



## **Erlassen eines Modernisierungsgebotes bei Verwahrlosung von Immobilien gemäß Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit**

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Ortschaftsrat Wolfartsweier	20.09.2022	2	x	

### **1. Wie beurteilt das Bauordnungsamt anhand der genannten Fördermöglichkeiten die Möglichkeit, ein Modernisierungsgebot auszusprechen?**

Dieser Eingriff in die Rechte der Eigentümer ist im Verhältnis so gravierend, dass diese gesetzliche Regelung praktisch nicht zur Anwendung kommt.

Verfahren solcher Art ziehen sich erfahrungsgemäß über viele Jahre mit ungewissem Ergebnis. Weist eine bauliche Anlage 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 (§ 177 BauGB).

Dem Eigentümer sind die Missstände oder Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen. Das bedeutet, dass die Verwaltung konkret benennen muss, welche Arbeiten zu erbringen sind. Das verdeutlicht, dass der alleinige Hinweis „den Verfall zu stoppen“ nicht ausreicht. Es bedarf es einer Begehung – auch im Gebäude – welcher der Eigentümer zustimmen müsste. Die Mängel wären zu erheben, zu dokumentieren und deren Umsetzung anzuordnen. Grundsätzlich hat der Eigentümer die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen zu tragen. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat oder kann er diese aus wirtschaftlichen Gründen nicht aufbringen, verbleiben diese bei der Gemeinde. Aus Erfahrung ist der Streit ums Geld meist sehr zeitintensiv, wenn eine sogenannte Ersatzvornahme aus sicherheitsrelevanten Gründen (Gefahr in Verzug) angeordnet werden muss.

Auch in den Sanierungsgebieten stehen den Eigentümern Zuschüsse zur Verfügung.

Erfahrungsgemäß werden diese jedoch gerade für solche Objekte nicht in Anspruch genommen, denn es handelt sich um Zuschüsse und nicht um eine Kostenübernahme, d.h. der Eigentümer muss selbst Geld in die Hand nehmen, woran es vermutlich meist scheitert.

Die Beratung durch die Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur hier bei der Sanierung beratend zur Seite stehen, besteht natürlich, allerdings ist es erforderlich, dass die Eigentümer diese Beratung bei der KEK suchen und in Anspruch nehmen.

### **2. Wurden im Stadtgebiet mittlerweile schon Modernisierungsgebote ausgesprochen? Wenn ja, welche Ergebnisse können daraus abgeleitet werden?**

Modernisierungsgebote wurden bisher nicht ausgesprochen da die rechtlichen Hürden und der Verwaltungsaufwand extrem hoch sind.