

Stadt Leipzig fordert zu Unrecht Kostenerstattung nach unmittelbarer Ausführung eines Gebäudeabbruchs

Das Verwaltungsgericht Leipzig hat mit (nunmehr rechtskräftigem) Urteil vom 12.02.2020 – 3 K 1095/18 – erkannt, dass die Baubehörde nach der polizeirechtlichen unmittelbaren Ausführung eines Gebäudeabbrisses die Kosten der Verputzung der (durch den Abriss freigelegten) Wand des Nachbargebäudes sowie die Kosten für die Anlage von Rasenborden (auf dem „Abrissgrundstück“ zwecks Stabilisierung des zur Straße gehörenden Fußweges) nicht von dem Grundstückeigentümer verlangen darf.

Die Stadt Leipzig war am 20. August 2015 darüber informiert worden, dass von einem baufälligen leerstehenden Gründerzeithaus Teile in den Garten gefallen waren. Am 01. September 2015 ging bei dem Grundstückeigentümer ein Schreiben zu, in dem er darüber informiert wurde, dass man ihn nicht erreicht hatte, wegen der gebotenen Eilbedürftigkeit zur Beseitigung der Gefahrenstelle der Komplettabbruch des Gebäudes nach dem Sächsischen Polizeigesetz angeordnet und am 28. August 2015 durchgeführt wurde und dass man zu gegebener Zeit wegen der Kosten einen Leistungsbescheid erlassen werde.

Alternativ hätte die Behörde zunächst eine bauordnungsrechtliche Abrissverfügung gegen den Grundstückeigentümer erlassen und ggf. eine Ersatzvornahme anordnen können.

Der Grundstückeigentümer zahlte auf den im Februar 2016 ergangenen Leistungsbescheid einen Teilbetrag von rund 55.000 € wegen der „eigentlichen“ – wohl sowieso zeitnah angefallenen – Abbruchkosten.

Streitig blieben ein Teilbetrag von rund 16.000 € wegen der (im September 2015) durchgeführten Verputzung der durch den Abriss „nackt gewordenen“ Brandwand des Nachbargebäudes und Anlage von Rasenborden entlang dem straßenseitigen Fußweg.

Das Verwaltungsgericht folgte der Argumentation, dass dem Grundstückeigentümer keine Kosten für Maßnahmen, zu denen er zivilrechtlich seinen Nachbarn gegenüber nicht verpflichtet gewesen wäre, auferlegt werden dürfen. Im Übrigen stützte das Gericht die Entscheidung darauf, dass hinsichtlich dieser Maßnahmen keine Eilbedürftigkeit und damit kein Bedürfnis für eine unmittelbare Ausführung bestand.

Rechtsanwalt Sebastian E. Obermaier, Leipzig

ücke:
sucht
titzer

Fast fünf Jahre Streit um Kosten

Wegen Einsturzgefahr lässt die Stadt ein Privathaus abreißen – doch wer muss was bezahlen?

Von Sabine Kreuz

Als auch noch Gebäudeteile herabfallen, macht die Stadt Leipzig kurzen Prozess: Das Bauordnungsamt lässt ein leer stehendes Mehrfamilienhaus in Leipzig-Stötteritz abreißen. Doch erst Tage später informiert sie den Eigentümer des Grundstücks – eine Firma im Ausland – über den Komplettabbruch. Das war im Spätsommer 2015.

Seither wurde über die Kosten gestritten. Einen Teil davon hat die Stadt Leipzig allerdings zu Unrecht gefordert. Das hat jetzt das Verwaltungsgericht Leipzig entschieden.

„Ich wollte im Vorfeld eine gütliche Einigung mit der Stadt erzielen. Dazu gab es aber keine Bereitschaft“, sagte am Mittwoch Rechtsanwalt Sebastian E. Obermaier, der den Hauseigentümer vertreten hat.

Das im Jahr 1886 errichtete Gründerzeitgebäude in der Sommerfelder Straße 32 in Stötteritz war schon länger ein Schandfleck. Am 20. August 2015 stürzten schließlich vom obersten Geschoss Teile der Außenwand in den Garten. Die Feuerwehr schlug Alarm, sodass sich das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege einschaltete.

Wie die LVZ damals berichtete, entschied das Amt nach einer Prüfung, dass das mehrstöckige Haus nicht mehr zu retten sei. Zur Begründung hieß es, dass durch die fehlende Dacheindeckung auf der Hofseite ungehindert Niederschlag in das Gebäude eingedrungen sei.

Die Folgen: Geschossdecken brachen bis ins Erdgeschoss ein. Es drohten sowohl der Einsturz des Giebels als auch des Daches. Trümmerreste würden sowohl den angrenzenden Nachbarn als auch den



24. August 2015: Weil das leer stehende einstige Wohnhaus Sommerfelder Straße 32 in Stötteritz einzustürzen droht, muss die Straße abgesperrt werden (linkes Foto). 28. August 2015: Der Abbruch der Ruine läuft; nun geht es an die Aufräumarbeiten (rechtes Foto).



FOTOS: ANDRÉ KEMPNER/CHRISTIAN MODLA

öffentlichen Verkehrsraum – die Sommerfelder Straße – gefährden, meinte das Amt. Die Straße musste gesperrt werden.

Weil die Gefahrenstelle schnellstens beseitigt werden müsse, wurde das Haus unter Berufung auf das Sächsische Polizeigesetz am 28. August 2015 abgerissen. Der Eigentümer in Prag erhielt dazu erst am 1. September ein Schreiben, man habe ihn zuvor nicht erreicht, so die Behörde. Die Kommune kündigte ihm darin an, die Kosten in Rechnung zu stellen. Am 23. Februar 2016 erließ

die Stadt einen Leistungsbescheid gegen die Firma als „Zustandsstörer“ über insgesamt 71 000 Euro. Dagegen ging das Unternehmen ein paar Tage später jedoch in Widerspruch.

Erst zwei Jahre später, mit einem Bescheid vom 25. April 2018, wies die Landesdirektion Sachsen den Widerspruch zurück, da die unmittelbare Ausführung des Abrisses rechtmäßig gewesen sei.

Dagegen klagte der Grundstückseigentümer vor dem Verwaltungsgericht Leipzig. Laut Rechts-

anwalt Obermaier hatte dieser nun zwar einen Teilbetrag von 55 000 Euro für den „eigentlichen Abriss“ bezahlt. Grund: Diese Kosten wären sowieso zeitnah angefallen.

Strittig blieben aber 16 000 Euro. Für diese Summe hatte die Stadt die „nacktgewordene“ Brandwand des Nachbargebäudes verputzen und Rasenborde entlang des Fußweges verlegen lassen, erläuterte der Anwalt. Er wies die Forderungen damals zurück, weil Eigentümer von Nachbargrundstücken selbst dafür verantwortlich seien, dass ihre

Außenmauern entlang der Grundstücksgrenze vor Witterungseinflüssen geschützt und Fußwege ordnungsgemäß seitlich abgeschlossen werden. „Es bestand gar keine Verpflichtung zum Verputzen“, so Obermaier.

Das Gericht folgte seiner Argumentation. Es wies zudem darauf hin, dass hinsichtlich dieser Maßnahmen auch „keine Eilbedürftigkeit“ bestanden habe. Das Urteil ist rechtskräftig. Zudem hat die Firma aus Prag das Grundstück weiterverkauft.