

# Jahresbericht Problemimmobilien in der Stadt Schmölln

Stadtratssitzung am 06. Juli 2023

## Inhalt:

- 0 Einleitung
- 1 Geklärte Fälle
- 2 Auszug aus der aktuellen Fallbearbeitung
- 3 Fazit und Ausblick

*In Anlehnung an die Entscheidung des Thüringer Landtags vom 11.11.2022 gegen die öffentliche Verwendung gendergerechter Sprache wird in diesem Bericht auf die Verwendung von Gendersternenchen, Unterstrichen und Doppelpunkten verzichtet. Mit den verwendeten Formulierungen sind ausdrücklich alle Geschlechter und Identitäten angesprochen.*

## 0 Einleitung

Seit dem letzten Jahresbericht am 12. Mai 2022 ist mehr als ein Jahr vergangen. Mit den vorliegenden Unterlagen bekommen Sie heute in schriftlicher Form einen aktuellen Einblick in das Projekt Problemimmobilien, welches seit 2021 besteht. Kern des Projekts ist weiterhin eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe, die sich aller 3 bis 4 Monate zu Fallbesprechungen trifft. Mitwirkend sind Teilnehmer und Teilnehmerinnen aus Bauamt, Ordnungsamt, Stadtkasse/Vollstreckung der Stadtverwaltung, Vertreter und Vertreterinnen des Fachdienstes Bauordnung und Denkmalschutz des Landratsamtes, der Geschäftsführer der Wohnungsverwaltung GmbH sowie der Bürgermeister. Die Leitung der Gruppe und laufende Sachbearbeitung erfolgt durch das Projektmanagement.

So vielfältig wie die Teilnehmenden sind auch die Zielsetzungen der Arbeit:

Neben dem Finden eines Zahlungspflichtigen für kommunalen Abgaben, stehen die Beseitigung von baulichen Missständen sowie die Wiederherstellung von Ordnung und Sicherheit nach allgemeinem Ordnungsrecht als häufige Ziele. Sofern Eigentümer und Eigentümerinnen nicht selbst dazu in der Lage sind, werden Eigentümerwechsel angestrebt. Teilweise besteht auch seitens der Stadt Schmölln Interesse, Grundstückseigentümerin zu werden um kommunale Maßnahmen umzusetzen, bspw. im Rahmen von Investitionen der Dorferneuerung (Fall An der Klinge 73 in Zschernitzsch) oder des Hochwasserschutzes (Fall Am Köthelbach 97 in Zschernitzsch).

Das konkrete Vorgehen ist immer einzelfallbezogen und berührt meist mehrere Rechtsgebiete:

Am Beginn eines Falls steht immer die Recherche nach möglichen Eigentümern. Meist sind die im Grundbuch eingetragenen Personen verstorben, oft bereits seit vielen Jahrzehnten, Erbfolgen wurden nie geklärt und Erben wissen nichts von ihrem „Glück“. Bei Nachlass-, Amts- und Registergerichten werden Verfahren beantragt, an deren Ende ein handlungsfähiger Ansprechpartner steht. Dies können natürliche Personen, Liquidatoren als Vertreter bereits erloschener Firmen oder auch Bundesländer im Falle von Fiskalerbschaften und herrenlosen Grundstücken sein. Freiwilligkeit und aktive Unterstützung bei den Klärungen hat innerhalb des Projektes immer Vorrang vor Verwaltungszwang.

Oft sind die betreffenden Grundstücke zusätzlich hoch verschuldet, dann bedarf es der Verhandlung mit Gläubigern über Schuldenerlasse. Besonders zeitaufwendig sind Fälle, in denen die Eigentümergeinschaften aus sehr vielen Personen im In- und Ausland bestehen, z. B. Wartenbergsiedlung 18 mit mindestens 64 Personen, Am Dorf in Braunschain mit mindestens 57 Personen. Die Komplexität der Fallbearbeitungen soll exemplarisch am Fall Brunnenstraße 4 im OT Wildenbörten aufgezeigt werden, dazu ist als Anlage 2 die chronologische Bearbeitungsübersicht beigefügt.

Nachfolgend stellen wir Ihnen die Fälle vor, die seit dem Zeitpunkt der letzten Berichterstattung geklärt werden konnten und geben einen Einblick in die aktuell bearbeiteten Fälle.

## 1 Geklärte Fälle

Seit der letzten Berichterstattung konnten 6 Fälle zum Abschluss gebracht werden:

- 1) OT Zschernitzsch - An der Klinge 73
- 2) Kernstadt - Rudolf-Breitscheid-Straße 14
- 3) OT Wildenbörten – Brunnenstraße 4
- 4) OT Braunschain - Braunschain 28
- 5) Kernstadt – Gößnitzer Straße 33
- 6) OT Nitzschka – Am Teich 9

1

Rückblick/  
Ergebnisse



Zschernitzsch - An der Klinge 73


➔


Herausforderungen:

- hochverschuldete Immobilie
- Beteiligung eines minderjährigen Eigentümers / fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Sorgeberechtigten

Chronologie:

- Stadtratsbeschluss zum lastenfremden Erwerb vom 17.06.2021
- Kaufvertrag am 05.05.2022 unterzeichnet
- Familiengericht hat für minderjährigen Eigentümer im August 2022 zugestimmt
- **geförderter Abriss über Dorferneuerung im Oktober 2022 erfolgt**

1

## Rückblick/ Ergebnisse



Rudolf-Breitscheid-Str. 14



### Herausforderungen:

- unbekannt verzogener ausländischer Eigentümer = aufwendige öffentliche Auslandszustellung
- jahrelange Gehweg- und halbseitige Straßensperrung (Schulweg)
- Einsturzgefahr

### Chronologie:

- 29.04.21 Zwangsversteigerung durch Stadt Schmölln beantragt, nachdem potenzieller Bieter geworben wurde
- 14.12.22 erfolgreiche Zwangsversteigerung zum geringsten Gebot
- 26.01.23 neuer Eigentümer beginnt mit Abriss – im Februar 2023 beendet

Projektmanagement 22.03.2023

4

SCHMÖLLN UND UMGEBUNG Mittwoch 22.02.23

# Abriss einer Problemimmobilie

Einsturzgefährdetes Haus in der Rudolf-Breitscheid-Straße in Schmölln steht nicht mehr

**Kathleen Niendorf**

**Schmölln.** Man hörte Ende Januar ein lautes Aufatmen in Schmölln. Laut der Stadtverwaltung hat nach langem Kampf endlich der Abriss in der Rudolf-Breitscheid-Straße 14 begonnen. „Bereits seit vielen Jahren war der Eigentümer, der in Großbritannien lebt, nicht mehr erreichbar, das besagte Objekt verfiel zusehends. Öffentliche Abgaben wurden natürlich auch nicht beglichen. Seit mehreren Jahren war die Straße vor dem Objekt zudem halbseitig gesperrt. Der Umstand, dass sich das Gebäude auf einem Schulweg befindet, verschärfte den Handlungsbedarf zusätzlich“, berichtet Susan Biereigel vom Projektmanagement des Schmöllner Bürgermeistersamtes.

**Stadt hat gezielt potenzielle Bieter angesprochen**

Am 27. Januar 2021 wurde das Objekt in das Projekt „Problemimmobilien“ der Stadt aufgenommen. Da, laut Susan Biereigel, aufgrund der Nichtauffindbarkeit des Eigentümers, weder freiwillige Maßnahmen noch bau- und ordnungsrechtliche Gebote möglich waren, blieb die Zwangsversteigerung.

Diese war jedoch mit einem Kostenvorschuss verbunden, der nur im Falle der Versteigerung refinanziert wird. „Aus diesem Grund erfolgte die gezielte Ansprache potenzieller Interessenten, um diese als Bieter in einer Versteigerung zu gewinnen“, erklärt sie. Nachdem im Eigentümer einer angrenzenden Fläche ein möglicher Bieter gefunden wurde, beantragte die Stadt Schmölln am 29. April 2021 dann die Zwangsversteigerung.

**Langwieriges Versteigerungsverfahren**

Da jeder Verfahrensschritt der Versteigerung einer öffentlichen Auslandszustellung bedurfte, zog sich das Verfahren schließlich über anderthalb Jahre hin. Am 14. Dezember letzten Jahres wurde das Objekt schlussendlich erfolgreich versteigert. Unmittelbar nach Abschluss der Versteigerung, noch im Dezember 2022, beantragte der neue Eigentümer den Abriss.

Bei der besagten Immobilie in der Rudolf-Breitscheid-Straße handelte es sich, laut Susan Biereigel, um eine Doppelhaushälfte innerhalb einer Reihenbebauung. „Durch frühere Abrisse stand es als Reihendhaus, unmittelbar angrenzend an eine bebaubare Freifläche.“

Ungemein erleichternd für die Stadt Schmölln war die Tatsache, dass es sich nicht um einen Erbfall handelte. Das bedeutet, es gab keine Erben oder Zugehörige.

**Haus war einsturzfähig und konnte nicht saniert werden**

Der Zustand des Hauses ließ keine andere Wahl, als es abzureißen: „Das Haus war seit mehreren Jahren einsturzfähig. Der bauliche Zustand ließ keine Sanierung mehr zu“, heißt es von Seiten des Projektmanagements der Stadt.

Der gesamte Abriss der Immobilie werde komplett durch den neuen Eigentümer finanziert, die Stadt hat somit auch keine Kenntnis über die genauen Kosten. Auch sind keine konkreten Bebauungspläne seitens des neuen Eigentümers bekannt. „Möglicherweise dient der Abriss „nur“ der Umfeldaufwertung für mögliche spätere Bauprojekte auf dem angrenzenden Grundstück“, mutmaßt Susan Biereigel.

**Die ehemalige Problem-Immobilie in der Rudolf-Breitscheid-Straße 14 in Schmölln wurde bereits abgerissen. Man sieht noch die Baustelle.**

LANDRATSAMT ALTENBURGER LAND

Quelle: Schmöllner Nachrichten vom 22.02.23

Wildenbörten - Brunnenstraße 4

1

Rückblick/  
Ergebnisse



Herausforderungen:

- Grundstück gehörte Stadt, Gebäude einer bereits im HR gelöschten Berliner GmbH & Co. Vertriebs KG
- 12 eingetragene Grundbuchlasten ./ lastenfrier Erwerb
- bürokratische Hemmnisse (Nichtzuständigkeit der Register)

Chronologie:

- 19.05.21 Übernahme des Fall
- 14.06.22 Bestellung eines Nachtragsliquidators
- 29.08.22 Kaufvertrag mit Nachtragsliquidator für GmbH und GmbH & Co. Vertriebs KG unterzeichnet, „Kaufpreis“ = offene Forderungen Stadt (420,11 €), Kosten Liquidator 1.745 €; Notar + NK 550 €; Besitzübergang erfolgt
- Löschungsbewilligungen für die 12 bestehenden Grundbuchlasten über Notar bei Grundbuchamt eingereicht
- 27.02.23 Aufhebung des Gebäudeeigentums sowie Lastenlöschung im Grundbuch vollzogen



Projektmanagement 22.03.2023

7

1

Rückblick/  
Ergebnisse



April 2022



Braunshain 28

Juli 2022 (Foto: BauOA)

Herausforderungen:

- unklare Eigentumsverhältnisse, zahlreiche mögliche Erbfolgen, Grundbuch nicht aussagefähig: nur Vor- und Fam.name, alte Recherchen VG ergebnislos
- erheblicher baulicher Missstand gefährdet öffentliche Sicherheit und beeinträchtigt Ortsbild (Gebäudesicherung durch Nachbarin veranlasst)

Chronologie:

- 12.04.22 Übernahme Fall / Beginn Recherchen
- 26.07.22 Alleinerbin ermittelt für dieses und 6 weitere Grundstücke → im November Eigentumsumschreibung Grundbuch erfolgt
- 04.04.23 Notartermin zum Verkauf an regionalen Landwirt (Interessentenvermittlung)

Projektmanagement 22.03.2023

8

Gößnitzer Straße 33

1

Rückblick/  
Ergebnisse



Ankauf abgeschlossen, Ideenfindung mittels Planerwettbewerb von Architekturstudenten für Frühjahr 2023 angedacht

Herausforderung: Erhalt der bisherigen räumlichen Struktur im Rahmen des denkmalrechtlichen Ensembleschutzes

Projektmanagement 22.03.2023

9



2

Reife Fälle

Wartenbergsiedlung 18



**Ziele:**

- Eigentumsverhältnisse klären (mehrere Erbfälle, > 80 Personenrecherchen)
- Ansprechpartner finden (Ordnung/Sicherheit und kommunale Abgaben)
- wieder in wohnwirtschaftliche Verwendung bringen

**Aktueller Stand:**

- Grundbuch um eine Generation fortgeschrieben, aber **Fehler vom FA Altenburg entlässt einzige lebende eingetragene Eigentümerin aus Zahlungspflicht**
- Lösungsweg: Nichterbe „kauft“ sich in Erbengemeinschaft ein und betreibt von innen heraus die **Teilungsversteigerung**; bisheriger Interessent ist trotz mehrfacher Fristsetzungen nicht aktiv geworden → **neuer Interessent steht am Beginn des Verfahrens**

Projektmanagement 21.06.2023

2

Reife Fälle

Zschern. - Am Köthelbach 97



**Ziel:**

Ankauf und Abriss zum Hochwasserschutz – Stadt hat bereits mehrere Grundstücke im Flutungsgebiet des Köthelbachs

**Aktueller Stand:**

- Erbengemeinschaft vollständig ermittelt (keine unbekannteten Erben mehr) durch Beantragung mehrerer Nachlassverfahren (7 natürliche Erben + Freistaat Bayern)
- schriftliche Info im Hauptausschuss 18.04.23 erfolgt (Genehmigung nicht nötig)
- nächster Schritt: Einigung mit 2 Miteigentümern läuft aktuell, 7 Zustimmungen zu Kaufpreis 1 € liegen bereits vor
- Notartermin in Vorbereitung, wahrscheinlich kein mehrstufiger Ankauf nötig

3

Brainstorm

GSN: Altkirchner Weg 12



**Ziele:**

- Klärung Eigentumsverhältnisse / Aktivierung Eigentümer
- Beseitigung Müll / Abriss Restgebäude

**Aktueller Stand:**

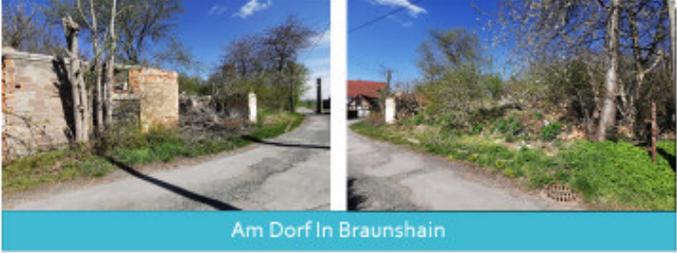
- Eigentümerrecherche abgeschlossen: alle 5 Eigentümer ermittelt und vernetzt; derzeit Erbscheinverfahren zum Eigentumsnachweis in Vorbereitung – Eigentumsnachweis (Grundbucheintrag) = Voraussetzung für Verfügungen über das Grundstück
- Abfallbehörde handelt nur bei gefährlichen Abfällen
- Weiterverfolgung der Idee Nutzung als potenzielle Ausgleichsfläche bei investiven Vorhaben

Projektmanagement 21.06.2023

# 3

## Fall- besprechungen

Brain-  
storm



**Mögliche Ziele:**

- Eigentumsverhältnisse klären → Verkauf, Versteigerung oder Beräumung

**Aktueller Stand:**

- Haus fast völlig eingestürzt, Schuttberg auf dem Grundstück; Angebot Entsorgung über ca. 26.200 €, Bodenwert 14.756 €
- Eigentümer laut Grundbuch verstorben 1961; Erbschein weist 11 Erben aus, davon drei in den USA verstorben, bis heute 57 Beteiligte
- Antrag auf Teilerbschein bei AG Altenburg läuft, bisher kann sich keine Person als Erbe ausweisen und handeln
- Weitere Schritte: Beantragung Teilungsversteigerung oder Bestellung Nachlasspfleger zwecks Verkauf
- Positionierung Abfallbehörde: kein Handlungsbedarf, wenn keine gefährlichen Abfälle

Projektmanagement 21.06.2023

### 3 Fazit und Ausblick

Geht nicht gibt's nicht - es gibt keine unlösbaren Fälle. Das zur Verfügung stehende Instrumentarium ist so vielfältig, dass selbst vermeintlich aussichtslose Fallkonstellationen lösbar sind. Allerdings bedarf es dazu neben den personellen Ressourcen auch der Bereitstellung finanzieller Mittel. Als letztes Mittel könnte die Stadt über Zwangsversteigerung immer in Besitz der Immobilien kommen und den Abriss auf eigene Kosten vornehmen.

Die personellen Ressourcen ermöglichen keine systematische Erfassung aller Problemimmobilien der Kernstadt Schmölln und ihrer 44 Ortsteile. Neben der einzelfallbezogenen Sachbearbeitung soll jedoch in den kommenden Wochen testweise ein standardisiertes Eigentümeranschreiben durch das Ordnungsamt an Eigentümer von leerstehenden und verwahrlosten Gebäuden nach dem erfolgreichen Muster der Stadt Grimma erfolgen. Inhalt des Schreibens sind die Aufklärung über Eigentümerpflichten und die Folgen deren Nichterfüllung sowie das Auskunftersuchen über künftige Planungen und Vorhaben mit dem Objekt.

Anlagen:

- 1 - Aktuelle Fallübersicht
- 2 - Beispiel einer Fallbearbeitung: Brunnenstraße 4 im OT Wildenbörten

26.06.2023  
 Susan Biereigel  
 Projektmanagement