

Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin

Datum: 18.01.2022

Antragsteller: Stadtvertretung/Fraktionen
/Beiräte
Bearbeiter/in: SPD-Fraktion
Telefon: (03 85) 5 45 29 62

Antrag
Drucksache Nr.

öffentlich

00342/2022

Beratung und Beschlussfassung

Stadtvertretung

Betreff

Prüfantrag | Anwendung des neuen §80a der Landesbauordnung

Beschlussvorschlag

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Anwendung der Möglichkeiten des neuen Paragraphen 80a, insbes. Absatz 3 der Landesbauordnung bei den im Beschluss der Stadtvertretung vom 26.4.2021 (Drucksache 00560/2020) benannten städtebaulichen Missständen zu prüfen und die Stadtvertretung bis zu ihrer diesjährigen letzten Sitzung über die eingeleiteten Maßnahmen im Rahmen des beschlossenen Jahresendberichtes zu unterrichten.

Begründung

Der vom Landtag Mitte letzten Jahres beschlossene neue **§80a der Landesbauordnung, insbesondere Absatz 3**, soll es den Kommunen erleichtern, gegen städtebauliche Missstände vorgehen zu können, da die bisherigen Regelungen zu wenig Handlungsspielraum boten.

Die Vorschrift lautet:

§ 80a LBauO M-V – Anpassung von Anlagen, Anpassungsverlangen

(3) 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 oder auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Zum neuen § 80a Absatz 3 wurde in den Landtagsberatungen 2021 dargelegt, dass sich folgende Anwendungsvoraussetzungen ergäben:

Das Tatbestandsmerkmal „**nicht genutzt**“ sei restriktiv auszulegen. Daher reiche es für die Annahme des Vorliegens dieser Tatbestandsvoraussetzung nicht aus, dass die tatsächliche Nutzung einer baulichen Anlage nur für eine kurze Zeitspanne unterblieben sei. Vielmehr müsse eine „Nichtnutzung“ über einen längeren Zeitraum - mindestens über mehrere Jahre hinweg - bestehen. Letztlich seien für die Frage, ob eine bauliche Anlage nicht mehr genutzt werde, die Umstände des Einzelfalles maßgeblich. Nicht möglich sei es anzunehmen, dass eine Anlage bereits dann als nicht genutzt gelte, wenn die tatsächlich ausgeübte Nutzung sich (eindeutig) als baurechtswidrig erweise.

Das Tatbestandsmerkmal „**im Verfall begriffen**“ setze nicht den Verfall voraus, es solle im Vorgriff ein Eingreifen ermöglichen. Das Tatbestandsmerkmal sei erfüllt, wenn die bauliche Anlage in ihrer baulichen Substanz beeinträchtigt werde und eine Vergrößerung der bereits vorhandenen Schäden zu erwarten sei, ohne dass bereits eine völlige Unbrauchbarkeit oder Zerstörung der Bausubstanz eingetreten sein müsse. Es müsse erkennbar sein, dass dann, wenn die Anlage in diesem Zustand belassen würde und die vorhandenen Schäden nicht beseitigt würden, sich die Schäden noch vergrößerten und damit der Verfall absehbar sei. Auf die Standsicherheit der baulichen Anlage komme es nicht an. Für den Erlass einer Abbruchverfügung sei es auch nicht erforderlich, dass von den baulichen Anlagen unmittelbar Gefahren für die Allgemeinheit ausgingen. **Das Vorliegen einer Ruine erfülle den Tatbestand als Endpunkt des Im-Verfall-begriffen- Seins.** Es könne aus der Einsturzgefährdung des Gebäudes, dem verfallenen Zustand zweier Außenwände, dem verfallenen und von der Ansammlung von Unrat gekennzeichneten Zustand im Inneren, dem in hohem Ausmaß schadhafte Dach, dem Unrat im und um das Gebäude herum und einem seit Jahren fehlenden Strom- und Wasseranschluss hergeleitet werden.

Ein **Verfall („Ruine“)** sei erst dann gegeben, wenn die **bauliche Anlage unbenutzbar** geworden und tatsächlich ein Wiederaufbau notwendig sei. Es komme in diesem Zusammenhang darauf an, ob bei erforderlichen oder vorgenommenen Bauarbeiten die Identität des wiederhergestellten mit dem ursprünglichen Bauwerk gewährleistet sei, was zu verneinen sei, wenn etwa der mit der Instandsetzung verbundene Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv sei, dass er die Standfestigkeit des gesamten Gebäudes berühre und eine statische Nachberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich mache oder wenn die für die Instandsetzung notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichten oder gar überstiegen, oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert werde. Die Ursache (zum Beispiel Abnutzung, Brand, Verwitterung, Vernachlässigung) für das Verfallen der baulichen Anlage sei unerheblich.

Auf die **Verwahrlosung** kommt es nun ebenfalls nicht an. Eine Verwahrlosung liege vor, wenn die Erhaltung einer baulichen Anlage auch einen minderen Standard an ortsüblicher Pflege und Erhaltung über einen längeren Zeitraum hinweg nicht mehr einhalte. Sei eine Anlage „**im Verfall begriffen**“, entwickle sie das Bild der Verwahrlosung oder habe diesen Zustand bereits erreicht. Anzeichen für Verwahrlosung könnten unter anderem Verschmutzung, Vermüllung, Schädlingsbefall, Schäden an der Fassade oder im Eingangsbereich sein. Verwahrlosung könne sich insbesondere aus der fortwährenden Vernachlässigung notwendiger Erhaltungsarbeiten ergeben. Da bauordnungsrechtlich bloße ästhetische Belange ein Einschreiten nicht rechtfertigten, werde auf das äußere Erscheinungsbild abgestellt und eine Entwicklung hin zu einer Verunstaltung im Sinne von § 9 zu erwarten sein. Es sei auch in Betracht zu ziehen, dass ein Verfall sich hin zu einer Gefährdung von Leben und Gesundheit Dritter entwickeln könne, so dass insoweit ein Einschreiten gerechtfertigt sei.

Zum Tatbestandsmerkmal „**kein öffentliches Interesse an der Erhaltung**“ wurde ausgeführt, dass vor allem denkmalschutzrechtliche Gesichtspunkte in Betracht kämen. Gleichfalls komme auch eine bestehende Erhaltungssatzung in Betracht oder zumindest der Umstand, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung einer solchen Satzung vorlägen.

Ein **Abbruchverlangen ist eine unverhältnismäßige Einschränkung der Eigentumsgarantie**, wenn der Verfallsprozess unterbrochen und die Bausubstanz einer Wiederverwendung zugeführt werde. Bloße verbale Absichtsbekundungen des Eigentümers seien dafür allerdings nicht ausreichend. Vielmehr müsse sich **aufgrund objektiver Umstände die ernsthafte Absicht** des Eigentümers feststellen lassen, innerhalb einer angemessenen Zeitspanne die noch vorhandene Bausubstanz zu sanieren und sie einer Wiederverwendung zuzuführen. Solche Anhaltspunkte seien von vornherein nicht gegeben, wenn bereits geklärt sei, dass die Ruine abgerissen werden solle. Wenn bestimmte Teile der Anlage nicht nutzbar seien, dies aber auf dem Alter des Gebäudes beruhe, stehe das dem Bemühen um Abwendung des Verfalls nicht entgegen. Voraussetzung sei weiter, dass die beabsichtigten Maßnahmen ihrerseits dem öffentlichen Baurecht entsprächen.

Das Tatbestandsmerkmal „**auf andere Weise können rechtmäßige Zustände nicht hergestellt werden**“ solle als Voraussetzung - wie in § 80 Absatz 1 - klarstellen, dass Sanierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen anzuordnen seien, wenn es die Zielrichtung der Behörde sei oder im Sinne einer geringeren Belastung des Pflichtigen in Betracht komme.

Über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ---

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ---

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

☐ ja

Darstellung der Auswirkungen: ---

☐ nein

Anlagen:

keine

gez. Mandy Pfeifer
Fraktionsvorsitzende