkosten oder solche aus städtebaulichen Gründen wird anschließend die Gesamtsumme der möglichen Kostensteigerungen errechnet. Baustellenbedingte zusätzliche Kosten können sich aus einer städtebaulich dichten Situation (z. B. in einer Fußgängerzone oder ansonsten engen räumlichen Verhältnissen) ergeben, städtebaulich bedingte Mehrkosten sind anzusetzen, wenn aufgrund der prominenten Lage des Grundstücks (z. B. in einem Denkmalsbereich) besondere Anforderungen an die Gestaltung zu richten sind.

Hinzu addiert werden außerdem die Abbruchkosten für den Altbau, die automatisiert dem Refina-Tool „Grobermittlung der Abbruch- und Entsorgungskosten“ entnommen werden. Erforderlich ist hier lediglich die Eingabe der Bruttogrundfläche unter Auswahl der vorliegenden Bauart.

Aus dem Grundbetrag, den voraussichtlichen Planungskosten für einen Neubau, möglichen baustellenbedingten oder aus städtebaulichen Gründen anfallenden Mehrkosten sowie den Abbruchkosten ergeben sich so die gesamten Neubaukosten.

## Schritt 3: Prüfung der Gesamtfinanzierung und Berechnung des kommunalen Anteils

Im dritten Datenblatt wird durch Ausfüllen der grün hinterlegten Felder und auf Grundlage der ersten zwei Datenblätter automatisiert die Gesamtfinanzierung einer Modernisierung bzw. Instandsetzung berechnet.

### Investitionskosten

Zur vorläufigen Einschätzung der Finanzierbarkeit bzw. des kommunalen Anteils kann für die Investitionskosten auch ein Schätzwert eingegeben werden. Als Anhaltspunkt dient dabei ein Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsaufwand von ca. 900 € bis 1.500 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche bzw. ca. 1.300 € bis 2.100 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

TIPP

Unter Berücksichtigung aller Angaben ergibt sich ein Kostenverhältnis von Modernisierung bzw. Instandsetzung zu einem Neubau. Damit die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme gesichert ist, sollte hier ein Verhältnis von 70 % nicht überschritten werden.

Darüber hinaus wird im Ergebnis das Verhältnis des Kostenerstattungsbetrags an den Investitionskosten (zuwendungsfähige Gesamtkosten) geprüft. (Hinweis: beträgt dieses Verhältnis 0,5 oder mehr, ist ein Indiz für eine EU-Beihilferelevanz gegeben.)

Unter Einbeziehung der daraus folgenden möglichen Städtebauförderung einschließlich des kommunalen Anteils ist zu prüfen, ob die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert ist.

### Sonderfall: Unterschiedliche Anzahl der Gebäudeeinheiten oder Nutzflächengrößen vor und nach der Modernisierung bzw. Instandsetzung

Wenn z. B. die Anzahl der Gewerbe- oder Wohneinheiten und/oder die Nutzflächen sich durch die Modernisierung bzw. Instandsetzung verändern, ist zusätzlich das vierte Datenblatt „Instandhaltungsk. Altgebäude“ auszufüllen. In diesem Blatt werden die Instandhaltungskosten für das bestehende Gebäude vor einer Modernisierung bzw. Instandsetzung berechnet. Hintergrund ist, dass sich die Kosten für die unterlassene Instandhaltung

der Vergangenheit auf die Zahl der Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten bzw. die Flächengrößen des nicht modernisierten oder instandgesetzten Gebäudes beziehen.

Weichen die Angaben vor und nach einer Modernisierung bzw. Instandsetzung nicht voneinander ab, sind im vierten Datenblatt keine Eintragungen notwendig.

## Auswahl der Fallbeispiele

Im Folgenden sind idealtypische Fallbeispiele dargestellt. Die Dokumentation realer Beispiele ist aufgrund datenschutzrechtlicher Restriktionen nicht möglich.

- Mittelalterliche Gebäude (S.40 ff.)  
Gemeint sind in der Regel Wohn- und Geschäftsgebäude im städtebaulich-mittelalterlichen Kontext.
- Gründerzeitliche Gebäude (S. 46 ff.)  
Zunehmend sind Gründerzeitquartiere von Leerständen bedroht. Insoweit ist es zielführend, auch diese Kategorie einzubinden.
- Gebäude der 1950er-Jahre (S. 52 ff.)  
Entsprechendes gilt für Gebäude der 1950er-Jahre, die insbesondere aufgrund ihrer nicht mehr zeitgemäßen Grundrisszuschnitte/-größen von Leerstand bedroht sind.
- Geschosswohnungsbau der 1970er-Jahre (S. 58 ff.)  
Bauliche Mängel und ein hohes Leerstandsrisiko gehen bei dieser überkommenen Siedlungsform miteinander einher.
- Einzelgebäude in dörflichen Gebieten (S. 64 ff.)  
Gerade der ländliche Raum ist von Verlusten geprägt. Gegebenenfalls können über das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot Impulse für neue Wohnformen in dörflichen Gebieten gegeben werden.
- Erhaltenswerte Sonderimmobilien (S. 70 ff.)  
Es sollte angestrebt werden, die vielfach städtebaulich prägenden Gebäude (ehemaliger Bahnhof, Post, Rathaus) zu erhalten.
- Typisierende Betrachtung (S. 76 ff.)  
Nachdem es häufig nicht nur Einzelimmobilien sind, die einen Modernisierungstau aufweisen, kann auch die typisierende Betrachtung zielführend sein.





# MITTELALTERLICHE GEBÄUDE

## Typische Charakteristika

Sanierungsbedürftige mittelalterliche Gebäude liegen häufig im zentralen Ortskern und sind städtebaulich integriert.

Abgesehen von der attraktiven Lage entsprechen die Gebäude oft nicht zeitgemäßen Wohnvorstellungen. Die Belichtungsverhältnisse sind in der Regel schlecht oder unzureichend. Auch die Grundrisszuschnitte sind meist nicht mehr marktkonform und erlauben wenig Flexibilität in der Nutzung. Eine barrierefreie Gestaltung ist in der Regel nicht umsetzbar. Hinzu kommen ein oft sehr hoher Sanierungsstau und eine für Baumaßnahmen schwere Erreichbarkeit. Auch eine energetische Sanierung ist nicht oder nur mit enormem Aufwand möglich. Wegen ihrer stadthistorischen Bedeutung stehen die Gebäude meist unter Denkmalschutz.

## Einschätzung

Aufgrund ihrer Lage und historischen Bedeutung sind mittelalterliche Gebäude in der Regel erhaltenswert.

Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse können über Jahrzehnte zu erheblichen Mängeln führen, die die Nutzung des Gebäudes beeinträchtigen und auch eine negative Strahlkraft auf das Straßen- und Ortsbild mit sich bringen. Allerdings ist eine Instandsetzung alleine oft nicht ausreichend. Um Grundrisse, Sanitäranlagen und Belichtungsverhältnisse an aktuelle Anforderungen anzupassen, sollte eine Modernisierung erfolgen. In diesem Zusammenhang ist eine enge Zusammenarbeit mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde gefragt, um kreative Lösungen für die Gestaltung und die Nutzungsmöglichkeiten zu finden.





## EINSCHÄTZUNG MITTELALTERLICHER GEBÄUDE

<b>Ist das Gebäude erhaltenswert?</b>	Die Gebäude aus dem Mittelalter stehen wegen ihrer historischen Bedeutung oft unter Denkmalschutz und gelten damit als erhaltenswert.
<b>Kommt eine Instandsetzung infrage?</b>	<p>Gerade mittelalterliche Gebäude sind von Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen oft stark in Mitleidenschaft gezogen. Voraussetzung für ein Instandsetzungsgebot ist eine durch bauliche Mängel wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung des Gebäudes oder des Straßen- oder Ortsbilds oder die Erneuerungsbedürftigkeit erhaltenswerter Gebäude. Mittelalterliche Gebäude erfüllen häufig alle drei Kriterien und kommen für das Instandsetzungsgebot demnach häufig infrage.</p> <p>Bei bestehendem Denkmalschutz bedarf es einer Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.</p>
<b>Kommt eine Modernisierung infrage?</b>	Voraussetzung ist, dass das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Aufgrund der häufig unzureichenden Belichtungsverhältnisse und nicht zeitgemäßen Ausstattungen kommt vor allem die Modernisierung infrage, um die bauliche Anlage an zeitgemäße Arbeitsverhältnisse und/oder Wohnvorstellungen anzupassen.
<b>Einschätzung</b>	Aufgrund der nicht marktkonformen und wenig flexiblen Grundrisszuschnitte empfiehlt sich in jedem Fall nicht nur eine Instandsetzung, sondern auch eine Modernisierung der baulichen Anlage, um auch aktuellen und künftigen Wohnansprüchen sowie zeitgemäßen Arbeitsplatzanforderungen gerecht zu werden und das Gebäude zu erhalten. Der Modernisierungsaufwand ist meist deutlich höher als bei Immobilien jüngeren Baujahres.

### Beispielhafte Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsvorhabens gemäß § 177 BauGB

#### Mittelalterliches Gebäude

- Baujahr 1514
- Ladenlokal im Erdgeschoss, 2 Vollgeschosse mit je einer Wohnung, ein Vollgeschoss mit 2 Wohnungen
- Wohnfläche insgesamt 200 m<sup>2</sup>, Handelsfläche insgesamt 50 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche: 375 m<sup>2</sup>
- Bruttorauminhalt: 978 m<sup>3</sup>
- Modernisierungs-/Instandsetzungsaufwand: 1.100 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche bzw. 1.440 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche

#### Schritt 1: Berechnung der Bewirtschaftungskosten für das modernisierte/instandgesetzte Gebäude nach der II. Berechnungsverordnung

Für das mittelalterliche Gebäude ergeben sich bei einer Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup> und einer gewerblich genutzten Fläche von 50 m<sup>2</sup> jährliche Verwaltungskosten in Höhe von 1.397 € und Instandhaltungskosten in Höhe von 3.173 €. Unter Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses in Höhe von 528 € jährlich ergeben sich insgesamt jährliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 5.097 € für das Gebäude.

#### Schritt 2: Berechnung der vergleichbaren Kosten eines Neubaus

Unter Annahme einer Bruttogrundfläche von 375 m<sup>2</sup> ergibt sich für das mittelalterliche Gebäude ein Grundbetrag von 382.500 € für einen Neubau. Zuzüglich voraussichtlicher Planungskosten von 55.545 € und in diesem Fall 20 % baustellenbedingter und weiterer 20 % Mehrkosten aus städtebaulichen Aspekten heraus liegen die Neubaukosten bei 591.045 €. Durch die zusätzlich anfallenden Abbruchkosten von 7.275 € würden die vergleichbaren Kosten eines Neubaus insgesamt 598.320 € betragen.

#### Schritt 3: Prüfung der Gesamtfinanzierung und Berechnung des kommunalen Anteils

Im dritten Datenblatt ergibt sich für das mittelalterliche Gebäude unter den angegebenen Daten ein Kostenverhältnis von 69 %, das heißt, die Modernisierung bzw. Instandsetzung ist gegenüber einem Neubau grundsätzlich als wirtschaftlich einzustufen. Da der Kostenerstattungsbetrag 24 % der Investitionskosten beträgt, ist eine Kappung nicht erforderlich. Unter Einbeziehung der daraus folgenden möglichen Städtebauförderung und des kommunalen Anteils ergibt sich im vorliegenden Fall eine voraussichtlich gesicherte Gesamtfinanzierung der Maßnahme, das heißt, die unrentierlichen Kosten können durch eine mögliche Städtebauförderung von 69.625 € (Bund/Land) und einen kommunalen Anteil von 29.839 € voraussichtlich gedeckt werden.

**Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung  
(Stand: 01. Januar 2014) für das modernisierte/instandgesetzte Gebäude**

Wohnungen	In Eigenheim, Kaufeigenheim und Wohngebäude in einer Kleinsiedlung	In Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
<i>Bitte Eintrag nur in einem der beiden Felder vornehmen</i>		
Anzahl der Einheiten (auch Gewerbe- einheiten)	<b>5</b>	<b>0</b>
Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>	<b>200</b>	
Gewerblich genutzte Fläche (Gewerbe, Büro, Einzelhandel) in m <sup>2</sup>	<b>50</b>	
Vor wieviel Jahren war die Immobilie erstmalig bezugsfertig ? (Stichtag: Ende des aktuellen Kalenderjahrs)	<b>500</b>	
Anzahl der Garagen oder ähnlicher Einstellplätze	<b>0</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die eine eigenständige gewerbliche Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV vorliegt	<b>0</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die der jeweilige Mieter die Kosten für die kleine Instandhaltung trägt (m <sup>2</sup> )	<b>250</b>	
Anzahl der maschinell betriebenen Aufzugsanlagen	<b>0</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die der Eigentümer/Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>	
<b>Verwaltungskosten:</b>	<b>1.397 EUR/Jahr</b>	
<b>Instandhaltungskosten:</b>	<b>3.173 EUR/Jahr</b>	
<b>Mietausfallwagnis:</b>	<b>528 EUR/Jahr</b>	
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt:</b>	<b>5.097 EUR/Jahr</b>	

## Vergleichbare Kosten eines Neubaus

Neubaukosten	Bruttogrundfläche BGF (nach DIN 277)	Umbauter Raum BRI (nach DIN 277)
	<i>Bitte die für den Fall einer Neubebauung die entsprechenden Ziffern der jeweiligen Gebäudeart zugeordnet eintragen. Bitte Eintragung in nur einem der grün hinterlegten Felder vornehmen.</i>	
Gebäudeart	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Geschäftshaus ohne Wohnungen	0	0
Geschäftshaus mit Wohnungen	375	0
Bürogebäude	0	0
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten	0	0
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten	0	0
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 Wohneinheiten	0	0
Ein- und Zweifamilienhaus	0	0
Doppel- und Reihenendhaus	0	0
Reihenhaus	0	0
Betriebs- und Werkstätten	0	0
<b>Grundbetrag Kosten für einen Neubau:</b>	<b>382.500 EUR</b>	
<b>Vorauss. Planungskosten nach HOAI:</b>	<b>55.545 EUR</b>	
Mehrkosten	Baustellenbedingt	Aus städtebaulichen Gründen
% des Grundbetrags	20%	20%
<b>Summe:</b>	<b>153.000 EUR</b>	
Abbruchkosten	Bruttogrundfläche BGF (nach DIN 277)	umbauter Raum BRI (nach DIN 277)
	<i>Bitte die für den Fall eines Abrisses die entsprechenden Ziffern der jeweiligen Bauart zugeordnet eintragen. Bitte Eintragung in nur einem der grün hinterlegten Felder vornehmen.</i>	
Bauweise	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Massivbau	0	0
Holz-Fachwerkhau	375	0
Stahlbeton Skelettbau	0	0
Beton Massivbau	0	0
Stahl Fachwerk	0	0
<b>Abbruchkosten Altbau:</b>	<b>7.275 EUR</b>	
<b>Neubaukosten insgesamt:</b>	<b>598.320 EUR</b>	

**Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsgebots gemäß § 177 BauGB in Verbindung mit den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, Ziffer 11.1**

Investitionskosten Modernisierung/Instandsetzung (Ermittlung z. B. nach DIN 276) auf Basis eines Fachgutachtens		410.000 EUR
Mietfläche Wohnen in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		200
Mietfläche Handel in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		50
Mietfläche Verwaltung in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		0
Mietfläche sonst. Gewerbe in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		0
Neubaukosten (gemäß separatem Datenblatt oder anderweitig ermittelt)		598.320 EUR
Eigenkapital: mind. 15 % der Investitionskosten; ist das Eigenkapital geringer, soll dies gesondert begründet sein		61.500 EUR
Finanzierung durch Dritte (falls bekannt)		0 EUR
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartende Mieteinnahme je Quadratmeter gemäß Mietspiegel <i>(Bitte Mietspiegelziffer in alle vier Felder eintragen, auch wenn die Nutzung nicht vorhanden ist.)</i>	Wohnen	7,00 EUR
	Handel	12,00 EUR
	Büronutzung	8,00 EUR
	sonst. Gewerbe	4,00 EUR
Zinssatz zur Verzinsung des Eigenkapitals		4,00%
Zinssatz zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten		5,00%
Abschreibung (AfA)		1,50%
Anzahl der Jahre, in denen eine Instandhaltung offensichtlich nicht bzw. nur unzureichend vorgenommen wurde (=nicht zuwendungsfähige Kosten); es sei denn, die Mieteinnahmen der Vergangenheit waren nachweislich und objektiv für die Instandhaltung nicht ausreichend; dann bitte "0" eintragen <sup>1</sup>		12
Auf Nachweis durch den Eigentümer geleistete Teilinstandsetzungsmaßnahmen im genannten Zeitraum von (Jahre)	12	24.000 EUR
Fördersatz		70%
Kommunaler Anteil		30%
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartender Jahresertrag gem. Mietspiegel (EUR x m <sup>2</sup> x 12 Monate)		24.000 EUR
Nicht zuwendungsfähige Kosten, unterlassene Instandhaltung		10.263 EUR
Bewirtschaftungskosten (gemäß separatem Datenblatt)		5.097 EUR
Verzinsung Eigenkapital		2.460 EUR
AfA Eigenkapital		923 EUR
Mittel zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten (jährlich)		15.520 EUR
Summe Fremdkapital		238.773 EUR
Zuwendungsfähiger Aufwand (Kostenerstattungsbetrag)		99.464 EUR
Kostenverhältnis Modernisierung/Instandsetzung zu einem Neubau (70 % sollten nicht überschritten werden)		69%

**Ergebnis**

Verhältnis Kostenerstattungsbetrag an den Investitionskosten (zuwendungsfähige Gesamtkosten)		24%
Eine Kappung auf 25 % ist nicht erforderlich.		99.464 EUR
Städtebauförderung Bund/Land		69.625 EUR
Städtebauförderung kommunaler Anteil		29.839 EUR
Vom Eigentümer aufzubringende Mittel (15 % Eigenkapital <u>und</u> unterlassene Instandhaltung)		71.763 EUR

**Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert, d. h. die unrentierlichen Kosten können durch die Förderung sowie den kommunalen Eigenanteil voraussichtlich gedeckt werden.**

<sup>1</sup> Waren die Mieteinnahmen der Vergangenheit nachweislich und objektiv nicht ausreichend für eine Instandhaltung des Gebäudes, steht dem Eigentümer auch für Instandsetzungsmaßnahmen die Kostenerstattung zu.

# GRÜNDERZEITLICHE GEBÄUDE

## Typische Charakteristika

Gründerzeitliche Gebäude liegen meist innenstadtnah, sind städtebaulich gut integriert und verfügen in der Regel über gute Infrastrukturangebote im näheren Umfeld.

Positiv zu werten sind die regelmäßig gut belichteten Räume und die weitgehend flexiblen Grundrisse, die eine vielfältige Nutzung der Einheiten ermöglichen - oft sind neben dem Wohnen auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen möglich. Aufgrund der vielfach gleichwertigen Räume eignen sich die Grundrisse auch für Wohngemeinschaften verschiedener Ausprägung. Je nach Lage sind die Gebäude auch bei jüngeren Generationen beliebt.

Eine barrierefreie Gestaltung ist in vielen Fällen über die Errichtung eines Aufzugs im rückwärtigen Bereich des Gebäudes möglich. Die energetische Sanierung dagegen ist oft nur mit großem Aufwand umsetzbar.

Auch bei gründerzeitlichen Gebäuden sind in der Regel die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

## Einschätzung

Gründerzeitliche Gebäude sind oft aufgrund ihrer Lage, städtebaulichen Integration und Nutzungsflexibilität erhaltenswert.

Je nach immobilienwirtschaftlicher Lage kann schon eine Instandsetzung ausreichend sein, das Gebäude langfristig zu erhalten. Dies dürfte bei stark nachgefragten Gründerzeitgebäuden z. B. im Belgischen Viertel in Köln der Fall sein. In einem kohärenten städtebaulichen Zusammenhang kann häufig allein der städtebauliche Erhaltungswert ein Instandsetzungsgebot nach § 177 Abs. 3 BauGB begründen.

In weniger nachgefragten Bereichen ist sehr genau zu prüfen, ob über die Instandsetzung hinausgehend eine Modernisierung in Betracht gezogen werden muss, um die langfristige Marktfähigkeit herzustellen. Z. B. können über neue Formen des Wohnens, wie beispielsweise Wohngemeinschaften für Senioren oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten grundlegende Veränderungen erforderlich sein. In von besonders stark durch Bevölkerungsverluste gezeichneten Quartieren kann im Ergebnis der Berechnung der Gesamtfinanzierung aber auch der Rückbau die geeignete Maßnahme sein. Eine energetische Sanierung ist im Grundsatz zwar anzustreben, oft aber nur mit großem Aufwand möglich.



## EINSCHÄTZUNG GRÜNDERZEITLICHER GEBÄUDE

<p><b>Ist das Gebäude erhaltenswert?</b></p>	<p>Gründerzeitliche Gebäude sind meist aufgrund ihrer Lage und Einbindung ins städtebauliche Umfeld erhaltenswert. Es gilt jedoch im Einzelfall das bauliche Umfeld und vor allem die Zumutbarkeit einer Instandsetzung bzw. Modernisierung zu prüfen.</p>
<p><b>Kommt eine Instandsetzung infrage?</b></p>	<p>Eine Instandsetzung kommt dann infrage, wenn eine durch Mängel wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung des Gebäudes oder des Straßen- bzw. Ortsbilds oder die Erneuerungsbedürftigkeit erhaltenswerter Gebäude vorliegen. Alle drei Voraussetzungen können bei gründerzeitlichen Gebäuden gegeben sein. Die alleinige Instandsetzung dürfte langfristig allerdings nur in Stadtquartieren tragfähig sein, für die eine große Nachfrage besteht.</p> <p>Bei bestehendem Denkmalschutz bedarf es einer Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.</p>
<p><b>Kommt eine Modernisierung infrage?</b></p>	<p>Voraussetzung ist, dass das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Eine Modernisierung ist bei gründerzeitlichen Gebäuden durchaus denkbar, vor allem in Bezug auf eine barrierefreie Gestaltung. Eventuell ist auch eine energetische Sanierung sinnvoll.</p>
<p><b>Einschätzung</b></p>	<p>Aufgrund der flexiblen Grundrisse erlauben gründerzeitliche Gebäude meist verschiedene Wohnformen und auch Büro- bzw. Dienstleistungsnutzungen. Somit ist - bei zu erwartender Nachfrage - oft schon eine Instandsetzung ausreichend, um das Gebäude wieder in einen marktkonformen Zustand zu setzen. Aufgrund der häufig zentralen und integrierten Lage bietet sich aber oft auch die Nutzung durch Senioren-WGs an; hier ist eine Modernisierung zur Gewährung der Barrierefreiheit erforderlich.</p>

### Beispielhafte Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsvorhabens gemäß § 177 BauGB

Gründerzeitgebäude

- Baujahr 1894
- 9 Wohneinheiten und 950 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vier Vollgeschosse mit jeweils zwei Wohnungen sowie Dachgeschoss mit einer Wohnung
- Je Vollgeschoss 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Dachgeschoss 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bruttogrundfläche insgesamt: 1.340 m<sup>2</sup>
- Bruttorauminhalt insgesamt: 3.800 m<sup>3</sup>
- Modernisierungs-/Instandsetzungsaufwand: 970 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche bzw. 1.370 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche

#### Schritt 1: Berechnung der Bewirtschaftungskosten für das modernisierte/instandgesetzte Gebäude nach der II. Berechnungsverordnung

Für das gründerzeitliche Gebäude ergeben sich bei einer Wohnfläche von 950 m<sup>2</sup> jährliche Verwaltungskosten in Höhe von 2.514 € und Instandhaltungskosten in Höhe von 12.056 €. Unter Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses in Höhe von 1.254 € jährlich ergeben sich insgesamt für das Gebäude jährliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15.824 €.

#### Schritt 2: Berechnung der vergleichbaren Kosten eines Neubaus

Unter Annahme eines Bruttorauminhalts von 3.800 m<sup>3</sup> ergeben sich für das gründerzeitliche Gebäude 1.178.000 € Grundbetrag für einen Neubau. Zuzüglich voraussichtlicher Planungskosten von 150.066 € und in diesem Fall 30 % baustellenbedingter sowie weiterer 30 % Mehrkosten aus städtebaulichen Aspekten heraus liegen die Neubauposten bei 2.034.866 €. Durch die zusätzlich anfallenden Abbruchkosten von 23.940 € betragen die vergleichbaren Kosten eines Neubaus insgesamt 2.058.806 €.

#### Schritt 3: Prüfung der Gesamtfinanzierung und Berechnung des kommunalen Anteils

Im dritten Datenblatt ergibt sich für das Gründerzeitgebäude unter den angegebenen Daten ein Kostenverhältnis von 63 %, das heißt, die Modernisierung bzw. Instandsetzung ist gegenüber einem Neubau grundsätzlich als wirtschaftlich einzustufen. Da der Kostenerstattungsbetrag 30 % der Investitionskosten beträgt, erfolgt eine Kappung auf 25 %. Unter Einbeziehung der daraus folgenden möglichen Städtebauförderung (Bund/Land) und des kommunalen Anteils ergibt sich im vorliegenden Fall eine Unterdeckung von 67.193 €. Das heißt, die Gesamtfinanzierung der Maßnahme ist voraussichtlich nicht gesichert. Somit bedarf es einer fundierten kommunalen Abwägung über die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes und den als notwendig erachteten Modernisierungsstandard dahingehend, ob trotz nicht gegebener Rentierlichkeit entsprechende Maßnahmen vereinbart werden sollen. Das heißt, die Kommune muss abwägen, ob die städtebauliche Bedeutung und das öffentliche Interesse am Erhalt so weitgehend ist, dass die Unterdeckung in Höhe von 67.193 € durch kommunale Mittel getragen werden soll.



**Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung  
(Stand: 01. Januar 2014) für das modernisierte/instandgesetzte Gebäude**

Wohnungen	In Eigenheim, Kaufeigenheim und Wohngebäude in einer Kleinsiedlung	In Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
	<i>Bitte Eintrag nur in einem der beiden Felder vornehmen</i>	
Anzahl der Einheiten (auch Gewerbeeinheiten)	<b>9</b>	<b>0</b>
Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>	<b>950</b>	
Gewerblich genutzte Fläche (Gewerbe, Büro, Einzelhandel) in m <sup>2</sup>	<b>0</b>	
Vor wieviel Jahren war die Immobilie erstmals bezugsfertig ? (Stichtag: Ende des aktuellen Kalenderjahrs)	<b>120</b>	
Anzahl der Garagen oder ähnlicher Einstellplätze	<b>0</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die eine eigenständige gewerbliche Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV vorliegt	<b>0</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die der jeweilige Mieter die Kosten für die kleine Instandhaltung trägt (m <sup>2</sup> )	<b>950</b>	
Anzahl der maschinell betriebenen Aufzugsanlagen	<b>0</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die der Eigentümer/Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>	
<b>Verwaltungskosten:</b>	<b>2.514 EUR/Jahr</b>	
<b>Instandhaltungskosten:</b>	<b>12.056 EUR/Jahr</b>	
<b>Mietausfallwagnis:</b>	<b>1.254 EUR/Jahr</b>	
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt:</b>	<b>15.824 EUR/Jahr</b>	

Vergleichbare Kosten eines Neubaus		
Neubaukosten	Bruttogrundfläche BGF (nach DIN 277)	Umbauter Raum BRI (nach DIN 277)
	<i>Bitte die für den Fall einer Neubebauung die entsprechenden Ziffern der jeweiligen Gebäudeart zugeordnet eintragen. Bitte Eintragung in nur einem der grün hinterlegten Felder vornehmen.</i>	
Gebäudeart	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Geschäftshaus ohne Wohnungen	0	0
Geschäftshaus mit Wohnungen	0	0
Bürogebäude	0	0
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten	0	0
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten	0	3.800
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 Wohneinheiten	0	0
Ein- und Zweifamilienhaus	0	0
Doppel- und Reihenendhaus	0	0
Reihenhaus	0	0
Betriebs- und Werkstätten	0	0
<b>Grundbetrag Kosten für einen Neubau:</b>	<b>1.178.000 EUR</b>	
<b>Vorauss. Planungskosten nach HOAI:</b>	<b>150.066 EUR</b>	
Mehrkosten	Baustellenbedingt	Aus städtebaulichen Gründen
% des Grundbetrags	30%	30%
<b>Summe:</b>	<b>706.800 EUR</b>	
Abbruchkosten	Bruttogrundfläche BGF (nach DIN 277)	umbauter Raum BRI (nach DIN 277)
	<i>Bitte die für den Fall eines Abrisses die entsprechenden Ziffern der jeweiligen Bauart zugeordnet eintragen. Bitte Eintragung in nur einem der grün hinterlegten Felder vornehmen.</i>	
Bauweise	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Massivbau	0	3.800
Holz-Fachwerkhäuser	0	0
Stahlbeton Skelettbau	0	0
Beton Massivbau	0	0
Stahl Fachwerk	0	0
<b>Abbruchkosten Altbau:</b>	<b>23.940 EUR</b>	
<b>Neubaukosten insgesamt:</b>	<b>2.058.806 EUR</b>	

**Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsgebots gemäß § 177 BauGB in Verbindung mit den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, Ziffer 11.1**

Investitionskosten Modernisierung/Instandsetzung (Ermittlung z. B. nach DIN 276) auf Basis eines Fachgutachtens		1.300.000 EUR
Mietfläche Wohnen in m² im modernisierten Zustand		950
Mietfläche Handel in m² im modernisierten Zustand		0
Mietfläche Verwaltung in m² im modernisierten Zustand		0
Mietfläche sonst. Gewerbe in m² im modernisierten Zustand		0
Neubaukosten (gemäß separatem Datenblatt oder anderweitig ermittelt)		2.058.806 EUR
Eigenkapital: mind. 15 % der Investitionskosten; ist das Eigenkapital geringer, soll dies gesondert begründet sein		195.000 EUR
Finanzierung durch Dritte (falls bekannt)		0 EUR
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartende Mieteinnahme je Quadratmeter gemäß Mietspiegel <i>(Bitte Mietspiegelziffer in alle vier Felder eintragen, auch wenn die Nutzung nicht vorhanden ist.)</i>	Wohnen	5,50 EUR
	Handel	12,00 EUR
	Büronutzung	7,00 EUR
	sonst. Gewerbe	3,50 EUR
Zinssatz zur Verzinsung des Eigenkapitals		4,00%
Zinssatz zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten		5,00%
Abschreibung (AfA)		1,50%
Anzahl der Jahre, in denen eine Instandhaltung offensichtlich nicht bzw. nur unzureichend vorgenommen wurde (=nicht zuwendungsfähige Kosten); es sei denn, die Mieteinnahmen der Vergangenheit waren nachweislich und objektiv für die Instandhaltung nicht ausreichend; dann bitte "0" eintragen <sup>1</sup>		15
Auf Nachweis durch den Eigentümer geleistete Teilinstandsetzungsmaßnahmen im genannten Zeitraum von (Jahre)	15	2.500 EUR
Fördersatz		70%
Kommunaler Anteil		30%
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartender Jahresertrag gem. Mietspiegel (EUR x m² x 12 Monate)		62.700 EUR
Nicht zuwendungsfähige Kosten, unterlassene Instandhaltung		156.633 EUR
Bewirtschaftungskosten (gemäß separatem Datenblatt)		15.824 EUR
Verzinsung Eigenkapital		7.800 EUR
AfA Eigenkapital		2.925 EUR
Mittel zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten (jährlich)		36.151 EUR
Summe Fremdkapital		556.175 EUR
Zuwendungsfähiger Aufwand (Kostenerstattungsbetrag)		392.193 EUR
Kostenverhältnis Modernisierung/Instandsetzung zu einem Neubau (70 % sollten nicht überschritten werden)		63%

**Ergebnis**

Verhältnis Kostenerstattungsbetrag an den Investitionskosten (zuwendungsfähige Gesamtkosten)		30%
Kappung auf 25%		325.000 EUR
Städtebauförderung Bund/Land		227.500 EUR
Städtebauförderung kommunaler Anteil		97.500 EUR
Vom Eigentümer aufzubringende Mittel (15 % Eigenkapital <u>und</u> unterlassene Instandhaltung)		351.633 EUR
<b>Die Finanzierung der Maßnahme ist voraussichtlich nicht gesichert, es liegt eine Unterdeckung vor in Höhe von:</b>		<b>67.193 EUR</b>

**Es bedarf einer fundierten kommunalen Abwägung, ob trotz nicht gesicherter Gesamtfinanzierung entsprechende Maßnahmen vereinbart werden sollen, z. B. aufgrund einer herausragenden städtebaulichen Bedeutung des Objekts.**

<sup>1</sup> Waren die Mieteinnahmen der Vergangenheit nachweislich und objektiv nicht ausreichend für eine Instandhaltung des Gebäudes, steht dem Eigentümer auch für Instandsetzungsmaßnahmen die Kostenerstattung zu.



# GEBÄUDE DER 1950ER-JAHRE

## Typische Charakteristika

Zeilenbauten der 1950er-Jahre mit ihrer Schmalseite zum öffentlichen Raum sind häufig städtebaulich indifferent, da keine klare Zuordnung öffentlicher und privater Räume gegeben ist. Größere zusammenhängende 50er-Jahre-Bestände sind darüberhinaus weniger in das Stadtgefüge integriert, als dies beispielsweise bei Gründerzeitgebäuden der Fall ist.

Die Gebäude sind zudem oft hellhörig und verfügen typischerweise über nur kleine Sanitärräume. Die Grundrisse werden zeitgemäßen Wohnansprüchen kaum noch gerecht. Wegen der engen Grundrissgestaltung ist die barrierefreie Gestaltung häufig nur mit großem Aufwand zu erreichen.

## Einschätzung

In der Regel sind die Einheiten der 1950er-Jahre heute nicht mehr marktkonform und nur mit erheblichem Aufwand den aktuellen Ansprüchen anzupassen. Aufgrund des hohen Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsaufwands sind vielfach nur der Rückbau bzw. ein Rück- und anschließender Neubau als langfristig tragfähige Optionen anzusehen – wenn nicht die Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen. Sollte das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot infrage kommen, sind häufig nur zwei Optionen zielführend:

- Bei guter Nachfrage am Standort und bei Ausschluss von Rück- und anschließendem Neubau die Modernisierung nach aktuellen Wohn- und energetischen Standards
- Bei weniger gut nachgefragten Standorten die temporäre Instandsetzung mit der mittel- bis langfristigen Perspektive auf Rückbau

Die alleinige Instandsetzung wird bei Gebäuden der 1950er-Jahre in nur wenigen Ausnahmefällen infrage kommen können, da sie voraussichtlich nicht langfristig tragfähig sein dürfte.



## EINSCHÄTZUNG GEBÄUDE DER 1950ER-JAHRE

<b>Ist das Gebäude erhaltenswert?</b>	Gebäude der 1950er-Jahre können durchaus erhaltenswert sein. Die oft schematisch realisierten Zeilenbauten werden allerdings häufig als problematisch eingestuft und je nach Lage nicht unbedingt als erhaltenswert angesehen. Hier bedarf es einer Prüfung im Einzelfall.
<b>Kommt eine Instandsetzung infrage?</b>	Voraussetzung für ein Instandsetzungsgebot ist u. a. eine durch Mängel wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung des Gebäudes oder des Straßen- bzw. Ortsbilds. Dies kann bei Zeilenbauten der 1950er-Jahre typischerweise gegeben sein.
<b>Kommt eine Modernisierung infrage?</b>	Eine Modernisierung ist aufgrund der nicht zeitgemäßen Grundrisse und einer nur sehr aufwendig erreichbaren Barrierefreiheit mit hohen Kosten verbunden, die nur für wenige Lagen infrage kommen.
<b>Einschätzung</b>	In zahlreichen Fällen werden der Rückbau oder die Instandsetzung die geeigneten Maßnahmen sein. Lösung können auch Instandsetzungsmaßnahmen sein, die die bauliche Anlage zunächst für einen begrenzten Zeitraum erhalten, aber keinen hohen Standard beinhalten.

### Beispielhafte Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsvorhabens gemäß § 177 BauGB

Zeilenbau der 1950er-Jahre mit vier Gebäudeeinheiten

- Baujahr 1953
- 36 Wohneinheiten und 1.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Drei Vollgeschosse mit jeweils drei Wohnungen
- Je Vollgeschoss 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bruttogrundfläche insgesamt: 1.950 m<sup>2</sup>
- Bruttorauminhalt insgesamt: 5.950 m<sup>3</sup>
- Modernisierungs-/Instandsetzungsaufwand:  
1.150 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche  
bzw. 1.500 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche

#### Schritt 1: Berechnung der Bewirtschaftungskosten für das modernisierte/instandgesetzte Gebäude nach der II. Berechnungsverordnung

Für die Gebäude ergeben sich bei einer Wohnfläche von 1.500 m<sup>2</sup> jährliche Verwaltungskosten in Höhe von 12.462 € und Instandhaltungskosten in Höhe von 37.438 €. Unter Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses in Höhe von 1.620 € jährlich ergeben sich insgesamt jährliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 51.520 € für das Gebäude.

#### Schritt 2: Berechnung der vergleichbaren Kosten eines Neubaus

Unter Annahme einer Bruttogrundfläche von 1.950 m<sup>2</sup> ergeben sich für die Gebäude der 1950er-Jahre 1.813.500 € Grundbetrag für einen Neubau. Zuzüglich voraussichtlicher Planungskosten von 220.372 € und in diesem Fall 10 % baustellenbedingter Mehrkosten, liegen die Neubaukosten bei 2.215.222 €. Durch die zusätzlichen Abbruchkosten von 50.700 € betragen die vergleichbaren Kosten eines Neubaus insgesamt 2.265.922 €.

#### Schritt 3: Prüfung der Gesamtfinanzierung und Berechnung des kommunalen Anteils

Im dritten Datenblatt ergibt sich für die Gebäude unter den angegebenen Daten ein Kostenverhältnis von 99 %, das heißt, ein Neubau ist gegenüber einer Modernisierung bzw. Instandsetzung grundsätzlich als wirtschaftlicher einzustufen. Da der Kostenerstattungsbetrag 56 % der Investitionskosten beträgt, erfolgt eine Kappung auf 25 %. Unter Einbeziehung der daraus folgenden möglichen Städtebauförderung (Bund/Land) und des kommunalen Anteils ergibt sich im vorliegenden Fall eine Unterdeckung von 703.00 €. Das heißt, die Gesamtfinanzierung der Maßnahme für ein solches Gebäude ist voraussichtlich nicht gesichert. Begründet ist dies in dem vorliegenden Beispiel vor allem durch die Lage des Gebäudes und der daraus vergleichsweise nur geringen erzielbaren Miete.

**Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung  
(Stand: 01. Januar 2014) für das modernisierte/instandgesetzte Gebäude**

Wohnungen	In Eigenheim, Kaufeigenheim und Wohngebäude in einer Kleinsiedlung	In Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
	<i>Bitte Eintrag nur in einem der beiden Felder vornehmen</i>	
Anzahl der Einheiten (auch Gewerbeeinheiten)	<b>0</b>	<b>36</b>
Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>	<b>1.500</b>	
Gewerblich genutzte Fläche (Gewerbe, Büro, Einzelhandel) in m <sup>2</sup>	<b>0</b>	
Vor wieviel Jahren war die Immobilie erstmal bezugsfertig ? (Stichtag: Ende des aktuellen Kalenderjahrs)	<b>61</b>	
Anzahl der Garagen oder ähnlicher Einstellplätze	<b>12</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die eine eigenständige gewerbliche Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV vorliegt	<b>0</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die der jeweilige Mieter die Kosten für die kleine Instandhaltung trägt (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>	
Anzahl der maschinell betriebenen Aufzugsanlagen	<b>0</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die der Eigentümer/Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt (m <sup>2</sup> )	<b>1.500</b>	
<b>Verwaltungskosten:</b>	12.462 EUR/Jahr	
<b>Instandhaltungskosten:</b>	37.438 EUR/Jahr	
<b>Mietausfallwagnis:</b>	1.620 EUR/Jahr	
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt:</b>	<b>51.520 EUR/Jahr</b>	

Vergleichbare Kosten eines Neubaus		
<b>Neubaukosten</b>	<b>Bruttogrundfläche BGF (nach DIN 277)</b>	<b>Umbauter Raum BRI (nach DIN 277)</b>
	<i>Bitte die für den Fall einer Neubebauung die entsprechenden Ziffern der jeweiligen Gebäudeart zugeordnet eintragen. Bitte Eintragung in nur einem der grün hinterlegten Felder vornehmen.</i>	
<b>Gebäudeart</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Geschäftshaus ohne Wohnungen	0	0
Geschäftshaus mit Wohnungen	0	0
Bürogebäude	0	0
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten	0	0
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten	0	0
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 Wohneinheiten	1.950	0
Ein- und Zweifamilienhaus	0	0
Doppel- und Reihenendhaus	0	0
Reihenhaus	0	0
Betriebs- und Werkstätten	0	0
<b>Grundbetrag Kosten für einen Neubau:</b>	<b>1.813.500 EUR</b>	
<b>Vorauss. Planungskosten nach HOAI:</b>	<b>220.372 EUR</b>	
<b>Mehrkosten</b>	<b>Baustellenbedingt</b>	<b>Aus städtebaulichen Gründen</b>
% des Grundbetrags	10%	0%
<b>Summe:</b>	<b>181.350 EUR</b>	
<b>Abbruchkosten</b>	<b>Bruttogrundfläche BGF (nach DIN 277)</b>	<b>umbauter Raum BRI (nach DIN 277)</b>
	<i>Bitte die für den Fall eines Abrisses die entsprechenden Ziffern der jeweiligen Bauart zugeordnet eintragen. Bitte Eintragung in nur einem der grün hinterlegten Felder vornehmen.</i>	
<b>Bauweise</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Massivbau	0	0
Holz-Fachwerkhau	0	0
Stahlbeton Skelettbau	0	0
Beton Massivbau	1.950	0
Stahl Fachwerk	0	0
<b>Abbruchkosten Altbau:</b>	<b>50.700 EUR</b>	
<b>Neubaukosten insgesamt:</b>	<b>2.265.922 EUR</b>	



**Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsgebots gemäß § 177 BauGB in Verbindung mit den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, Ziffer 11.1**

Investitionskosten Modernisierung/Instandsetzung (Ermittlung z. B. nach DIN 276) auf Basis eines Fachgutachtens		2.250.000 EUR
Mietfläche Wohnen in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		1.500
Mietfläche Handel in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		0
Mietfläche Verwaltung in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		0
Mietfläche sonst. Gewerbe in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		0
Neubaukosten (gemäß separatem Datenblatt oder anderweitig ermittelt)		2.265.922 EUR
Eigenkapital: mind. 15 % der Investitionskosten; ist das Eigenkapital geringer, soll dies gesondert begründet sein		337.500 EUR
Finanzierung durch Dritte (falls bekannt)		24.000 EUR
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartende Mieteinnahme je Quadratmeter gemäß Mietspiegel <i>(Bitte Mietspiegelziffer in alle vier Felder eintragen, auch wenn die Nutzung nicht vorhanden ist.)</i>	Wohnen	4,50 EUR
	Handel	10,00 EUR
	Büronutzung	6,00 EUR
	sonst. Gewerbe	4,00 EUR
Zinssatz zur Verzinsung des Eigenkapitals		4,00%
Zinssatz zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten		5,00%
Abschreibung (AfA)		1,50%
Anzahl der Jahre, in denen eine Instandhaltung offensichtlich nicht bzw. nur unzureichend vorgenommen wurde (=nicht zuwendungsfähige Kosten); es sei denn, die Mieteinnahmen der Vergangenheit waren nachweislich und objektiv für die Instandhaltung nicht ausreichend; dann bitte "0" eintragen <sup>1</sup>		14
Auf Nachweis durch den Eigentümer geleistete Teilinstandsetzungsmaßnahmen im genannten Zeitraum von (Jahre)	14	10.000 EUR
Fördersatz		70%
Kommunaler Anteil		30%
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartender Jahresertrag gem. Mietspiegel (EUR x m <sup>2</sup> x 12 Monate)		81.000 EUR
Nicht zuwendungsfähige Kosten, unterlassene Instandhaltung		454.234 EUR
Bewirtschaftungskosten (gemäß separatem Datenblatt)		51.520 EUR
Verzinsung Eigenkapital		13.500 EUR
AfA Eigenkapital		5.063 EUR
Mittel zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten (jährlich)		10.918 EUR
Summe Fremdkapital		167.966 EUR
Zuwendungsfähiger Aufwand (Kostenerstattungsbetrag)		1.266.300 EUR
Kostenverhältnis Modernisierung/Instandsetzung zu einem Neubau (70 % sollten nicht überschritten werden)		99%

**Ergebnis**

Verhältnis Kostenerstattungsbetrag an den Investitionskosten (zuwendungsfähige Gesamtkosten)		56%
Kappung auf 25%		562.500 EUR
Städtebauförderung Bund/Land		393.750 EUR
Städtebauförderung kommunaler Anteil		168.750 EUR
Vom Eigentümer aufzubringende Mittel (15 % Eigenkapital <u>und</u> unterlassene Instandhaltung)		791.734 EUR
<b>Die Finanzierung der Maßnahme ist voraussichtlich nicht gesichert, es liegt eine Unterdeckung vor in Höhe von:</b>		<b>703.800 EUR</b>
<b>Es bedarf einer fundierten kommunalen Abwägung, ob trotz nicht gesicherter Gesamtfinanzierung entsprechende Maßnahmen vereinbart werden sollen, z. B. aufgrund einer herausragenden städtebaulichen Bedeutung des Objekts.</b>		
<b>Dabei ist zu beachten, dass die Errichtung eines Neubaus wirtschaftlicher ist.</b>		

<sup>1</sup> Waren die Mieteinnahmen der Vergangenheit nachweislich und objektiv nicht ausreichend für eine Instandhaltung des Gebäudes, steht dem Eigentümer auch für Instandsetzungsmaßnahmen die Kostenerstattung zu.

# GESCHOSSWOHNUNGSBAU DER 1970ER-JAHRE



### Typische Charakteristika

Geschosswohnungsbauten der 1970er-Jahre bestehen in der Regel aus einer Vielzahl kleiner Einheiten, die aufgrund ihrer Grundrisse nur wenig Flexibilität erlauben. Auch bei diesem Gebäudetypus sind die Sanitärräume nur von geringer Größe. Eine barrierefreie Gestaltung ist auf die einzelnen Einheiten bezogen eher aufwendig, ein barrierefreier Zugang zu den Einheiten durch den in der Regel vorhandenen Aufzug aber prinzipiell möglich. Eine besondere Herausforderung der Geschosswohnungsbauten sind die Wohnungseigentümergeinschaften mit einer großen Anzahl an Eigentümern, die in vielen Fällen auch nicht vollständig zu ermitteln sind.

### Einschätzung

Ein wirtschaftlich vertretbares Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot wird in der aktuellen Situation demografischer Umbrüche nur in gut nachgefragten Lagen einzelner Oberzentren (z.B. Rheinschiene) infrage kommen. Abgesehen von den stark nachgefragten Lagen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine temporär ausgelegte Instandsetzung zum Tragen kommen wird.

Bei Eigentümergeinschaften größerer Einheiten wird aber selbst das Instandsetzungsgebot nur schwer umsetzbar sein. Rechtlich gesehen müsste gegenüber jedem einzelnen Teileigentümer ein entsprechendes Gebot ausgesprochen werden. Auch die Erörterung und Beratung ist mit jedem einzelnen Eigentümer vorzunehmen. Allerdings gibt es für die Erörterung keine rechtlich bindende Form, sodass ggf. auch eine gebündelte Erläuterung im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung erfolgen kann.

Zentrale Voraussetzung einer vertraglich vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung ist, dass alle Eigentümer „mitgehen“ und sich bereit erklären, die erforderlichen Mittel zur Verfügung zu stellen. Dies kann nur mit einem extrem hohen Moderationsaufwand erreicht werden. Die Gesamtfinanzierung dürfte nur in Kommunen mit positiven demografischen Entwicklungen (Wanderungsgewinne) gesichert sein.



EINSCHÄTZUNG GESCHOSSWOHNUNGSBAU DER 1970ER-JAHRE

<p><b>Ist das Gebäude erhaltenswert?</b></p>	<p>Die Lage der Bestände aus den 1970er-Jahren ist meist peripher und wenig in das Stadtgefüge integriert. Denkmalschutz spielt in der Regel (noch) keine Rolle. Der Erhalt wird voraussichtlich nur in den Regionen wirtschaftlich darstellbar sein, in denen aufgrund einer positiven demografischen Dynamik eine hohe Nachfrage nach Wohnraum auch im Geschosswohnungsbau nachweisbar ist. Von einzelnen Ausnahmen abgesehen sind größere Bestände aus den 1970er-Jahren in peripheren Räumen voraussichtlich nicht langfristig tragfähig.</p>
<p><b>Kommt eine Instandsetzung infrage?</b></p>	<p>Instandsetzungsmaßnahmen können sinnvoll sein, aber auch hier ist, vergleichbar zu den Beständen aus den 50er-Jahren, von einer zeitlich befristeten Perspektive auszugehen.</p>
<p><b>Kommt eine Modernisierung infrage?</b></p>	<p>Eine umfassende Modernisierung wird aufgrund der überkommenen Wohnform und der nicht zukunftsfähigen Grundrisse nur in wenigen Ausnahmefällen langfristig wirtschaftlich tragfähig sein. Im Hinblick auf die Herstellung der Barrierefreiheit sind die Einheiten über die Aufzugsanlagen häufig zwar gut für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen erreichbar; aufgrund der engen Grundrisse (insbesondere kleine Sanitärräume) ist die Barrierefreiheit in der Wohnung aber nur schwer umzusetzen.</p>
<p><b>Einschätzung</b></p>	<p>Eine kritisch realistische Einschätzung ist erforderlich. Insbesondere sind die demografischen Rahmenbedingungen der Standortgemeinde zu beachten. Modernisierungsmaßnahmen werden nur ausnahmsweise, Instandsetzungsmaßnahmen voraussichtlich nur in begrenzter Perspektive sinnvoll sein. Bei vorliegenden Eigentümergemeinschaften von Großwohnlagen der 1970er-Jahre dürfte die Umsetzung der Modernisierung bzw. Instandsetzung mit nur schwer überwindbaren Schwierigkeiten behaftet sein.</p>

### Beispielhafte Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsvorhabens gemäß § 177 BauGB

Gebäude einer Großwohnsiedlung der 1970er-Jahre

- Baujahr 1976
- 96 Wohneinheiten und 5.150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 16 Vollgeschosse mit jeweils sechs Wohnungen
- Je Vollgeschoss 322 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bruttogrundfläche insgesamt: 7.000 m<sup>2</sup>
- Bruttorauminhalt insgesamt: 21.500 m<sup>3</sup>
- Modernisierungs-/Instandsetzungsaufwand: 1.250 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche bzw. 1.700 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche

#### Schritt 1: Berechnung der Bewirtschaftungskosten für das modernisierte/instandgesetzte Gebäude nach der II. Berechnungsverordnung

Für das Gebäude der Großwohnsiedlung ergeben sich bei einer Wohnfläche von 5.150 m<sup>2</sup> jährliche Verwaltungskosten in Höhe von 34.979 € und Instandhaltungskosten in Höhe von 138.065 €. Unter Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses in Höhe von 8.652 € jährlich ergeben sich insgesamt jährliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 181.696 € für das Gebäude.

#### Schritt 2: Berechnung der vergleichbaren Kosten eines Neubaus

Unter Annahme einer Bruttogrundfläche von 7.000 m<sup>2</sup> ergeben sich für das Gebäude 6.510.000 € Grundbetrag für einen Neubau. Zusätzlich voraussichtlicher Planungskosten von 678.915 € und in diesem Fall 30 % baustellenbedingter Mehrkosten liegen die Neubaukosten bei 9.141.915 €. Durch die zusätzlichen Abbruchkosten von 182.000 € betragen die vergleichbaren Kosten eines Neubaus insgesamt 9.323.915 €.

In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Neubau im vorliegenden Fallbeispiel in einer deutlich veränderten städtebaulichen Kubatur entsteht. Insoweit kann die Berechnung der Alternativkosten eines Neubaus nur auf Grundlage einer strategischen Entscheidung der Kommune zur Wiedernutzbarkeit der Fläche erfolgen.

#### Schritt 3: Prüfung der Gesamtfinanzierung und Berechnung des kommunalen Anteils

Im dritten Datenblatt ergibt sich für das Beispiel unter den angegebenen Daten ein Kostenverhältnis von 94 %, das heißt, ein Neubau ist gegenüber einer Modernisierung bzw. Instandsetzung grundsätzlich als wirtschaftlicher einzustufen. Da der Kostenerstattungsbetrag 43 % der Investitionskosten beträgt, erfolgt eine Kappung auf 25 %. Unter Einbeziehung der daraus folgenden möglichen Städtebauförderung (Bund/Land) und des kommunalen Anteils ergibt sich im vorliegenden Fall eine Unterdeckung von 1.612.483 €. Das heißt, die Gesamtfinanzierung der Maßnahme ist trotz einer lagebedingten vergleichsweise hohen erzielbaren Miete voraussichtlich nicht gesichert.

**Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung  
(Stand: 01. Januar 2014) für das modernisierte/instandgesetzte Gebäude**

Wohnungen	In Eigenheim, Kaufeigenheim und Wohngebäude in einer Kleinsiedlung	In Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
	<i>Bitte Eintrag nur in einem der beiden Felder vornehmen</i>	
Anzahl der Einheiten (auch Gewerbeeinheiten)	<b>0</b>	<b>96</b>
Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>	<b>5.150</b>	
Gewerblich genutzte Fläche (Gewerbe, Büro, Einzelhandel) in m <sup>2</sup>	<b>0</b>	
Vor wieviel Jahren war die Immobilie erstmals bezugsfertig ? (Stichtag: Ende des aktuellen Kalenderjahrs)	<b>38</b>	
Anzahl der Garagen oder ähnlicher Einstellplätze	<b>80</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die eine eigenständige gewerbliche Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV vorliegt	<b>0</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die der jeweilige Mieter die Kosten für die kleine Instandhaltung trägt (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>	
Anzahl der maschinell betriebenen Aufzugsanlagen	<b>2</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die der Eigentümer/Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt (m <sup>2</sup> )	<b>5.150</b>	
<b>Verwaltungskosten:</b>	34.979 EUR/Jahr	
<b>Instandhaltungskosten:</b>	138.065 EUR/Jahr	
<b>Mietausfallwagnis:</b>	8.652 EUR/Jahr	
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt:</b>	<b>181.696 EUR/Jahr</b>	

## Vergleichbare Kosten eines Neubaus

Neubaukosten	Bruttogrundfläche BGF (nach DIN 277)	Umbauter Raum BRI (nach DIN 277)
	<i>Bitte die für den Fall einer Neubebauung die entsprechenden Ziffern der jeweiligen Gebäudeart zugeordnet eintragen. Bitte Eintragung in nur einem der grün hinterlegten Felder vornehmen.</i>	
Gebäudeart	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Geschäftshaus ohne Wohnungen	0	0
Geschäftshaus mit Wohnungen	0	0
Bürogebäude	0	0
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten	0	0
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten	0	0
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 Wohneinheiten	7.000	0
Ein- und Zweifamilienhaus	0	0
Doppel- und Reihenendhaus	0	0
Reihenhaus	0	0
Betriebs- und Werkstätten	0	0
<b>Grundbetrag Kosten für einen Neubau:</b>	<b>6.510.000 EUR</b>	
<b>Vorauss. Planungskosten nach HOAI:</b>	<b>678.915 EUR</b>	
Mehrkosten	Baustellenbedingt	Aus städtebaulichen Gründen
% des Grundbetrags	30%	0%
<b>Summe:</b>	<b>1.953.000 EUR</b>	
Abbruchkosten	Bruttogrundfläche BGF (nach DIN 277)	umbauter Raum BRI (nach DIN 277)
	<i>Bitte die für den Fall eines Abrisses die entsprechenden Ziffern der jeweiligen Bauart zugeordnet eintragen. Bitte Eintragung in nur einem der grün hinterlegten Felder vornehmen.</i>	
Bauweise	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Massivbau	0	0
Holz-Fachwerkhau	0	0
Stahlbeton Skelettbau	0	0
Beton Massivbau	7.000	0
Stahl Fachwerk	0	0
<b>Abbruchkosten Altbau:</b>	<b>182.000 EUR</b>	
<b>Neubaukosten insgesamt:</b>	<b>9.323.915 EUR</b>	

**Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsgebots gemäß § 177 BauGB in Verbindung mit den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, Ziffer 11.1**

Investitionskosten Modernisierung/Instandsetzung (Ermittlung z. B. nach DIN 276) auf Basis eines Fachgutachtens		8.755.000 EUR
Mietfläche Wohnen in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		5.150
Mietfläche Handel in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		0
Mietfläche Verwaltung in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		0
Mietfläche sonst. Gewerbe in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		0
Neubaukosten (gemäß separatem Datenblatt oder anderweitig ermittelt)		9.323.915 EUR
Eigenkapital: mind. 15 % der Investitionskosten; ist das Eigenkapital geringer, soll dies gesondert begründet sein		1.313.250 EUR
Finanzierung durch Dritte (falls bekannt)		460.000 EUR
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartende Mieteinnahme je Quadratmeter gemäß Mietspiegel <i>(Bitte Mietspiegelziffer in alle vier Felder eintragen, auch wenn die Nutzung nicht vorhanden ist.)</i>	Wohnen	7,00 EUR
	Handel	10,00 EUR
	Büronutzung	6,00 EUR
	sonst. Gewerbe	4,00 EUR
Zinssatz zur Verzinsung des Eigenkapitals		4,00%
Zinssatz zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten		5,00%
Abschreibung (AfA)		1,50%
Anzahl der Jahre, in denen eine Instandhaltung offensichtlich nicht bzw. nur unzureichend vorgenommen wurde (=nicht zuwendungsfähige Kosten); es sei denn, die Mieteinnahmen der Vergangenheit waren nachweislich und objektiv für die Instandhaltung nicht ausreichend; dann bitte "0" eintragen <sup>1</sup>		5
Auf Nachweis durch den Eigentümer geleistete Teilinstandsetzungsmaßnahmen im genannten Zeitraum von (Jahre)	5	220.000 EUR
Fördersatz		70%
Kommunaler Anteil		30%
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartender Jahresertrag gem. Mietspiegel (EUR x m <sup>2</sup> x 12 Monate)		432.600 EUR
Nicht zuwendungsfähige Kosten, unterlassene Instandhaltung		431.664 EUR
Bewirtschaftungskosten (gemäß separatem Datenblatt)		181.696 EUR
Verzinsung Eigenkapital		52.530 EUR
AfA Eigenkapital		19.699 EUR
Mittel zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten (jährlich)		178.675 EUR
Summe Fremdkapital		2.748.852 EUR
Zuwendungsfähiger Aufwand (Kostenerstattungsbetrag)		3.801.233 EUR
Kostenverhältnis Modernisierung/Instandsetzung zu einem Neubau (70 % sollten nicht überschritten werden)		94%

**Ergebnis**

Verhältnis Kostenerstattungsbetrag an den Investitionskosten (zuwendungsfähige Gesamtkosten)		43%
Kappung auf 25%		2.188.750 EUR
Städtebauförderung Bund/Land		1.532.125 EUR
Städtebauförderung kommunaler Anteil		656.625 EUR
Vom Eigentümer aufzubringende Mittel (15 % Eigenkapital <u>und</u> unterlassene Instandhaltung)		1.744.914 EUR
<b>Die Finanzierung der Maßnahme ist voraussichtlich nicht gesichert, es liegt eine Unterdeckung vor in Höhe von:</b>		<b>1.612.483 EUR</b>
<b>Es bedarf einer fundierten kommunalen Abwägung, ob trotz nicht gesicherter Gesamtfinanzierung entsprechende Maßnahmen vereinbart werden sollen, z. B. aufgrund einer herausragenden städtebaulichen Bedeutung des Objekts.</b>		
<b>Dabei ist zu beachten, dass die Errichtung eines Neubaus wirtschaftlicher ist.</b>		

<sup>1</sup> Waren die Mieteinnahmen der Vergangenheit nachweislich und objektiv nicht ausreichend für eine Instandhaltung des Gebäudes, steht dem Eigentümer auch für Instandsetzungsmaßnahmen die Kostenerstattung zu.

# EINZELGEBÄUDE IN DÖRFLICHEN GEBIETEN



### Typische Charakteristika

Im Ortskern dörflicher Gebiete findet sich häufig ein Gebäudetyp, der für das bauliche Gefüge elementar und demnach im Grundsatz erhaltenswert ist. Dies kann beispielsweise eine aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle sein, die mit ihrer Tor-situation der Dorfmitte eine besondere Prägung verleiht und deren bauliche Anlagen den Straßenraum begrenzen und den öffentlichen Raum bestimmen. Eine Neunutzung wird aufgrund der baulichen Ausrichtung auf einen landwirtschaftlichen Betrieb nur schwer wirtschaftlich darstellbar sein. Hinzu kommt, dass gerade die dörflichen Lagen oft massiv von demografischen Schrumpfungprozessen betroffen sind.

### Einschätzung

Es ist nicht möglich, den Erhalt von Gebäuden in dörflicher Lage flächendeckend sicherzustellen. Empfehlenswert ist daher die Erarbeitung eines städtebaulichen Dorfentwicklungskonzepts zur Bestimmung der konstituierenden Gebäude im jeweiligen Gebiet. Beim Erhalt dieser Gebäude ist neben der Instandsetzung gerade auch die Modernisierung und Umnutzung anzustreben, um die bauliche Anlage wieder marktfähig zu gestalten. Dabei ist ein hohes Maß an Kreativität gefragt. Allerdings belegen Beispiele, dass eine Marktfähigkeit dieser Gebäude grundsätzlich möglich ist - vor allem in Bezug auf generationenübergreifendes Wohnen mit einer barrierefreien Gestaltung.

### Hoflagen in einem Dorf



Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH





EINSCHÄTZUNG EINZELGEBÄUDE IN DÖRFlichen GEBIETEN

<p><b>Ist das Gebäude erhaltenswert?</b></p>	<p>Die Einzelgebäude prägen alte Dorfszentren wesentlich und sind somit aufgrund ihrer Bedeutung für das städtebauliche Gefüge erhaltenswert.</p>
<p><b>Kommt eine Instandsetzung infrage?</b></p>	<p>Eine bloße Instandsetzung kann im Grundsatz nur dann infrage kommen, wenn die landwirtschaftliche Nutzung nach wie vor besteht und keine neuen Nutzungsoptionen erforderlich sind. Davon ist aber in den wenigsten Fällen auszugehen.</p> <p>Bei bestehendem Denkmalschutz bedarf es einer Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.</p>
<p><b>Kommt eine Modernisierung infrage?</b></p>	<p>Die Modernisierung dürfte bei Einzelgebäuden in dörflichen Gebieten die Regel sein, da nur dann eine marktfähige Gestaltung erreicht werden kann.</p>
<p><b>Einschätzung</b></p>	<p>Eine Instandsetzung dürfte nur in Ausnahmefällen zum Tragen kommen. Voraussichtlich wird nur die Modernisierung und Umnutzung langfristig tragfähige Nutzungsoptionen ermöglichen. Gerade in dörflichen Gebieten sind allerdings die Kriterien des Wohnungsmarkts und die erzielbaren Preise zu beachten.</p>

## Beispielhafte Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsvorhabens gemäß § 177 BauGB

Hoflage in einem dörflichen Gebiet

- Baujahr 1884
- Aktuell zwei Wohneinheiten und 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zwei Vollgeschosse mit jeweils einer Wohnung
- Scheune und sonstige Nebengebäude eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebs
- Bruttogrundfläche insgesamt Wohngebäude: 170 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche Nebengebäude: 600 m<sup>2</sup> (nur eingeschossig mit lichter Höhe 6,5 m)
- Bruttorauminhalt insgesamt: 6.930 m<sup>3</sup>
- Umnutzung bzw. Modernisierungs-/Instandsetzungsaufwand: 310 €/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt
- In der Umnutzung erzielbare Wohnfläche: 1.200 m<sup>2</sup>

### Schritt 1: Berechnung der Bewirtschaftungskosten für das modernisierte/instandgesetzte Gebäude nach der II. Berechnungsverordnung

Für das vorliegende Beispiel ergeben sich bei einer zu erzielenden Wohnfläche von 1.200 m<sup>2</sup> jährliche Verwaltungskosten in Höhe von 4.105 € und Instandhaltungskosten in Höhe von 16.027 €. Unter Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses in Höhe von 2.304 € jährlich ergeben sich insgesamt jährliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 22.436 € für das Gebäude.

Da die Instandhaltungskosten für das nicht modernisierte/instandgesetzte Gebäude deutlich von den Instandhaltungskosten des modernisierten Gebäudes abweichen, ist es für dieses Fallbeispiel erforderlich, zusätzlich das vierte Tabellenblatt der Excel-Datei auszufüllen (siehe Sonderfall S. 39). Hier ergeben sich für das nicht modernisierte/instandgesetzte Gebäude bei einer Wohnfläche von 170 m<sup>2</sup> und einer gewerblich genutzten Fläche von 600 m<sup>2</sup> Instandhaltungskosten von 10.874 € jährlich.

### Schritt 2: Berechnung der vergleichbaren Kosten eines Neubaus

Unter Annahme eines Bruttorauminhalts von 6.930 m<sup>3</sup> ergeben sich für das Gebäude 2.148.300 € Grundbetrag für einen Neubau. Zusätzlich voraussichtlicher Planungskosten von 255.910 € und in diesem Fall 10 % baustellenbedingter sowie weiterer 50 % Mehrkosten aus städtebaulichen Aspekten heraus liegen die Neubaukosten bei 3.693.190 €. Durch die zusätzlichen Abbruchkosten von 40.887 € betragen die vergleichbaren Kosten eines Neubaus insgesamt 3.734.077 €.

### Schritt 3: Prüfung der Gesamtfinanzierung und Berechnung des kommunalen Anteils

Im dritten Datenblatt ergibt sich für das Beispiel unter den angegebenen Daten ein Kostenverhältnis von 57%, das heißt, die Modernisierung bzw. Instandsetzung ist gegenüber einem Neubau grundsätzlich als wirtschaftlich einzustufen. Da der Kostenerstattungsbetrag 25 % der Investitionskosten beträgt, ist eine Kappung nicht erforderlich. Unter Einbeziehung der daraus folgenden möglichen Städtebauförderung (Bund/Land) und des kommunalen Anteils ergibt sich im vorliegenden Fall eine voraussichtlich gesicherte Gesamtfinanzierung der Maßnahme, das heißt, die unrentierlichen Kosten können durch eine mögliche Städtebauförderung von 368.926 € (Bund/Land) und einen kommunalen Anteil von 158.111 € voraussichtlich gedeckt werden.

**Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung  
(Stand: 01. Januar 2014) für das nicht modernisierte/instandgesetzte Gebäude**

Wohnungen	In Eigenheim, Kaufeigenheim und Wohngebäude in einer Kleinsiedlung	In Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
<i>Bitte Eintrag nur in einem der beiden Felder vornehmen</i>		
Anzahl der Einheiten (auch Gewerbeeinheiten)	<b>2</b>	<b>0</b>
Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>	<b>170</b>	
Gewerblich genutzte Fläche (Gewerbe, Büro, Einzelhandel) in m <sup>2</sup>	<b>600</b>	
Vor wieviel Jahren war die Immobilie erstmals bezugsfertig ? (Stichtag: Ende des aktuellen Kalenderjahrs)	<b>130</b>	
Anzahl der Garagen oder ähnlicher Einstellplätze	<b>4</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die eine eigenständige gewerbliche Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV vorliegt	<b>0</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die der jeweilige Mieter die Kosten für die kleine Instandhaltung trägt (m <sup>2</sup> )	<b>170</b>	
Anzahl der maschinell betriebenen Aufzugsanlagen	<b>0</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die der Eigentümer/Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>	
<b>Instandhaltungskosten für das nicht modernisierte/ instandgesetzte Gebäude:</b>	<b>10.874 EUR/Jahr</b>	

**Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung  
(Stand: 01. Januar 2014) für das modernisierte/instandgesetzte Gebäude**

Wohnungen	In Eigenheim, Kaufeigenheim und Wohngebäude in einer Kleinsiedlung	In Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
<i>Bitte Eintrag nur in einem der beiden Felder vornehmen</i>		
Anzahl der Einheiten (auch Gewerbeeinheiten)	<b>13</b>	<b>0</b>
Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>	<b>1.200</b>	
Gewerblich genutzte Fläche (Gewerbe, Büro, Einzelhandel) in m <sup>2</sup>	<b>0</b>	
Vor wieviel Jahren war die Immobilie erstmals bezugsfertig ? (Stichtag: Ende des aktuellen Kalenderjahrs)	<b>130</b>	
Anzahl der Garagen oder ähnlicher Einstellplätze	<b>13</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die eine eigenständige gewerbliche Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV vorliegt	<b>1.200</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die der jeweilige Mieter die Kosten für die kleine Instandhaltung trägt (m <sup>2</sup> )	<b>1.200</b>	
Anzahl der maschinell betriebenen Aufzugsanlagen	<b>0</b>	
Anzahl der Quadratmeter, für die der Eigentümer/Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>	
<b>Verwaltungskosten:</b>	<b>4.105 EUR/Jahr</b>	
<b>Instandhaltungskosten:</b>	<b>16.027 EUR/Jahr</b>	
<b>Mietausfallwagnis:</b>	<b>2.304 EUR/Jahr</b>	
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt:</b>	<b>22.436 EUR/Jahr</b>	

Vergleichbare Kosten eines Neubaus		
<b>Neubaukosten</b>	<b>Bruttogrundfläche BGF (nach DIN 277)</b>	<b>Umbauter Raum BRI (nach DIN 277)</b>
	<i>Bitte die für den Fall einer Neubebauung die entsprechenden Ziffern der jeweiligen Gebäudeart zugeordnet eintragen. Bitte Eintragung in nur einem der grün hinterlegten Felder vornehmen.</i>	
<b>Gebäudeart</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Geschäftshaus ohne Wohnungen	0	0
Geschäftshaus mit Wohnungen	0	0
Bürogebäude	0	0
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten	0	0
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten	0	6.930
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 Wohneinheiten	0	0
Ein- und Zweifamilienhaus	0	0
Doppel- und Reihenendhaus	0	0
Reihenhaus	0	0
Betriebs- und Werkstätten	0	0
<b>Grundbetrag Kosten für einen Neubau:</b>	<b>2.148.300 EUR</b>	
<b>Vorauss. Planungskosten nach HOAI:</b>	<b>255.910 EUR</b>	
<b>Mehrkosten</b>	<b>Baustellenbedingt</b>	<b>Aus städtebaulichen Gründen</b>
% des Grundbetrags	10%	50%
<b>Summe:</b>	<b>1.288.980 EUR</b>	
<b>Abbruchkosten</b>	<b>Bruttogrundfläche BGF (nach DIN 277)</b>	<b>umbauter Raum BRI (nach DIN 277)</b>
	<i>Bitte die für den Fall eines Abrisses die entsprechenden Ziffern der jeweiligen Bauart zugeordnet eintragen. Bitte Eintragung in nur einem der grün hinterlegten Felder vornehmen.</i>	
<b>Bauweise</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Massivbau	0	0
Holz-Fachwerkhaus	0	6.930
Stahlbeton Skelettbau	0	0
Beton Massivbau	0	0
Stahl Fachwerk	0	0
<b>Abbruchkosten Altbau:</b>	<b>40.887 EUR</b>	
<b>Neubaukosten insgesamt:</b>	<b>3.734.077 EUR</b>	

**Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsgebots gemäß § 177 BauGB in Verbindung mit den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, Ziffer 11.1**

Investitionskosten Modernisierung/Instandsetzung (Ermittlung z. B. nach DIN 276) auf Basis eines Fachgutachtens		2.145.000 EUR
Mietfläche Wohnen in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		1.200
Mietfläche Handel in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		0
Mietfläche Verwaltung in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		0
Mietfläche sonst. Gewerbe in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		0
Neubaukosten (gemäß separatem Datenblatt oder anderweitig ermittelt)		3.734.077 EUR
Eigenkapital: mind. 15 % der Investitionskosten; ist das Eigenkapital geringer, soll dies gesondert begründet sein		321.750 EUR
Finanzierung durch Dritte (falls bekannt)		90.000 EUR
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartende Mieteinnahme je Quadratmeter gemäß Mietspiegel <i>(Bitte Mietspiegelziffer in alle vier Felder eintragen, auch wenn die Nutzung nicht vorhanden ist.)</i>	Wohnen	8,00 EUR
	Handel	10,00 EUR
	Büronutzung	6,00 EUR
	sonst. Gewerbe	4,00 EUR
Zinssatz zur Verzinsung des Eigenkapitals		4,00%
Zinssatz zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten		5,00%
Abschreibung (AfA)		1,50%
Anzahl der Jahre, in denen eine Instandhaltung offensichtlich nicht bzw. nur unzureichend vorgenommen wurde (=nicht zuwendungsfähige Kosten); es sei denn, die Mieteinnahmen der Vergangenheit waren nachweislich und objektiv für die Instandhaltung nicht ausreichend; dann bitte "0" eintragen <sup>1</sup>		5
Auf Nachweis durch den Eigentümer geleistete Teilinstandsetzungsmaßnahmen im genannten Zeitraum von (Jahre)	5	0 EUR
Fördersatz		70%
Kommunaler Anteil		30%
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartender Jahresertrag gem. Mietspiegel (EUR x m <sup>2</sup> x 12 Monate)		115.200 EUR
Nicht zuwendungsfähige Kosten, unterlassene Instandhaltung		51.324 EUR
Bewirtschaftungskosten (gemäß separatem Datenblatt)		22.436 EUR
Verzinsung Eigenkapital		12.870 EUR
AfA Eigenkapital		4.826 EUR
Mittel zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten (jährlich)		75.068 EUR
Summe Fremdkapital		1.154.889 EUR
Zuwendungsfähiger Aufwand (Kostenerstattungsbetrag)		527.037 EUR
Kostenverhältnis Modernisierung/Instandsetzung zu einem Neubau (70 % sollten nicht überschritten werden)		57%

**Ergebnis**

Verhältnis Kostenerstattungsbetrag an den Investitionskosten (zuwendungsfähige Gesamtkosten)	25%
Eine Kappung auf 25 % ist nicht erforderlich.	527.037 EUR
Städtebauförderung Bund/Land	368.926 EUR
Städtebauförderung kommunaler Anteil	158.111 EUR
Vom Eigentümer aufzubringende Mittel (15 % Eigenkapital <u>und</u> unterlassene Instandhaltung)	373.074 EUR

**Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert, d. h. die unrentierlichen Kosten können durch die Förderung sowie den kommunalen Eigenanteil voraussichtlich gedeckt werden.**

<sup>1</sup> Waren die Mieteinnahmen der Vergangenheit nachweislich und objektiv nicht ausreichend für eine Instandhaltung des Gebäudes, steht dem Eigentümer auch für Instandsetzungsmaßnahmen die Kostenerstattung zu.



## ERHALTENSWERTE SONDERIMMOBILIEN

### Typische Charakteristika

Als erhaltenswerte Sonderimmobilien sind Gebäude typisiert, die entsprechend ihrer Funktion und/oder Lage von zentraler Bedeutung sind, aber aufgrund eines niedrigen Mietniveaus bzw. fehlender Investitionsbereitschaft oder -möglichkeit einer Instandsetzung oder Modernisierung bedürfen.

Beispiele für diesen Typus sind Bahnhofsgebäude, Pfarrhäuser, Kirchen und ggf. Kaufhäuser. Oft stehen die Gebäude wegen ihrer baugeschichtlichen, wissenschaftlichen oder sonstigen historischen Bedeutung unter Denkmalschutz. Kennzeichnend ist ihre stadtbildprägende Eigenschaft. Mängel und Missstände sowie die sehr spezifische Ursprungsnutzung führen dazu, dass sie heute nicht mehr nutzbar sind und der daraus folgende Leerstand vielfach eine negative Strahlkraft auf die umliegenden Straßenzüge hat. Die Instandsetzung und Modernisierung kann ein wichtiger Impuls für das gesamte städtebauliche Umfeld sein.

### Einschätzung

Die hier beschriebenen Sonderimmobilien sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild erhaltenswert. Eine Instandsetzung ist für den Erhalt der Sonderimmobilien unerlässlich, aber in der Regel nicht ausreichend. Zumeist ist eine Modernisierung bis hin zu einer völligen Umgestaltung für neue Nutzungen erforderlich, um die baulichen Anlagen marktfähig zu gestalten.

Vielfach sind diese Immobilien repräsentativ und großzügig gestaltet. Eine Modernisierung ist mit entsprechend hohen Kosten verbunden. Häufig weisen gerade diese Gebäude ein äußerst ungünstiges Verhältnis von Kubatur zu Nutzfläche auf, was eine wirtschaftliche Modernisierung häufig ausschließt. In diesen Fällen kann die gemäß Ziffer 11.1 der Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008 definierte Kappungsgrenze von 25 % auf Antrag der Kommune als Einzelfallentscheidung des MBWSV erhöht werden.

In den Fällen, in denen neben privaten Nutzungen der im Privateigentum befindlichen Immobilie auch öffentliche Nutzungen (z. B. als Gemeinbedarfseinrichtung wie eine Begegnungsstätte) vorgesehen sind, kann eine anteilige Zuordnung nach Ziffer 11.1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 in Kombination mit z. B. Ziffer 11.3 infrage kommen.



## EINSCHÄTZUNG ERHALTENSWERTE SONDERIMMOBILIEN

<p><b>Ist das Gebäude erhaltenswert?</b></p>	<p>Nicht alle Sonderimmobilien sind erhaltenswert. Kaufhausimmobilien, die seit den 1970er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts entstanden sind, zählen in der Regel nicht dazu. Der hier beschriebene Typus baulicher Anlagen bezieht sich ausschließlich auf Sonderimmobilien, die aufgrund ihrer Funktion, Lage oder stadtbildprägenden Eigenschaft erhaltenswert sind.</p>
<p><b>Kommt eine Instandsetzung infrage?</b></p>	<p>Eine bloße Instandsetzung wird in der Regel nicht ausreichend sein. Bei bestehendem Denkmalschutz bedarf es einer Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.</p>
<p><b>Kommt eine Modernisierung infrage?</b></p>	<p>Die oft größeren Dimensionen alter Bahnhöfe, Kirchen, Gemeinde- oder Pfarrhäuser bieten zwar Raum, bedürfen aber Anpassungen, um sie neuen Nutzungen zuzuführen. Eine Modernisierung ist hier erforderlich, um zeitgemäße Ansprüche erfüllen zu können.</p>
<p><b>Einschätzung</b></p>	<p>Zur Erhaltung der Sonderimmobilien ist meist eine umfassende Modernisierung erforderlich, häufig auch in Kombination mit einer Umnutzung gemäß Ziffer 11.3 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008. Aufgrund der oft hohen Kosten einer Modernisierung kann in begründeten Einzelfällen die Kappungsgrenze von 25 % auf Antrag der Kommune durch das MBWSV erhöht werden.</p>

### Beispielhafte Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsvorhabens gemäß § 177 BauGB

Denkmalgeschütztes Bahnhofsgebäude

- Baujahr 1864
- Drei Einheiten gewerblich genutzter Fläche sowie ein Ladenlokal im Einzelhandel (nach der Umnutzung)
- Nutzfläche insgesamt: 700 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche: 1.540 m<sup>2</sup>
- Bruttorauminhalt: 6.160 m<sup>3</sup>
- Modernisierungs-/Instandsetzungsaufwand: 373 €/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt
- In der Umnutzung erzielbare gewerblich genutzte Fläche: 856 m<sup>2</sup>

#### Schritt 1: Berechnung der Bewirtschaftungskosten für das modernisierte/instandgesetzte Gebäude nach der II. Berechnungsverordnung

Für das Bahnhofsgebäude ergeben sich bei einer gewerblich genutzten Fläche von 856 m<sup>2</sup> jährliche Verwaltungskosten in Höhe von 838 € und Instandhaltungskosten in Höhe von 10.863 €. Unter Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses in Höhe von 3.561 € jährlich ergeben sich insgesamt jährliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15.262 € für das Gebäude.

Da die Instandhaltungskosten für das nicht modernisierte/instandgesetzte Gebäude deutlich von den Instandhaltungskosten des modernisierten Gebäudes abweichen, ist es für dieses Fallbeispiel erforderlich, zusätzlich das vierte Tabellenblatt der Excel-Datei auszufüllen (siehe Sonderfall S. 39). Hier ergeben sich für das nicht modernisierte/instandgesetzte Gebäude bei einer gewerblich genutzten Fläche von 700 m<sup>2</sup> Instandhaltungskosten von 17.003 € jährlich.

#### Schritt 2: Berechnung der vergleichbaren Kosten eines Neubaus

Der Neubau einer erhaltenswerten Sonderimmobilie kommt nicht infrage. Somit entfällt Schritt 2.

#### Schritt 3: Prüfung der Gesamtfinanzierung und Berechnung des kommunalen Anteils

Im dritten Datenblatt ergibt sich für das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude ein Kostenerstattungsbetrag von 808.080 €. Da dieser Betrag 35 % der Investitionskosten beträgt, erfolgt eine Kappung auf 25 %. Unter Einbeziehung der daraus folgenden möglichen Städtebauförderung (Bund/Land) und des kommunalen Anteils ergibt sich im vorliegenden Fall eine Unterdeckung in Höhe von 233.080 €. Somit ist die Gesamtfinanzierung der Maßnahme voraussichtlich nicht gesichert. Es bedarf daher einer fundierten kommunalen Abwägung über die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes und den als notwendig erachteten Modernisierungsstandard, ob trotz nicht gegebener Rentierlichkeit entsprechende Maßnahmen vereinbart werden sollen.



Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung (Stand: 01. Januar 2014) für das nicht modernisierte/instandgesetzte Gebäude		
Wohnungen	In Eigenheim, Kaufeigenheim und Wohngebäude in einer Kleinsiedlung	In Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
<i>Bitte Eintrag nur in einem der beiden Felder vornehmen</i>		
Anzahl der Einheiten (auch Gewerbeeinheiten)	1	0
Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>	0	
Gewerblich genutzte Fläche (Gewerbe, Büro, Einzelhandel) in m <sup>2</sup>	700	
Vor wieviel Jahren war die Immobilie erstmals bezugsfertig ? (Stichtag: Ende des aktuellen Kalenderjahrs)	150	
Anzahl der Garagen oder ähnlicher Einstellplätze	0	
Anzahl der Quadratmeter, für die eine eigenständige gewerbliche Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV vorliegt	0	
Anzahl der Quadratmeter, für die der jeweilige Mieter die Kosten für die kleine Instandhaltung trägt (m <sup>2</sup> )	0	
Anzahl der maschinell betriebenen Aufzugsanlagen	0	
Anzahl der Quadratmeter, für die der Eigentümer/Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt (m <sup>2</sup> )	700	
<b>Instandhaltungskosten für das nicht modernisierte/ instandgesetzte Gebäude:</b>	<b>17.003 EUR/Jahr</b>	

Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung (Stand: 01. Januar 2014) für das modernisierte/instandgesetzte Gebäude		
Wohnungen	In Eigenheim, Kaufeigenheim und Wohngebäude in einer Kleinsiedlung	In Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
<i>Bitte Eintrag nur in einem der beiden Felder vornehmen</i>		
Anzahl der Einheiten (auch Gewerbeeinheiten)	3	0
Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>	0	
Gewerblich genutzte Fläche (Gewerbe, Büro, Einzelhandel) in m <sup>2</sup>	856	
Vor wieviel Jahren war die Immobilie erstmals bezugsfertig ? (Stichtag: Ende des aktuellen Kalenderjahrs)	150	
Anzahl der Garagen oder ähnlicher Einstellplätze	0	
Anzahl der Quadratmeter, für die eine eigenständige gewerbliche Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV vorliegt	0	
Anzahl der Quadratmeter, für die der jeweilige Mieter die Kosten für die kleine Instandhaltung trägt (m <sup>2</sup> )	856	
Anzahl der maschinell betriebenen Aufzugsanlagen	0	
Anzahl der Quadratmeter, für die der Eigentümer/Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt (m <sup>2</sup> )	0	
<b>Verwaltungskosten:</b>	<b>838 EUR/Jahr</b>	
<b>Instandhaltungskosten:</b>	<b>10.863 EUR/Jahr</b>	
<b>Mietausfallwagnis:</b>	<b>3.561 EUR/Jahr</b>	
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt:</b>	<b>15.262 EUR/Jahr</b>	

## Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsgebots gemäß § 177 BauGB in Verbindung mit den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, Ziffer 11.1

Investitionskosten Modernisierung/Instandsetzung (Ermittlung z. B. nach DIN 276) auf Basis eines Fachgutachtens		2.300.000 EUR
Mietfläche Wohnen in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		0
Mietfläche Handel in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		256
Mietfläche Verwaltung in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		600
Mietfläche sonst. Gewerbe in m <sup>2</sup> im modernisierten Zustand		0
Neubaukosten (gemäß separatem Datenblatt oder anderweitig ermittelt)		
Eigenkapital: mind. 15 % der Investitionskosten; ist das Eigenkapital geringer, soll dies gesondert begründet sein		345.000 EUR
Finanzierung durch Dritte (falls bekannt)		0 EUR
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartende Mieteinnahme je Quadratmeter gemäß Mietspiegel <i>(Bitte Mietspiegelziffer in alle vier Felder eintragen, auch wenn die Nutzung nicht vorhanden ist.)</i>	Wohnen	6,00 EUR
	Handel	14,00 EUR
	Büronutzung	8,00 EUR
	sonst. Gewerbe	4,00 EUR
Zinssatz zur Verzinsung des Eigenkapitals		4,00%
Zinssatz zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten		5,00%
Abschreibung (AfA)		1,50%
Anzahl der Jahre, in denen eine Instandhaltung offensichtlich nicht bzw. nur unzureichend vorgenommen wurde (=nicht zuwendungsfähige Kosten); es sei denn, die Mieteinnahmen der Vergangenheit waren nachweislich und objektiv für die Instandhaltung nicht ausreichend; dann bitte "0" eintragen <sup>1</sup>		8
Auf Nachweis durch den Eigentümer geleistete Teilinstandsetzungsmaßnahmen im genannten Zeitraum von (Jahre)	8	0 EUR
Fördersatz		70%
Kommunaler Anteil		30%
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartender Jahresertrag gem. Mietspiegel (EUR x m <sup>2</sup> x 12 Monate)		100.608 EUR
Nicht zuwendungsfähige Kosten, unterlassene Instandhaltung		125.822 EUR
Bewirtschaftungskosten (gemäß separatem Datenblatt)		15.262 EUR
Verzinsung Eigenkapital		13.800 EUR
AfA Eigenkapital		5.175 EUR
Mittel zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten (jährlich)		66.371 EUR
Summe Fremdkapital		1.021.098 EUR
Zuwendungsfähiger Aufwand (Kostenerstattungsbetrag)		808.080 EUR
Kostenverhältnis Modernisierung/Instandsetzung zu einem Neubau (70 % sollten nicht überschritten werden)		62%

### Ergebnis

Verhältnis Kostenerstattungsbetrag an den Investitionskosten (zuwendungsfähige Gesamtkosten)		35%
Kappung auf 25%		575.000 EUR
Städtebauförderung Bund/Land		402.500 EUR
Städtebauförderung kommunaler Anteil		172.500 EUR
Vom Eigentümer aufzubringende Mittel (15 % Eigenkapital <u>und</u> unterlassene Instandhaltung)		470.822 EUR
<b>Die Finanzierung der Maßnahme ist voraussichtlich nicht gesichert, es liegt eine Unterdeckung vor in Höhe von:</b>		<b>233.080 EUR</b>

**Es bedarf einer fundierten kommunalen Abwägung, ob trotz nicht gesicherter Gesamtfinanzierung entsprechende Maßnahmen vereinbart werden sollen, z. B. aufgrund einer herausragenden städtebaulichen Bedeutung des Objekts.**

<sup>1</sup> Waren die Mieteinnahmen der Vergangenheit nachweislich und objektiv nicht ausreichend für eine Instandhaltung des Gebäudes, steht dem Eigentümer auch für Instandsetzungsmaßnahmen die Kostenerstattung zu.





### Typische Charakteristika

Bei den vorhergehenden Fallbeispielen handelt es sich um sanierungsbedürftige Einzelgebäude, für die individuell eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit bzw. Finanzierbarkeit eines Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvorhabens erfolgt.

Auch für größere Gebiete mit Gebäuden unterschiedlichen Baujahrs und unterschiedlicher Bauweise kann eine Förderung nach Ziffer 11.1 Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 infrage kommen. Voraussetzung ist, dass sich die Gebäude im Gebiet in Typen mit ähnlichen Merkmalen wie Baujahr, Bauweise und notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zusammenfassen lassen.

Dies können mehrere ähnliche Einzelgebäude in einem größeren Gebiet sein oder zusammenhängende Bestände wie z. B. Arbeitersiedlungen, Gründerzeitquartiere, 1950er-Jahre Bestände oder auch Großwohnsiedlungen.

### Einschätzung

In Gebieten, in denen sich Gebäude in eine begrenzte Anzahl an Typen zusammenfassen lassen, ist auch im Hinblick auf die Berechnung der Wirtschaftlichkeit und Finanzierung eine typisierende Betrachtung zielführend.

In diesem Falle wird nicht für jedes Einzelobjekt eine Berechnung durchgeführt, sondern eine klassifizierte Berechnung für den jeweiligen Gebäudetyp. Die Gemeinde kann auf dieser Grundlage mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungskosten vereinbaren. Soweit eine Pauschale die Kappungsgrenze von 25% der Modernisierungskosten nicht überschreitet, ist sie zuwendungsfähig.



### Energetisches Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm Bottrop

Die Stadt Bottrop liefert mit ihrem energetischen Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm im Pilotgebiet der Innovation City ein Beispiel für die typisierende Betrachtung von Gebäuden.

Mit dem Ziel, die Energieeffizienz zu erhöhen, den Einsatz neuer Energieträger voranzubringen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu mindern, hat die Stadt Bottrop eine Richtlinie entwickelt, die für das Projektgebiet Gebäudetypen identifiziert und die jeweiligen Zielerreichungsstandards festlegt.

Grundlage dieser Richtlinie ist eine umfassende Bestandsaufnahme, die dazu dient, Gebäudetypen, energetische Einsparpotenziale und notwendige Maßnahmen zu bestimmen. Somit wurden die ca. 12.500 Wohngebäude im Pilotgebiet 14 Gebäudetypen zugeordnet, klassifiziert nach Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhaus sowie Baujahr. Für jeden Gebäudetyp enthält die Richtlinie einen Steckbrief mit einer Berechnung der Baukosten, voraussichtlichen CO<sub>2</sub>-Minderung und maximalen Förderung je Gewerk.

Voraussetzung für eine Förderung ist gemäß der Richtlinie u. a., dass das Gebäude im Bereich des Pilotgebiets liegt, sanierungsbedürftig ist und sich einem der 14 Gebäudetypen zuordnen lässt. Auf dieser Grundlage vereinbart die Gemeinde den Kostenerstattungsbetrag als Pauschale in Höhe von in diesem Falle 25% der Modernisierungskosten bzw. einem maximalen Betrag je Gewerk entsprechend des Gebäudesteckbriefs. Da diese Pauschale die Kappungsgrenze von 25% der Modernisierungskosten nicht überschreitet, ist sie zuwendungsfähig.

Weitere Informationen sind abrufbar unter:

- Energetisches Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm:  
<http://www.bottrop.de/stadtleben/stadtentwicklung/Foerderprogramme/Energetische-Sanierung/index.php>
- Richtlinie der Stadt Bottrop über die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Ziffer 11.1 Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008:  
[http://www.bottrop.de/rathaus/downloads/Download\\_Foerderprogramme/energetische-sanierung/Foerderrichtlinie.pdf](http://www.bottrop.de/rathaus/downloads/Download_Foerderprogramme/energetische-sanierung/Foerderrichtlinie.pdf)
- Leitfaden "Hinweise zur Nutzung der Gebäudesteckbriefe und Beantragung der Fördermittel":  
[http://www.bottrop.de/rathaus/downloads/Download\\_Foerderprogramme/energetische-sanierung/Leitfaden.pdf](http://www.bottrop.de/rathaus/downloads/Download_Foerderprogramme/energetische-sanierung/Leitfaden.pdf)
- Gebäudesteckbriefe:  
[http://www.bottrop.de/rathaus/downloads/Download\\_Foerderprogramme/energetische-sanierung/Steckbriefe.pdf](http://www.bottrop.de/rathaus/downloads/Download_Foerderprogramme/energetische-sanierung/Steckbriefe.pdf)
- Vordruck "Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags über den Jahresmehrertrag oder den jährlichen Gesamtertrag":  
[http://www.bottrop.de/rathaus/downloads/Download\\_Foerderprogramme/energetische-sanierung/Vordruck\\_Ermittlung\\_Kostenerstattungsbetrags.pdf](http://www.bottrop.de/rathaus/downloads/Download_Foerderprogramme/energetische-sanierung/Vordruck_Ermittlung_Kostenerstattungsbetrags.pdf)
- Antrag auf Gewährung einer Zuwendung:  
[http://www.bottrop.de/rathaus/downloads/Download\\_Foerderprogramme/energetische-sanierung/Antrag.pdf](http://www.bottrop.de/rathaus/downloads/Download_Foerderprogramme/energetische-sanierung/Antrag.pdf)

### 5 Mustervorlagen

Ziel dieses Kapitels ist es, die Durchführung der Verfahrensschritte durch die Bereitstellung von Mustervorlagen zu erleichtern. Das umfasst neben einer weiteren Checkliste für die systematische Vorbereitung auch Vorlagen zur rechts- und kostensicheren Bestimmung baulicher Missestände bzw. Mängel und Maßnahmen sowie Musterberechnungen für Investitionspläne und die Ermittlung voraussichtlich nicht rentabler Kosten. Darüber hinaus enthält das Kapitel Musteranschreiben und -bescheide an Eigentümer sowie einen beispielhaften Vertragsentwurf.



## Checkliste für die systematische Vorbereitung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots<sup>8</sup>

- a) Vorklärung des städtebaulichen Handlungsbedarfs durch Besichtigung des Gebäudes. Ergebnisse sollten durch Fotos und schriftlichen Vermerk festgehalten und zu den Akten genommen werden.
- b) Abstimmung mit der Bauaufsichts- und der Wohnungsaufsichtsbehörde, ob dort Anordnungen zur Modernisierung oder Instandsetzung geplant sind oder unter Umständen in Erwägung gezogen werden.
- c) Prüfung, ob andere planungsrechtliche oder ordnungsrechtliche Mittel geeigneter wären (z. B. Vorkaufsrecht, Instrumente nach Wohnungsaufsichts- oder Bauordnungsrecht, Ausweisung eines Sanierungsgebiets).
- d) Vorklärung, ob grundsätzlich die erforderlichen Haushaltsmittel bereitgestellt werden können und der politische Wille zum Erlass von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten vorhanden ist; bei einer größeren Zahl von Fällen kommt die Herbeiführung eines Grundsatzbeschlusses in Betracht.
- e) Vertiefende fachliche Klärung und Feststellung der Missstände bzw. Mängel, Dokumentation dieser Zustände, ggf. ist die Einholung eines Gutachtens (Sicherung der Mittel hierfür) erforderlich.
- f) Prüfung der rechtlichen und tatsächlichen Realisierbarkeit eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots
  - Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde, ob bauordnungsrechtliche Hindernisse bestehen
  - Wirtschaftliche Zumutbarkeit, z. B. Klärung, ob es sich noch um eine Modernisierung bzw. Instandsetzung im Hinblick auf die entstehenden Kosten handelt? Ist die Restnutzungsdauer so angelegt, dass die aufzuwendenden Kosten gerechtfertigt sind? Rechtfertigt eventuell der städtebauliche Wert dennoch den Kostenaufwand?
- g) Erstellung eines Zeitplans für den Ablauf des Verfahrens; ein eventuell notwendiges Verfahren nach § 207 BauGB kann sehr zeitintensiv sein.
- h) Entwurf einer Muster-Modernisierungsvereinbarung und/oder ggfs. einer Begründung des Gebots mit Feststellung der städtebaulichen Gründe für den Gebotserlass und der Notwendigkeit, das Gebot alsbald zu erlassen.
- i) Welche Fördermittel stehen zur Verfügung? Erstellung einer Liste mit allen notwendigen Angaben
- j) Errechnung der Kostenerstattungsbeträge der Gemeinde, Anmeldung und Einstellung in den Haushalt
- k) Ermittlung der Eigentümer und deren aktueller Adressen, Grundbuchauszug zur Feststellung bestehender Grundpfandrechte etc., ggf. Einleitung eines Verfahrens nach § 207 BauGB
- l) Ermittlung der obligatorischen Nutzungsberechtigten und deren aktueller Adressen für eine ggf. erforderliche Duldungsanordnung; weiterhin kann sich die Frage der Aufhebung der obligatorischen Nutzungsverhältnisse gem. § 182 Abs. 1 BauGB stellen.

<sup>8</sup> Quelle: Wallraven-Lindl, Marie-Luis/Strunz, Anton/Geiß, Monika: Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007, Berlin 2007 (Difu-Arbeitshilfe „Städtebauliche Gebote nach dem Baugesetzbuch“) [verändert]

## 5 MUSTERVORLAGEN

- m) Abfrage bei der Denkmalschutzbehörde gem. § 177 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB, ggf. hier bereits vorgesehenes Datum für die Erörterung benennen zur Vormerkung eines Termins.
- n) Erarbeitung eines Vertragsentwurfs für eine mögliche Einigung bzw. zur Übergabe bei der Erörterungsveranstaltung
- o) Schriftliches Angebot für eine einvernehmlichen Umsetzung der erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den/die Eigentümer
- p) Einladung, Durchführung eines Erörterungstermins und Dokumentation der Ergebnisse der Erörterung zur Verfahrensakte.





## Gliederung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsgutachtens als Anlage zur Beantragung von Städtebauförderungsmitteln gem. Ziffer 11.1 FRL 2008

### I Bestandsaufnahme

- Beschreibung des Standorts einschließlich Lageplan mit erweitertem Umfeld
- Darstellung der Nutzungen im Gebäude und in der Nachbarschaft
- Baugeschichtliche und städtebauliche Zusammenhänge (Prägung bzw. „Prominenz“ des Gebäudes)
- Bestandsaufnahme des Gebäudes in einem geeigneten Maßstab
- Allgemeine Beschreibung der Bausubstanz (Bauweise, Material, Statik, Gestaltung) Skizzen, Plangrafiken, Fotos
- Beifügen der Bauunterlagen (soweit vorhanden)
- Dokumentation der baulichen Mängel, bezogen auf die einzelnen Bauteile der DIN 276

### II Bewertung

- Zusammenfassung der Zielsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Stadterneuerungsgebiet
- Negative städtebauliche Auswirkungen in der Bestandssituation und im Verhältnis zu den Zielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (z. B. Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes)
- Darstellung der Beeinträchtigung der Gebäudenutzung insbesondere durch ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 177 Abs. 2 BauGB
- Bewertung der Mängel im Hinblick auf die Kriterien
- Beschreibung der Instandsetzungs- und Modernisierungswürdigkeit

### III Planung

- Mögliche künftige Nutzungsoptionen
- Skizzenhafter Vorentwurf (in Alternativen)
- Empfehlung hinsichtlich Modernisierung oder „nur“ einer Instandsetzung
- Kostenermittlung Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsaufwand
- Darstellung der erzielbaren Renditen
- Zielsetzung Denkmalschutz bei Denkmälern

## IV Finanzierung

- Kostenberechnung eines alternativen Neubaus
- Ermittlung der Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung
- Prüfung der Gesamtfinanzierung
- Ermittlung der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags



## Anlage WertR 2006 - Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung

### I Verwaltungskosten zu Nr. 3.5.2.3 WertR nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II BV

Bis (EUR)	279,35	jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
Bis (EUR)	334,01	jährlich je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
Bis (EUR)	36,43	jährlich für Garagen oder ähnliche

### II Instandhaltungskosten zu Nr. 3.5.2.4 WertR: nach § 28 Abs. 2 bis 5 II BV

Bis (EUR/m <sup>2</sup> )	8,62	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt
Bis (EUR/m <sup>2</sup> )	10,93	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt,
Bis (EUR/m <sup>2</sup> )	13,97	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt,
Instandhaltungskosten einschließlich Schönheitsreparaturen für Garagen oder ähnliche Einstellplätze Zu- und Abschläge	83,60 bis (EUR)	je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr, einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur
Abzüglich (EUR)	0,24	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, bei eigenständiger gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV
Abzüglich (EUR)	1,28	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn der Mieter die Kosten der kleinen
Zuzüglich (EUR)	1,22	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden
Zuzüglich bis (EUR)	10,32	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt.

### III Mietausfallwagnis zu Nr. 3.5.2.5 WertR

Als Erfahrungssätze können angesetzt werden:	2%	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
	4%	der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken

Die genannten Beträge verändern sich am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat.

## Mustereinladung zum 1. Anhörungstermin<sup>9</sup>

<p><b>Hansestadt LÜBECK</b> </p> <p>Hansestadt Lübeck · Bereich 5.612 · 23539 Lübeck</p> <p>Herrn XXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>	 <p><b>Der Bürgermeister Fachbereich Stadtplanung</b></p> <p>Bereich: <b>Stadtsanierung</b>          Gebäude: <b>Mühlendamm 12</b>          Auskunft:          Zimmer:          Tel. (0451)          Fax (0451)          Ihr Zeichen:          Ihre Nachricht vom:          Mein Zeichen:          Datum: <b>11.03.2003</b></p>	
<p><b>Grundstück Lübeck, xxxxxxxx, eingetragen im Grundbuch von Lübeck Blatt xxxxxx (Gemarkung Innere Stadt, Flur 13, Flurstück xxx) hier: Modernisierungs- u. Instandsetzungsgebot gem. § 177 Baugesetzbuch (BauGB)</b></p>		
<p>Sehr geehrter Herr xxxxxx,</p> <p>Ihr o.a. Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Block 13 - Tünkenhagen“, das mit Satzung der Hansestadt Lübeck vom 14.10.85 förmlich festgelegt worden ist. Die Sanierungsmaßnahmen in diesem Gebiet sind weitestgehend abgeschlossen.</p> <p>Für Ihr Anwesen sind jedoch noch erhebliche Mängel und Mißstände festzustellen. Gemäß dem Gutachten des Gutachterausschusses vom 20.06.2002 entspricht die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Sanitärausstattung wird als unterdurchschnittlich bezeichnet, die Belichtung im Erd- und Obergeschoss ist teilweise ungenügend. Die vorliegenden Mängel schränken die bestimmungsgemäße Nutzung nicht nur unerheblich ein. Es wurden Putzschäden, fehlender Verstrich der Dacheindeckung, abgängige Fenster und ausgetretene Treppen im Ober- und Dachgeschoß festgestellt. Aufgrund der äußeren Beschaffenheit des Gebäudes ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes gegeben. Die qualitativ als abgängig eingestuftes Fenster entsprechen nicht der Gestaltungssatzung. Gleiches gilt für die Haustür. Auf dem Zwerchgiebel befindet sich ein ungenehmigt errichteter Balkon.</p> <p>Die Beseitigung dieser städtebaulichen/baulichen Missstände ist in Anbetracht der Zeitdauer der Gebietsfestlegung sowie des Umfangs der abgeschlossenen Sanierungsmassnahmen alsbald erforderlich.</p>		
<p>...</p>		
<p><b>Telefonzentrale:</b> (0451) 122-0  <b>Unsere Sprechzeiten:</b>          Mo. u. Die. 8.00 – 14.00 Uhr          Do. 8.00 – 18.00 Uhr          Fr. 8.00 – 12.00 Uhr          und nach Vereinbarung  <b>Internet:</b> www.luebeck.de</p>	<p><b>Konten der Stadtkasse:</b>          Deutsche Bank BLZ 230 707 00 Kto. 9 000 050          Landesbank BLZ 230 500 00 Kto. 7 052 000 475          LZB Lübeck BLZ 230 000 00 Kto. 23 001 700          Sparkasse z. L. BLZ 230 501 01 Kto. 1 011 329          Postbank Hbg. BLZ 200 100 20 Kto. 104 00-201          Volksbank BLZ 230 901 42 Kto. 5 008 310</p>	<p><b>Scheck:</b> nur an Stadtkasse Lübeck, 23539 Lübeck  <b>Busanbindung:</b>          Buslinie(n): 2; 4; 6; 9; 19; 24; 32          Haltestelle(n): Fegefeuer  <b>Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel.</b></p>

<sup>9</sup> Quelle: Hansestadt Lübeck

- 2 -

Die Anordnung eines Modernisierungs- u. Instandsetzungsgebotes gem. § 177 BauGB wird erwogen, da Sie bislang nicht bereit waren, die vg. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Bevor ein förmliches Verfahren zum Erlass eines Modernisierungs-/Instandsetzungsgebots eingeleitet wird, ist eine Erörterung und Beratung der Beteiligten gesetzlich vorgeschrieben (§175 BauGB) mit dem Ziel, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Zu einem ersten Erörterungsgespräch laden wir sie hiermit ein.

**Terminvorschlag: Donnerstag, den 03.04.2003 um 11.00 Uhr**  
**Ort: Mühlendamm 10 in Lübeck, Besprechungszimmer Nr. 160 im 2.OG**

Wir bitten Sie, den Termin schriftlich oder telefonisch zu bestätigen.

Um die erforderliche Erörterung und Beratung mit den betroffenen MieterInnen durchführen zu können, bitten wir Sie, uns die gültigen Mietverträge in Kopie zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Mustereinladung zweite Einladung zum 1. Anhörungstermin<sup>10</sup>

Hansestadt LÜBECK 



Hansestadt Lübeck · Bereich 5.612 · 23539 Lübeck

**Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung**

Herrn  
XXXXXXXXXXXXXXXX

Bereich: Stadtsanierung  
Gebäude: Mühlendamm 12

Auskunft:  
Zimmer:  
Tel. (0451)  
Fax (0451)

I hr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Mein Zeichen:  
Datum: 13.05..2003

**Grundstück Lübeck, xxxxxxx, eingetragen im Grundbuch von Lübeck Blatt xxxxxx  
(Gemarkung Innere Stadt, Flur 13, Flurstück xxx)  
hier: Modernisierungs- u. Instandsetzungsgebot gem. § 177 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr xxxxxxxx,

mit Schreiben vom 11.03.2003 wurde Ihnen mitgeteilt, daß für Ihr o.g. Grundstück, das im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Block 13 – Tünkenhagen“ liegt, erhebliche Mängel und Mißstände festzustellen sind.

Die Beseitigung dieser städtebaulichen/baulichen Missstände ist in Anbetracht der Zeitdauer der Gebietsfestlegung sowie des Umfangs der abgeschlossenen Sanierungsmassnahmen in dem Gebiet alsbald erforderlich.

Die Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes gem. § 177 BauGB wird erwogen, da Sie bislang nicht bereit waren, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Bevor ein förmliches Verfahren zum Erlass eines Modernisierungs-/Instandsetzungsgebots eingeleitet wird, ist eine Erörterung und Beratung der Beteiligten gesetzlich vorgeschrieben (§175 BauGB) mit dem Ziel, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

Der vorgeschlagene Termin für das erste Erörterungsgespräch wurde von Ihnen abgesagt mit der Begründung, dass Sie sich entschieden haben, das Haus zu verkaufen und bereits mit einen ernsthaften Interessenten in Verhandlung stehen.

Inzwischen wurde Ihnen auch vom Sanierungsträger ein Kaufangebot auf der Basis des vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswertes unterbreitet.

Es ist festzustellen, dass uns bisher kein Kaufvertrag zu Genehmigung vorgelegt wurde. Um größere zeitliche Verzögerungen im Verfahren der Anordnung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes zu vermeiden, laden wir sie hiermit erneut zu einem ersten Erörterungsgespräch ein.

...

**Telefonzentrale:** (0451) 122-0  
**Unsere Sprechzeiten:**  
Mo. u. Die. 8.00 – 14.00 Uhr  
Do. 8.00 – 18.00 Uhr  
Fr. 8.00 – 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
**Internet:** www.luebeck.de

**Konten der Stadtkasse:**  
Deutsche Bank BLZ 230 707 00 Kto. 9 000 050  
Landesbank BLZ 230 500 00 Kto. 7 052 000 475  
LZB Lübeck BLZ 230 000 00 Kto. 23 001 700  
Sparkasse z. L. BLZ 230 501 01 Kto. 1 011 329  
Postbank Hbg. BLZ 200 100 20 Kto. 104 00-201  
Volksbank BLZ 230 901 42 Kto. 5 008 310

**Scheck:** nur an Stadtkasse Lübeck, 23539 Lübeck

**Busanbindung:**  
Buslinie(n): 2; 4; 6; 9; 19; 24; 32  
Haltestelle(n): Fegefeuer

**Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel.**

<sup>10</sup> Quelle: Hansestadt Lübeck

- 2 -

**Terminvorschlag: Mittwoch, den 04.06.2003 um 10.00 Uhr**  
**Ort: Mühlendamm 12 in Lübeck, Besprechungszimmer Nr. 160 im 2.OG**

Wir bitten Sie, den Termin schriftlich oder telefonisch zu bestätigen.

Um die erforderliche Erörterung und Beratung mit den betroffenen MieterInnen durchführen zu können, bitten wir Sie, uns die gültigen Mietverträge in Kopie zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

## Anschreiben zum Vertragsentwurf über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen<sup>11</sup>

Adresse

Betreff: Anwesen ...str. ... Vereinbarung zur Abwendung eines Gebots nach § 177 BauGB

Sehr geehrter Herr ...,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom ... und übersenden nunmehr die Vereinbarung zur Abwendung eines Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB; Ihre Wünsche wurden dabei soweit wie möglich berücksichtigt. Insbesondere wurden die Instandsetzungs- bzw. Nutzungsfristen Ihrem Vorschlag entsprechend verlängert, weitergehende Zugeständnisse sind in Anbetracht des zusehenden Verfalls Ihres Anwesens nicht mehr möglich.

Wir bitten Sie nunmehr letztmals, beiliegende Vereinbarungen spätestens bis ... unterschrieben zurückzusenden. Wir weisen mit Nachdruck darauf hin, dass die Gemeinde ohne erneute Aufforderung ein Gebot nach § 177 BauGB erlassen wird, falls keine Rückleitung der unterschriebenen Vereinbarung zum ... erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

...

Unterschrift

Anlage: Vertragsentwurf

<sup>11</sup> Quelle: Landeshauptstadt München, Difu-Arbeitshilfe „Städtebauliche Gebote nach dem Baugesetzbuch“) [verändert]



## Vertragsentwurf über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen<sup>12</sup>

Vereinbarung

Zur Abwendung eines Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB für das Anwesen ...straße ..., auf dem Grundstück Fl. Nr. ..., Gemarkung ...

zwischen

Herrn ...

Wohnhaft: ..., im Folgenden „Eigentümer“ genannt,

und

der Gemeinde ..., vertreten durch den Bürgermeister, im Folgenden kurz „Gemeinde“ genannt.

I. Der Eigentümer verpflichtet sich, die in der beigefügten Liste aufgeführten Mängel im Rahmen der von Ihm geplanten Gesamtsanierung entsprechend der Baugenehmigung vom ... (ggf. einer Tektur derselben) bis spätestens ... zu beseitigen und das o.g. Anwesen spätestens ab ... der genehmigten Nutzung zuzuführen.

II. Bei vom Eigentümer nicht zu vertretenden Verzögerungen der Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, z.B. falls die Aufstellung eines Baukrans mit der zugehörigen Baustelleneinrichtung und die Zufahrt zur Baustelle wegen des verkehrsberuhigten Ausbaus der ... straße oder sonstiger Straßenbauarbeiten vorübergehend nicht möglich sein sollten, verlängern sich die Fristen gem. Ziffer 1 entsprechend.

Erfüllt der Eigentümer die ihm auferlegten Verpflichtungen gem. Ziffer II nicht oder nicht in gehöriger Weise, so sind folgende Vertragsstrafen verwirkt:

Bei Nichteinhaltung der Frist zum ... Euro ...

Bei Nichteinhaltung der Frist zum ... Euro ...

Unabhängig davon behält sich die Gemeinde das Recht vor, ein Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB zu erlassen, sobald abzusehen ist, dass aufgrund Untätigkeit des Eigentümers die in Ziffer 1 festgelegten Fristen nicht eingehalten werden. Der Eigentümer ist verpflichtet, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung an eventuelle Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese wiederum verpflichten sich ihrerseits, diese Rechte und Pflichten an ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.

Gemeinde ..., Datum ...

Wohnort ..., Datum ...

...

...

Unterschrift Bürgermeister/in

Unterschrift Eigentümer/in

Anlage: Mängelliste

<sup>12</sup> Quelle: Landeshauptstadt München, Difu-Arbeitshilfe „Städtebauliche Gebote nach dem Baugesetzbuch“ [verändert]

## Mängelliste als Anlage zum Vertragsentwurf über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen<sup>13</sup>

Beispielhafte Mängelliste für ein denkmalgeschütztes Objekt

Anlage: Mängelliste

Folgende Mängel sind zu beseitigen:

- a. Nicht den technischen Vorschriften entsprechende u. z. T. defekte Elektroinstallationen in allen Geschossen,
- b. nicht den technischen Vorschriften entsprechende, z. T. defekte Sanitärinstallationen in allen Wohngeschossen; (auf die überlieferte, bestehende Bausubstanz und auf vorhandene Ausstattungs- und Gestaltungselemente ist auch bei den Elektroarbeiten größtmögliche Rücksicht zu nehmen),
- c. versottete Kamine, wobei die Sanierung so durchzuführen ist, dass die historische Bausubstanz des Gebäudeinneren weitestgehend erhalten bleibt und die Kaminköpfe über Dach den überlieferten Originalen entsprechend wiederhergestellt werden,
- d. undichte Dachhaut sowie defekte Schneefangitter, Dachrinnen und Fallrohre,
- e. defekte Verblechungen im gesamten Dachbereich, insbesondere an den Gauben, sowie an Fenstersimsen und Mauervorsprüngen, wobei die überlieferten originalen Formen der Verblechung zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind,
- f. defekte Fenster und Balkontüren (Rahmen, Flügel, Scheiben) im gesamten Gebäudebereich, wobei diese unter Erhalt der überlieferten originalen Details zu reparieren sind,
- g. defekte Balkongeländer und Balkonbeläge, wobei die überlieferten, originalen Formen der Geländer zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind,
- h. Putzschäden an Fassade, Balkonen und Kaminen, wobei die schadhafte Flächen in Form, Struktur und Material dem Original entsprechend auszubessern bzw. wiederherzustellen sind,
- i. Stuckschäden an der Fassade und im Gebäudeinnern, wobei schadhafte bzw. fehlende Stuckteile in Form, Struktur und Material dem Original entsprechend auszubessern bzw. wiederherzustellen sind,
- j. erneuerungsbedürftiger Fassadenanstrich, wobei vor Ausführung der Malerarbeiten eine Befunduntersuchung vorzunehmen sowie Farbmuster anzusetzen und von der unteren Denkmalschutzbehörde abnehmen zu lassen sind,
- k. erneuerungsbedürftige Haustür, wobei das überlieferte Original wiederzuverwenden bzw. wiederherzustellen ist,
- l. defekte Vorgarteneinfriedung, wobei die überlieferte Form zu erhalten bzw. wiederherzustellen ist.

<sup>13</sup> Quelle: Landeshauptstadt München, Difu-Arbeitshilfe „Städtebauliche Gebote nach dem Baugesetzbuch“ [verändert]

## Musterbescheid über die Anforderung von Mietverträgen<sup>14</sup>

Gegen Zustellungsnachweis

Adresse

Anordnung zur Vorlage eines Mietvertrages betreffend Ihr Mehrfamilienhaus in der Musterstraße Nr. 1 in Musterstadt.

Die Gemeinde Musterstadt erlässt folgenden

**B e s c h e i d:**

1. Frau Beate Muster wird als Eigentümerin des Mehrfamilienhauses in der Musterstraße Nr. 1 in Musterstadt verpflichtet, den derzeit bestehenden Mietvertrag mit Herrn Mustermann spätestens bis zum ..... der Gemeinde Musterstadt vorzulegen.
2. Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 1 genannten Verpflichtung wird ein Zwangsgeld von Euro 150,- zur Zahlung fällig.
3. Für diesen Bescheid werden Gebühren und Auslagen gem. beiliegender Kostenrechnung vom ..... erhoben. Die beiliegende Kostenrechnung ist Bestandteil dieses Bescheides.

**B e g r ü n d u n g**

I.

Die Gemeinde Musterstadt ist für den Erlass städtebaulicher Gebote gem. §§ 175 ff. BauGB und damit auch für den Erlass dieses Bescheides zur Vorbereitung einer Duldungsverfügung gegen einen Mieter sachlich und örtlich zuständig (§ 175 Abs. 3 BauGB, § 177 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, Art. 1 Abs. 1 und Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 VwVfG NRW)

II. zu 1. und 2.

Das o.g., in Ihrem Eigentum stehende Mehrfamilienhaus weist schwere Missstände auf, so dass es nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht. Die Gemeinde hat daher nach Durchführung der Erörterung mit Ihnen und Ihren Mieter/n/innen gem. § 175 Abs. 1 BauGB am ..... und nach mehreren Angeboten zum Abschluss eines Modernisierungsvertrages, die jedoch von Ihnen nicht angenommen wurden, am ..... mit Bescheid vom ..... ein Modernisierungsgebot gem. § 177 Abs. 1 und 2 BauGB zur Behebung der genannten Missstände gegen Sie erlassen, das inzwischen unanfechtbar geworden ist.

Obwohl seit der Zustellung des Gebotsbescheides an Sie am ..... bereits mehr als acht Monate vergangen sind, wurde mit den angeordneten Modernisierungsmaßnahmen noch nicht begonnen. Als Begründung hierfür teilten Sie der Gemeinde Musterstadt bereits vor etwa drei Monaten mit Schreiben vom .... mit, dass der in dem Haus wohnende Mieter, Herr Mustermann, nicht bereit ist, seine Vierzimmerwohnung zur Durchführung von Modernisierungsarbeiten für etwa zwei Monate zu räumen und - wie die anderen Mieter/innen auch - für diesen Zeitraum den zur Verfügung stehenden Ersatzwohnraum zu beziehen.

Die Gemeinde Musterstadt hat Sie daher mit Schreiben vom ..... und vom ..... gebeten, ihr den Mietvertrag mit Herrn Mustermann zur Vorbereitung einer Duldungsverfügung gegen diesen auf der Grundlage von § 175 Abs. 3 BauGB zu überlassen.

<sup>14</sup> Quelle: Wallraven-Lindl, Marie-Luis/ Strunz, Anton/ Geiß, Monika: Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007, Berlin 2007 (Difu-Arbeitshilfe) [verändert]

Nachdem Sie bis heute auf die o.g. Schreiben der Gemeinde nicht reagiert haben, ist es erforderlich, Sie durch Bescheid zu verpflichten, der Gemeinde Musterstadt den betreffenden Mietvertrag zu überlassen.

Zur Vorbereitung einer Duldungsanordnung gegen Herrn Mustermann fordert Sie die Gemeinde Musterstadt daher auf, den bestehenden Mietvertrag mit Herrn Mustermann der Gemeinde Musterstadt spätestens bis zum ....., also innerhalb einer Frist von etwa drei Wochen ab Zustellung dieses Bescheides, vorzulegen.

III.

Die Zwangsgeldandrohung beruht auf § 55 ff. VwVG NRW.

Die Höhe des Zwangsgeldes entspricht der wirtschaftlichen Bedeutung, die die Vorlage des Mietvertrages mit Herrn Mustermann bei der Gemeinde Musterstadt für die Adressatin dieses Bescheides hat. Unter Berücksichtigung des erforderlichen Aufwandes kann der Pflichtigen die Erfüllung ihrer Verpflichtung innerhalb des genannten Zeitraums billigerweise zugemutet werden (§ 60 Abs. 2 VwVG NRW).

Wird die Pflicht nicht ordnungsgemäß erfüllt, so ist die Zwangsgeldforderung fällig und kann im Wege der Zwangsvollstreckung beigetrieben werden, ohne dass ein neuer Bescheid erforderlich ist. Das Zwangsgeld kann so lange und so oft angewendet werden, bis die Pflicht erfüllt ist (§ 60 Abs. 1 VwVG NRW).

Die Kostenentscheidung begründet sich aus (§ 1, 10, 12, 13, 24, 24 GebG NRW) und der Gebührenordnung zum Gebührengesetz (AVerwGebO NRW, siehe beigefügte Kostenrechnung). Die Höhe der Gebühr berücksichtigt den Sach- und Personalaufwand, der im Einzelfall angefallen ist. Sie ist angesichts der gesamten Umstände des Falles angemessen.

.....

Unterschrift

Rechtsbehelfsbelehrung mit den Angaben,

- welcher Rechtsbehelf gegen die Entscheidung gegeben ist,
- wo der Rechtsbehelf einzulegen ist,
- binnen welcher Frist der Rechtsbehelf eingelegt werden muss.

## Musterbescheid über die Anordnung eines Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB<sup>15</sup>

Beispielhafter Bescheid für ein denkmalgeschütztes Objekt

Instandsetzungsgebot

Gegen Zustellungsurkunde

Herrn ...

Erlass eines Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB für ein Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. ... Gemarkung ...

Die Gemeinde ... erlässt in dieser Angelegenheit folgenden

**B e s c h e i d**

1. Die Behebung der im Folgenden einzeln aufgeführten Mängel am Anwesen ... wird angeordnet.

Die erforderlichen Maßnahmen sind unverzüglich, spätestens jedoch zwei Monate nach Zustellung dieser Verfügung zu beginnen bzw. weiterzuführen, sofern damit bereits begonnen wurde; sie sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Zustellung abzuschließen. Die Arbeiten sind unbeschadet der Baugenehmigung vom ... durchführbar; sie sind jedoch in jedem einzelnen Fall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen. Die Räume des Anwesens sind spätestens einen Monat nach Abschluss der angeordneten Arbeiten wieder ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung zuzuführen.

Folgende Mängel sind unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange fachgerecht zu beheben:

- 1.1 Nicht den technischen Vorschriften entsprechende und zum Teil defekte Elektroinstallationen in allen Geschossen.
- 1.2 Nicht den technischen Vorschriften entsprechende und zum Teil defekte Sanitärinstallationen in allen Geschossen.
- 1.3 Schäden an Kaminen.
- 1.4 Reparaturbedürftige Dachhaut sowie defekte Schneefanggitter, Dachrinnen und Fallrohre.
- 1.5 Defekte Verblechungen im gesamten Dachbereich, insbesondere an den Gauben, sowie an Fenstersimsen und Mauervorsprüngen.
- 1.6 Defekte Fenster und Balkontüren (Rahmen, Flügel, Scheiben) im gesamten Gebäudebereich.
- 1.7 Defekte bzw. fehlende Balkongeländer und Balkonbeläge.
- 1.8 Putz- und Stuckschäden an Fassaden, Balkonen und Kaminen, soweit diese Bauteile (lt. Baugenehmigung) erhalten bleiben.
- 1.9 Erneuerungsbedürftiger Fassadenanstrich.
- 1.10 Erneuerungsbedürftige Haustür.
- 1.11 Schäden an der Vorgarteneinfriedung.

<sup>15</sup> Quelle: Landeshauptstadt München, Difu-Arbeitshilfe „Städtebauliche Gebote nach dem Baugesetzbuch“) [verändert]

Bei allen Arbeiten ist sorgfältig darauf zu achten, dass auf die überlieferte bestehende Bausubstanz sowie auf vorhandene Ausstattungs- und Gestaltungselemente größtmögliche Rücksicht genommen wird. Originale Konstruktionen sind zu reparieren bzw. wiederherzustellen. Vor Ausführung der Malerarbeiten sind eine Befunduntersuchung vorzunehmen sowie Farbmuster anzusetzen und von der Unteren Denkmalschutzbehörde abnehmen zu lassen.

2. Für den Fall der nicht fristgerechten Erfüllung vorstehender Verfügung werden hiermit folgende Zwangsgelder angedroht:

Ziffer 1.1	... Euro
Ziffer 1.2	... Euro
.....	
Summe	... Euro

Die sofortige Vollziehbarkeit für die Ziffern 1 und 2 wird angeordnet.

Für diese Verfügung werden eine Gebühr von ... Euro sowie Auslagen für die Zustellung in Höhe von ... Euro festgesetzt. Die Rechnung erhalten Sie gesondert von der Gemeinde. Wir bitten, den Betrag erst nach Erhalt der Rechnung einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g:

Die Gemeinde ... ist sachlich und örtlich für den Erlass dieses Bescheides zuständig (§ 177 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 VwVfG NRW).

Zu Ziffer 1

Aufgrund der bei Ortsbesichtigungen festgestellten und vorstehend näher bezeichneten Mängel

- ist die bestimmungsgemäße Nutzung des o. g. Anwesens ausgeschlossen (§ 177 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- beeinträchtigt das verwaarloste Anwesen nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßenbild erheblich (§ 177 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- ist der ordnungsgemäße Erhalt des erneuerungsbedürftigen Anwesens, das wegen seiner städtebaulichen, insbesondere künstlerischen Bedeutung erhaltenswert und in die Denkmalliste eingetragen ist, gefährdet (§ 177 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 3 BauGB). So sind die in den Ziffern 1.3 sowie 1.5 bis 1.11 bezeichneten Mängel auch aus Gründen des Denkmalschutzes geboten (§ 7 DSchG NRW).

Die Notwendigkeit einer alsbaldigen Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen (§ 175 Abs. 2 BauGB) ergibt sich wie folgt:

Das von ... im Jahre 1905 im malerischen Jugendstil mit reichem Dekor errichtete Gebäude ... ist Teil einer homogenen Blockbebauung, die von mehrgeschossigen, z. T. ebenfalls denkmalgeschützten Wohnhäusern unterschiedlichen Alters geprägt wird. In Verbindung mit dem vom gleichen Architekten zur selben Zeit errichteten, inzwischen renovierten Baudenkmal ... bildet es samt den Vorgartenzäunen eine Gebäudegruppe, die sich zusammen mit den anderen Baudenkmalern dieses Gevierts zu einem architektonisch und städtebaulich organisch gestalteten und in dieser original erhaltenen Form seltenen Bauungskomplex vereinigt. Im Wesentlichen befinden sich die übrigen Häuser dieses Gevierts und Straßenzugs in einem ordentlichen baulichen Zustand.

Das verfallene und im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbare Anwesen ... straße ... stört den Gesamteindruck des in jeder Hinsicht intakten Bauquartiers empfindlich. Durch die im städtebaulichen Sinn negative Ausstrahlung des renovierungsbedürftigen Gebäudes werden sowohl das Stadtbild beeinträchtigt als auch die umliegenden Wohnhäuser in ihrer Nutzungsmöglichkeit und ihrem Wohnumfeld abgewertet. Es ist jedoch ein vorwiegendes städtebauliches Ziel, in der Innenstadt und den Innenstadtrandgebieten, zu denen auch das Stadtviertel ... gehört, das Wohnen vor allem durch ein verbessertes Wohnumfeld zu erhalten und zu fördern. Dieses Ziel kommt auch in der Darstellung dieses Gebiets als Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO im Flächennutzungsplan zum Ausdruck.

Das ehemals stattliche Mehrfamilienhaus steht seit dem Erwerb durch Sie vor ca. 20 Jahren leer und verfällt zusehends.

Die Gemeinde bemüht sich bereits seit Anfang des Jahres ..., Sie für eine Instandsetzung und Wiederbelegung des Gebäudes zu gewinnen. Eine mit Bescheid vom ... erteilte und bereits zweimal verlängerte Baugenehmigung (zuletzt bis ...) zur Gesamtanierung des Anwesens wurde so gut wie nicht genutzt.

Die Gemeinde hat Ihnen gemeinsam mit der Gesellschaft für Stadterneuerung mehrfach Möglichkeiten aufgezeigt, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen. Aufgrund Ihrer Vermögensverhältnisse ist Ihnen die Durchführung der angeordneten Instandsetzungsmaßnahmen zuzumuten. Die angeordneten Maßnahmen sind technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar. In diesem Zusammenhang weisen wir Sie ausdrücklich darauf hin, dass die vorstehend angeordneten Maßnahmen im Rahmen der weiterhin gültigen Baugenehmigung vom ... ausgeführt werden können.

Obwohl Sie sich immer wieder bereit erklärt und sich mit Vereinbarung vom ... sogar verpflichtet haben, die festgestellten Mängel bis spätestens ... zu beseitigen, hat sich der Zustand des Gebäudes kaum gebessert. Aufgrund Ihrer bisherigen Untätigkeit kann deshalb ohne Erlass eines Gebots nach § 177 BauGB nicht mehr mit einer rechtzeitigen Beseitigung der Mängel gerechnet werden.

Als zuständige Landesbehörde hat das Landesamt für Denkmalpflege NRW dem Erlass des vorliegenden Instandsetzungsgebots zugestimmt (§ 177 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB). Einer gesonderten Erlaubnis nach § 9 i. V. m. § 26 f. DSchG NRW bedarf es deshalb nicht, weil die Ausführung der angeordneten Arbeiten mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, soweit erforderlich, an Ort und Stelle abgestimmt wird.

Sie werden gebeten, sich deshalb umgehend an die Untere Denkmalschutzbehörde, ..., Herrn ..., Zi ....., Tel. ... zu wenden.

Zu Ziffer 2

Rechtsgrundlage für die Zwangsgeldandrohung sind die § 55 ff. VwVG NRW. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gem. § 60 Abs. 1 VwVG NRW das angedrohte Zwangsgeld so lange und so oft angewendet werden kann, bis die Verpflichtungen erfüllt sind.

Falls Sie Ihrer Verpflichtung nicht nachkommen, wird die Zwangsgeldforderung nach Fristablauf fällig (§ 60 Abs. 3 VwVG NRW).

Zu Ziffer 3

Die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit gem. § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO ist gerechtfertigt, da an der unverzüglichen Beseitigung der festgestellten Mängel insofern ein dringendes öffentliches Interesse besteht, als hier in gravierender Weise das Straßenbild beeinträchtigt wird und auch im Interesse der Bewohner der Nachbarhäuser sowie aus Gründen des Denkmalschutzes die sofortige Beseitigung der festgestellten Mängel geboten ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Ihnen seit langem Gelegenheit gegeben wurde, für Abhilfe zu sorgen. Eine Verzögerung des Verfahrens durch Einlegung eines Rechtsbehelfs mit aufschiebender Wirkung kann daher nicht vertreten werden. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung greift die Gemeinde vergleichbare Fälle im Gemeindegebiet auf und dringt mit Nachdruck auf die Beseitigung von städtebaulich relevanten Mängeln und Missständen. Der Erfolg dieser Bemühungen hängt nicht zuletzt entscheidend davon ab, dass unverzüglich mit der Beseitigung der festgestellten Mängel begonnen wird und keine weitere Verschlechterung der Bausubstanz bis zur Unanfechtbarkeit des Bescheides eintritt.

.....

Unterschrift

Rechtsbehelfsbelehrung mit den Angaben,

- welcher Rechtsbehelf gegen die Entscheidung gegeben ist,
- wo der Rechtsbehelf einzulegen ist,
- binnen welcher Frist der Rechtsbehelf eingelegt werden muss.



## Musterbescheid über die Anordnung eines Modernisierungsgebots nach § 177 BauGB<sup>16</sup>

Modernisierungsgebot

Gegen Zustellungsurkunde

Herrn ...

Erlass eines Modernisierungsgebots gern. § 177 Abs. 2 BauGB für ein Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. ... , Gemarkung ...

Die Gemeinde ... erlässt in dieser Angelegenheit folgenden

**B e s c h e i d**

1. Zur Modernisierung des Anwesens ... werden folgende Maßnahmen angeordnet.

1.1 Maßnahmen der Schalldämmung an Wohnungstrennwänden und Wänden zwischen Wohnungen und Arbeitsräumen im gesamten Gebäude, sodass die Anforderungen nach DIN 4109 Nr. 1 für Geschosshäuser mit Wohnräumen und Arbeitsräumen gewährleistet sind.

1.2 Einbau von Schallschutzfenstern an der straßenseitigen Front des Gebäudes.

Mit der Durchführung der angeordneten Maßnahmen ist spätestens zwei Monate nach Zustellung dieser Verfügung zu beginnen; sie sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Zustellung abzuschließen. Die Räume des Anwesens sind spätestens einen Monat nach Abschluss der angeordneten Maßnahmen wieder ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung zuzuführen.

2. Für den Fall der nicht fristgerechten Erfüllung vorstehender Verfügung werden hiermit folgende Zwangsgelder angedroht:

Ziffer 1.1	... Euro
Ziffer 1.2	... Euro
.....	... Euro
Summe	... Euro

3. Die sofortige Vollziehbarkeit für die Ziffern 1 und 2 wird angeordnet.

4. Für diesen Bescheid werden gem. Art. 3 Abs. 1 Nr. 2 Bay. Kostengesetz keine Kosten erhoben.

**B e g r ü n d u n g:**

Zu Ziffer 1

Die Gemeinde ist sachlich und örtlich für den Erlass dieses Bescheides zuständig (§ 177 Abs. 1 BauGB, Art. 1 Abs. 1 und Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 VwVfG NRW).

Das betreffende 3-geschossige Gebäude, das im Jahre 1913 errichtet wurde, verfügt über 12 Wohnungen. Im Erdgeschoss befinden sich eine gewerbliche Nutzung (Büro der Fa ..... ) und ein Handwerksbetrieb (Schuhmacherei). Das Gebäude liegt an der ... straße, deren Verkehrsaufkommen sich im Laufe der letzten dreißig Jahre mehr als verdreifacht hat. Von Mietern und anderen Nutzern des

<sup>16</sup> Quelle: Landeshauptstadt München, Difu-Arbeitshilfe „Städtebauliche Gebote nach dem Baugesetzbuch“ [verändert]

Gebäudes werden schon seit Jahren Beschwerden über unzumutbare Lärmbelästigungen durch den Straßenlärm in Wohn- und Arbeitsräumen an die Gemeinde herangetragen. Daneben wird auch massiv Beschwerde über den unzureichenden Schallschutz der Wohnungstrennwände geführt. Diese sind so wenig schallschützend, dass Radio- und Fernsehton sowie Gespräche in den Wohnungen in anderen Wohnungen nicht nur als Hintergrundgeräusche zu hören, sondern dort verständlich sind. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Geräusche, die durch die Büro- bzw. Handwerksnutzung verursacht werden. Gespräche mit Kunden können z.B. in den benachbarten Wohnungen deutlich vernommen werden. Die unzureichende schallschutztechnische Situation konnte wiederholt durch von Mietern veranlasste Untersuchungen festgestellt werden.

In der näheren Umgebung entlang der ... Straße befinden sich mehrere gemischt genutzte Gebäude, die wie das betreffende Gebäude vor dem ersten Weltkrieg gebaut wurden. Beschwerden über unzumutbare Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen werden bei diesen jedoch nicht geführt, da deren Eigentümer/innen frühzeitig entsprechende Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich des Schallschutzes - auch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln - durchführen ließen.

Die Gemeinde ... ist sachlich und örtlich für den Erlass des Modernisierungsgebots zuständig (§ 177 Abs. 1 und 2 BauGB, Art. 1 Abs. 1 und Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 VwVfG NRW).

Nach § 177 Abs. 1 BauGB kann u.a. zur Beseitigung von Missständen, die in der inneren oder äußeren Beschaffenheit einer baulichen Anlage begründet sind, ein Modernisierungsgebot erlassen werden. Nach § 177 Abs. 2 BauGB liegen Missstände insbesondere dann vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Bei den in den Wohnungen ... sowie im Büro der Fa. .... am ... und am ... durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen konnten Werte festgestellt werden, die als erhebliche und schwerwiegende Abweichung von den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse qualifiziert werden können. Auf die festgestellten Untersuchungsergebnisse, die diesem Bescheid als Anlage beigefügt sind und Ihnen bereits bei der Erörterung am ... ausgehändigt wurden, wird ausdrücklich verwiesen.

Seit Durchführung der ersten schalltechnischen Untersuchung am ... versuchte die Gemeinde mehrmals, Sie für die erforderliche schalltechnische Modernisierung des Gebäudes, die auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei durchgeführt werden kann, zu gewinnen. Auf den Erörterungstermin vom ... und die Gesprächstermine am ... und am ... wird verwiesen.

Die Gemeinde hat Ihnen dabei mehrfach Möglichkeiten aufgezeigt, wie die schalltechnische Modernisierung durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen. Aufgrund Ihrer Vermögensverhältnisse ist Ihnen die Durchführung der angeordneten Instandsetzungsmaßnahmen zuzumuten. Die angeordneten Maßnahmen sind in rechtlicher und technischer Hinsicht möglich und wirtschaftlich vertretbar.

Die beim Erörterungstermin am ... vollzählig anwesenden Wohnungsmieter sowie die gewerblichen Mieter erklärten sich mit den angeordneten Maßnahmen einverstanden und versicherten, diese zu dulden.

Beim Erörterungstermin und bei den o. g. Gesprächsterminen bei der Gemeinde haben Sie unter Berufung auf den sich aus der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG ergebenden Bestandsschutz zu erkennen gegeben, dass Sie nicht verpflichtet werden könnten, die geforderten schalltechnischen Maßnahmen durchzuführen. Weiter gaben Sie an, dass sich das Gebäude in einem intakten und ordnungsgemäßen Zustand befinde und keinerlei Mängel aufweise. Zudem habe bisher auch die Bauaufsichtsbehörde von Ihnen die Durchführung schallschützender Maßnahmen nicht verlangt. Sie seien daher auf keinen Fall bereit, die geforderten Maßnahmen an dem Gebäude durchführen zu lassen.

Zu Ihrem Vorbringen ist festzustellen, dass ein Modernisierungsgebot nach § 177 Abs. 2 BauGB bei Missständen an baulichen Anlagen von bodenrechtlicher Relevanz erlassen werden kann. Solche liegen ausdrücklich dann vor, wenn z.B. ein Gebäude - wie in Ihrem Fall - nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Sowohl der Bestandsschutz wie auch ein ansonsten nicht zu beanstandender Zustand des Gebäudes können der Gebotsanordnung nicht entgegenstehen. Ein Modernisierungsgebot ergeht aus städtebaulichen Gründen. Es kann daher unabhängig von einem bauaufsichtlichen Einschreiten erlassen werden. Es kommt nicht darauf an, ob die Voraussetzungen für ein bauaufsichtliches Einschreiten vorliegen.

Aufgrund der nachweislich durch mehrmalige Messungen festgestellten schallschutz-technischen Missstände an Ihrem Gebäude, die in erheblicher Weise den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse widersprechen und deren Behebung keinen Aufschub mehr duldet, ist die Durchführung der angeordneten Maßnahmen alsbald geboten (§ 175 Abs. 2 BauGB). Aufgrund Ihrer strikten Weigerung, die erforderlichen Maßnahmen selbst durchzuführen, obwohl sie Ihnen wirtschaftlich zumutbar sind, ist es ermessensgerecht, dieses Modernisierungsgebot zu erlassen.

Zu Ziffer 2

Die Zwangsgeldandrohung beruht auf § 55 ff. VwVG NRW.

Falls Sie Ihrer Verpflichtung nicht bis zum Ablauf der gesetzten Frist nachgekommen sind, wird die Zwangsgeldandrohung fällig, ohne dass es eines neuen Verwaltungsaktes bedarf (§ 60 Abs. 3 VwVG NRW).

Die Fristsetzung beruht auf § 63 Abs. 1 VwVG NRW).

Die Höhe des Zwangsgeldes beruht auf § 60 Abs. 1 VwVG NRW. Das wirtschaftliche Interesse (§ 60 Abs. 1 VwVG NRW) der Eigentümerin wird mit diesem Zwangsgeld angesichts des Grundstückswertes nicht überstiegen.

Das Zwangsgeld kann so lange und so oft angewendet werden, bis die Verpflichtung vollständig erfüllt ist (§ 60 Abs. 1 VwVG NRW).

Zu Ziffer 3

Die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit gem. § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO ist gerechtfertigt, da an der unverzüglichen Beseitigung der festgestellten schallschutztechnischen Missstände ein dringendes öffentliches Interesse besteht, weil hier schwerwiegenden Abweichungen von den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse abzuhelpen ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Ihnen seit langem Gelegenheit gegeben wurde, selbst für Abhilfe zu sorgen. Eine Verzögerung des Verfahrens durch Einlegung eines Rechtsbehelfs mit aufschiebender Wirkung kann nach alledem nicht vertreten werden.

.....

Unterschrift

Rechtsbehelfsbelehrung mit den Angaben,

- welcher Rechtsbehelf gegen die Entscheidung gegeben ist,
- wo der Rechtsbehelf einzulegen ist,
- binnen welcher Frist der Rechtsbehelf eingelegt werden muss.

## Musterbescheid über die Aufhebung eines Mietverhältnisses<sup>17</sup>

Gegen Zustellungsnachweis

Adresse

Anordnung zur Aufhebung eines Mietverhältnisses gem. § 182 BauGB

Die Gemeinde Musterstadt erlässt folgenden Bescheid:

1. Das zwischen dem Grundstückseigentümer und Vermieter, Herrn Mustermann, und Frau Muster bestehende Mietverhältnis über die Wohnung ..... in dem Gebäude ..... wird zum ..... aufgehoben.
2. Frau Muster ist verpflichtet, die Wohnung mit Ablauf des ..... zu räumen.
3. Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziff. 2 genannten Verpflichtung wird ein Zwangsgeld in Höhe von 800 Euro zur Zahlung fällig. Ist die Wohnung bis zum ..... nicht geräumt, wird die Zwangsräumung angedroht.
4. Für diesen Bescheid werden keine Kosten erhoben.

B e g r ü n d u n g:

I.

Die Gemeinde Musterstadt ist sachlich und örtlich für den Erlass dieses Bescheides zuständig (§ 182 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 1 VwVfG NRW).

II. zu 1. und 2.

Für das o.g. Wohngebäude wurde auf Grund erheblicher Missstände gem. im Sinne von § 177 Abs. 2 BauGB das Modernisierungsgebot vom ..... erlassen, das mit Ablauf des ..... bestandskräftig wurde. Ebenfalls bestandskräftig wurde am ..... die an Sie ergangene und durch Zustellungsurkunde zugestellte Duldungsanordnung vom ....., durch die Sie verpflichtet wurden, die mit dem Modernisierungsgebot angeordneten Maßnahmen zu dulden. Während von den ursprünglich insgesamt sechs Mietparteien des o.g. Wohngebäudes nach Erlass entsprechender Duldungsanordnungen fünf nach der ordentlichen Kündigung ihrer Mietverhältnisse bereits aus dem Gebäude ausgezogen sind, haben Sie sich bislang geweigert, Ihr Mietverhältnis (Mietvertrag über Wohnraum vom ...) zu kündigen.

In der am ... erfolgten Anhörung gem. ... (§ 28 VwVfG NRW) zur beabsichtigten Aufhebung Ihres Mietverhältnisses gem. § 182 BauGB, an der auch der Grundstückseigentümer und Vermieter, Herr ..., teilnahm, haben Sie dargelegt, dass Sie, da Sie schon seit 27 Jahren in dieser Wohnung leben, diese auf keinen Fall freiwillig verlassen würden. Nach Ihren Äußerungen bei der Anhörung - bei der Sie auch auf die Möglichkeit eines Härteausgleichs gem. § 181 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie auf mögliche Entschädigungsleistungen nach § 185 BauGB hingewiesen wurden - kann davon ausgegangen werden, dass Sie Ihr Mietverhältnis nicht selbst kündigen werden. Bei genanntem Anhörungstermin hat zudem der Grundstückseigentümer und Vermieter, Herr ..., erklärt, dass er nicht daran denke, das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis zu kündigen, da der Abbruch des Gebäudes ihn nichts angehe. Dies sei alles Sache der Gemeinde.

Damit die Gemeinde ... das im öffentlichen Interesse liegende Modernisierungsgebot vom ... möglichst

<sup>17</sup> Quelle: Wallraven-Lindl, Marie-Luis/ Strunz, Anton/ Geiß, Monika: Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007, Berlin 2007 (Difu-Arbeitshilfe) [verändert]

bald realisieren und das genannte Gebäude abbrechen kann, ist es erforderlich, das zwischen Ihnen und Herrn ... bestehende Mietverhältnis gem. § 182 Abs. 1 BauGB mit einer Frist von sechs Monaten aufzuheben. Die Aufhebung des Mietverhältnisses kann hier von Amts wegen angeordnet werden, da sie zum Zwecke der Durchsetzung eines städtebaulichen Gebots dient.

Die Gemeinde handelt im pflichtgemäßen Ermessen (§ 40 VwVfG NRW). Unter Abwägung aller für und gegen die Aufhebung des o.g. Mietverhältnisses sprechenden Umstände ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gelangt, dass das öffentliche Interesse an der Aufhebung des Mietverhältnisses zum Zwecke der Durchsetzung des Rückbaugesbots gegenüber dem privaten Interesse der Mieterin am Fortbestand ihres Mietverhältnisses vorrangig ist.

Die Aufhebung des Mietverhältnisses setzt gem. § 182 Abs. 2 BauGB voraus, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

Entsprechend dem der Gemeinde vorliegenden Mietvertrag bewohnen Sie als Einzelperson in o.g. Gebäude im 2. Stock seit ... eine 72,4 m<sup>2</sup> große Wohnung mit Küche (8,3 m<sup>2</sup>), Bad (5,7 m<sup>2</sup>), Flur (4,8 m<sup>2</sup>) und drei Zimmern (Kinderzimmer 10,2 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 17,0 m<sup>2</sup> und Wohnzimmer 26,4 m<sup>2</sup>). Für die Wohnung zahlen Sie monatlich derzeit ... Euro kalt. Hinzu kommt eine monatliche Pauschale für Nebenkosten und Heizung in Höhe von ... Euro.

Als Ersatzwohnraum steht für Sie eine Wohnung mit drei Zimmern (Kinderzimmer 8,1 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 14,7 m<sup>2</sup> und Wohnzimmer 28,3 m<sup>2</sup>), Küche (9,2 m<sup>2</sup>), Flur (6,4 m<sup>2</sup>) und Bad (4,6 m<sup>2</sup>), also insgesamt 71,3 m<sup>2</sup> in der Wohnanlage ... der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ... in der ...straße ... zur Verfügung. Der Mietpreis für die im 3. Stock befindliche Wohnung beträgt monatlich kalt ... Euro. Die Pauschale für Nebenkosten und Heizung beträgt monatlich ... Euro. Obwohl diese Wohnung vom Ausstattungsstandard her erheblich besser als Ihre derzeitige Wohnung ist, sind die Mietkosten niedriger als bei Ihrer bisherigen Wohnung (Quadratmeterpreis netto alte Wohnung ... Euro; Quadratmeterpreis netto der angebotenen Wohnung ... Euro). Die Wohnanlage ... liegt nur 600 m von Ihrer derzeitigen Wohnung entfernt und sie ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln von Ihrem Arbeitsplatz in der ... ebenso gut erreichbar. Die Wohnung steht derzeit leer und kann von Ihnen jederzeit bezogen werden.

Für Sie steht somit angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen gem. § 182 Abs.2 BauGB zur Verfügung. Die Wohnung entspricht insbesondere hinsichtlich Lage und Mietpreis Ihren Wohnbedürfnissen.

Da Sie noch keinen Antrag auf Gewährung eines Härteausgleichs gem. § 181 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gestellt haben, weisen wir Sie darauf hin, dass ein solcher Antrag bei der Gemeindeverwaltung, Amt für ..., gestellt werden kann. Sie haben hier die Möglichkeit, einen Härteausgleich in Geld für die Aufhebung Ihres Mietverhältnisses zu beantragen.

Weiter werden Sie gem. § 185 Abs. 1 BauGB für alle mit dem Wohnungswechsel verbundenen und nachgewiesenen Vermögensnachteile entschädigt. Hierzu rechnen z.B. die Kosten für den Umzug. Die entsprechenden Nachweise bitten wir der Gemeinde, Amt für ..., vorzulegen.

III.

Die Zwangsgeldandrohung beruht auf den §§ 55 ff. VwVG NRW.

Die Höhe des Zwangsgeldes entspricht der wirtschaftlichen Bedeutung, die der Nichtauszug aus der

Wohnung für die Adressatin hat. Unter Berücksichtigung des erforderlichen Aufwandes kann der Pflichtigen die Erfüllung ihrer Verpflichtung bis zu dem in Ziff. 2 des Bescheides genannten Termin billigerweise zugemutet werden. Das Zwangsgeld kann so lange und so oft angewendet werden, bis die Pflicht erfüllt ist. Wird die Pflicht nicht erfüllt, so ist die Zwangsgeldforderung fällig und kann im Wege der Zwangsvollstreckung beigetrieben werden, ohne dass ein neuer Bescheid erforderlich ist.

Führt die Anwendung der Zwangsgelder nicht zum Erfolg und ist die Wohnung nicht bis spätestens ... geräumt, so wird die Zwangsräumung der Wohnung angedroht. Die Androhung der Zwangsräumung als Sonderfall des unmittelbaren Zwangs ist sachgerecht, um den städtebaulich dringend erforderlichen Abbruch des o.g. Gebäudes durchsetzen zu können. Die Androhung unmittelbaren Zwangs ist dann möglich, wenn die Androhung und Anforderung der Zwangsgelder erfolglos bleiben (§ 62 VwVG NRW). Gründe, die eine Räumung der Wohnung als unzumutbar erscheinen lassen, wurden nicht vorgebracht.

.....

Unterschrift

Rechtsbehelfsbelehrung mit den Angaben,

- welcher Rechtsbehelf gegen die Entscheidung gegeben ist,
- wo der Rechtsbehelf einzulegen ist,
- binnen welcher Frist der Rechtsbehelf eingelegt werden muss.



## IMPRESSUM

**Herausgabe und Vertrieb** Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf

broschueren@mbwsv.nrw.de  
www.mbwsv.nrw.de

Diese Druckschrift wird im Rahmen der der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

**Autorinnen und Autoren** Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Elke Geratz, Dominik Geyer,  
Angelina Sobotta  
info@stadtplanung-dr-jansen.de

**MBWSV NRW** Referat V.2 Integrierte Stadterneuerung und Demographischer Wandel, Soziale  
Stadt, Stadtumbau West

**Layout** Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln

**Fotos** Bezirksregierung Arnsberg: Titel, S. 35, S. 70/71 Bild 1, 4, 5, 6 v. I., S. 75, S.80; DSK  
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG: S. 15, S. 28, S.  
52/53 Bild 1, 2, 4, 5 v. I.; Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft: S. 52/53 Bild 3 v. I., S.76/77;  
Planungsbüro Flaspöhler: S. 13, S. 17, S. 22, S. 70/71 Bild 2, 3 v. I.; Stadt Gelsenkirchen:  
S. 19, S. 46/47; Stadt Lübeck: S.11, S. 40/41 Bild 4, 5 v. I.; Sonstige: Stadt- und Regional-  
planung Dr. Jansen GmbH

© MBWSV, 2014





**Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
Telefon: +49 (0)211 3843-0  
Telefax: +49 (0)211 3843-9110  
[www.mbwsv.nrw.de](http://www.mbwsv.nrw.de)

