

„Die Lage ist total verfahren“

Hundseck: Zwangsversteigerung frühestens nach der Landtagswahl / Ottersweier will nicht mitbieten

Von Gerold Hammes

Schwarzwaldhochstraße/Ottersweier – Gäbe es so etwas wie einen europäischen Gerichtshof für einen würdevollen Umgang mit Immobilien, Verhandlungen über das ehemalige Kurhaus Hundseck stünden dort wohl regelmäßig auf der Tagesordnung. Das einstige Hotel mit Freibad und Tennisplatz der legendären Betreiberfamilien Hammer und Maushart wurde nach seinem Verkauf zum Spielball überwiegend von Spekulanten, Hasardeuren, Übermütigen, Ahnungslosen und Fantasten. Zuletzt hat man einer Grand-Dame der Höhenkurorte sogar die Würde genommen und sie tagelang mit Baggere Gewalt aufgeschlitzt und zumindest teilweise zu Boden geworfen.

Heute, drei Jahre danach, ist die Lage, wie es aus zuständigen juristischen Kreisen heißt, „total verfahren“. Der Landkreis Rastatt, aber auch die Stadt Bühl und die Gemeinde Ottersweier drängten auf einen Komplettabbruch auf der Grundlage der Naturschutzverordnung. Das Regierungspräsidium Karlsruhe sah aber eine „Beeinträchtigung des Landschaftsbildes“ als nicht ausreichend an, um daraus einen Komplettabbruch zu rechtfertigen. Im Landratsamt Rastatt zeigte man sich am 15. Oktober 2014 enttäuscht: „Wir sind mit dem Latein am Ende.“

Hintergrund

Danach kam gleich zweimal der Petitionsausschuss des Landtags ins Spiel. Er verwarf zunächst im Februar dieses Jahres die Petition der beiden Eigentümer und erklärte den Teilabbruch für rechtmäßig. Aber auch eine weitere Petition des ehemaligen Vizepräsidenten des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg, Prof. Jörg Schmidt (Mannheim), lief ins Leere. Er hatte auf einen Komplettabbruch gedrängt und sich auf das Naturschutzgesetz berufen.

Der Petitionsausschuss stufte indes die Landesbauordnung



Juni 2013: Ein Bagger sammelt den Bauschutt ein. Zum Komplettabbruch fehlt die rechtliche Grundlage.

Foto: Margull/av

höher ein und verwies auf die Eigentumsrechte. Außerdem: Für das noch stehende Gebäude direkt an der Kreisstraße nach Hundsbach bestehe aktuell keine akute Einsturzgefahr.

In den vergangenen Tagen reichte Schmidt eine weitere Petition nach. Sie wird begründet mit schadstoffbelasteten Ablagerungen im Zuge des Teilabbruchs. Ob diese der Problemlösung dienlich ist, gilt als fraglich. Sie wird eher den Termin einer weiteren Zwangsversteigerung auf die lange Bank schieben. Beate Böhlen (Grüne), die Vorsitzende des Petitionsausschusses, möchte das Anliegen zwar „so schnell wie möglich“ auf die Tagesordnung setzen. Sie sagt aber auch: „Das wird eng.“ Grund: Die beteiligten Behörden und Ministerien haben zwei Monate Zeit für eine Stellungnahme. Frühester Termin für eine Behandlung im Ausschuss wäre der 27. Januar 2016. Danach hat noch das Parlament formal darüber zu befinden. Das Zeitfenster ist auch deshalb eng, weil am 13. März Landtagswahlen anstehen. Und: So lange eine Peti-

tion anhängig ist, wird auch keine Zwangsversteigerung anberaumt.

Bürgermeister Jürgen Pfetzer hat seine leisen Zweifel, dass diese neuerliche Petition „der Sache dient“. Die Entsorgung des Materials sei in Absprache zwischen der zuständigen Baurechtsbehörde der Stadt Bühl und dem Landratsamt erfolgt. Außerdem: Eine Abbruchverfügung lässt sich aus der Begründung der Petition vermutlich ohnehin nicht ableiten.

Dem Steuerzahler noch 120 000 Euro schuldig

Nicht nachvollziehen kann Pfetzer zudem die Empfehlung von Beate Böhlen, wonach die Gemeinde Ottersweier in das Zwangsversteigerungsverfahren einsteigen solle. Der Bürgermeister denkt aber nicht daran, der Gemeinde „Negativlasten ans Bein zu binden“. Die Abbruchkosten sind im Detail noch nicht konkret berechnet, zumal auf dem Gelände auch noch ein Schwimmbad und eine Turnhalle stehen. Eine vorsichtige Hausnummer

liegt bei 300 000 Euro. Pfetzer: „Es ist absolut unrealistisch, dass wir mitsteigern werden.“

Die Eigentümer, die derzeit offensichtlich mehrere Rechtsmittel eingelegt haben, hatten die Hundseck 2007 für die völlig überzogene Summe von 123 5000 Euro aus einer Zwangsversteigerung heraus erworben. Der Verkehrswert liegt aber bei einem Euro. Die fast gleiche sechsstellige Summe schulden die Beiden der Gemeinde Ottersweier, der Stadt Bühl und dem Landratsamt für die Übernahme von Kosten und Rechnungen.

Ganz allgemein und losgelöst vom konkreten Fall: Einen Bonitätsnachweis müssen die Ersteigerer nicht erbringen. Mit der „Verkündigung des Zuschlagsbeschlusses“ durch das Gericht wechselt die Immobilie den Besitzer. Allein die Gerichtskosten werden sofort fällig, die früheren Besitzer oder Gläubiger schauen indes oft in die Röhre. Die Masche solcher Spekulanten hat fast immer das gleiche Strickmuster: Schrott-Immobilien werden ersteigert und sollen mit hoher Rendite möglichst schnell wie-

der veräußert werden.

Hoffnung, dass die noch stehenden Gebäudeteile auf Hundseck ebenfalls den Bau-fälligkeits-Status erlangen, kann die Stadtjuristin Elisabeth Beerens aktuell nicht machen. Zweimal im Jahr nehmen ein Mitarbeiter der Bauabteilung und ein externer Statiker das Haus in Augenschein. Zuletzt geschah dies im September. Beerens fasst das Ergebnis wie folgt zusammen: „Keine Einsturzgefahr, also auch kein Handlungsbedarf für die Bau-rechtsbehörde.“ Eine „Gesamt-lösung“ sieht sie dann, „wenn das Grundstück zwangsversteigert ist“. Fördermittel des Landes würden aber nur dann fließen, wenn die Immobilie in „hoheitlicher“ also beispielsweise kommunaler Hand sei.

Nach einem Abbruch kann sich Pfetzer die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorstellen. Nutzungsvorstellungen orientieren sich naheliegenderweise an touristischen Angeboten: für Naturpädagogik, aber auch als Infozentrum am direkten Eingang zur Nationalparkkulisse Hoher Ochsenkopf.