

Stellungnahme zu TOP 17

XVII/1514 Vernachlässigte Gebäude in der Innenstadt; hier: Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion

Zu 1. Eigentümer der Anwesen

Speyerer Straße 31,

Rathausplatz 10,

Bahnhofstraße 2,

Zu 2. Verkehrssicherungspflicht

Gemäß § 823 BGB sowie § 53(1) LBauO, ist derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, in der Pflicht, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um Schäden anderer zu verhindern. In den vorgenannten Fällen, sind dies die Eigentümer der Anwesen.

Zu 3. Kontrollen

Es werden sporadische Kontrollen der Bauaufsicht durchgeführt, sowie auch die von aufmerksamen Bürgern gemeldeten Missstände verfolgt.

Im konkreten Fall, gehen fasst täglich Baukontrolleure am Objekt vorbei. Bis zum heutigen Tag ist ein Einschreiten seitens der Bauaufsicht nicht erforderlich.

Eine unmittelbare Gefahr geht von keinem Objekt aus.

Zu 4. Kontrolle Verkehrssicherungspflicht

Bei Verstößen gegen die Verkehrssicherungspflicht wird je nach Gefahrenlage gehandelt. Dies kann ein Anschreiben zur Aufforderung der Beseitigung mit Terminsetzung sein, bis hin zur sofortigen Sicherung durch die Bauaufsicht. In diesem Fall ist bis dato das Einschreiten bauaufsichtlich nicht gerechtfertigt.

Zu 5. u. 6.

Beim Rathausplatz 10 und Bahnhofstraße 2, handelt es sich um ein laufendes Bauprojekt, bei dem man davon ausgehen kann, dass der Zustand sich gemäß Baufortschritt verbessert. Nach Rücksprache mit dem Bauherrn, werden in den nächsten Wochen unabhängig vom Rechtsstreit die Bauarbeiten wieder aufgenommen. Es wurde angekündigt, dass in den nächsten zwei Wochen Änderungsanträge zum Bauvorhaben bei der Verwaltung eingehen werden.

Bei der Liegenschaft Speyerer Straße 31 handelt es sich um keine aktuelle Baumaßnahme.

Ergänzung:

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB)

Grundsätzlich besteht gemäß § 177 BauGB die Möglichkeit, dass die Verwaltung zur Beseitigung von Missständen ein Modernisierungsgebot und zur Behebung der Mängel ein Instandsetzungsgebot anordnet. Dies erfolgt in der Regel durch eine Verfügung.

Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Missstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

Misstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter:

1. Die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
2. Die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. Die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann.

Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund 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 zuzumuten war.

Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder instandgesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.

In der Realität spielt die Anordnung von Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen aus bodenrechtlichen Gründen eine eher geringe Rolle. Diese Instrumente werden häufig als ein Druckmittel eingesetzt, um städtebauliche Verträge abzuschließen, über die Durchführung von Modernisierungen und Instandsetzungen – nicht selten in der Verbindung mit der Gewährung öffentlicher Mittel.

§ 177 BauGB dient insbesondere der Bestandserhaltung und -verbesserung und damit der erhaltenden Stadterneuerung. Ihr liegt das Anliegen zugrunde, dass Gebäude nicht abgerissen werden sollen, wenn sie bautechnisch erhalten werden können und eine Modernisierung bzw. Instandsetzung wirtschaftlich nicht unvertretbar ist. Daher wird diese Regelung vor allem in Sanierungsgebieten angewandt, um ein angemessenes Straßen- oder Ortsbild zu erhalten.

Zur finanziellen Unterstützung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können auch Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden.

Es gelten folgende Voraussetzungen für die Anwendung des Modernisierungsgebotes: Der Missstand muss einer baulichen Anlage anhaften. Der Zustand der Anlage darf nicht so schlecht sein, dass die Modernisierung bautechnisch nicht mehr möglich ist. Die Modernisierungsmaßnahme darf zudem nicht wirtschaftlich unvertretbar sein. Modernisierungsgebote können im gesamten Gemeindegebiet, also auch im unbeplanten Innenbereich und theoretisch sogar im Außenbereich angeordnet werden. Relevant ist insbesondere auch die Definition des Begriffs Missstand, diese ist im BauGB nicht abschließend.

Grundsätzlich geht es hier um den Zustand einer baulichen Anlage, der nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Hierbei muss keine konkrete Gesundheitsgefahr vorliegen, es genügt, dass eine objektiv erhebliche und schwerwiegende Abweichung von den allgemeinen Anforderungen vorliegt, die sich insbesondere auf die wesentlichen Bereiche des gesunden und sicheren Wohnens und Arbeitens auswirkt.

Modernisierungsmaßnahmen dürfen nur angeordnet werden, wenn die Modernisierung bautechnisch möglich und baurechtlich zulässig ist. In dem Bescheid, mit dem

die Modernisierung angeordnet wird, muss die Gemeinde lediglich die Missstände bezeichnen, nicht die zu ergreifenden Maßnahmen, wobei es letztlich sinnvoll ist die gebotenen Maßnahmen zu präzisieren. Dem Adressaten ist zudem eine angemessene Frist für die Durchführung der Maßnahmen zu setzen.

Sind die besonderen Voraussetzungen des § 177 BauGB und die allgemeinen Anordnungsvoraussetzungen des § 175 des Modernisierungsgebotes erfüllt, hat die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ob sie von der Befugnis Gebrauch machen will. Neben den städtebaulichen Belangen, die für die Entscheidung in erster Linie maßgebend sind, hat sie insbesondere die persönlichen und wirtschaftlichen Belange des Eigentümers in die Abwägung einzubeziehen.

Auch für Anwendung des Instandsetzungsgebotes müssen zahlreiche Voraussetzungen erfüllt sein. Mit dem Instandsetzungsgebot kann die Gemeinde anordnen, dass Baumängel an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist behoben werden.

Zweck ist es hierbei, unter orts- und stadtgestalterischen Aspekten der städtebaulich störenden Erscheinung vernachlässigter, ungepflegter, heruntergekommener Bausubstanz entgegenzuwirken, aber auch der Gefahr zu begegnen, dass einzelne Gebäude mit erheblichen Baumängeln eine abträgliche Entwicklung in dem Straßenzug und der näheren Umgebung in Gang setzen könnten. Aufgrund dieser allgemeinen Zweckrichtung ist das Instandsetzungsgebot im Innen- und Außenbereich gemeindefreie einsetzbar, ist also nicht auf Sanierungsgebiete oder Gebiete mit Bebauungsplänen beschränkt.

Nicht jede unterlassene Instandhaltung, die ins Gewicht fallende bauliche Mängel zur Folge hat, kann Anlass zum Erlass eines Instandsetzungsgebots geben. Erst wenn die Baumängel, die in § 177 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichnete städtebauliche Dimension erreichen, ist ein bodenrechtliches Instandsetzungsgebot zulässig. Andernfalls muss die Instandsetzungsverfügung auf eine andere Eingriffsermächtigung gestützt werden. Der Begriff „Mangel“ wird im BauGB nicht abschließend definiert, sondern es erfolgt wie beim Begriff „Missstände“ eine beispielhafte Aufzählung. Hierzu zählen, wie bereits angedeutet, folgende Aspekte: Wenn durch Abnutzung, Alte-

rung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird. Dabei müssen die Mängel bodenrechtlich relevant sein.

Ein Mangel kann unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten vorliegen, wenn die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt. Dies setzt voraus, dass ein Gebäude oder eine andere bauliche Anlage einen baulich verwahrlosten und heruntergekommenen Eindruck vermitteln. Hinzukommen muss eine städtebaulich nachteilige Ausstrahlung von erheblichem Gewicht auch auf die nähere Umgebung. Ein solcher Zustand muss von der baulichen Hülle ausgehen.

Die dritte Alternative betrifft mangelbehaftete, erneuerungsbedürftige bauliche Anlagen, die wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Hier soll die Instandsetzung dem städtebaulichen Denkmalschutz dienen.

Ebenso wie Modernisierungen dürfen auch Instandsetzungen nur angeordnet werden, wenn die Maßnahme bautechnisch möglich, baurechtlich zulässig und zusätzlich auch objektiv wirtschaftlich vertretbar ist. Nach der Kostentragungsregel hat der Eigentümer die Kosten selbst zu tragen, wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war.

In dem Bescheid zur Anordnung der Instandsetzungsmaßnahmen sind ausdrücklich nicht nur die Mängel zu bezeichnen, sondern – gemäß § 177 Abs. 3 Satz 3 – auch die Maßnahmen, die der Eigentümer durchzuführen hat. Zudem ist die Zustimmung der für das Denkmalschutzrecht zuständigen Landesbehörde zu der Anordnung eines Instandsetzungsgebotes vorgesehen. Das Instandsetzungsgebot kann bei Vorliegen aller besonderen und allgemeinen Anordnungsvoraussetzungen erlassen werden. Die angestellten Ermessenserwägungen sind im Bescheid darzulegen.

Vor Erlass eines Instandsetzungsgebotes hat die Gemeinde die Pflicht, die Maßnahme mit den Betroffenen zu erörtern und sie zu beraten, wie die Maßnahme

durchgeführt werden kann und welche öffentlichen Finanzhilfen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist zu besprechen, ob die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind, ferner die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit des Projektes. Auch Inhaber von Nutzungsrechten sind in die Erörterungen und Beratungen gemäß § 175 Abs. 1 einzubeziehen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Eingriff in die Entschließungsfreiheit des Eigentümers hinreichend dringliche und gewichtige, den Eingriff rechtfertigende städtebauliche Gründe erfordert. Anhaltspunkte hierfür sind Ausmaß und Intensität der festgestellten Missstände und Mängel einschließlich ihrer städtebaulichen Ausstrahlungswirkung.

Nach Ansicht der Verwaltung sind diese Voraussetzungen bei den genannten Immobilien nicht gegeben, so dass der Erlass eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes hier nicht objektiv und rechtssicher begründet werden kann.

Zudem ist zu bedenken, dass durch den Erlass dieser beiden städtebaulichen Gebote auch nicht unerhebliche Kosten auf die Verwaltung zukommen können. Gemäß § 177 Abs. 4 Satz 1 wird der Eigentümer nur mit den rentierlichen Kosten belastet, während die unrentierlichen Kosten (Kosten, auf die sich ein wirtschaftlich denkender Eigentümer nicht einlassen würde) von der Gemeinde getragen werden müssen.

Zudem ist mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand zu rechnen, u.a. muss eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt werden. Es ist somit fraglich, ob Aufwand und Nutzen hier im Verhältnis stehen. Städtebauliche Gebote werden in der Praxis eher selten umgesetzt.