

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

zum/zur

F0058/12 DIE LINKE Fraktion

Bezeichnung

Wie weiter mit verwaisten Liegenschaften und Grundstücksbrachen in Sudenburg/Lemsdorf?

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister

22.05.2012

Stadtamt

Amt 61

Stellungnahme-Nr.

S0135/12

Datum

07.05.2012

Am 15.03.2012 wurde im Stadtrat folgende Anfrage gestellt:

*Bemühungen um Sauberkeit und Ordnung stehen in auffälligem Kontrast zu Bauwerken und Grundstücken, die derzeit verfallen und das Stadtbild optisch empfindlich stören. Bekannt ist, dass die Stadt nur eingeschränkt Einfluss auf die Entwicklung der Grundstücke nehmen kann, wenn sie nicht Eigentümerin ist.*

### **Vor diesem Hintergrund frage ich den Oberbürgermeister:**

*Wie ist der aktuelle Stand der weiteren Entwicklung folgender Grundstücke und Gebäude bzw. welche praktikablen Möglichkeiten einer zeitnahen Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes ausgehend von der einzuhaltenden Verkehrssicherungspflicht werden gesehen? Was kann die Stadtverwaltung tun, um im Rahmen der aktuellen Stadtteilentwicklungskonzepte eine angemessene Integration folgender Gebäude auch unter eventuell schwierigen Eigentumsverhältnissen zu befördern:*

*Wohnhäuser, Helmstedter Straße 14, 22*

*Wohnhaus, Lutherstraße 7*

*Wohnhäuser, Brunnerstraße 36, 6*

*brandgeschädigte Villa, Salzmannstraße/Ecke Heidestraße*

*Leerstandsruine-Haus, Blankenburger Straße gegenüber Sportplatz*

*Wohn-/Geschäftshaus, Halberstädter Straße 153, 101(?)*

*Abriss-Objekt, Halberstädter Str./Ecke Carl-Miller-Str.*

*Villa, Hellestraße 14*

*ehem. Tankstelle, Sudenburger Wuhne 6*

*Buckauer Straße (diverse Leerstandshäuser, Hausnr. teilweise nicht feststellbar)*

*Lemsdorfer Weg 14, Lücke zw. 22 und 36.*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Umgang mit sogenannten „Schrottimmobilien“ ist seit einiger Zeit in den Blickpunkt der Öffentlichkeit gerückt. Die leerstehenden, verfallenden Gebäude haben negative Auswirkung auch auf die Gebäude der Umgebung: Die oft sanierten Nachbargebäude leiden unter Wertverlust, ganze Stadtteile erleiden einen erheblichen Image-Schaden.

Der öffentliche Blick fokussiert dabei auf die Schrottimmobilien, die nach Aufteilung in Wohneigentum übersteuert an ahnungslose Anleger verkauft wurden. Dies scheint in Magdeburg nicht das Hauptproblem zu sein. Die in der Anfrage genannten Immobilien in Sudenburg sind nicht spekulativ in Wohneigentum unterteilt worden.

Von den angefragten Gebäuden in Sudenburg / Lemsdorf befinden sich 4 im Eigentum von Firmen, wovon sich eine Firma in Liquidation befindet. Die übrigen Gebäude befinden sich im Eigentum von Privatpersonen.

### **Handlungsmöglichkeiten auf Grundlage des Ordnungsrechts**

Sofern es nur um die in der Anfrage angesprochene optische Störung des Stadtbildes geht, enthält das allgemeine Ordnungsrecht keine gesetzliche Ermächtigung, Eigentümer, Besitzer oder sonstige Ermächtigte verpflichten zu können, verwahrloste Grundstücke und bauliche Anlagen zumindest in einen halbwegs akzeptablen Zustand zu versetzen.

Der Tatbestand der Gefahr im Sinne des allgemeinen Gefahrenabwehrrechts ist bei einem lediglich „unschönen“ Anblick nicht erfüllt. Selbst wenn ein unmittelbarer Nachbar privatrechtlich gegen den Eigentümer eines verwahrlosten Grundstücks vorgehen wollte, sind die Erfolgsaussichten äußerst gering. Laut Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs müssen die Nachbarn den Anblick eines verwahrlosten Grundstücks ertragen. Hierbei handelt es sich laut höchstrichterlicher Auffassung nur um eine hinnehmbare ästhetische Beeinträchtigung.

Öffentlich-rechtlich durchsetzbar ist unter Bezugnahme auf die Vorschriften des allgemeinen Ordnungsrechts die den Eigentümern aus §823 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erwachsene Verkehrssicherungspflicht für das Grundstück. Die Pflicht zur Sicherung des Grundstücks soll insbesondere vorhersehbare Schäden für Personen vermeiden. Vorhersehbar sind solche Schäden insbesondere dann, wenn leerstehende Gebäude ohne weiteres betreten werden können oder sich Gefahrenstellen auf dem Grundstück befinden (z.B. offene Gruben). Im Rahmen der allgemeinen Gefahrenabwehr kann jedoch nur verlangt werden, dass ein ungehinderter Zugang zu den Grundstücken nicht mehr möglich ist. Unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit können Maßnahmen getroffen werden, die sich auf die Herstellung der Verschlussicherheit von Eingangstüren und Fenstern im Erdgeschoss (i.d.R. durch Zumauern oder Anbringen von Holztafeln, Brettern o.ä.) oder das Stellen von Bauzäunen beziehen.

Öffentlich-rechtlich durchsetzbar ist im Rahmen des allgemeinen Ordnungsrechts auch die Erfüllung der Straßenreinigungspflicht für die öffentliche Straßenfläche vor derartigen Grundstücken. Zur Reinigung sind die Eigentümer oder Besitzer der durch die öffentliche Straße erschlossenen, bebauten und unbebauten Grundstücke verpflichtet. Hier wurden vom Fachbereich Bürgerservice und Ordnungsamt bereits Verfahren zu einigen der genannten Grundstücke geführt. Auf straßenrechtlicher Grundlage kann vom Eigentümer auch das Zurückschneiden von Anpflanzungen verlangt werden, wenn diese die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. (z.B. in den Bereich des Gehwegs hinein ragende Zweige von Anpflanzungen auf dem privaten Grundstück).

Sofern die Eigentümer, Besitzer oder sonstigen Berechtigten nicht oder nicht rechtzeitig erreichbar sind oder Aufforderungen zum Handeln keinen Erfolg versprechen, können Maßnahmen auf Kosten der verantwortlichen Personen im Wege der unmittelbaren Ausführung oder der Ersatzvornahme getroffen werden. Hierbei stellt sich jedoch in vielen Fällen das Problem der Beitreibung von Kostenforderungen.

### **Handlungsmöglichkeiten auf Grundlage des Bauordnungsrechts**

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass der größte Teil der genannten Objekte in den letzten Jahren keine Aktivitäten seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde erforderlich machten.

In der Auflistung sind auch Objekte enthalten, die zumindest eine Teilsanierung erfahren haben und bewohnt sind. Andere Leerstandsobjekte, die sich in einem schlechteren Bauzustand befinden, werden hingegen nicht angefragt (Bsp. Lutherstraße 7 angefragt, Lutherstraße 5b nicht angefragt). Aber auch von den nicht angefragten Objekten geht keine Gefährdung für die öffentlich-rechtliche Sicherheit aus, bzw. die Objekte sind gesichert und die Sicherung wird den Eigentümern berechnet.

Grundsätzlich gilt Folgendes: Nach § 3 der Bauordnung Sachsen-Anhalt sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit

und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

Erst wenn bauliche Anlagen die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedrohen, sei es durch herab fallende Bauteile oder Einsturzgefahr, besteht bauordnungsrechtlich Handlungsbedarf. Dabei ist grundsätzlich immer das mildeste Mittel zu wählen. Das heißt das Bauordnungsamt kann nicht den Abbruch eines Gebäudes anordnen, wenn durch andere Mittel (Teilabbruch / Absperrung etc.) die öffentliche Sicherheit wieder hergestellt werden kann.

Wenn der Eigentümer eines Gebäudes nicht ermittelt werden kann oder nicht zahlungsfähig ist, muss die Kommune im Rahmen der Ersatzvornahme in Vorleistung gehen. Wenn der Eigentümer die Kosten nicht erstattet, werden diese grundbuchlich gesichert.

In Bremen ist aufgrund des „Schrottimmobilien-Problems“ eine Änderung der Bauordnung erfolgt. Seit Mai 2010 lautet § 79 der Bremischen Bauordnung: „Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde den Abbruch oder die Beseitigung anordnen, es sei denn, dass ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung besteht.“

Mit dieser Rechtsgrundlage sind in Bremen und Bremerhafen weiterreichende Möglichkeiten gegeben.

### **Handlungsmöglichkeiten auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes LSA**

Von den in der Anfrage genannten Gebäuden handelt es sich bei etwa der Hälfte der Gebäude um Baudenkmale.

Entsprechend § 9 DSchG LSA sind Kulturdenkmale so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Die Eigentümer, Besitzer und anderen Verfügungsberechtigten von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, diese im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen, instand zu setzen und vor Gefahren zu schützen (...).

Kommen Eigentümer, Besitzer und andere Verfügungsberechtigte diesen Verpflichtungen nicht nach, können die unteren Denkmalschutzbehörden gefahrenabweisende Maßnahmen anordnen oder selbst durchführen. Die Eigentümer, Besitzer und Verfügungsberechtigten sind zur Duldung solcher Maßnahmen verpflichtet. Die unteren Denkmalschutzbehörden können von den Eigentümern, Besitzern und sonstigen Verfügungsberechtigten die Erstattung der entstandenen Kosten verlangen.

Nach dem Denkmalschutzgesetz besteht somit die Möglichkeit, im Rahmen einer Ersatzvornahme den weiteren Verfall denkmalgeschützter Gebäude aufzuhalten, indem z.B. Sicherungsmaßnahmen am Dach und an den Fenstern durchgeführt werden. Allerdings müssten diese Maßnahmen durch die Untere Denkmalschutzbehörde (d.h. die Landeshauptstadt Magdeburg) vorfinanziert werden. Die nach Denkmalschutzgesetz vorgesehene Erstattung der Kosten durch die Eigentümer ist unsicher.

Eine weitere Möglichkeit, die das Denkmalrecht bietet, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde. Das Vorkaufsrecht darf ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, insbesondere wenn dadurch ein unbewegliches geschütztes Kulturdenkmal erhalten wird oder erhebliche Schäden an diesem beseitigt werden. Auch hier würde die Landeshauptstadt Magdeburg aus eigenen Mitteln den Erwerb und die Sanierung des Gebäudes finanzieren müssen.

Für denkmalgeschützte Gebäude bestehen grundsätzlich erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h Einkommenssteuergesetz. Diese verbesserte Abschreibungsmöglichkeit ist aber offensichtlich kein ausreichender Anreiz für eine Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude.

## **Handlungsmöglichkeiten auf Grundlage des Baugesetzbuches**

### Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

Auf Grundlage des § 177 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit, ein Modernisierungsgebot bzw. Instandsetzungsgebot auszusprechen, wenn eine bauliche Anlage Missstände oder Mängel aufweist. Allerdings hat der Eigentümer die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen nur insoweit zu tragen, als er sie durch eigene und fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann (§177(4) BauGB). Darüber hinaus gehende Kosten (d.h. die unrentierlichen Kosten) muss die Gemeinde dem Eigentümer erstatten. Eine Kostenerstattung erfolgt nicht, wenn der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zumutbar war.

### Rückbaugebot

Die Gemeinde kann einen Eigentümer nach § 179 BauGB verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie (...) Missstände oder Mängel (...) aufweist, die durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

In diesem Fall hat die Gemeinde den Rückbau auf eigene Kosten durchzuführen.

Entstehen dem Eigentümer Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Rückbaugebot wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist, das Grundstück zu behalten.

### Vorkaufsrecht

Es besteht die Möglichkeit, nach § 25(1) Nr. 2 BauGB eine Vorkaufsrechtssatzung zu erlassen. Eine solche Satzung kann die Gemeinde für Gebiete erlassen, in denen sie „städtebauliche Maßnahmen“ in Betracht zieht. Hierdurch hat die Gemeinde die Möglichkeit, für Schrottimmobilien das Vorkaufsrecht auszuüben, um damit zu verhindern, dass sie aus Spekulationsgründen z.B. in Zwangsversteigerungen billigst erworben werden, um sie anschließend weiter liegen zu lassen. Die Stadt Bremerhaven hat eine entsprechende Vorkaufssatzung für Schrottimmobilien erlassen (s.u.).

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts kann die Gemeinde nach Abriss der Gebäude das Grundstück als Bauland vermarkten.

### Sanierungsrecht

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, für Gebiete mit städtebaulichen Missständen eine Sanierungssatzung zu erlassen. Gemäß § 164 BauGB werden zur Deckung der Kosten der Sanierungsmaßnahme Städtebaufördermittel eingesetzt. Da die Städtebaufördermittel auslaufen, ist die Möglichkeit, Sanierungsgebiete auszuweisen, sehr beschränkt. Zudem zeigt das Sanierungsgebiet Buckau, dass es auch in einem festgesetzten Sanierungsgebiet nicht möglich ist, alle Eigentümer zu erreichen und zur Sanierung zu bewegen.

Durch die Ausweisung von einfachen Sanierungsgebieten erhalten Eigentümern zumindest erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten bei der Sanierung von Altbauten. Für die Bereiche Salbke und Buckauer Insel, die ebenfalls große Probleme mit leerstehenden, verwahrlosten Häusern haben, bereitet das Stadtplanungsamt die Ausweisung von einfachen Sanierungsgebieten vor. Im Zusammenhang mit den derzeit niedrigen Kreditzinsen und der KfW-Förderung für energetische Altbausanierung erhofft sich das Stadtplanungsamt hierdurch einen Impuls für die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz.

### BauGB –Novelle 2012

Im Rahmen der anstehenden BauGB-Novelle verlangen die Kommunen eine Änderung des § 179 BauGB (Rückbau- und Entsiegelungsgebot) dahingehend, dass der Eigentümer für den Abriss seiner Schrottimmoblie selbst aufkommen muss. Bisher hat er die Maßnahme lediglich zu dulden, der Abriss erfolgt aus Steuermitteln und der Eigentümer erhält ein freigelegtes Grundstück, das im Wert erheblich gestiegen ist.

### **Fördermittel**

Im Stadtteil Sudenburg greifen die Fördergebietskulissen „Stadtumbau Ost“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Gebietsabgrenzung siehe Anlage). Lemsdorf ist kein prioritäres Fördergebiet.

Über das Programm „Stadtumbau Ost“ ist sowohl die Modernisierung / Instandsetzung als auch der Rückbau von Gebäuden mit ehemaliger Wohnnutzung förderfähig. Ebenso sind Ordnungsmaßnahmen, wie z.B. das Beräumen von Brachen, förderfähig. Lt. dynamischem Förderkonzept war Sudenburg 2002-2004, 2007, 2010 und aktuell 2013 prioritär in der Förderung. Die nächste Möglichkeit zur Antragstellung besteht zum Programmjahr 2016.

Antragsteller muss der Eigentümer des Objektes sein.

Für die genannten Objekte lagen in dieser Zeit keine Förderanträge vor.

Für das Objekt Lemdorfer Weg 14 fragte im Jahr 2007 der Alteigentümer nach Fördermöglichkeiten an. Der Käufer des Objektes meldete sich jedoch nicht wieder.

Für das Objekt Halberstädter Str. 101 liegt aktuell eine Anfrage nach Fördermöglichkeiten vor.

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zielt im Speziellen darauf ab, den Zentrenverlusten in den Stadtteilen entgegenzuwirken. Ladenleerstände sollen beseitigt werden. Ordnungs- und Sicherungsmaßnahmen in den zentralen Bereichen sind ebenfalls förderfähig.

Hierzu wird derzeit ein Integriertes Handlungskonzept erarbeitet, welches dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt wird und für den Fördermittelgeber die Grundlage zur Antragstellung bildet. Diese könnte dann frühestens ab 2014 für Einzelmaßnahmen erfolgen.

Zu den angefragten Objekten bedarf es jeweils einer individuellen Beratung zur Antragstellung.

### Beispiel Bremerhaven

Mit einer städtebaulichen Intervention versucht Bremerhaven dem Verfall ganzer Straßenzüge entgegenzuwirken. Schwerpunkt ist hierbei das Gründerzeit-Stadtviertel Lehe/ Goethestraße, in dem 35 verwahrloste Immobilien identifiziert wurden. Durch diese Schrottimmoblien erhält der Stadtteil einen Image-Schaden, benachbarte Hauseigentümer leiden unter dem Wertverlust und der schlechten Vermietbarkeit ihrer Immobilien. Die Stadt Bremerhaven sieht die Gefahr, dass in dem Stadtteil eine soziale Erosion einsetzt.

Bremerhaven hat eine Arbeitsgruppe „Verwahrloste Immobilien“ eingesetzt, in der mehrere Ämter und Dezernate der Stadt zusammenarbeiten. Über eine Vorkaufssatzung nach § 25(1) Nr. 2 BauGB erwirbt die Stadt verwahrloste Immobilien und stoppt damit die spekulative Vermarktung. In den 2 Jahren nach Erlass der Vorkaufsrechtssatzung hat Bremerhaven bereits 11 Gebäude aufgekauft und davon 9 abgerissen.

**Fazit:**

Alle Möglichkeiten, die die Stadt hinsichtlich der verwahrlosten Immobilien hat, sind mit Kosten für die Kommune verbunden. Da sich die Stadt in der Haushaltskonsolidierung befindet, sind Lösungen wie in Bremerhaven nicht umsetzbar.

Eine Minimallösung wäre es, die betreffenden Eigentümer zu ermitteln und anzuschreiben, um deren Absichten zu erfragen.

Dr. Dieter Scheidemann  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bauen und Verkehr