

An den Bürgermeister
Planungs- und Vermessungsamt
- Herrn Lutz Groll -

2.06.2011

Rathaus
40721 Hilden



Az IV/61.1 Groll BPlan 238
Schreiben v. 25.05.2011

Sehr geehrter Herr Groll,

die Abänderungen des Bebauungsplanes Nr. 8 durch neue Regelungen im Bebauungsplan Nr. 238 wurden ausgelöst und fußen auf dem Wunsch des Miteigentümers Hugo Niebeling

- a) die im Plan Nr. 8 vorgesehene Bebauung des Flurstücks 663 nicht zuzulassen und stattdessen
- b) den dort vorhandenen Baumbestand zu erhalten.

Der Stadtentwicklungsausschuß sollte vor Beschlußfassung zu meinem Antrag darüber informiert werden, daß insoweit wesentliche Änderungen eingetreten sind.

a) Für alle vier Flurstücke ist die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet worden. Vom Versteigerungsgericht wurde der Antrag des Miteigentümers auf Einstellung des Verfahrens zurückgewiesen. Er hatte erneut zur Begründung vorgetragen, er wolle den Familienbesitz erhalten und an die Enkel weitergeben. Das Gericht hat sein Vorbringen geprüft und festgestellt, daß er diese Begründung weder jetzt noch früher glaubhaft gemacht hat (Anlage). Der Miteigentümer überläßt seine Grundstücksanteile dem Versteigerungsverfahren, er ist an Eigentum/Besitz nicht interessiert. Damit bringt er zum Ausdruck, daß auch die neue Bebauungsplanung für das Flurstück 663 ihn nicht mehr interessiert.

b) Die Bebauung von 663 wird verhindert durch Festsetzung der Stadt Hilden der dort und auch auf dem Nachbargrundstück in 2002 vorhandenen Gehölze als "besonders wertvolle erhaltenswerte Bäume". Inzwischen sind mindestens 50% dieser Bäume durch natürliches Altern abgegangen, mutmaßlich zur Erleichterung der Eigentümer/Nutzer der kleinen Grundstücke. Im Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks Druckerweg 10 führt der Gutachterausschuß im Kreis Mettmann aus: "Durch den nicht unerheblichen Laub- und Nadelholzbestand wird die Beleuchtung der Wohnräume mit Tageslicht stark beeinträchtigt. Da die Bäume nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten sind, führt die eingeschränkte Besonnungslage zu einer Minderung des



Bodenwertes, die in Höhe von rd. 5% angehalten wird."

Seit 16.11.2010 gibt es wieder für das Stadtgebiet Hilden eine Baumschutzsatzung. Hier wird in § 3 detailliert ausgeführt, welche Bäume mit welchen Abmessungen von der Satzung erfaßt werden, in § 4 werden die Voraussetzungen für Ausnahmen formuliert, in § 6 Ausnahmen und Befreiungen, in § 7 Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen

Die Anwendung der Baumschutzsatzung auch auf die Flurstücke 662 + 663 stellt die Regelungen des Planes 8 wieder her, die meisten der hier noch vorhandenen Bäume fallen nicht unter § 3 der Satzung, für verbleibende kann nach §§ 6 + 7 verfahren werden, ohne daß die seinerzeit geltenden Absichten der Stadt entfallen.

Die Verbindlichkeit der Baumschutzsatzung für das Stadtgebiet Hilden - mithin auch für die Flurstücke 721, 662, 663 und 828 -erlaubt der Stadt, meinem Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplanes 238 stattzugeben.

Mit freundlichem Gruß

E. Winkler



AMTSGERICHT LANGENFELD (RHLd.)

BESCHLUSS

In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

des Grundbesitzes eingetragen im Grundbuch von Hilden Blatt 5263

Grundbuchbezeichnung:

Hilden Blatt 5263

Hilden Flur 48, Flurstück 721, Gebäude- und Freifläche, Druckerweg 10, groß: 961 m²

Hilden Flur 48, Flurstück 662, Landwirtschaftsfläche, Druckerweg, Spinnerweg, groß: 468 m²

Eigentümer:

Hugo Niebeling, Druckerweg 10, 40721 Hilden und Elisabeth Niebeling, Tucherweg 22, 40724 Hilden - zu je 1/2 Anteil -

wird der Antrag des Antragsgegners, Herrn Hugo Niebeling, vom 09.02.2011 (Eingang bei Gericht: 09.02.2011) auf Einstellung des Verfahrens zurückgewiesen.

Gründe:

Das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft wurde auf Antrag der Frau Elisabeth Niebeling durch Beschluss vom 27.01.2011 angeordnet.

Die Zustellung des Anordnungsbeschlusses an Herrn Hugo Niebeling erfolgte am 02.02.2011.

Der Einstellungsantrag ist zulässig, rechtzeitig gestellt, jedoch unbegründet.

Voraussetzung für die Einstellung gemäß § 180 Abs. 2 ZVG ist, dass diese bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der Miteigentümer angemessen erscheint.

Gegenüber dem gesetzlichen Auseinandersetzungsanspruch ist eine befristete Einstellung nur in Ausnahmefällen gerechtfertigt.

Es müssen besondere Umstände vorliegen, die einen befristeten Aufschub angemessen erscheinen lassen.

Dies ist dann der Fall, wenn die sofortige Versteigerung " zur Unzeit " erfolgen würde, weil in dem Einstellungszeitraum mit einer Veränderung wichtiger Umstände gerechnet werden kann. Es muss sich also um Umstände handeln, die nicht für einen dauernden Ausschluss sprechen, sondern in dem Einstellungszeitraum behebbar sind.

Der Antragsgegner trägt vor, dass er in diesem Jahr beruflich sehr beschäftigt sei.

Dies ist jedoch ohne Auswirkung auf das vorliegende Verfahren. Die Versteigerung zur Unzeit bezieht sich lediglich auf das zu versteigernde Objekt, nicht auf die Miteigentümer. Zur Unzeit würde eine Versteigerung nur dann erfolgen, wenn sich am Objekt selbst Umstände ergäben, die innerhalb der Einstellungszeit behebbar wären (z. B. deutliche Wertänderung o. ä.). Mit dem Begriff „zur Unzeit“ ist hingegen nicht gemeint, dass einer der Miteigentümer zeitlich an der aktiven Teilnahme am Verfahren gehindert ist. In einem solchen Fall besteht die Möglichkeit einer Vertretung.

Als weiteren Einstellungsgrund benennt Herr Niebeling den Erhalt des Familienbesitzes.

Hier könnte eine Einstellung angemessen sein, wenn sich der Antragsgegner in Kürze glaubhaft die Mittel verschaffen kann, um die Antragstellerin wegen ihrer der Höhe nach schon ungefähr feststehenden oder in der Einstellungszeit feststellbaren Ansprüche abzufinden, vgl. Stöber, 19. Auflage, § 180, Rdnr. 12.3 c.

Zur Möglichkeit der Mittelbeschaffung trägt der Antragsgegner nichts vor. An entsprechender Glaubhaftmachung fehlt es ebenfalls. Zudem steht die Höhe der Ansprüche vorliegend nicht fest. Auch von einer Feststellung während eines eventuellen Einstellungszeitraums kann nicht ausgegangen werden, da sich die Parteien seit Langem über wechselseitige Ansprüche betreffend das Versteigerungsobjekt streiten. Gegenseitige im Jahr 2010 erfolgte Vergleichsangebote wurden jeweils nicht angenommen.

Ernsthafte Vergleichsverhandlungen scheiden daher ebenfalls als Einstellungsgrund aus.

Der Einstellungsantrag ist daher insgesamt zurückzuweisen.

Langenfeld, 01.04.2011

Pauly
Rechtspflegerin

37 K 3+4+29+30/11



AMTSGERICHT LANGENFELD (RHLd.)

BESCHLUSS

Die Verfahren zur Zwangsversteigerung
des Grundbesitzes eingetragen im Grundbuch von Hilden Blatt 5263

Grundbuchbezeichnung:

Hilden Blatt 5263

Hilden Flur 48, Flurstück 721, Gebäude- und Freifläche, Druckerweg 10,
groß: 961 m²

Hilden Flur 48, Flurstück 662, Landwirtschaftsfläche, Druckerweg,
Spinnerweg, groß: 468 m²

Hilden Flur 48, Flurstück 663, Landwirtschaftsfläche, Spinnerweg, groß: 450
m²

Hilden Flur 48, Flurstück 828, Gebäude- und Freifläche, Druckerweg 10,
groß: 951 m²

Eigentümer:

Hugo Niebeling, Druckerweg 10, 40721 Hilden und Elisabeth Niebeling,
Tucherweg 22, 40724 Hilden - zu je 1/2 Anteil -

werden gemäß §§ 180 Abs. 1, 18 ZVG verbunden und unter dem Aktenzeichen
37 K 3/11 fortgeführt.

Langenfeld, 15.04.2011
Amtsgericht

Pauly
Rechtspflegerin

- maschinell erstellt, ohne Unterschrift gültig -