



Herr
Patrick Wieschke
Vorsitzender der NPD-Stadtratsfraktion

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Datei, unsere Nachricht vom

Datum
23.11.2021

Beantwortung der Anfrage der NPD-Stadtratsfraktion - FER-Brache und Brachflächen in Eisenach (AF-0217/2021)

Ich beantworte Ihre Anfrage wie folgt:

zu 1.

Der genannte Projektentwickler aus Berlin verfolgte zunächst sein Entwicklungsinteresse zusammen mit einem namhaften Lebensmitteldiscountunternehmen. Später - nach dem Rückzug des Partners - wurden die Ziele seitens des Projektentwicklers eigenständig weiterverfolgt. In den vergangenen Monaten gab es jedoch von ihm keine neuen Informationen mehr zum Fortschreiten eines Entwicklungsansinnens. Zwischenzeitlich (2. Halbjahr 2021) haben sich bereits drei weitere Projektinteressierte mit einer Entwicklung des Areals befasst und Kontakt mit dem Eigentümer aufgenommen. Die Verhandlungen haben derzeit leider noch keinen belastbaren und durch die Stadtverwaltung kommunizierbaren Sachstand erreicht.

zu 2.

Bauaufsichtliche Kontrollen wurden in der Vergangenheit in regelmäßigen Abständen durchgeführt. Die Bauaufsicht hat hier im Rahmen der notwendigen Sicherung des Grundstückes gegen unerlaubtes Betreten lediglich die Einzäunung des Areals veranlassen müssen und diese auch vollzogen. Weitere Begehungen auf dem Grundstück oder in den Gebäuden sowie Sicherungsmaßnahmen waren bauaufsichtlich nicht angezeigt.

zu 3.

Die Verwaltung hat das Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 15.10.2021, Az.: V ZR 225 / 20 bereits geprüft.

Jedoch ergeben sich aus dem Urteil für die Stadt keine Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf Eigentümer von Brachflächen oder maroden Gebäuden und auch keine Handlungszwänge in

Stadtverwaltung, Markt 1, 99817 Eisenach

Sprechzeiten:

Mo 9:00 - 12:00 Uhr
Di 9:00 - 12:00 Uhr | 14:00 - 15:30 Uhr
Mi geschlossen
Do 9:00 - 12:00 Uhr | 14:00 - 18:00 Uhr
Fr 9:00 - 12:00 Uhr

Bürgerbüro Eisenach, Markt 22, 99817 Eisenach

buergerbueero@eisenach.de

Sprechzeiten:

Mo 8:00 - 16:00 Uhr	Do 7:00 - 18:00 Uhr
Di 8:00 - 18:00 Uhr	Fr 8:00 - 16:00 Uhr
Mi 8:00 - 13:00 Uhr	Sa 9:00 - 12:00 Uhr

Telefonzentrale: 03691 - 670-800

www.eisenach.de | info@eisenach.de

Bankverbindung:

Wartburg-Sparkasse
IBAN: DE57 8405 5050 0000 0020 03
SWIFT-BIC: HELADEF1WAK

Gläubiger ID: DE7503300000076704

Unverschlüsselter E-Mail Verkehr ist keine rechtssichere Kommunikation im Sinne des Datenschutzes. Nutzen Sie zur Übermittlung personenbezogener Daten den Postweg oder eine angemessene Form der E-Mail Verschlüsselung.

Die elektronische Erreichbarkeit eröffnet keinen Zugang für die Übermittlung von elektronischen Dokumenten nach § 3a VwVfG, § 3a ThürVwVfG, § 36a SGB I und § 87a AO.

Bezug auf Flächen oder Gebäuden, die im öffentlichen Eigentum stehen.

Begründung:

Gegenstand des vorgenannten Urteils des Bundesgerichtshofs ist die Frage, ob Wohnungseigentümer die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit einem Mehrheitsbeschluss aus Gründen der Verkehrssicherheit dauerhaft verbieten können, wenn auch das Sondereigentum infolge des Verbots nicht mehr genutzt werden kann.

Das Verfahren betrifft ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteiltes, über 40 Jahre altes und stark sanierungsbedürftiges Parkhaus. Drei der insgesamt elf Ebenen des Parkhauses stehen als eigene Teileigentumseinheit im Sondereigentum der Klägerin. Sie vermietet ihre Einheit an ein benachbartes Hotel. Die übrigen Ebenen mit den Einheiten der Beklagten sind seit Jahren außer Betrieb. Nachdem das Bauordnungsamt Nachweise für die Einhaltung der brandschutztechnischen Mindestanforderungen angefordert hatte, beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dass die Ebenen, die zu der Einheit der Klägerin gehören, nicht mehr genutzt werden dürfen. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinschaft eine Sanierung bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgelehnt hatte, wurde der Klägerin gestattet, die brandschutztechnischen Mängel selbst und auf eigene Kosten zu beseitigen; erst nach Vorlage entsprechender Nachweise sollte sie die Nutzung wieder aufnehmen dürfen. Die Klägerin wandte sich mit ihrer Klage gegen den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft und wollte diesen für ungültig erklären lassen.

Insofern hatte sich der BGH vorliegend mit einem speziellen Fall aus dem Wohnungseigentümergebiet (WEG) und die Einschränkung der Nutzung von Sondereigentum infolge eines Beschlusses durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu befassen. Die streitentscheidenden Normen waren hier ausschließlich dem WEG zu entnehmen. Diese sind maßgeblich dem Zivilrecht zuzuordnen.

Sie regeln hierbei insbesondere das Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern untereinander in der Wohnungseigentümergeinschaft selbst.

Diese speziellen Regelungen des Zivilrechts können nicht auf andere Bereiche (im öffentlichen Recht) übertragen werden. Handlungen der Stadt als öffentlich - rechtliche Gebietskörperschaft sind zunächst grundsätzlich dem öffentlichen Recht zuzuordnen, es sei denn, sie wird ausnahmsweise nicht hoheitlich sondern privatrechtlich tätig. Das könnte bspw. der Fall sein, wenn die Stadt Eisenach selbst Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft wäre. Dann würden dort auch die Regelungen des WEG für diese gelten.

Es besteht seitens der Stabsstelle Recht derzeit keinerlei Kenntnis darüber, ob die Stadt Eisenach Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft ist. Selbst wenn, wäre vorliegend davon auszugehen, dass sich die praktisch anzuwendenden Fälle in verschwindend geringen Grenzen halten, sodass die Entscheidung des BGH für die Stadt Eisenach grundsätzlich

keinerlei Auswirkung auf den bisherigen Umgang mit Eigentümern von Brachflächen oder maroden Gebäuden haben dürfte. Diese bestimmen sich - nach wie vor - maßgeblich nach dem öffentlich Recht (insbesondere öffentlichen Baurecht und deren maßgeblichen Rechtsquellen wie bspw. dem Baugesetzbuch und der Thüringer Bauordnung).

Nach alledem bringt das vorgenannte Urteil des BGH keine weitergehende Bedeutung für die Stadt Eisenach im Umgang mit Brachflächen und maroden Gebäuden mit sich.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin