



# Inwertsetzung von Brachflächen

Handlungsempfehlungen für Kommunen 2011



# Impressum



erstellt von der LEG Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH  
Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung  
Mainzerhofstraße 12  
99084 Erfurt

Tel.: 0361/56 03-230  
Fax: 0361/56 03-336  
Mail: [sre@leg-thueringen.de](mailto:sre@leg-thueringen.de)  
URL: <http://www.leg-thueringen.de>

bearbeitet von Dipl.-Ing. Frank Leipe,  
Dipl.-Ing. Thomas Zill



im Auftrag des Landkreises Greiz  
Dr.-Rathenau-Platz 11  
07973 Greiz  
und des



Saale-Orla-Kreises  
Oschitzer Str. 4  
07907 Schleiz



gefördert durch das Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Natur  
Beethovenplatz 3  
99096 Erfurt

Erfurt, Dezember 2010



# Inhalt

<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>Prioritäten setzen</b>	<b>7</b>
<b>Das Grundstück mobilisieren</b>	<b>8</b>
<b>Den Eigentümer ermitteln</b>	<b>9</b>
<b>Eigentümer bei insolventen Gesellschaften</b>	<b>10</b>
<b>Herrenlose Grundstücke</b>	<b>11</b>
<b>Belastungen im Grundbuch löschen</b>	<b>13</b>
<b>Erbengemeinschaften lösen</b>	<b>15</b>
<b>Grundstücksverfügbarkeit durch Zwangsversteigerung</b>	<b>16</b>
<b>Öffentlichen Grundstücksauktion</b>	<b>18</b>
<b>Visionen schaffen</b>	<b>20</b>
<b>Nachnutzung Gewerbe &amp; Handwerk</b>	<b>22</b>
<b>Nachnutzung Photovoltaik</b>	<b>24</b>
<b>Öffentliche Nachnutzung</b>	<b>25</b>
<b>Nachnutzung Renaturierung &amp; Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>27</b>
<b>Fazit</b>	<b>30</b>

## Einleitung

Gibt es auch in Ihrer Kommune Brachflächen, die das Orts- und Landschaftsbild stören, Gefahren für spielende Kinder oder Passanten darstellen? Nimmt die Zahl der Brachflächen in Ihrer Kommune eher zu als ab? Sinken die Bodenpreise in Ihrer Kommune? Halten sich die Eigentümer mit Investitionen auf Grundstücken in der Nachbarschaft von Brachflächen zurück?

Typische Probleme in einer Vielzahl von Kommunen. Oft sind die Eigentümer von Brachflächen nicht handlungsfähig oder nicht mehr auffindbar. Daher wenden sich die Bürger an die Kommune und fordern sie auf, tätig zu werden. Doch die Kommune ist in den meisten Fällen nicht der Eigentümer der Brachfläche. Die Beseitigung von Brachflächen gehört nicht zu den kommunalen Pflichtaufgaben und die kommunalen Haushalte in schrumpfenden Gemeinden lassen wenig Handlungsspielraum. Was soll die Gemeinde tun?

Ein Beispiel: In einer kleinen Stadt mit rund 3.000 Einwohnern wurde der Bürgermeister beraten, wie er ein leerstehendes Gebäude direkt am Marktplatz einer Nachnutzung zuführen kann, bevor das Gebäude zu einem städtebaulichen Missstand wird. Mit wenig Geld und Aufwand hätte er die problematischen Eigentumsverhältnisse lösen, das Grundstück zwischenerwerben und weiterverkaufen können. Doch der Bürgermeister zögerte: „Wenn ich heute diese Brachfläche kaufe, stehen morgen zehn andere Bürger bei mir vor der Tür, die von mir verlangen, auch ihre Brachfläche zu kaufen.“

Die Sorge des Bürgermeisters ist berechtigt. Nur - welche Alternativen gibt es? Wächst die Anzahl der Brachflächen in einer Kommune, sinkt die Qualität des Ortes als Wohn- und Arbeitsstandort, die Bodenpreise sinken, die Menschen wandern ab. Es droht, sich eine Abwärtsspirale zu entwickeln.

Diese Handlungshilfe wendet sich an Kommunen, die im Rahmen ihrer Möglichkeiten daran arbeiten wollen, Brachflächen in Wert zu setzen, um ihre Orte auch in Zukunft als Wohn- und Arbeitsstandort attraktiv zu erhalten.

Die Handlungshilfe entstand während eines gemeinsamen Modellprojektes der Landkreise Greiz und Saale-Orla, das durch das Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Natur gefördert wurde. Im Modellprojekt wurden zahlreiche Instrumente zur Inwertsetzung von Brachflächen fallbezogen und systematisch angewendet, um nicht genutzte und brach gefallene Flächen im Siedlungszusammenhang, in Randlage sowie im Außenbereich auf ihr Nachnutzungspotenzial zu untersuchen und entsprechend ihrer Eignung wieder in eine Nutzung zu überführen.

Die an vielen konkreten Beispielen gewonnenen Erkenntnisse sind übertragbar und werden mit dieser Handlungsempfehlung den Kommunen zur Verfügung gestellt.



## Prioritäten setzen

Die Kommunen haben mit ihren Ressourcen wirtschaftlich umzugehen. Die Anzahl der Brachflächen verbietet es den Kommunen, sich flächendeckend auf alle Brachflächen gleichzeitig zu stürzen. An erster Stelle steht daher die Frage, die Inwertsetzung welcher Brachflächen für die Kommune das beste Verhältnis von Nutzen zu Aufwand bringt und daher mit Priorität bearbeitet werden soll.

Je besser es der Kommune gelingt, die richtigen Prioritäten zu setzen, desto größer werden die zu erwartenden Effekte sein. Mögliche Kriterien für die Auswahl der mit Priorität zu bearbeitenden Standorte können sein:

### Lage

Die Lage der Brachfläche im Siedlungsgefüge (innerörtliche Lage, Ortsrandlage, Außenbereich) bestimmt die Art einer möglichen Nachnutzung und die Wahrscheinlichkeit, einen Investor zu finden. Darüber hinaus bestimmt die Lage und Wirkung im Stadtraum die Bedeutung des Standortes für das Ortsbild.

### Eigentum

Eigentumsrechtlich verfügbare Standorte in öffentlichem Eigentum oder mit mitwirkungsbereiten Eigentümern bieten günstige Ausgangsvoraussetzungen für eine Inwertsetzung. Auf der anderen Seite können komplizierte Eigentumsverhältnisse oder nicht mitwirkungsbereite Eigentümer eine Nachnutzung erheblich erschweren, so dass sich die Frage nach dem Verhältnis von Aufwand und Nutzen stellt.

### Nachfrage nach einer bestimmten Nutzung

Wie hoch ist der Bedarf für die vorgesehene Nachnutzung (z.B. Wohnen, Gewerbe, Natur)? Lässt der Bedarf eine Inwertsetzung in einem angemessenen Zeitraum erwarten? Je höher die Nachfrage, desto aussichtsreicher ist eine mögliche Inwertsetzung.

### Wirtschaftlichkeit

Stehen die zu erwartenden Kosten für eine Inwertsetzung – auch bei Inanspruchnahme von Fördermitteln – in einem angemessenen Verhältnis zu dem Bodenwert, den die Fläche durch die geplante Nachnutzung erhalten wird?

### unmittelbares Gefährdungspotential

Geht von dem Standort eine Gefahr aus, z.B. durch ungesicherte, einsturzgefährdete Gebäude, oder Umweltverschmutzungen, begründet dies eine besondere Priorität für ein Einschreiten der Kommune. Nachhaltiger als Absperrzäune und wiederholte Aufräumaktionen – oft auf Kosten der Kommune – ist es, den Standort nachzunutzen.

Eine transparente Entscheidung anhand der dargestellten Kriterien hilft der Kommune, sich auf die aussichtsreichen, wichtigen Standorte zu konzentrieren und diese Entscheidung gegenüber den Bürgern klar zu kommunizieren.



## Das Grundstück mobilisieren

Um eine Brachfläche einer neuen Nutzung zuführen zu können, muss der Eigentümer bereit und in der Lage sein, das Grundstück zu einem angemessenen Preis an den Investor zu verkaufen. Ist der Eigentümer bekannt und äußert er sich eindeutig, kann diese Frage schnell beantwortet werden.

Lehnt es der Eigentümer kategorisch ab, die Fläche zu angemessenen Bedingungen zu verkaufen, sollte die Kommune prüfen, ob gegen die Interessen des Eigentümers weiterer Aufwand in einen solchen Standort investiert werden sollte. Dies würde im Regelfall auf die Anwendung von rechtlichen Instrumenten wie der Zwangsversteigerung oder dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB) hinauslaufen.

In der Praxis stellt sich die Eigentumsfrage sehr vielschichtig dar: unbekannte Eigentümer, eine insolvente Firma als Eigentümer, uneinige Eigentümergemeinschaften, Rechte Dritter am Grundstück (z.B. Grundschulden) und anderes lassen die Verfügbarkeit des Grundstücks im Unklaren. In diesen Fällen sind weitere Nachforschungen erforderlich.

Auf den folgenden Seiten wird das wichtigste Handwerkszeug beschrieben, mit dem Grundstücke mobilisiert werden können. Praktischen Fallbeispiele aus dem Modellprojekt veranschaulichen die Vorgehensweise.



## Den Eigentümer ermitteln

Eigentümer eines Grundstücks ist im Regelfall der im Grundbuch eingetragene Eigentümer. Der schnellste Weg zur Eigentümerinformation führt über das automatisierte Liegenschaftsbuch (ALB), auf das beispielsweise die Kommunen zugreifen können. Dies reicht für den Erstkontakt in der Regel aus. Amtlich nachgewiesen wird der Eigentümer im Grundbuch. Deshalb sollte auch in das Grundbuch Einsicht genommen werden, spätestens dann, wenn der Kaufvertrag vorbereitet wird.

Ist der Name des Eigentümers über das ALB oder das Grundbuch ermittelt, folgt die Kontaktaufnahme. Im Idealfall ist der Eigentümer in der Kommune bekannt, seine Adresse liegt vor oder kann über das Telefonbuch ermittelt werden. Leider ist dies oft nicht der Fall. Folgende typische Probleme können auftreten:

*Die als Eigentümer eingetragene natürliche Person ist vor Ort unbekannt:*

- Wenn ein Wohnort im Grundbuch angegeben ist, beantragt man eine Melderegisterauskunft beim Einwohnermeldeamt des entsprechenden Ortes. Bearbeitungszeit und etwaige Gebühren für eine Auskunft differieren von Ort zu Ort.
- Wenn kein Wohnort im Grundbuch steht, ist detektivischer Spürsinn gefragt. Hinweise findet man vielleicht in der Abteilung III des Grundbuchs. Ist beispielsweise das Grundbuch mit einer Grundschuld zugunsten der Bank belastet, kann man sich bei der Bank nach dem Eigentümer erkundigen. Oder man fragt die für Grundsteuern zuständige Stelle, an wen sie den Grundsteuerbescheid versendet. Wird das Grundstück genutzt, beispielsweise durch einen Landwirt? Dann fragt man beim Landwirtschaftsbetrieb nach, an wen dieser die Pacht entrichtet. Schließlich kann man bei bekannten Grundstücksnachbarn nachfragen, ob sie den Nachbar-eigentümer kennen. Auch eine Recherche über das Internet kann weiterhelfen. Möglichkeiten gibt es viele.

*Eine Adresse wurde ermittelt und die Post kommt als unzustellbar zurück:*

In diesem Fall hilft eine Melderegisterauskunft beim zuständigen Einwohnermeldeamt. Ist der Eigentümer mehrfach verzogen, wird man diesen Schritt wiederholen müssen, bis die aktuelle Adresse ermittelt ist – oder das Einwohnermeldeamt den Tod des Gesuchten meldet – dann sind die Erben zu ermitteln.

*Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer ist verstorben, die Erben sind unbekannt:*

In diesem Fall sind die Erben zu recherchieren. Dafür fragen Sie beim zuständigen Nachlassgericht an, ob es Hinweise auf die Erben besitzt und bitten Namen und Adressen möglicher erbberechtigter Verwandter zu übersenden. Vielleicht liegt beim Nachlassgericht ein Testament vor, oder es wurde ein Erbschein beantragt. Die Sterbeurkunde weist den Namen des etwaigen Ehepartners aus und wer die Sterbeurkunde beantragte. Dieser Antragsteller ist oft ein naher Verwandter, der dann als nächstes befragt werden kann.

Große Erbengemeinschaften aufzuklären kann aufwändig sein (siehe unten). Sofern die Kommune nicht über die Kapazitäten verfügt, sollte ein externer Dienstleister damit beauftragt werden.

*Der Eigentümer (natürliche Person) konnte trotz aller Bemühungen nicht gefunden werden:*

Wenn alles nichts geholfen hat, dann bleibt nur die Bestellung eines amtlichen Vertreters für den unbekanntem Eigentümer. Die gute Nachricht: Ihre bisherigen Bemühungen waren nicht umsonst. Die Bestellung eines Vertreters von Amts wegen erfordert die vorherige gründliche Recherche des Eigentümers. Ein amtlicher Vertreter kann beispielsweise nach § 16 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) oder nach § 207 BauGB bestellt werden. Im Einzelnen wird man sich mit dem Rechtsamt bzw. einem Juristen zum passenden Verfahren verständigen. Planen Sie ausreichend Zeit für die Vertreterbestellung ein.



# Eigentümer bei insolventen Gesellschaften

Gewerbliche Altstandorte stehen oft im Eigentum einer Gesellschaft. In nicht wenigen Fällen ist die Gesellschaft insolvent und ein Ansprechpartner kann nicht mehr gefunden werden. Wie geht man in diesem Fall vor?

Als erstes ist zu prüfen, ob die Gesellschaft noch aktiv ist und wer der aktuelle Ansprechpartner ist. Diese Information finden Sie im Handelsregister, das im Internet unter [www.handelsregister.de](http://www.handelsregister.de) einsehbar ist.

Solange die Gesellschaft noch über Vermögen – also beispielsweise ein Grundstück – verfügt, dürfte der Eintrag im Handelsregister nicht gelöscht werden. In der Praxis kommt dies dennoch vor. Ist die im Grundbuch als Eigentümer eingetragene Gesellschaft gelöscht, besteht sie im Rechtssinne trotzdem fort, ist allerdings nicht handlungsfähig. Damit eine gelöschte Gesellschaft wieder handlungsfähig wird, bestellt das Registergericht auf Antrag eines Berechtigten einen Nachtragsliquidator. Der Wirkungsbereich des Nachtragsliquidators kann beschränkt werden, z.B. auf den Verkauf des Grundstücks. Nachdem das Eigentum übergegangen ist, wird die Bestellung des Nachtragsliquidators wieder aufgehoben.

Ist der Nachtragsliquidator bestellt, gibt es zwei Möglichkeiten: Ist das Grundstück unbelastet oder liegen die Belastungen unter dem Wert des Grundstücks, wird man einen unmittelbaren Verkauf des Grundstücks anstreben. Ist das Grundstück im Grundbuch allerdings mit Forderungen belastet, die den Wert des Grundstücks übersteigen, wird eine Zwangsversteigerung der geeignete Weg sein, um das Eigentum zu erlangen. Die Anforderungen und das Verfahren der Zwangsversteigerung sind weiter unten dargestellt.

## Ein Beispiel: ehemalige Kaserne an der Kreisstraße nach Neundorf in der Gemarkung Schlegel, Saale-Orla-Kreis

Die ehemalige Kaserne wurde nach der Wende von einer Spedition erworben. Die Spedition meldete Insolvenz an. Die Liquidation wurde mangels Masse abgewiesen, daher gab es keinen Insolvenzverwalter. Das Unternehmen wurde 1998 aus dem Handelsregister gelöscht, die Akte beim Handelsregister wurde nach 10 Jahren vernichtet. Das ist die Ausgangssituation: der im Grundbuch eingetragene Eigentümer gelöscht, die Akte vernichtet, kein Ansprechpartner vorhanden. Was tun?

Damit der Eigentümer wieder handlungsfähig wird und über das Grundstück verfügen kann, hat ein Berechtigter einen Antrag auf Bestellung eines Nachtragsliquidators zu stellen. Berechtigter wäre z.B. der letzte Geschäftsführer. Der Antrag ist unter Angabe der HRB-Nummer an das Handelsregister Jena zu stellen. Im Antrag ist der Wirkungskreis des Nachtragsliquidators genau zu beschreiben. In diesem Fall wäre der Wirkungskreis die Veräußerung des betreffenden Grundstücks. Weiterhin hat der Nachtragsliquidator zu versichern, dass er bereit ist, das Amt zu übernehmen, dass er gegenüber der Staatskasse keine Kostenansprüche geltend macht und dass er versichert, dass nach § 67 Abs. 3 i.V. m § 6 Abs. 2 des GmbH-Gesetzes keine Umstände vorliegen, die einer Bestellung entgegenstehen. Die Versicherung muss vom Notar bestätigt werden. Für das Verfahren ist mit einem Zeitaufwand von 1 bis 6 Monaten zu rechnen.



# Herrenlose Grundstücke

Hat ein Grundstück keinen Eigentümer, wird es als herrenlos bezeichnet.

Gemäß § 928 Abs. 1 BGB kann das Eigentum an einem Grundstück dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht gegenüber dem Grundbuchamt erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird. Das Grundstück wird herrenlos. Ein Grundstück wird auch herrenlos, wenn der Eigentümer stirbt und die Erben das Erbe ausschlagen.

Das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks steht dem Fiskus des Landes zu. Ansprechpartner ist der Landesbetrieb Thüringer Liegenschaftsmanagement – THÜLIMA ([www.thueringen.de/de/thuelima](http://www.thueringen.de/de/thuelima)). Der Fiskus übt das ihm zustehende Aneignungsrecht in der Regel nur dann aus, wenn er ein unmittelbares Interesse an dem Grundstück hat. Es gibt allerdings keine Frist, innerhalb derer der Fiskus die Aneignung erklären müsste.

Möchte ein Dritter sich dieses Grundstück aneignen, kann das Land das Aneignungsrecht an den Interessenten abtreten. Das Land hat aufgrund der haushaltsrechtlichen Vorschriften die Abtretung gegen die Zahlung des vollen Werts vorzunehmen. Verzichtet der Fiskus auf sein Aneignungsrecht durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt, kann sich jeder Dritte das herrenlose Grundstück durch Erklärung gegenüber dem Grundbuch aneignen. Damit gelten natürlich auch etwaige Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches gegen ihn. Der Umgang mit solchen Belastungen im Grundbuch (siehe unten) ist vorher zu klären.

Soll ein herrenloses Grundstück mobilisiert werden, ist also die Abstimmung mit dem Fiskus über die THÜLIMA erforderlich. Da herrenlose Grundstücke in der Regel deswegen herrenlos sind, weil sie nur noch eine finanzielle Belastung darstellen, liegt ein möglicher Konfliktpunkt in der Frage, welchen Wert das Aneignungsrecht des Fiskus hat. Dabei ist der Fiskus zu überzeugen, dass der Verkehrswert den aus der Verwertung der Brachfläche erzielbaren Erlös nicht übersteigen kann.

## § 928 BGB

### Aufgabe des Eigentums, Aneignung des Fiskus

- (1) Das Eigentum an einem Grundstück kann dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht dem Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird.
- (2) Das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks steht dem Fiskus des Landes zu, in dem das Grundstück liegt. Der Fiskus erwirbt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt.



## Herrenlose Grundstücke – ein Beispiel: Wohngebäude Markt 3 in Auma, Landkreis Greiz

Der Eigentümer verzichtete im Jahr 2010 auf das Eigentum am Grundstück (§ 928 Abs. 1 BGB).

Das Grundstück ist hoffnungslos überschuldet: Die Abteilung 3 des Grundbuches umfasst drei Seiten mit einer Grundsschuld und 9 Zwangssicherungshypotheken. Die Summe aller Belastungen beläuft sich auf einen Betrag, der den Wert des Grundstücks mit einer Größe von 553 m<sup>2</sup> bei weitem übersteigt.

Der Fiskus, vertreten durch die THÜLIMA, hat das Aneignungsrecht. Die THÜLIMA übt dieses aufgrund der eingetragenen Belastungen nicht aus, verzichtet aber auch nicht auf das Aneignungsrecht, weil sie das Aneignungsrecht an einen potenziellen Interessenten verkaufen möchte. Dies ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen, weil bereits die eingetragenen Belastungen den Grundstückswert übersteigen. Selbst wenn die THÜLIMA kostenlos auf das Aneignungsrecht verzichten würde, wäre die Aneignung des Grundstücks unwirtschaftlich.

Mit dieser Ausgangssituation ist eine private Investition auf dem Grundstück ausgeschlossen. Eine Revitalisierung des Grundstücks erfordert die Löschung der Belastungen im Grundbuch. Dies kann über eine Zwangsversteigerung aus Rangklasse 3 (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz) erfolgen.

Auch die Zwangsversteigerung erfordert allerdings einen Grundstückseigentümer, gegen den vollstreckt werden kann. Daher ist zusammen mit dem Antrag auf Zwangsversteigerung ein Antrag auf Bestellung eines Vertreters für ein herrenloses Grundstück nach § 787 ZPO beim Amtsgericht Gera zu stellen.



### **§ 787 Zivilprozessordnung (ZPO) – Zwangsvollstreckung bei herrenlosem Grundstück**

- (1) Soll durch die Zwangsvollstreckung ein Recht an einem Grundstück, das von dem bisherigen Eigentümer nach § 928 des Bürgerlichen Gesetzbuchs aufgegeben und von dem Aneignungsberechtigten noch nicht erworben worden ist, geltend gemacht werden, so hat das Vollstreckungsgericht auf Antrag einen Vertreter zu bestellen, dem bis zur Eintragung eines neuen Eigentümers die Wahrnehmung der sich aus dem Eigentum ergebenden Rechte und Verpflichtungen im Zwangsvollstreckungsverfahren obliegt.

# Belastungen im Grundbuch löschen

Bevor ein Grundstück erworben wird, ist zu klären, ob bzw. wie das Grundbuch in Abteilung II und III belastet ist. Hier können Überraschungen lauern, deren Beseitigung einiges an Zeit und Geld kosten kann. Daher ist zu klären, ob Grundschulden bestehen, in welcher Höhe sie heute noch valutieren und ggf. unter welchen Bedingungen die Gläubiger eine Löschung ihrer Grundschulden bewilligen würden. Unerheblich sind etwaige Belastungen im Grundbuch nur bei einer Zwangsversteigerung aus Rangklasse 10 I 3, die auf den folgenden Seiten erläutert wird. Bei dieser Form der Zwangsversteigerung werden alle Belastungen im Grundbuch gelöscht, unabhängig von der Höhe des Ersteigerungserlöses und ohne Mitsprache der eingetragenen Gläubiger.

Viele Verwaltungen können bereits auf das elektronische Grundbuch SolumWeb über das Internet zugreifen ([http://www.thueringen.de/de/olg/infothek/elektronische\\_verfahren/grundbuch/](http://www.thueringen.de/de/olg/infothek/elektronische_verfahren/grundbuch/)). Ansonsten beauftragt die Kommune zweckmäßigerweise den Notar, das Grundbuch einzusehen.

Am wichtigsten ist die Frage nach Grundschulden in Abteilung III des Grundbuchs. Im normalen Grundstücksverkehr ist es üblich, den Verkäufer im Grundstückskaufvertrag zu verpflichten, das Grundstück frei von Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs an den Käufer zu übertragen. Bei brachliegenden „Problemimmobilien“ sind oft alte Grundschulden und/oder Sicherungshypotheken eingetragen. Die Summe der eingetragenen Belastungen übersteigt oft den Wert des Grundstücks.

Die im Grundbuch eingetragenen Forderungen sagen allerdings noch nichts darüber aus, ob bzw. in welcher Höhe die Grundschulden noch valutieren. Es kann sein, dass die Grundschulden bereits ganz oder teilweise getilgt sind. Dies kann verbindlich nur der eingetragene Gläubiger erklären. Also ist mit den Gläubigern Kontakt aufzunehmen.

Übersteigen die noch valutierenden Grundschulden den möglichen Kaufpreis, gibt es zwei Möglichkeiten:

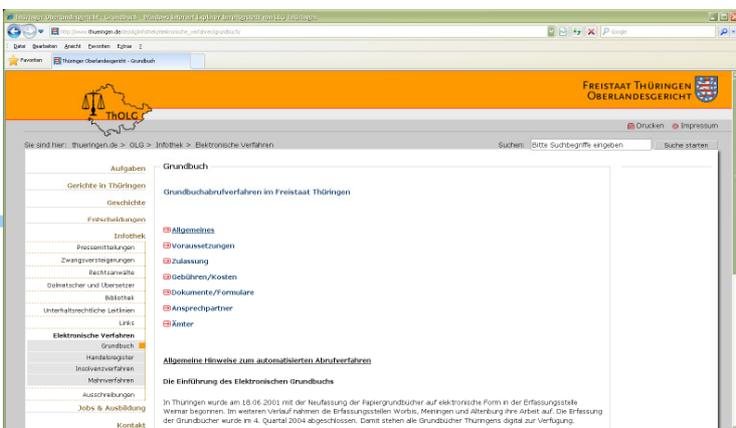
## 1. Die Gläubiger verzichten ganz oder teilweise auf ihre Forderungen:

Mit Banken kann man über eine Löschung von Grundschulden bei Problemimmobilien verhandeln. Hat die Bank erkannt, dass eine Verwertung des Grundstücks nicht möglich ist und ihre Forderung deshalb bereits als Verlust in der Bilanz abgeschrieben, ist jede Einnahme quasi ein Gewinn für die Bank. In diesem Fall wird die Bank durchaus geneigt sein, gegen einen zu verhandelnden Betrag auf ihre Forderung zu verzichten. Hat die Bank die Grundschulden noch als werthaltige Forderung in der Bilanz, wäre ein Verzicht auf einen Teil der Forderung ein Verlust für die Bank. In diesem Fall ist der Bearbeiter in der Bank schwer zu motivieren, einem Verzicht zuzustimmen.

Bei öffentlichen Forderungen ist der Verhandlungsspielraum der Gläubiger an das öffentliche Recht gebunden. Kein öffentlich Bediensteter möchte gerne die Verantwortung dafür übernehmen, auf eine zumindest auf dem Papier gesicherte öffentliche Forderung ohne Rechtsgrund verzichtet zu haben.

## 2. Die Kommune beantragt die Zwangsversteigerung:

Im Rahmen der Zwangsversteigerung, insbesondere bei der Zwangsversteigerung aus Rangklasse 10 I 3, können die Grundschulden zur Löschung gebracht werden (siehe unten). Liegen viele Belastungen im Grundbuch vor und sind die Gläubiger nicht bereit, auf ihre Forderungen im nötigen Umfang zu verzichten, bleibt einzig die Zwangsversteigerung aus Rangklasse 10 I 3, um das Grundstück zu mobilisieren.



## Belastungen im Grundbuch löschen – ein Beispiel: ehemalige Gewerbefläche in Thüringen

Ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück ist seit längerem ungenutzt, die Gebäude sind stark verfallen, es wird wild Müll abgeladen und damit stellt die Fläche eine Gefährdung und einen Schandfleck in der Kommune dar. Es gibt an diesem Standort keine Nachfrage nach einer baulichen Nachnutzung. Die Kommune plant daher, die Fläche zu beräumen, zu entsiegeln und zu renaturieren.

Der Eigentümer ist bekannt, handlungsfähig und bereit, das Grundstück für einen Euro an die Kommune zu veräußern.

Das Grundstück ist allerdings mit einer hohen Sicherungshypothek zugunsten des Finanzamtes belastet. Ein Verkehrswertgutachten weist dem Finanzamt einen Wert aus, der auf der Grundlage der Vergleichspreise von gewerblicher Baufläche berechnet wurde. Tatsächlich ist dieser Preis für diese Fläche am Markt nicht zu erzielen. Eine Ablösung der Sicherungshypothek durch die Kommune, um die Fläche anschließend nur zu begrünen, kommt für die Kommune nicht in Frage.

In Verhandlungen mit dem Finanzamt konnte grundsätzlich Verständnis für das Anliegen der Kommune, den Schandfleck zu beseitigen, geweckt werden. Allerdings sprach das Verkehrswertgutachten gegen einen Verzicht auf die Sicherungshypothek.

Im Ergebnis konnte der folgende Weg verhandelt werden: Der Eigentümer verkauft das Grundstück für einen Euro an die Kommune. Gleichzeitig zahlt die Kommune einen Betrag an das Finanzamt, der dem Bodenwert für die geplante Nachnutzung als Grünfläche entspricht. Die Finanzverwaltung verzichtet im Gegenzug auf ihre Sicherungshypothek. Gleichzeitig wird eine Mehrerlösklausel vereinbart, dass ein etwaiger Überschuss aus der späteren Weiterveräußerung des Grundstücks ebenfalls an die Finanzverwaltung abzuführen wäre. Eine sachgerechte Lösung im Interesse aller Beteiligten.



# Erbengemeinschaften lösen

Erbengemeinschaften stellen eine weitere Königsdisziplin bei der Herstellung der Grundstücksverfügbarkeit dar. Oft startet die Kommune mit einem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer, der bereits verstorben ist. Bei Grundstücken im ländlichen Bereich, die über einen längeren Zeitraum nicht gepflegt wurden, kann auch die auf den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer folgende Generation bereits verstorben sein.

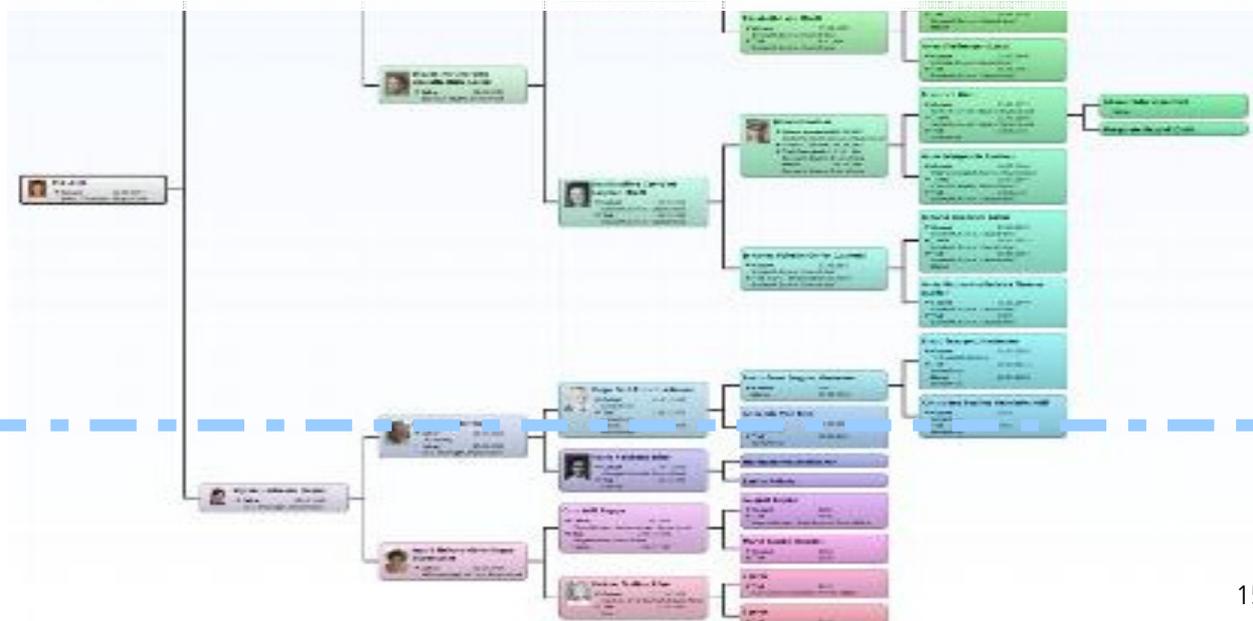
Um eine Erbengemeinschaft aufzuklären, fragt man zunächst beim zuständigen Nachlassgericht an, ob es Hinweise auf die Erben besitzt und bittet Namen und Adressen möglicher erbberechtigter Verwandter zu übersenden. Vielleicht liegt beim Nachlassgericht ein Testament vor, oder es wurde ein Erbschein beantragt. Tipp: Die Sterbeurkunde weist den Namen des etwaigen Ehepartners aus und wer die Sterbeurkunde beantragte. Dieser Antragsteller ist oft ein naher Verwandter, der dann als nächstes befragt werden kann.

Auf diesem Weg gelangt man schnell an erste Namen erbberechtigter Verwandter. Um das Grundstück tatsächlich erwerben zu können, müssen alle lebenden erbberechtigten Verwandten gefunden werden und alle müssen ihren Anspruch mit Erbschein belegen.

Dabei treten typischerweise die folgenden Probleme auf:

1. Die Erben müssen motiviert werden, die Erbscheine zu beantragen und an die Kommune zu übersenden. Erbscheine kosten Geld und müssen von den Erben bezahlt werden. Erst wenn der Kommune alle Erbscheine vorliegen, hat sie die Sicherheit, tatsächlich alle für den Verkauf erforderlichen Miteigentümer zu kennen. Auf die mündlichen Aussagen der Erben ist in der Regel wenig Verlass, da sie die Erbfolge nicht vollständig überblicken.
2. Ältere Personen sind oft nur eingeschränkt handlungsfähig und benötigen Unterstützung beim Nachweis ihrer Erbberechtigung.
3. Bei großen Erbengemeinschaften und einem niedrigen Kaufpreis für das Grundstück kann der auf den einzelnen Erben entfallende Kaufpreisanteil so niedrig sein, dass er den Aufwand für den Nachweis des Erbteils nicht deckt und somit keine Motivation zum Verkauf darstellt. In diesen Fällen ist es sachgerecht, den betreffenden Miterben statt eines Kaufpreises eine „Aufwandspauschale“ zu zahlen.
4. Umso größer die Anzahl der Erben, umso höher die Wahrscheinlichkeit, dass ein Miteigentümer nicht zu angemessenen Bedingungen verkaufsbereit ist. In diesem Fall bliebe erneut nur die Zwangsversteigerung, um das Grundstück doch noch verfügbar zu machen. Doch auch die Zwangsversteigerung erfordert, dass zuvor die Eigentümer, gegen die vollstreckt werden soll, auffindig gemacht wurden. Die Arbeit zur Aufklärung der Erbengemeinschaft ist also in jedem Fall zu leisten.

Sollte die Kommune mit wachsender Anzahl der ermittelten Erben an die Grenzen ihrer Kapazität stoßen, bleibt nur die Empfehlung, die weitere Bearbeitung einem externen Dienstleister mit der einschlägigen Erfahrung zu übertragen.



## Grundstücksverfügbarkeit durch Zwangsversteigerung

Eine Zwangsversteigerung kann sinnvoll sein, wenn der Eigentümer nicht handlungsfähig ist (Erbengemeinschaft, Insolvenz, usw.), oder wenn ein Verkauf durch im Grundbuch verzeichnete Lasten, wie hohe Grundschulden und eingetragene Rechte, behindert wird. In den genannten Fällen zahlt der Eigentümer meist auch keine Grundsteuer oder sonstige kommunale Abgaben mehr. Sind solche sofort vollstreckbaren öffentliche Lasten, wie nicht bezahlte Grundsteuern, Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge vorhanden, kann die Kommune eine Zwangsversteigerung beantragen.

Besonders vorteilhaft für die Kommune ist die Zwangsversteigerung nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz. Das Gericht spricht hier von der Vollstreckung aus Rangklasse 10 I 3. Das besondere hierbei: Die vollstreckbare öffentliche Forderung, nicht älter als vier Jahre - bei wiederkehrenden Leistungen nicht älter als zwei Jahre, ist nicht im Grundbuch eingetragen. Diese vollstreckbare öffentliche Forderung wird vor allen im Grundbuch eingetragenen Forderungen befriedigt. Alle im Grundbuch eingetragenen Belastungen in Abteilung II und III werden im Zuge der Zwangsversteigerung vom Gericht gelöscht. Und zwar auch dann, wenn der Veräußerungserlös für deren Befriedigung nicht ausreicht! Damit ist die Zwangsversteigerung aus Rangklasse 10 I 3 das Mittel der Wahl für die Kommune, wenn ein Grundstück mit Grundschulden belastet ist, die den Grundstückswert übersteigen.

Die Gemeinde beantragt die Zwangsversteigerung durch einen formlosen, gesiegelten Antrag beim zuständigen Amtsgericht. Eine ladungsfähige Adresse des Schuldners ist zu benennen. Wird die Zwangsversteigerung beispielsweise aus nicht bezahlter Grundsteuer heraus beantragt, kann die Grundsteuer der letzten zwei Jahre geltend gemacht werden. Als Anlagen sind in diesem Fall ein beglaubigter Grundbuchauszug, nicht älter als drei Monate, eine beglaubigte Kopie des aktuellen Grundsteuerbescheides sowie ein Nachweis über die wirksame Zustellung des Grundsteuerbescheides beizufügen. Die Antragstellung kann die Kommune auch einem Rechtsanwalt übertragen.

Die Kosten des Verfahrens hat die Gemeinde als Antragsteller vorzufinanzieren. Sofern in der Zwangsversteigerung ein entsprechender Erlös entsteht, erhält die Gemeinde die Verfahrenskosten erstattet. Die Höhe der Verfahrenskosten ist u.a. abhängig vom Wert des Objektes, da das Gericht ein Verkehrswertgutachten beauftragt. Das Amtsgericht gibt Auskunft über die zu erwartende Höhe der Verfahrenskosten für das jeweilige Objekt. Nach unseren Erfahrungen wird ein Kostenrahmen von 3.000 € für eine Brachfläche mit geringem Wert nicht überschritten.

Das Verfahren dauert rund ein Jahr ab Antragstellung. Das Amtsgericht fasst zunächst einen Beschluss zur Zwangsversteigerung. Anschließend beauftragt das Amtsgericht einen Gutachter mit der Feststellung des Verkehrswertes. Die Beteiligten werden angehört. Danach fasst das Amtsgericht einen Beschluss über den Verkehrswert des Grundstücks. In einem ersten Termin wird das Grundstück versteigert, danach folgt der Verteilungstermin, in dem der Erlös auf die Gläubiger verteilt wird.

Das Zwangsversteigerungsverfahren ist ein wichtiges Mittel für die Kommune, um brach liegende Grundstücke in den Flächenkreislauf zurückzuführen. Der finanzielle und verwaltungsmäßige Aufwand für die Kommune ist gering, der Effekt groß. Der entscheidende Vorteil bei einer Zwangsversteigerung aus Rangklasse 10 I 3 ist, dass die im Grundbuch eingetragenen Lasten unabhängig von Größe und Gläubiger gelöscht werden und das Grundstück damit wirtschaftlich wieder attraktiv wird.

Führt die Kommune eine Zwangsversteigerung zum ersten Mal durch, empfehlen wir eine Begleitung durch einen Anwalt.

## Zwangsversteigerung – ein Beispiel: Kontex-Blusenfabrik in Blankenstein, Saale-Orla-Kreis



Am Beginn des Rennsteigs lag die ehemalige Kontex-Blusenfabrik in Blankenstein. Dort, wo Rennsteigwanderer die Selbitz überqueren, bot sich ihnen das trübe Bild einer immer mehr verfallenden Industriebrache.

Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verkaufte das Grundstück 1999 an ein Unternehmen. Pikanterweise war der Geschäftsführer des verkaufenden und des kaufenden Unternehmens dabei dieselbe natürliche Person. Es wurde eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen und der Käufer ließ zu seinen Gunsten eine Grundschuld an zweiter Rangstelle eintragen. An erster Rangstelle war eine Grundschuld in Höhe von 3 Mio. DM zugunsten einer Bank eingetragen.

Der Käufer zahlte den Kaufpreis jedoch nicht, der Kaufvertrag wurde deshalb nie vollzogen. Nach Abschluss des Kaufvertrages wurde jedoch der Verkäufer im Handelsregister gelöscht. Eine Rückabwicklung des Kaufvertrages war damit nicht möglich, weil der im Grundbuch eingetragene Eigentümer nicht mehr handlungsfähig war. Ein Vollzug des Kaufvertrages war ebenfalls nicht möglich, weil es dem Käufer hierfür am Geld und der Motivation fehlte, da das Grundstück keine wirtschaftliche Verwertung erwarten ließ. Mit dieser komplizierten Konstellation war das Grundstück vollständig blockiert.

Das Mittel der Wahl war hier die Zwangsversteigerung aus Rangklasse 10 I 3. Ende 2008 beantragte die Gemeinde Blankenstein die Zwangsversteigerung beim Amtsgericht Rudolstadt. Für die Verfahrenskosten hatte die Gemeinde einen Vorschuss von 2.500,- € zu zahlen. Im Juni 2009 ließ das Amtsgericht Rudolstadt den Verkehrswert auf 1,- € festsetzen. Im November 2009 ersteigert der Bürgermeister das lastenfremde Grundstück für das geringste Gebot von 1.800,- €. Da die Gemeinde bereits einen höheren Verfahrenskosten-Vorschuss geleistet hatte, bekommt sie sogar noch die Differenz vom Gericht zurück. Alle Grundschulden von über 1,6 Mio. € wurden vom Gericht gelöscht.

Der Abbruch begann in 2010, für 2011 ist der Baubeginn für die Neugestaltung des Areals geplant.

## Öffentliche Grundstücksauktion

Die öffentliche Grundstücksauktion ist ein weiteres Instrument, in bestimmten Situationen Grundstücke wieder einer Nachnutzung zuzuführen. Die Grundstücksauktion setzt an erster Stelle natürlich voraus, dass der Eigentümer bekannt, handlungsfähig und verkaufsbereit ist. An zweiter Stelle ist es erforderlich, dass die Immobilie ein interessantes Potenzial für eine wirtschaftliche Nachnutzung besitzt. Immobilien, deren zu erwartender Wert nach ihrer Revitalisierung am Rande oder sogar unter den Kosten ihrer Entwicklung liegen, gehören nicht in eine Grundstücksauktion.

Will man ein Grundstück über eine Grundstücksauktion mobilisieren, kann ein typischer Ablauf wie folgt aussehen:

Man nimmt Kontakt mit dem Eigentümer auf, klärt seine Verwertungsabsichten, und informiert ihn über die Möglichkeit, die Immobilie über eine öffentliche Grundstücksauktion schnell zu verkaufen.

Ist der Eigentümer mitwirkungsbereit, wird für die Immobilie ein Auktionsexposé erstellt, das die Immobilie hinsichtlich ihrer Eigenschaften und Potenziale beschreibt. Bereits dieses Nachdenken über die Immobilie ist ein wichtiger Schritt, weil sich daraus neue Ideen und Handlungsalternativen ergeben können.

Der nächste Schritt ist die Bestimmung des Mindestgebotes (Auktionslimit) für die Auktion. Welches ist der geringste Preis, für den der Eigentümer bereit ist, sich von der Immobilie zu trennen? Das Auktionshaus hat ein Interesse an einem niedrigen Mindestgebot, um die Immobilie für potenzielle Käufer interessant zu machen und mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Zuschlag zu erreichen. Das bedeutet für den Verkäufer das Risiko, seine Immobilie vielleicht zu einem zu niedrigen Preis abzugeben. Auf der anderen Seite hat er die Chance auf einen Zuschlag deutlich über dem Mindestgebot, wenn die Immobilie auf starkes Interesse stößt. Nimmt das Auktionshaus die Immobilie zur Auktion an, hat er jedenfalls eine hohe Wahrscheinlichkeit, einen Erwerber für seine Immobilie zu finden; und zwar zu dem Preis, der aktuell am Markt zu erzielen ist. Über diese Besonderheiten der Auktion hat die Kommune mit dem Eigentümer im Vorfeld zu sprechen. Sein gewünschtes Mindestgebot (Auktionslimit) kann der Eigentümer dem Auktionshaus vorschlagen; dabei sollte er sich an dem orientieren, was für vergleichbare Objekte in den Katalogen des Auktionshauses als Mindestgebot angegeben ist. Oder der Eigentümer lässt sich vom Auktionshaus anhand seines Exposés einen Vorschlag unterbreiten. Bei komplexen Immobilien wird in der Regel das Auktionshaus eine Besichtigung des zu versteigernden Objektes vornehmen wollen.

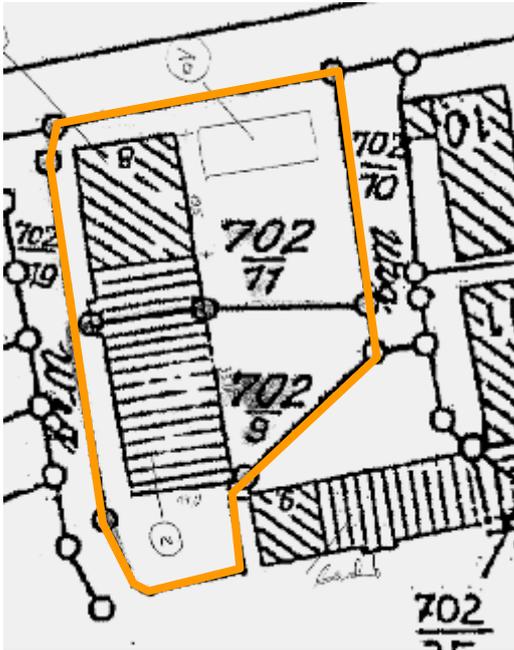
Nimmt das Auktionshaus die Immobilie an, wird sie in den Katalog der nächsten Auktion aufgenommen. Der Katalog wird in hoher Auflage an einen breiten Kreis potenzieller Interessenten versandt. In dieser Phase sollten auch potenzielle Interessenten in der Region auf die bevorstehende Versteigerung hingewiesen werden.

In der Auktion erhält das höchste Gebot den Zuschlag. Die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages erfolgt unmittelbar im Anschluss an die Auktion.

Mit dem Eigentümerwechsel durch die öffentliche Grundstücksauktion ist die Erwartung verbunden, dass der neue Eigentümer mit dem Erwerb die Absicht verbindet, die Immobilie zu entwickeln und dazu auch in der Lage ist. Würde der Erwerb aus spekulativen Gründen getätigt, in der Hoffnung, die Immobilie zu einem höheren Preis irgendwann weiterveräußern zu können, bringt dies die Brachfläche einer Revitalisierung nicht näher. Dieses Risiko ist im Einzelfall abzuwägen und hängt von der Art und Lage der Brachfläche ab.



## Öffentliche Grundstücksauktion – ein Beispiel: Hauptgebäude des Ritterguts in Langenwetzendorf



Lageplan



Hofansicht

Durch die Projektbeteiligten wurde die Entscheidung getroffen, per Auktionsverfahren einen neuen Eigentümer zu suchen. Die LEG Thüringen erstellte eine Bewertung des erzielbaren Auktionserlöses und fertigte ein Auktionsexposé an, in dem die erforderlichen Angaben für eine Teilnahme am Auktionsverfahren dargestellt wurden.

Danach wurden dem Grundstückseigentümer und der Kreisverwaltung das Exposé übergeben und der vorgegebene Preis abgestimmt. Nach Bestätigung des Preises wurde die Immobilie vom Auktionshaus am 21.11.07 bei der Grundstücksauktion angeboten und verkauft.

Das Exposé enthielt unter anderem folgende Angaben:

Lage in Thüringen: Langenwetzendorf mit 4.000 EW liegt an der B 94 zwischen Gera und Greiz, ca. 9 km nördlich von Greiz, ca. 20 km nordwestlich der BAB 72 und ca. 30 km östlich der BAB 9. Randlage

Objektbeschreibung: ehemaliges Rittergut, bestehend aus Wohn- und Nebengebäuden mit Nebenglass in Ortsrandlage, Konstruktion als Sichtmauerwerk/Fachwerk mit Satteldach 1-geschossig mit ausgebautem DG. Insgesamt wurde ein hoher Sanierungsaufwand für die Nutzbarmachung des Ensembles bestätigt. Nach der Sanierung ist eine Wohn- und/oder Gewerbenutzung möglich.

weitere Angaben: Adresse, Grundstücksgröße, Mindestangebot

## Visionen schaffen

Welche Nachnutzung soll eine Brachfläche erfahren? Bei manchen Brachflächen ist die Nachnutzung durch die nähere Umgebung, durch die Planungsziele der Gemeinde, durch die Baulichkeiten oder durch eine konkrete Nachfrage bestimmt. Gerade bei größeren Brachflächen oder komplexen Gebäuden drängt sich oft nicht sofort eine bestimmte Nachnutzung auf. Ohne eine Vorstellung von einer möglichen Nachnutzung gestaltet sich jedoch ein offensives Marketing und die Suche nach Interessenten schwierig.

Das Ausloten der Entwicklungspotenziale ist natürlich mit Aufwand verbunden. Ohne eine konkrete Perspektive, den Aufwand refinanzieren zu können, wird kein Akteur ein Studie in Auftrag geben wollen, mit dem die Nachnutzungspotenziale untersucht und konkrete Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt werden.

Einen möglichen Weg aus diesem Dilemma kann die Einbindung von Hochschulen darstellen. Die Hochschulen suchen reale Planungsaufgaben in Thüringen mit der Möglichkeit einer späteren Entwicklung. Auch der Umstand, dass bei Brachflächen meist kein dringender Zeitdruck besteht, erleichtert die Einbindung der Aufgabe in den Lehrbetrieb.

Mögliche Leistungen der Studierenden können beispielsweise sein:

- Aufmaß der Gebäude,
- Untersuchung der Nachnutzungspotenziale,
- Testentwürfe,
- Modellbau,
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen.

In Abhängigkeit von den Anforderungen des Standortes und den Möglichkeiten der Hochschule sind darüber hinaus weitere Aufgabenstellungen denkbar. Die für den Standort passende Vorgehensweise, ob Seminar, Hausarbeit, Semesterentwurf oder Abschlussarbeit – Diplom- oder Masterarbeit – ist mit der Hochschule abzustimmen.

Da der Hochschule bzw. den Studierenden für die Bearbeitung der Fragestellung Unkosten für Material usw. entstehen, sollte hierfür ein gewisses Budget kalkuliert werden. Auch eine Anerkennungsprämie für besonders gute Leistungen ist denkbar und erhöht zusätzlich die Motivation der Studierenden.

Als Ergebnis dieser Arbeiten erhält die Kommune zusätzliche Informationen, viele neue Ideen und – das ist ein nicht zu unterschätzender Vorteil – anschauliche, attraktive Darstellungen des nachgenutzten Standortes. Damit eröffnen sich neue Möglichkeiten, die Fläche zu bewerben und potenzielle Investoren anzusprechen.



## Visionen schaffen – ein Beispiel: die ehemalige Roggenmühle in Bad Köstritz, Landkreis Greiz



Die ehemalige Roggenmühle stellt ein imposantes, Stadtbild-prägendes Gebäude dar. Die Kubatur des denkmalgeschützten Gebäudes stellt an eine Nachnutzung allerdings erhöhte Anforderungen. Als mögliche Nachnutzung wurde das Potenzial für ein Hotel gesehen. Wie sollte diese Idee auf seine Umsetzbarkeit geprüft werden?

An erster Stelle fehlten bereits Bestandsunterlagen des Gebäudes als Planungsgrundlage. An zweiter Stelle wurden Varianten für eine Umnutzung zum Hotel zur Ansprache potenzieller Investoren benötigt.

Daher wurde die Bauhaus-Universität Weimar angefragt, ob im Rahmen der Bearbeitung von Diplomarbeiten eine Nutzungsuntersuchung mit Aufmaß erstellt werden könnte. Das Aufmaß und ein Hotelentwicklungskonzept wurde im I. Quartal 2008 erstellt. Ein studentisches Seminar der Fachhochschule Erfurt erstellte 2010 darauf aufbauend eine Reihe von Nutzungskonzepten und produzierte damit zahlreiche Ideen für eine Inwertsetzung des Standortes. Öffentliche Aufmerksamkeit erzielten die Studenten bei der medienwirksamen Prämierung der besten Arbeiten anlässlich einer Tagung in Bad Köstritz.

Die aufwändigen Pläne und Modelle vermitteln eine eindrucksvolle Vision von den baulichen Potenzialen der ehemaligen Roggenmühle.

Als Fazit kann man festhalten, dass ein hoher Effekt bei geringem Mitteleinsatz erreicht wurde. Die beiden Hochschulen waren ebenfalls angetan von der Zusammenarbeit und haben angeboten, sich bei anderen interessanten Standorten gerne wieder einzubringen.

## Nachnutzung Gewerbe & Handwerk

Alte Gewerbestandorte weisen häufig Eigenschaften auf, die ihre Nachnutzung als Gewerbefläche erschweren:

- es gibt nachgewiesene oder vermutete Kontaminationen, die Entsorgungskosten sind unklar,
- die vorhandenen Baulichkeiten entsprechen nicht den Anforderungen an eine moderne Produktion (Raumhöhen, Stützenabstand),
- die verkehrliche Erreichbarkeit mit modernen LKW's ist unzureichend,
- aus der Lage der Gewerbefläche resultieren weitere Restriktionen, z.B. Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen, oder Lage in einem Überschwemmungsgebiet.

Gewerbebrachen können daher oft nicht mit modernen Gewerbeflächen konkurrieren. Ein Unternehmen, das eine vollständige ebene Fläche, direkt an der Autobahn gelegen, mit modernster Infrastruktur erschlossen und mit einer festgesetzten Nutzung als uneingeschränktes Industriegebiet sucht, wird sich für einen gewerblichen Altstandort nicht begeistern lassen.

Zielgruppe für die Nachnutzung gewerblicher Brachflächen sind daher eher kleinere Unternehmen aus der Region, z.B. Unternehmensgründer und Handwerksbetriebe.

Für Unternehmensgründer können gewerbliche Altstandorte interessant sein, weil sie relativ viel Fläche zu einem geringen Preis bieten. Das Unternehmen kann entsprechend seinem Wachstum und den finanziellen Möglichkeiten die vorhandenen Baulichkeiten stufenweise ausbauen.

Für Handwerks- und Baubetriebe können gewerbliche Altstandorte als Unternehmenssitz auch deshalb interessant sein, weil sie den schrittweisen Ausbau der Liegenschaft mit eigenen Kapazitäten in auftragsarmen Zeiten durchführen können.

Was diese Unternehmen meist nicht leisten können und wollen, ist die Mobilisierung des Standortes bei komplizierten Eigentumsverhältnissen. Hier kann die Vorarbeit der Kommune hilfreich sein, damit der Standort angebotsfähig wird – z.B. durch eine Zwangsversteigerung.



## Nachnutzung Gewerbe & Handwerk – ein Beispiel: Exposé für die Handwerkskammer Ostthüringen in Gera



Hotel Kranich in Wurzbach



Ankermarke in Neustadt/Orla



M2-Gebäude in Pößneck



ehem. Bäckerei am Markt in Berga



Bahnhof in Greiz



ehem. Blumenladen in Berga



Für die Handwerkskammer Ostthüringen erstellte die LEG Thüringen ein Exposé mit Standorten, die sich besonders für eine Nachnutzung durch Handwerksbetriebe eignen.

Die potenzielle Eignung der Brachflächen für Handwerksbetriebe wurde anhand von Kriterien beurteilt. Zu diesen Kriterien gehörten:

- die Lage und Erreichbarkeit für LKW, PKW und Bahn,
- die Nähe zu bereits angesiedelten Betrieben (Synergien),
- die Teilbarkeit des Gesamtstandortes,
- die Erweiterbarkeit des Standortes sowie
- die Flexibilität der Fläche hinsichtlich der möglichen Nutzungen.

Das Exposé wurde der Handwerkskammer Ostthüringen übergeben und die Potenziale erläutert, damit die ausgewählten Standorte über die Handwerkskammer potenziellen Nutzern bekanntgemacht werden können. Die Informationen und Exposés sind über die Internetseite der Handwerkskammer bzw. der Landratsämter zu erreichen.

## Nachnutzung Photovoltaik

In Thüringen besteht eine Nachfrage nach Freiflächen und Dachflächen, die für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden können. Die Forschung und Produktion von Photovoltaik-Anlagen ist eine besondere Stärke der Thüringer Wirtschaft. Derartige Investitionen nutzen auch unseren Betrieben im Freistaat und sichern Arbeitsplätze.

Welche Brachflächen sind für eine Nachnutzung durch Photovoltaik geeignet?

An erster Stelle soll die Nachnutzung durch Photovoltaik mit den Planungszielen der Gemeinde und der städtebaulichen Situation vereinbar sein. Photovoltaik ist ungeeignet, städtebaulich sensible Bereiche aufzuwerten. Sie bietet jedoch die Möglichkeit, städtebauliche Missstände zu beseitigen, und einen geordneten Zustand herzustellen. Darüber hinaus wird die vorhandene Erschließung sinnvoll genutzt.

Aus Sicht der Betreiber von Photovoltaik-Anlagen sollte ein gut geeigneter Standort die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Mindestgröße von 1 ha bei innerörtlichen Flächen,
- Mindestgröße von 4 ha bei außerörtlichen Flächen,
- möglichst rechteckiger Zuschnitt, d.h. nicht verwinkelt,
- keine Verschattung durch Bäume, Gebäude oder technische Anlagen aus östlicher bis westlicher Richtung, insbesondere auch im Winterhalbjahr bei niedrigem Sonnenstand, sowie
- Elektroenergie-Einspeisepunkt in wirtschaftlich vertretbarer Entfernung. Bei Standorten bis 3 ha sollte die Entfernung nicht mehr als 500 m betragen, bei Flächen bis 10 ha sollte die Entfernung nicht mehr als 4 km betragen.

Der Eigentümer sollte bereit sein, die Fläche entweder an den Betreiber zu verkaufen oder langfristig zu verpachten. Wird die Fläche verpachtet, sollte der Eigentümer darauf achten, die Entsorgung der verbrauchten Module nach Ablauf der Laufzeit im Pachtvertrag sicher zu regeln. Die Photovoltaik-Elemente sind mit Schwermetallen belastet und daher in der Entsorgung als Sondermüll sehr teuer.

In Abhängigkeit von der Größe der Fläche und der bauplanungsrechtlichen Situation kann die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich sein. Existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, ist möglicherweise die Änderung des FNP in diesem Bereich – idealerweise im Parallelverfahren – durchzuführen. Bei sehr großen Flächen und zu erwartender Raumwirksamkeit des Solarparks kann durch die Obere Genehmigungsbehörde im Thüringer Landesverwaltungsamt zusätzlich ein Raumordnungsverfahren oder ein Zielabweichungsverfahren gefordert werden.



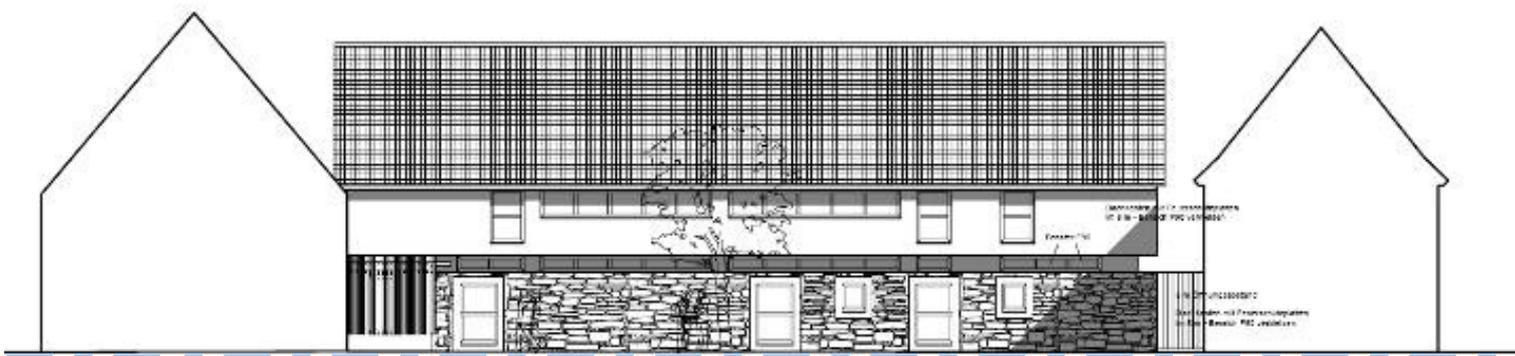
## Öffentliche Nachnutzung

Nachdem wir bislang über die Akquisition von privaten Investoren zur Nachnutzung von Brachflächen gesprochen haben, dürfen wir uns jetzt der Möglichkeit einer öffentlichen Nachnutzung zuwenden. Der Bedarf an öffentlichen Investitionen, zumal in Orten ohne zentralörtliche Funktion, ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Gleichwohl stehen auch zukünftig öffentliche Bauaufgaben an. Hier darf die Kommune nachdenken, ob sich dieser Baubedarf auch auf einer Brachfläche realisieren ließe.

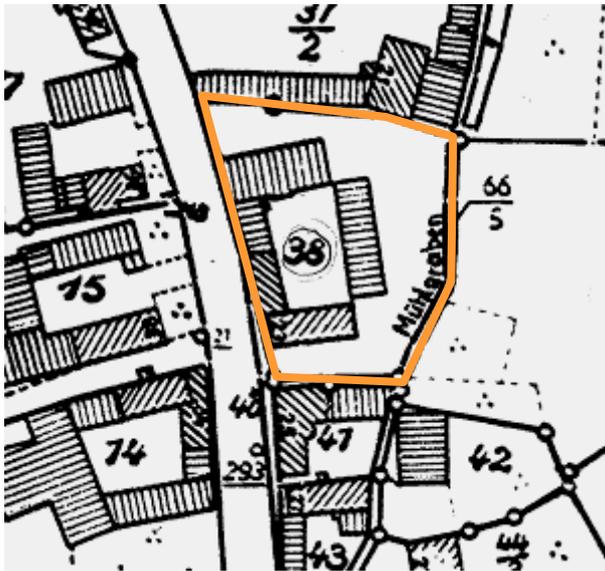
Natürlich ist es einfacher, ein Neubauvorhaben auf einem neu erschlossenen Bauplatz zu realisieren, als sich eines Altstandortes anzunehmen. Der finanzielle Handlungsspielraum der Kommunen ist schließlich beschränkt.

Auf der anderen Seite kennt die Kommune die Potenziale ihrer Brachflächen am besten und ist in der Lage, wichtige Standorte vorausschauend in ihre Überlegungen einzubeziehen.

Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit eine Kooperation mit privaten Investoren möglich ist. Für private Investoren kann es interessant sein, einen öffentlichen Partner mit im Boot zu haben, um ein Projekt wirtschaftlich rund zu machen. Kann ein Investor seiner Bank einen öffentlichen Partner als sicheren langfristigen Mieter für eine Teilfläche des Objektes präsentieren, wird das gern gesehen und entscheidet vielleicht über die Finanzierbarkeit eines Projektes.



## Öffentliche Nachnutzung – Ein Beispiel: Denkmalgeschützter Vierseithof in Großsaara, Landkreis Greiz



Die Gemeinde Großsaara benötigte einen Ersatzbau für einen Kindergarten. Der unter Denkmalschutz stehende Vierseithof mit Umgebendehaus in Großsaara stand leer und verfiel. Durch seine Lage und Ausformung prägt er in besonderem Maße das Ortsbild, seine Nachnutzung war für die Gemeinde von hoher Priorität.

Von einem Architekturbüro in Münchenbernsdorf wurde ein Nutzungskonzept zur Umnutzung des Vierseithofes erarbeitet. Eine besondere Herausforderung war die Erstellung eines funktionierenden Finanzierungskonzeptes, das unter Führung der LEG Thüringen mit Beteiligung der Gemeinde Großsaara, der VG Münchenbernsdorf, des Architekten und des Landratsamtes Greiz auf verfügbare Fördermittel zugeschnitten und umgesetzt wurde.

Inhalt des realisierten Konzeptes war der Teilabbruch der östlichen Scheune infolge Baufälligkeit und der Teilneubau eines zweizügigen Kindergartens an dieser Stelle, die Sanierung und Umnutzung der nördlichen Scheune zum Mehrzwecksaal der Gemeinde Großsaara sowie die Gebäudesicherung für das Torhaus, das Umgebendehaus und das dazwischen liegende Seitengebäude aus dem 19. Jahrhundert.

Die Umnutzung wurde finanziert über die Gemeinde Großsaara, über Fördermittel des ALF Gera und des Thüringer Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie in Erfurt sowie von der LEG Thüringen akquirierte Sponsorengelder. Der Kindergarten wurde 2009 eröffnet.



# Nachnutzung Renaturierung & Kompensationsmaßnahmen

Welche Nachnutzung ist für eine Brachfläche möglich, wenn in dem Ort in dieser Lage keine Nachfrage nach Bauflächen besteht? Insbesondere in den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist von einem dauerhaften Rückgang der Siedlungsfläche auszugehen. Damit stellt sich für viele bebaute Altstandorte die Frage, ob eine gezielte Renaturierung als Kompensationsmaßnahme die geeignete Nachnutzung ist.

Wer Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, ist nach Bundes- und Landesrecht verpflichtet, die Beeinträchtigung in geeigneter Weise auszugleichen. Insbesondere bei Großvorhaben, wie z.B. dem Bau von Autobahnen, Bundesstraßen, Ortsumgehungen oder Industriegroßflächen, entsteht ein erheblicher Bedarf an Kompensationsflächen.

Ein als Kompensationsfläche geeigneter Standort muss im Wesentlichen drei Eigenschaften besitzen. Er muss:

- naturschutzfachlich für eine Aufwertung geeignet sein,
- planungsrechtlich eine dauerhafte Nutzung als Ausgleichsfläche ermöglichen und
- eigentumsrechtlich verfügbar sein.

Die naturschutzrechtliche Aufwertung eines Standortes kann zum Beispiel sein:

- die Entsiegelung des Bodens als Verbesserung des Schutzgutes Boden,
- die Renaturierung von Grundstücksflächen als Verbesserung des Schutzgutes Pflanzen,
- die Schaffung von speziellen Lebensräumen (beispielsweise Nistmöglichkeiten für Fledermäuse) als Verbesserung für das Schutzgut Tiere,
- der Rückbau von Gebäuden als Verbesserung des Schutzgutes Landschaftsbild und
- die Renaturierung von Uferbereichen in Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie.

Insbesondere gewerbliche Altstandorte müssen oft noch vorbereitet werden, bevor sie als Kompensationsfläche für einen Eingriffsverursacher nutzbar sind. Denn nicht jede Maßnahme, die zur naturschutzfachlichen Aufwertung eines Standortes erforderlich ist, gilt im Sinne des Naturschutzes bereits als Kompensationsmaßnahme. Maßnahmen auf dem Grundstück, die nicht die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild verbessern, können vom Eingriffsverursacher nicht als Kompensationsmaßnahme angerechnet und daher auch nicht finanziert werden. Dazu gehört beispielsweise die Entsorgung von Asbestdächern, kontaminiertem Erdstoff oder der oberirdische Abbruch von Gebäuden, soweit dieser Abbruch nicht als Verbesserung des Schutzgutes Landschaftsbild anrechenbar ist. Derartige Maßnahmen müssen entweder durchgeführt werden, bevor die Fläche an einen Eingriffsverursacher übertragen wird oder die Maßnahme wird in zwei Baulose gegliedert, wobei der Grundstückseigentümer die Kosten für die nicht als Kompensationsmaßnahme anrechenbaren Leistungen übernimmt.

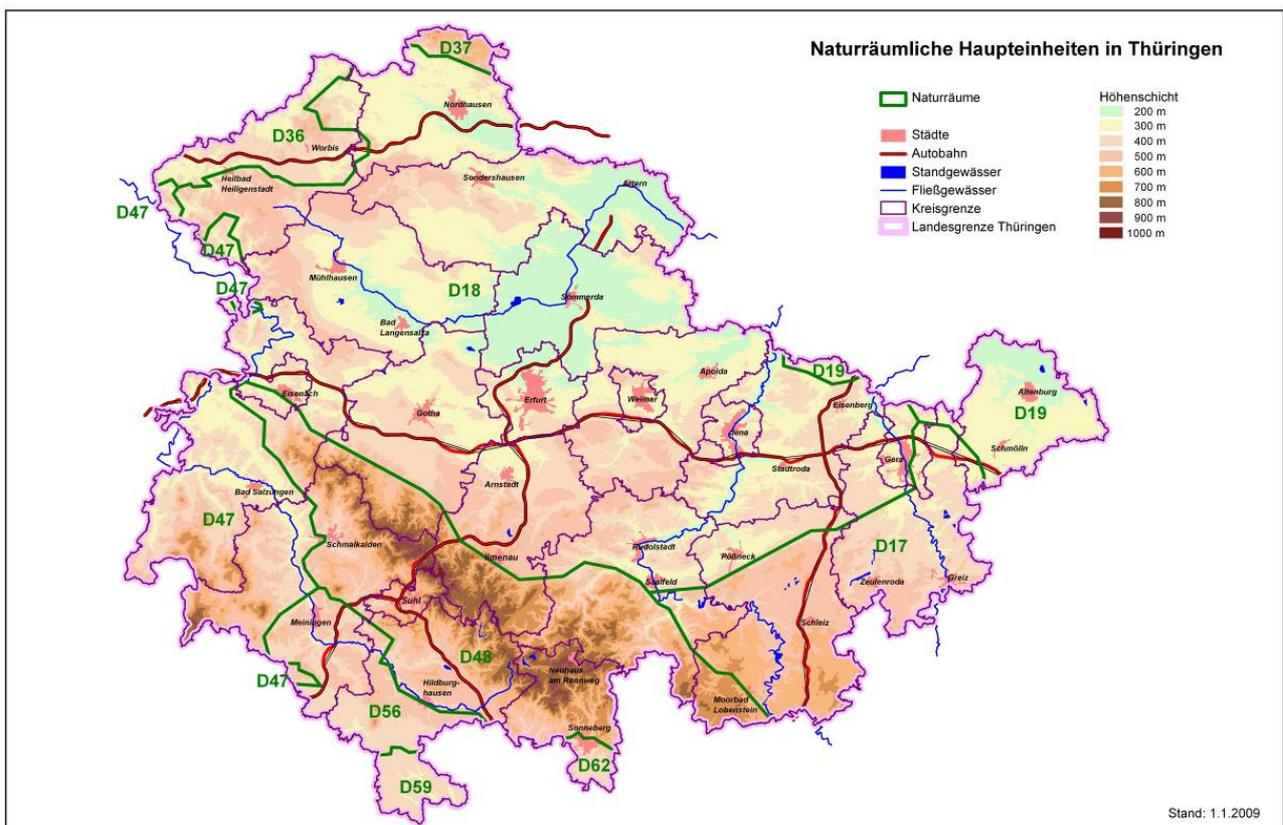


## Nachnutzung Renaturierung & Kompensationsmaßnahmen

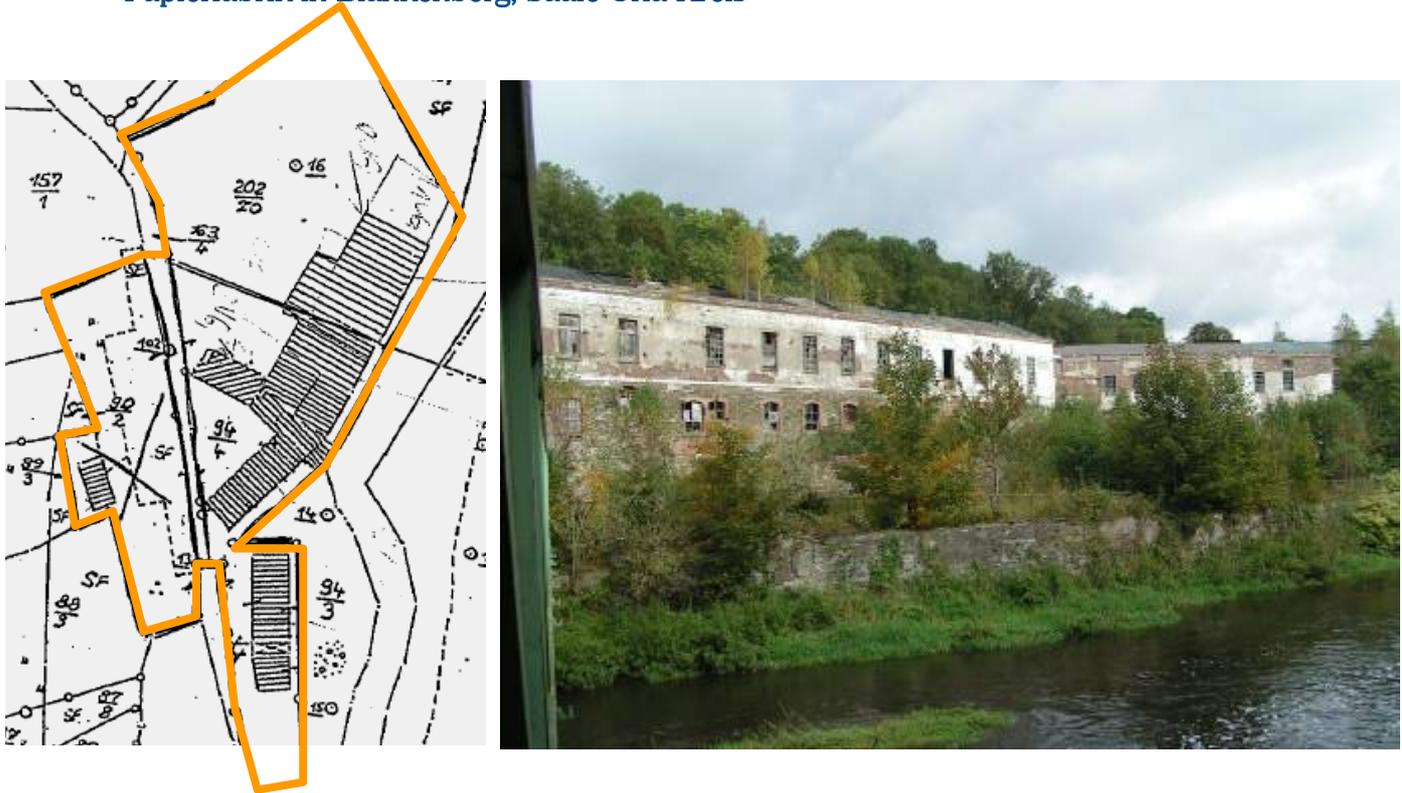
Die dauerhafte Nutzung als Kompensationsfläche muss mit dem Planungsrecht im Einklang stehen. Der Flächennutzungsplan hat für den Standort Grünfläche darzustellen, anderenfalls ist der Flächennutzungsplan anzupassen. Für die Zurücknahme von Bauflächen kann der Flächennutzungsplan mit einem geringen Aufwand angepasst werden. Es ist also nicht die komplette Begründung neu zu erstellen. Das Nähere sollte mit dem Landratsamt geklärt werden. Sofern ein Bebauungsplan vorliegt, hat dieser ebenfalls Grünfläche festzusetzen, anderenfalls ist der Bebauungsplan anzupassen oder aufzuheben.

Die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit ist frühzeitig zu sichern. Wenn ein Eingriffsverursacher den Standort im Rahmen seines Planverfahrens für den Eingriff einstellt, muss er sicher sein, die als Ausgleich festgesetzte Fläche spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffes erwerben oder nutzen zu können.

Für die räumliche Beziehung zwischen dem Eingriff und dem Ausgleich gilt, dass der Eingriff laut Bundesnaturschutzgesetz im betroffenen Naturraum zu ersetzen ist (§ 15 Abs. 2 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz). Als Naturraum im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gilt die Aufteilung Deutschlands in die Haupteinheitengruppen D01 - D73 des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) von 1994 (siehe Abbildung). Der Norden der Landkreise Greiz und Saale-Orla liegt nach dieser Systematik in den Naturräumen D18 Thüringer Becken mit Randplatten. Der Süden gehört zum Naturraum D 17 Vogtland. Der Südwesten des Saale-Orla-Kreises berührt noch den Naturraum D 48 Thüringisch-Fränkisches Mittelgebirge.



## Nachnutzung Renaturierung – Ein Beispiel Papierfabrik in Blankenberg, Saale-Orla-Kreis



Die ehem. Papierfabrik in Blankenberg beherbergt die älteste Papiermaschine Deutschlands. Teile des Geländes bzw. die Papiermaschine standen zwischenzeitlich unter Denkmalschutz. Die Gebäude befanden sich überwiegend in einem bedauerlichen und nicht mehr erhaltenswerten Zustand.

Über das Gelände der ehemaligen Fabrik führen Wanderwege. Ein hangaufwärts errichtetes ruinöses Gebäude drohte, auf den Wanderweg herabzustürzen.

Eine gewerbliche Nachnutzung schied aus, weil die verkehrliche Erschließung für LKW's völlig unzureichend war und die Lage im Überschwemmungsgebiet der Saale einer gewerblichen Nutzung entgegenstand. Daher formulierte die Gemeinde das Ziel einer Renaturierung der Gesamtanlage.

Gefördert über die Richtlinie Revitalisierung konnten die Gebäude 2010 abgebrochen werden. Ein Gebäude-teil mit der historischen Papiermaschine als Denkmal konnte erhalten werden.

Die touristische Nutzung konnte mit dieser Maßnahme deutlich gestärkt werden, ein dominanter städte-baulicher Missstand wurde beseitigt.

## Fazit

Den Bedarf an Bauflächen vorrangig auf Brachflächen zu lenken, ist ein elementarer Baustein einer Flächenhaushaltspolitik. Brachflächen wieder einer Nachnutzung zuzuführen, erfordert Kenntnisse über das vorhandene Brachflächenpotenzial, über die Nachfrage am Immobilienmarkt und Kenntnisse in den verschiedenen Strategien der Inwertsetzung.

Die landesweite Erfassung der Brachflächen in Thüringen hat das vorhandene Brachflächenpotenzial in quantitativer und qualitativer Hinsicht deutlich gemacht. Mehr als 6.800 ha, 8,5 % der gesamten Siedlungsfläche in Thüringen, liegen brach. Mehr als die Hälfte der ermittelten Brachflächen eignen sich nach groben Einschätzungen für eine bauliche Nachnutzung. Insbesondere wegen der zu erwartenden demografischen Entwicklung wird sich der zusätzliche Bauflächenbedarf in Thüringen zwischen 2005 und 2020 gegenüber dem Zeitraum von 1990 bis 2005 erheblich reduzieren. Nach überschlägigen Berechnungen wird dieser Bauflächenbedarf mit etwa 4.500 ha zu veranschlagen sein. Somit wird das vorhandene Brachflächenpotenzial in Thüringen weitgehend ausreichen, den bis zum Jahr 2020 zusätzlich zu erwartenden Bauflächenbedarf auszugleichen. Zudem hat die landesweite Brachflächenerfassung deutlich gemacht, dass durch die Renaturierung von Brachflächen das Erscheinungsbild von Stadt- und Landschaftsräumen erheblich verbessert werden kann.

Zu ermitteln, welche Strategien angewandt werden können, um Brachflächen zügig in Wert zu setzen, war Gegenstand eines Modellprojektes, das die beiden Landkreise Greiz und Saale-Orla, gefördert durch das Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Natur, von 2006 bis 2010 zusammen mit der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen) durchgeführt haben. Die Landkreise Greiz und Saale-Orla können hinsichtlich der demografischen Entwicklung, der Siedlungsdichte und des Brachflächenpotenzials als typisch für Thüringen gelten. Im Landkreis Greiz wurde ein Brachflächenpotenzial von 430 ha ermittelt. Das entspricht ca. 9 % der Siedlungsfläche. Im Saale-Orla-Kreis wurde ein Brachflächenpotenzial von 398 ha ermittelt, einer Größe von ca. 10 % der Siedlungsfläche.

Aus diesen Brachflächen wurden Flächen ausgewählt, die verschiedenartigen Raumtypen (Siedlungsgefüge, Randlege, Landschaftsraum) zuzuordnen waren und für unterschiedliche Nachnutzungen (Wohnen, Gewerbe, Natur) geeignet erschienen. Die Verschiedenartigkeit der Brachflächen einerseits und die Vielschichtigkeit der Probleme bei der Revitalisierung von Brachflächen andererseits hatten Einfluss auf die Strategien, die bei der Inwertsetzung der Brachflächen zum Einsatz kamen.

Im Ergebnis konnte eine breite Palette von Erfahrungen gewonnen werden: Brachflächen lassen sich bei Sachkenntnis und Engagement der Beteiligten einer Nachnutzung zuführen. Auch in scheinbar hoffnungslosen Situationen können Erfolge erzielt werden. Gelegentlich reicht es schon aus, den allgemeinen Marktprozess von Angebot und Nachfrage anzukurbeln, indem die verfügbaren Brachflächen kommuniziert werden, z.B. durch eine Auktion. In manchen Fällen hilft eine Zwangsversteigerung, die Blockade zu überwinden. Photovoltaik und Kompensationsmaßnahmen gewinnen an Bedeutung für die Nachnutzung von Brachflächen in solchen Lagen, die für andere Nutzungen unattraktiv sind.

Bei allem Optimismus muss auch gesagt werden, dass sich die Gesetze des Marktes nicht aufheben lassen. Eine Nachnutzung muss finanziert werden. Die Kenntnisse aller möglichen Finanzierungsquellen und Fördermöglichkeiten und die Akquisition von Sponsorengeldern hilft in vielen Fällen. Trotzdem gibt es auch hier eine Grenze des Finanzierbaren. Ist diese Grenze überschritten, hilft die beste Expertise nicht weiter.

Den Bereich des Machbaren auszuloten, Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen, den Kommunen Handwerkszeug bereitzustellen und mit verschiedenen Fallbeispielen Mut zu machen, war Ziel des Modellprojektes und dieser Handlungsempfehlungen.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg dabei, die Brachflächen in Ihrer Kommune einer Nachnutzung zuzuführen.



