Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 63	S0262/14	27.11.2014

zum/zur

F0180/14 – SPD-Stadtratsfraktion

Bezeichnung

Gebäudeabriss Sieverstorstrasse

Verteiler	Tag
Der Oberbürgermeister	09.12.2014

In der Sitzung des Stadtrates am 06.11.2014 wurde die Anfrage gestellt.

Die Stadtverwaltung nimmt zu den einzelnen Fragen wie folgt Stellung:

In der Sieverstorstraße wurde in Folge des Notabrisses eines Hauses das benachbarte Gebäude dahingehend beschädigt, dass ein Teil der Hauswand mit weggerissen wurde.

1. Wer haftet für den Schaden bzw. trägt in diesem und in vergleichbaren Fällen die entsprechenden Kosten?

Gegenstand der Anfrage ist das Gebäude Sieverstorstraße 43, das im Zuge des Notabbruchs des Gebäudes Sieverstorstraße 42 nunmehr – teilweise - keine östliche Giebelwand mehr besitzt.

Das Gebäude Sieverstorstraße 43 wurde an das Gebäude Nr. 42 mit einem eigenen Giebel angebaut. Das Mauerwerk des Giebels des Hauses Nr. 43 erfüllt augenscheinlich nicht die Mindestanforderungen, die an eine Mauerwerkswand gestellt werden. Da im Zuge der Abbrucharbeiten zudem festgestellt wurde, dass Verankerungen der Giebelwand des Hauses Nr. 43 in den einzelnen Deckenebenen in erheblichem Umfang fehlten, war es im Rahmen der Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich, den Giebel des Gebäudes Nr. 43 in Teilen sukzessive zurückzubauen.

Den „Schaden“ trägt der/die Eigentümer/-in des Gebäudes Nr. 43 in diesem Fall selbst, da sein/ihr Gebäude nicht so errichtet wurde, dass es für sich allein standsicher ist, bzw. sich infolge fehlender Instandhaltung in einem sehr mangelhaften baulichen Zustand befand. Er/sie hat nunmehr die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um sein/ihr Gebäude vor Witterungseinflüssen zu schützen.

So hat z.B. das Verwaltungsgericht Koblenz zur bauordnungsrechtlichen Verantwortung für die Standsicherheit eines Gebäudes, wenn diese durch den Abriss des Nachbarhauses samt von diesem mitgenutzter Giebelwand nicht mehr gewährleistet ist, mit Beschluss vom 01.07.2010 - 7 K 352/10.KO - Folgendes entschieden: „Es ist ermessensgerecht, zwischen Bauphase und Unterhaltungsphase zu unterscheiden: In der Regel können dem Bauherrn des Abrisses Maßnahmen zur vorläufigen Sicherung der Standsicherheit des Nachbarhauses aufgeben werden; diese sind der Bauphase zuzurechnen. Andererseits obliegt es dem Eigentümer des Nachbarhauses, endgültige Maßnahmen zur Beseitigung der Standunsicherheit zu ergreifen, die auf dem konstruktiven Mangel der fehlenden Wand beruht; diese Mängelbeseitigung unterfällt seiner Verantwortung für den Unterhalt des Gebäudes (Unterhaltungsphase).“ Die Entscheidung ist rechtskräftig, da der Antrag auf Zulassung der Berufung vom Oberverwaltungsgericht mit Beschluss vom 15. November 2010 - 1 A 10938/10.OVG - abgelehnt worden ist.

Die Standsicherheit des Gebäudes Nr. 43 wird derzeit durch den partiellen Rückbau des östlichen Giebels nicht beeinträchtigt, da im Zuge der Abbrucharbeiten Abstützungen an den erforderlichen Stellen des Gebäudes eingebaut wurden.

2. Wie sind die Zuständigkeiten und der Verfahrensablauf in solchen Fällen?

Vor Beginn der Abbrucharbeiten wurde ein Sachverständiger mit der Beweissicherung beauftragt. Infolge der augenscheinlich erkennbaren Schäden an den Gebäuden, die an das abzubrechende Gebäude angrenzen, wurde zusätzlich ein Prüfingenieur für Baustatik mit der Begutachtung der Nachbargebäude beauftragt.

Die bauliche Situation der angrenzenden Giebel konnte am Tag der Begehung nicht geklärt werden, weil diese Übergangsbereiche und auch das Dachgeschoss nicht ohne persönliche Gefährdung betreten werden konnten. Daher legte der Prüfingenieur für Baustatik fest, dass die bautechnische Beurteilung der örtlichen Randbedingungen im Übergangsbereich zu den Nachbargebäuden erst während der Abbrucharbeiten bei Befahrung mit einer Hebebühne erfolgt und die sich gegebenenfalls ergebenden notwendigen Maßnahmen örtlich nach Rücksprache mit ihm festgelegt werden.

Die Abbrucharbeiten wurden durch den beauftragten Prüfingenieur für Baustatik und den Verwaltungsvollzugsbeamten der unteren Bauaufsichtsbehörde begleitet. Der/die Eigentümer/-in des Gebäudes Sieverstorstraße 43 wurde über die für die Giebelsicherung notwendigen Maßnahmen vor Ort informiert.

Dr. Scheidemann