

**Sachstand Luitpoldstraße 30, 30a, 30b und 32 in Landshut;
Beschluss des Bausenats vom 11.02.2022**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	8	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	10.02.2023 (20.01.2023 vertagt)	Stadt Landshut, den	24.01.2023
Sitzungsnummer:	45	Ersteller:	Rottenwallner, Thomas

Vormerkung:

Der Bausenat hat am 11.02.2022 beschlossen:

- „1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen, insbesondere wonach
- a) die Baugenehmigung B-2015-15 aus Sicht der Verwaltung erloschen ist,
 - b) die Modernisierungsvereinbarung aus Sicht der Verwaltung unwirksam geworden ist.
2. Dem Ruhen des Verfahrens Az. RN 6 K 21.1673 wird stets widerruflich zugestimmt.
3. Der Beschluss des Bausenats vom 08.10.2021 ist in den Ziff. 4, 8, 9, 10 erledigt; im Übrigen gilt er fort.

(Über die Punkte 1 – 3 erfolgte Beschlussfassung im Bausenat am 28.01.2022

Abstimmung: 10 : 0)

4. Über den Fortgang des Ordnungswidrigkeitsverfahrens wird dem Senat weiter Bericht erstattet.
5. Die Verwaltung soll bis Mitte des Jahres 2022 mit der Energetic Bau- und Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG Verhandlungen zur Erarbeitung einer einvernehmlichen Lösung sowie zur Abstimmung des weiteren Vorgehens aufnehmen. Etwa in diesem Zusammenhang erforderliche Vereinbarungen (z. B. eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung) sind vorab dem Bausenat vorzulegen.
6. Einer neuen Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung wird vorläufig nicht nähergetreten.

Abstimmung: 11 : 0

Antrag StR Ludwig Schnur:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Widerruf der Allgemeinverfügung für den im Beschluss vom 08.10.2021 zu Ziff. 5 genannten Teilbereich bzw. den Widerruf für das gesamte Sanierungsgebiet mit anschließendem Neuerlass für das Sanierungsgebiet mit Ausnahme des Teilbereiches erneut zu prüfen. Dem Widerruf ist dieser zusammen mit einer ausführlichen Darlegung der Übernahmefolgen dem Senat zur endgültigen Entscheidung vorzulegen.

Abstimmung: 9 : 2“

Der aktuelle Sachstand wird nunmehr wie folgt berichtet:

1. Verwaltungsprozesse

- a) Klage gegen die Nutzungsuntersagung (Luitpoldstraße 32)
Die Klage wurde zwischenzeitlich zurückgenommen.
- b) Klage gegen die Zwangsgeldfälligkeit und erneute Zwangsgeldandrohung
(Luitpoldstraße 30, 30a und 30b)

Das Gericht hat das Ruhen des Verfahrens angeordnet. Wie es in diesem Verfahren weiter geht, bleibt vorerst abzuwarten und hängt vom weiteren Fortgang im Verwaltungsverfahren ab.

2. Verwaltungsverfahren

- a) Brandschutzmaßnahmen Luitpoldstraße 30, 30a und 30b
Sämtliche angeordneten Brandschutzmaßnahmen, bis auf elektrische Steuerungseinrichtungen der Rauch-Wärme-Abzugsanlagen (RWA), die auf dem Markt wegen Liefer-schwierigkeiten nicht beschafft werden konnten, sind erfüllt. Wegen der bereits erfolgten Brandschutzmaßnahmen hat eine wesentliche Verringerung der Gefahrenlage stattgefunden, sodass ein weiteres Zuwarten vertretbar erscheinen durfte. Soweit die Angelegenheit noch nicht erledigt ist, wird sie jetzt weiterverfolgt.
- b) Instandsetzung und Modernisierung Luitpoldstraße 32
Die Nutzungsuntersagung wird bestandskräftig. Die Erörterung der weiteren Vorgehensweise erfolgt in nicht öffentlicher Sitzung.
- c) Widerruf der sanierungsrechtlichen Allgemeinverfügung
Die Voraussetzungen für einen Widerruf der Allgemeinverfügung sind, wie im Ergebnis bereits in der Sitzung des Bausenats am 11.02.2022 von der Verwaltung ausgeführt, nicht erfüllt. Ein auf den in der Allgemeinverfügung enthaltenen Widerrufsvorbehalt (Art. 36 Abs. 2 Nr. 3 BayVwVfG) gestützter Widerruf gemäß Art. 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Alt. 2 BayVwVfG scheidet aus, weil „Gründe des öffentlichen Interesses, die den Widerruf erfordern“ nicht vorliegen. Bei einem Widerruf mit Wirkung für die Vergangenheit wäre nach Ansicht der mit der rechtlichen Überprüfung beauftragten Kanzlei Döring – Spieß (trotz Art. 49 Abs. 5 BayVwVfG) möglicherweise mit Entschädigungsansprüchen der hiervon Betroffenen zu rechnen. Soll die Allgemeinverfügung nur mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden, müsste dargetan werden können, dass die nach § 144 Abs. 2 BauGB erforderlichen Genehmigungen wegen der Besonderheiten der in der Luitpoldstraße 30, 30a, 30b und 32 zu erwartenden Fälle nicht wie bisher durch Allgemeinverfügung (vgl. § 144 Abs. 3 BauGB), sondern nur im Rahmen von Einzelgenehmigungsverfahren erteilt werden können. Dies ist nicht der Fall. Es liegen insbesondere keine Gründe für die pauschale Annahme vor, dass Erwerber eine sanierungswidrige Nutzung beabsichtigen, aufrechterhalten oder hinauszögern wollen. Dies gilt vor allem für die Luitpoldstraße 32. Beim Übergang des Wohnungserbbaurechts auf einen Erwerber bedarf es keines Erlasses einer neuen Nutzungsuntersagung. Wegen des dinglichen Charakters dieses Verwaltungsaktes ist der Rechtsnachfolger des bisherigen Adressaten in die Rechtswirkung automatisch einbezogen. Verstöße gegen die Nutzungsuntersagung finden nicht statt.

Würde die Allgemeinverfügung dennoch aufgehoben und im Einzelfall eine Genehmigung versagt, kann der Eigentümer gemäß § 145 Abs. 5 Satz 1 BauGB von der Stadt Landshut die Übernahme des Grundstücks (hier des Wohnungserbbaurechts) verlangen, wenn und soweit ihm es mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück (hier das Wohnungserbbaurecht) zu behalten oder es in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Das Vorliegen der Voraussetzungen wäre im Einzelfall zu prüfen.

Die vorstehend erörterten Fragen besitzen keine erkennbare praktische Relevanz. Im Jahr 2022 wurden in den besagten Immobilien keine neuen Genehmigungstatbestände verwirklicht.

Beschlussvorschlag:

Vom Bericht über den Sachstand zu Luitpoldstraße 30, 30a, 30b und 32 wird Kenntnis genommen.

Anlagen: ---