



Verfall endlich stoppen – Rechtsmittel ergreifen

Antrag für die Ortsbeiratssitzung am 2. März 2016

Bezug: Anfrage Nr. 0066/2016 der SPD-Fraktion im Ortsbeirat Mainz-Altstadt „Verfall von Wohn- und Geschäftsgebäuden“ (Antwort nicht öffentlich). – Damit der vorliegende Antrag öffentlich beraten und verabschiedet werden kann, wird die Adresse des Anwesens nicht genannt.

Der Ortsbeirat Altstadt möge beschließen:

1. Für den Ortsbeirat ist es inakzeptabel, dass ein Gebäude unseres Stadtteils über einen nennenswerten Zeitraum einsturzgefährdet war.
2. Es ist nicht zu tolerieren, dass der Eigentümer die Auflagen zur Gefahrenabwehr nur teilweise erfüllt hat. Der Ortsbeirat besteht auf einer unverzüglichen Erfüllung aller Auflagen.
3. Die Verwaltung wird aufgefordert, ein Instandsetzungsgebot gegen den Eigentümer zu erlassen.

Begründung:

Das Gebäude befindet sich innerhalb einer geschützten Denkmalzone und ist zusätzlich als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt. Ferner befindet es sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Südliche Altstadt“.

Gemäß § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) haben Eigentümer eines Kulturdenkmals die Verpflichtung, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen. Gemäß § 14 Abs. 2 DSchG kann gegenüber einem Eigentümer, der die Erhaltung eines Kulturdenkmals dadurch gefährdet, dass er im Rahmen des Zumutbaren vorhandene Schäden und Mängel nicht beseitigt oder keine Vorsorge zur Verhinderung von Schäden und Mängeln trifft, eine Anordnung zur Durchführung der erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen erfolgen. Ferner gelten für alle Eigentümer im Sanierungsgebiet die vom Stadtrat beschlossenen und in den einzelnen Bebauungsplänen festgesetzten Sanierungsziele. Gemäß § 177 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot erlassen werden, das den Eigentümer verpflichtet, die in der Anfrage beschriebenen Mängel zu beheben. Mängel im Sinne der zitierten Vorschrift sind auch gegeben, wenn "die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt".

Die Rechtslage ist eindeutig, und es ist nicht erkennbar, dass der Eigentümer willens und in der Lage ist, unverzüglich und nachhaltig für den Erhalt des Gebäudes zu sorgen. Die Stadt hat nicht nur das Recht, sondern auch die Pflicht, in diesem Fall ein entsprechendes Instandsetzungsgebot zu erlassen.

Mit dem Gebot wird der Eigentümer gezwungen, entweder das Gebäude instandzusetzen oder glaubhaft nachzuweisen, dass er die Maßnahme wirtschaftlich nicht stemmen kann. Ist letzteres der Fall, kann der Eigentümer verlangen, dass die Stadt ihm das Anwesen abkauft. Dies spricht keineswegs dagegen, ein Gebot zu erlassen, sondern ist eine große Chance: Die Stadt könnte so dauerhaft eine Gefahr abwenden, zuverlässig einen Schandfleck beseitigen und gewänne ein Anwesen in bester Lage. Nach der Sanierung könnte sie es wahrscheinlich sogar mit Gewinn verkaufen.