



Antwort zur Anfrage Nr. 0177/2024 der AfD-Stadtratsfraktion betreffend **Parteipolitisch motivierte Nutzungsuntersagung durch die Baudezernentin (AfD)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

- 1. Wann ging wem die baubehördliche Anordnung auf Nutzungsuntersagung im Anwesen Athener Alle 6, 55129 Mainz zu?**

Die baubehördliche Anordnung wurde der anwaltlichen Vertretung des Grundstückseigentümers am 03.01.2024 vorab per E-Mail übersandt und am 05.01.2024 per Zustellungsurkunde postalisch zugestellt. Der Verein "Deutsches Kulturerbe Rheinhessen e.V." war zu keinem Zeitpunkt direkt verfahrensbeteiligt.
- 2. Welche Anhörungsmöglichkeiten wurden wann wem in diesem Fall eingeräumt?**

Der Eigentümer des Grundstücks wurde mit Schreiben vom 07.11.2023 und 20.11.2023 gemäß § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) zum Sachverhalt angehört. In beiden Anhörungsschreiben wurde jeweils eine Frist von zwei Wochen für etwaige Rückäußerungen eingeräumt.
- 3. Wann wurde der Eigentümer und Mieter zur Nutzung des Gebäudes befragt?**

Der Eigentümer des Grundstücks wurde wie unter Ziffer 2 erläutert schriftlich angehört. Mieter und sonstige Nutzer wurden nicht angehört, da sie nicht Verfahrensbeteiligte im Sinne des § 13 VwVfG sind.
- 4. Auf welchen bewiesenen Erkenntnissen und Grundlagen gründet die Entscheidung? Laut Medienberichten hat das Bauamt keinerlei Kenntnis über die konkrete Nutzung.**

Das Bauamt erlangte durch die Presseberichterstattung Kenntnis von einer möglichen Nutzungsänderung auf dem Anwesen Athener Allee 6. Amtliche Ermittlungen bestätigten dies, so wurden beispielsweise seitens der Nutzer Veranstaltungen online beworben und entsprechendes Bildmaterial veröffentlicht. Auf Facebook warb beispielsweise der AfD-Kreisverband Mainz regelmäßig mit der Durchführung verschiedener Veranstaltungen auf dem Anwesen Athener Allee 6 und veröffentlichte im Nachgang von durchgeführten Veranstaltungen entsprechendes Bildmaterial.

Beispielhaft seien folgende öffentlich beworbene Veranstaltungen genannt:

„Bürgerdialog am 02.11.2023

„Wahlparty“ am 08.10.2023

„Veranstaltung zum Tag der deutschen Einheit“ am 03.10.2023

„Themenabend Zukunft Kommunalpolitik“ am 07.09.2023

Ebenfalls warb der AfD-Bundestagsabgeordnete Münzenmaier auf seiner Website für Veranstaltungen im sog. „Zentrum Rheinhessen“ und veröffentlichte Berichte und Bildmaterial vergangener Veranstaltungen.

Beispielhaft seien genannt:

- der Neujahrsempfang 2023 der AfD-Kreisverbände, nach eigenen Angaben mit ca. 120 geladenen Gästen,
- die Jubiläumsfeier zum 10-jährigen Bestehen der AfD-Kreisverbände Mainz und Mainz-Bingen am 14.03.2023, bei der nach den Informationen auf der Website des AfD-Bundestagsabgeordneten „120 Besucher die Sitz- und Stehplätze komplett ausfüllten“,
- die sog. „Alternative Buchmesse“ am 21.10.2023 unter der Schirmherrschaft des AfD-Bundestagsabgeordneten,
- die Eröffnungsfeier Ende April 2023, zu der nach Angaben des AfD-Bundestagsabgeordneten knapp 100 Gäste kamen,
- Vorträge, Themenabende, politische Vortragsveranstaltungen, Motto-Feiern, Bürgergespräche, Jugendtreffs und Frauencafés.

All diese Veranstaltungen stehen unstrittig in keinem Zusammenhang zur genehmigten Nutzung als Autohaus mit Ausstellungshalle, Büroräumen und Aufbereitungsräumen.

Insofern hatte das Bauamt eindeutig Kenntnis von der durchgeführten baugenehmigungspflichtigen Nutzungsänderung.

5. Wurde eine Ortsbesichtigung des Gebäudes durch das Bauamt durchgeführt?

a) Wenn ja, wann und mit welchen Teilnehmern und mit welchem Ergebnis?

b) Wenn nein, warum nicht?

Eine Ortsbesichtigung fand nicht statt, da dies im vorliegenden Fall nicht zielführend gewesen wäre. Sinn der Baugenehmigungspflicht von Nutzungsänderungen ist, der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit zu geben, die Einhaltung der baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften anhand eingereicherter Antragsunterlagen zu überprüfen. Eine Ortsbesichtigung kann diese vollumfängliche Prüfung nicht ersetzen. Insofern erachtete das Bauamt die Durchführung einer Ortsbesichtigung als nicht erforderlich, da alle relevanten Informationen vorlagen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass - wie in der Antwort auf Frage 4 ausgeführt - aktiv Veranstaltungen auf dem Anwesen Athener Allee 6 beworben und dokumentiert wurden. Von Seiten des Eigentümers wurde zu keinem Zeitpunkt um die Durchführung einer Ortsbesichtigung gebeten.

6. Welche rechtliche Grundlage liegt für die baurechtliche Anordnung vor, im Zentrum Rheinhessen, Athener Allee 6, 55129 Mainz, die Nutzung mit sofortiger Wirkung zu untersagen?

Rechtsgrundlage für die Nutzungsuntersagung sind die §§ 61 und 81 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Vorliegend fand unstrittig eine baurechtlich nicht genehmigte Nutzungsänderung statt. Eine derartige formelle Illegalität rechtfertigt gemäß der ständigen Rechtsprechung den Erlass einer Nutzungsuntersagung (vgl. Jeromin, LBauO Rh-Pf Kommentar, § 81 RdNr. 84).

7. Was bewog die Stadtverwaltung, die Nutzungsuntersagung öffentlich zu machen?

Wie bei Anfragen der Presse üblich, antwortet die Verwaltung unter Wahrung des Datenschutzes.

8. Welche konkrete Nutzung ist in der Athener Allee 6 in der Baugenehmigung vorgeschrieben bzw. erlaubt?

Baurechtlich genehmigt ist die Nutzung als Autohaus mit Ausstellungshalle, Büroräumen und Aufbereitungshalle. Diese genehmigte Nutzung darf unverändert fortgeführt werden.

9. Welchen Zweck hatten die in der Baugenehmigung vorgesehenen Nutzungseinschränkungen?

Grundlage jeder Baugenehmigung stellt der von der Bauherrin oder dem Bauherrn eingereichte Bauantrag dar. Aus den Antragsunterlagen ergibt sich unter anderem die beabsichtigte Nutzung der Räumlichkeiten. Diese beantragte Nutzung wird dann vom Bauamt hinsichtlich der Einhaltung der baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften überprüft. Insofern erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens keine Nutzungseinschränkung durch das Bauamt. Vielmehr überprüft das Bauamt ausschließlich die beantragte Nutzung und testiert im Rahmen der Baugenehmigung die Übereinstimmung dieser Nutzung mit den baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Weshalb der Antragsteller seinerzeit die Nutzung als Autohaus mit Ausstellungshalle, Büroräumen und Aufbereitungshalle beantragt hat, kann von Seiten des Bauamtes nicht beantwortet werden.

10. Welche Nutzungen sind dort vor und nach dem Nutzungsverbot konkret untersagt?

Es sind alle von der erteilten Baugenehmigung abweichenden Nutzungen untersagt, also alle Nutzungen, die nicht von der Variationsbreite der Baugenehmigung erfasst werden. Zum Inhalt der erteilten Baugenehmigungen verweisen wir auf die Antwort zu Frage 8.

11. Welchen Ermessensspielraum hat die Verwaltung in solchen Angelegenheiten?

Die Untersagung nicht genehmigter Nutzungen steht im Ermessen der Behörde. Gemäß § 40 VwVfG hat sie ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einzuhalten.

Vorliegend ergab die Ermessensausübung, dass die Nutzungsuntersagung das einzige geeignete Mittel darstellt, um die ungenehmigte Nutzung effektiv zu unterbinden. Ein milderes, gleich geeignetes Mittel war nicht ersichtlich.

Angemessen war die baubehördliche Anordnung, da durch sie die Allgemeinheit und die Nutzer selbst geschützt werden. Die Allgemeinheit wird vor Gefahren, die von einer ungenehmigten Nutzung beispielsweise im Bereich des Schallschutzes ausgehen können, geschützt. Für die Nutzer selbst liegt der Schutz vor den Gefahren einer ungenehmigten Nutzung beispielsweise im Brandschutz. Die genehmigte Nutzung des im Betreff genannten Anwesens wird durch die Anordnung nicht eingeschränkt.

12. Inwieweit hätte eine schriftlich vorgelegte Kündigung des Mietverhältnisse Auswirkungen auf das erteilte Nutzungsverbot gehabt?

Die Vorlage einer Kündigung des Mietverhältnisses wäre ein Indiz hinsichtlich einer beabsichtigten Nutzungsaufgabe. Im Falle der Vorlage eines solchen Schreibens hätte das Bauamt dies in die Abwägung der weiteren Schritte im konkreten Einzelfall einbezogen. Relevant für die Abwägung hätte beispielsweise die etwaige Kündigungsfrist oder die Frage, ob die Kündigung von Mieterseite akzeptiert wird, sein können. Ein entsprechendes Dokument wurde aber nicht vorgelegt. Insofern kann eine derart hypothetische Fragestellung nicht eindeutig beantwortet werden.

Baurechtlich relevant ist jedoch in jedem Fall die tatsächliche Aufgabe der Nutzung. Reine Absichtserklärungen sind regelmäßig nicht ausreichend.

13. Ist es Aufgabe der städtischen Baudezernentin, in einem Appell Empfehlung an Vermieter auszusprechen, an wen Eigentümer oder Vermieter vermieten sollen?

Die Baudezernentin als solche hat keinen Appell an einen Vermieter ausgesprochen. Das geht aus den Veröffentlichungen auch deutlich hervor.

14. Wie oft ergingen vergleichbare Entscheidungen eines Nutzungsverbotes im Stadtgebiet Mainz in den letzten zwei Jahren?

Die LBauO kennt den Begriff des "Nutzungsverbotes" nicht. Wir gehen davon aus, dass sich die Fragestellung auf die Nutzungsuntersagung gemäß § 81 LBauO bezieht. Im Jahr 2022 wurden zwei Nutzungsuntersagungen baubehördlich angeordnet. Im Jahr 2023 wurden drei Nutzungsuntersagungen baubehördlich angeordnet. Im Jahr 2024 wurden bislang (Stand 24.01.2024) zwei Nutzungsuntersagungen baubehördlich angeordnet.

15. Hatten diese Bestand und wurden diese ebenfalls mit einer Pressemitteilung veröffentlicht?

Keine der in der Antwort zu Frage 14 genannten Nutzungsuntersagungen wurde im Rahmen etwaiger Widerspruchs- oder Klageverfahren aufgehoben. Eine Pressemitteilung wurde seitens der Verwaltung weder zu der hier gegenständlichen noch zu anderen Nutzungsuntersagungen veranlasst. Soweit Presseanfragen eingingen, wurden diese gemäß der Antwort zu Frage 7 behandelt.

16. Sprach Frau Grosse in den medialen Stellungnahmen zu diesem Fall als Baudezernentin oder als Politikerin?

a) Wenn als Politikerin, in welcher Funktion?

b) Welche städtische Infrastruktur (Presseamt) nutze Frau Grosse in ihrer öffentlichen Stellungnahme als Politikerin?

Die Beigeordnete hat die baurechtlichen Fragen in diesem Fall als Baudezernentin beantwortet.

zu a) s. Antwort zu Frage 16

zu b) keine

Mainz, 31.1.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete