

letzte Aktualisierung: 17.01.2020

OVG Saarlouis, Beschl. v. 23.10.2019 – 2 D 254/19

**BauGB §§ 177, 179; BauO SL 2004 § 13; BauO SL §§ 3, 82 Abs. 1
Duldung des Abrisses eines verwahrlosten Gebäudes**

1. Liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen für den Erlass einer gemeindlichen Duldungsanordnung für den Abriss eines Gebäudes nach dem § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wegen städtebaulicher Missstände im Verständnis von § 177 Abs. 2, 3 Satz 1 BauGB vor, so kommt es nicht darauf an, was den konkreten Zustand des Gebäudes verursacht hat und wer – hier nach den Behauptungen des Eigentümers die Gemeinde im Rahmen einer „Feuerwehrübung“ – dafür die Verantwortung trägt.

2. Im Fall des Einschreitens der Gemeinde auf dieser Grundlage kann dahinstehen, ob das Gebäude bereits einen gefahrträchtigen Zustand erreicht hat, der wegen unzureichender Standsicherheit ein Tätigwerden der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage des § 82 Abs. 1 LBO gebietet. Aus Sicht der betroffenen Eigentümer zu vermeiden ist insoweit unter rechtsstaatlichen Aspekten allerdings eine doppelte oder gleichzeitige Inanspruchnahme durch beide Behörden.

OVG Saarlouis Beschluß vom 23.10.2019, 2 D 254/19

Städtebauliche Duldungsanordnung zum Abriss eines Gebäudes nach § 179 BauGB;
Verantwortlichkeit für Gebäudezustand

Leitsätze

Liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen für den Erlass einer gemeindlichen Duldungsanordnung für den Abriss eines Gebäudes nach dem § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wegen städtebaulicher Missstände im Verständnis von § 177 Abs. 2, 3 Satz 1 BauGB vor, so kommt es nicht darauf an, was den konkreten Zustand des Gebäudes verursacht hat und wer – hier nach den Behauptungen des Eigentümers die Gemeinde im Rahmen einer „Feuerwehrrüfung“ – dafür die Verantwortung trägt.

Im Fall des Einschreitens der Gemeinde auf dieser Grundlage kann dahinstehen, ob das Gebäude bereits einen gefahrträchtigen Zustand erreicht hat, der wegen unzureichender Standsicherheit ein Tätigwerden der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage des §§ 82 Abs. 1 LBO gebietet. Aus Sicht der betroffenen Eigentümer zu vermeiden ist insoweit unter rechtsstaatlichen Aspekten allerdings eine doppelte oder gleichzeitige Inanspruchnahme durch beide Behörden.

Tenor

Die Beschwerde des Klägers gegen die Nichtbewilligung von Prozesskostenhilfe für das erstinstanzliche Verfahren in dem Beschluss des Verwaltungsgerichts des Saarlandes vom 25. Juni 2019 – 5 K 1984/18 – wird zurückgewiesen.

Die gerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt der Kläger. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Gründe

I.

Der Kläger wendet sich in dem erstinstanzlichen Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht gegen eine Anordnung der Beklagten, mit der ihm aufgegeben wurde, die Beseitigung eines ehemaligen Wohngebäudes auf seinem Grundstück in der Gemarkung S..., Flur ..., Parzelle Nr. 778/516 (Anwesen S... Straße 20) zu dulden.

Bereits Anfang der 1990iger Jahre war gegenüber den Rechtsvorgängern des Klägers die Beseitigung der Dachkonstruktion eines früheren Scheunentraktes des Anwesens angeordnet worden. Im Jahr 2001/2002 hat der Kläger den damals einsturzgefährdeten Scheunenteil des Anwesens abgerissen. Seitdem ist der rechtsseitige Giebel des verbliebenen, ehemals angebauten Wohnteils des Anwesens ungeschützt der Witterung ausgesetzt.

Im Jahr 2012 forderte die Untere Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Merzig-Wadern den Kläger unter Verweis auf von dem Gebäude ausgehende Gefahren auf, auf dem Giebel und dem Dach aufliegende lose Teile zu beseitigen und eine Absperrung vorzunehmen. Bei einer von der Beklagten veranlassten Besichtigung des Gebäudes durch einen Sachverständigen stellte dieser im September 2015 fest, dass die Standsicherheit der Dachkonstruktion nicht mehr gewährleistet werden könne und von dem Dach eine Gefahr für Leib oder Leben ausgehe. Bei Belastung durch Eigengewicht, Schnee und/oder Wind sei jederzeit ein Einsturz zu erwarten. Die Giebelwand sei bereits „bauchig“. Es werde dringend empfohlen, die Anlage abzurechen.

Der zuständige Gutachterausschusses ermittelte im August 2017 den Verkehrswert des Grundstücks mit minus 14.000,- EUR. Dabei wurde von den Bodenwert (9.000,-EUR)

übersteigenden Abbruchkosten (23.000,- EUR) ausgegangen und die Kosten einer Giebelsicherung (30.000,- EUR) wurden nicht berücksichtigt. (vgl. dazu im Einzelnen die Gutachterliche Stellungnahme der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Merzig-Wadern vom 18.8.2017)

Nachdem die Beklagte im September 2017 darauf hingewiesen hatte, dass sie beabsichtige, ihn nach § 179 Abs. 1 BauGB zur Duldung des Abrisses des Gebäudes zu verpflichten, erklärte der Kläger, die Schäden an seiner Immobilie seien durch eine Feuerwehrrückung der Beklagten verursacht worden.

Im Dezember 2017 erließ die Beklagte daraufhin die hier in der Hauptsache streitgegenständliche Duldungsanordnung. (vgl. den Bescheid der Beklagten vom 7.12.2017) Darin wurde der Kläger unter Verweis auf den § 179 BauGB zwangsgeldbewehrt verpflichtet, die vollständige Beseitigung des Gebäudes einschließlich der Entsorgung des anfallenden Bauschutts sowie die erforderliche Giebelsicherung im Bereich des seitlich angebauten Nachbaranwesens S... Straße 18 durch einen von der Gemeinde zu beauftragenden Fachunternehmer zu dulden. Zur Begründung wurde auf die sich aus dem Gutachten ergebenden Missstände hingewiesen. Danach seien die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zweifelsfrei zu verneinen. Zudem beeinträchtige die verfallene bauliche Anlage das Straßen- und Ortsbild erheblich. Von dem Gebäude gehe ferner eine nachteilige Ausstrahlung auf die nähere Umgebung, insbesondere auf das in einem ordentlichen Bauzustand befindliche Nachbargebäude aus. Aufgrund des Gesamtzustands komme auch eine Instandsetzung nicht mehr in Betracht.

Der dagegen vom Kläger ohne Begründung erhobene Widerspruch wurde im September 2018 zurückgewiesen. (vgl. den auf die mündliche Verhandlung vom 14.9.2018 ergangenen Bescheid des Kreisrechtsausschusses Merzig – KRA – 47/18 –) In der Begründung heißt es ergänzend, die Behauptung des Klägers, der Zustand des Gebäudes sei durch die Feuerwehr verursacht worden, sei für die Rechtsfolge des § 179 BauGB unerheblich. Aufgrund der desolaten Situation des Gebäudes habe die Beklagte ermessensfehlerfrei die Duldungsanordnung erlassen. Der Kläger habe seit seinem Eigentumserwerb durch Zwangsversteigerung das zuvor bereits mehrere Jahre unbewohnte und leer stehende Gebäude weiter herunterkommen lassen und keinerlei Maßnahmen ergriffen, die Substanz des Gebäudes zu erhalten oder zu verbessern, so dass eine Instandsetzung durch ihn auch nicht ernsthaft beabsichtigt sei.

Im November 2018 hat der Kläger Klage erhoben, zu deren Begründung er im Wesentlichen vorträgt, er sei mit der angefochtenen Verfügung primär aufgefordert worden, „sein Hausgrundstück entschädigungslos zu beseitigen“. Der optische Eindruck seines Gebäudes sei sicherlich nicht vorbildlich, belaste jedoch die Beklagte als „vermeintlichen Erholungsort“ nicht. Sein Haus sei nicht einem natürlichen Verfall unterlegen, sondern etwa im Jahr 2003 im Rahmen einer Feuerwehrrückung der Beklagten auf seinem Grundstück beschädigt worden. Die Feuerwehr habe das Gebäude mit enormer Wasserkraft „angegriffen“, sämtliche Fensterscheiben beschädigt beziehungsweise zerstört, das Gebäude insgesamt erheblich durchnässt und dadurch die Bausubstanz unbrauchbar beschädigt. Er habe das Gebäude etwa drei Jahre zuvor bei einer Zwangsversteigerung ersteigert gehabt. Damals sei der Verkehrswert mit 80.000,- DM angegeben gewesen. Im Gutachten seien auch Lichtbilder enthalten, die den intakten Zustand des Gebäudes zeigten. Nach der Ersteigerung habe er begonnen, das Gebäude umfassend zu renovieren und die vormals vorhandene Scheune sowie einen Teil des seitlichen Anbaus abgerissen. Bereits die Voreigentümer hätten das Dach erneuert. Bis zu dem Feuerwehreinsatz habe er etwa 15.000,- EUR investiert. Nach Fertigstellung habe das Anwesen wieder zur Vermietung bereit gestanden. Der damit einhergehende Verlust an Mieteinnahmen könne nur überschlägig beziffert werden. Das Gutachten des Ingenieurbüros M... sei in Auftrag gegeben worden, um die Standsicherheit der Wand des Nachbaranwesens zu prüfen. Es enthalte keine Feststellungen zum Zustand des Daches. Nach dem von der Feuerwehr verursachten Schaden sei eine Instandsetzung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar gewesen. Von der Beklagten sei angeboten worden,

ihm gegen Übernahme seines Grundstücks ein Baugrundstück zur Errichtung eines Zweifamilienhauses zur Verfügung zu stellen. Nach einem Wechsel des Ortsvorstehers „beziehungsweise zum Amt des Bürgermeisters“ seien diese Verhandlungen jedoch zum Stillstand gekommen. Ab dem Jahr 2012 habe er persönlich versucht, die Angelegenheit zu regeln und auch „reduzierte Vorstellungen“ auf Erstattung des von ihm gezahlten Kaufpreises von 20.000,- DM und seiner Anwaltskosten geäußert. Es sei auch angedacht worden, dass der Grundstücksnachbar das Anwesen und die Beklagte den „kostenfreien Abriss“ übernehme. Nachdem er – der Kläger – weiterhin auf einer Entschädigung bestanden habe, sei das vorliegende Verfahren eingeleitet worden. Im Lichte der Entwicklung dieses alleine von der Beklagten verursachten Schadens müsse er sich nicht auf plumpe Art und Weise erpressen lassen. Als verantwortlicher Störer sei alleine die Beklagte verpflichtet, die durch die Feuerwehr verursachten Schäden an dem Objekt zu beseitigen und den vorherigen Zustand wiederherzustellen. Über Jahre habe die Beklagte einen entsprechenden Gegenwert angeboten. Das habe ihn davon abgehalten, Entschädigungsansprüche zeitnah durchzusetzen. Mit der angegriffenen Duldungsverfügung solle das Fehlverhalten der Beklagten auf seine Kosten „endgültig legitimiert“ werden.

Im Juni 2019 hat das Verwaltungsgericht einen Antrag des Klägers auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe für das erstinstanzliche Klageverfahren unter Verweis auf das Fehlen hinreichender Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde.

II.

Die Beschwerde des Klägers gegen die mit Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 25.6.2019 – 5 K 1984/18 – erfolgte Versagung der Prozesskostenhilfe für das erstinstanzliche Verfahren hat keinen Erfolg. Das Verwaltungsgericht hat bei der Ablehnung dieses Gesuchs zutreffend auf die trotz der dabei mit Blick auf den Sinn der Regelungen über die Prozesskostenhilfe anzulegenden großzügigen Maßstäbe mangelnden hinreichenden Erfolgsaussichten seiner Klage (§§ 166 VwGO, 114 Satz 1 ZPO) beziehungsweise eine aller Voraussicht nach anzunehmende Rechtmäßigkeit des Bescheids der Beklagten vom 7.12.2017 verwiesen.

Die Richtigkeit dieser Erkenntnis unterliegt auch auf der Grundlage des Beschwerdevorbringens des Klägers keinen durchgreifenden Zweifeln. Da sich die Beurteilungsgrundlagen zwischen der Entscheidungsreife des Prozesskostenhilfegesuchs und dem gegenwärtigen Zeitpunkt nicht in für das Ergebnis dieser Beurteilung relevanter Form geändert haben, kann zur Vermeidung von Wiederholungen auf den Beschluss des Verwaltungsgerichts Bezug genommen werden. Darin ist – zusammengefasst – zutreffend ausgeführt, dass das Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen für den Erlass einer gemeindlichen Duldungsanordnung nach dem § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wegen nach dem Akteninhalt unschwer nachvollziehbar gegebener städtebaulicher Missstände im Verständnis von § 177 Abs. 2, 3 Satz 1 BauGB im konkreten Fall nach dem Akteninhalt nicht ernsthaft in Zweifel steht. Dass der nach dem Teilabriss des Scheunentrakts und eines weiteren Anbaus verbliebene Gebäudetorso auf dem Anwesen des Klägers im Zeitpunkt der Anordnung der Beklagten im Dezember 2017 und – da weitere Veränderungen jedenfalls in positiver Hinsicht in der Folge nicht eingetreten sind – nicht mehr „den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht“ (§ 177 Abs. 2 BauGB) und eine bestimmungsgemäße Nutzung der verbliebenen Substanz des Gebäudes durch „Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter“ nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird (§ 177 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) beziehungsweise die Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt (§ 177 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB), ist danach unschwer zu bejahen und war eigentlich zwischen den Beteiligten des Verfahrens bisher nie wirklich im Streit. Sie sind übrigens auch der dem erwähnten Wertgutachten des Gutachterausschusses vom 18.8.2018 ab Seite 7 beigefügten Fotodokumentation des Gebäudezustands deutlich zu entnehmen.

Lediglich die Ursachen und die Verantwortlichkeiten für die Entstehung dieses 2017 vorfindlichen Zustands wurden einerseits vom Kläger und andererseits von der Beklagten unterschiedlich angegeben. Für den Tatbestand des § 179 BauGB spielen die dabei im Hintergrund stehenden Fragen der Ursächlichkeit beziehungsweise einer möglichen Haftung der Beklagten wegen von ihrer Feuerwehr verursachter Beschädigungen nach dem Gesetzeswortlaut indes keine Rolle. Die Frage, ob dies im Zusammenhang mit der erst nach der Durchführung möglichen und von der Beklagten angekündigten Geltendmachung der Kosten gegenüber dem Kläger durch Leistungsbescheid auf der Grundlage des § 179 Abs. 4 BauGB anders zu beurteilen wäre, braucht hier ebenso wenig entschieden zu werden wie die Bewertung des Vorliegens einer „Aussitztaktik“ der Beklagten. Schadensersatzansprüche wären ohnehin vor den Zivilgerichten geltend zu machen.

Soweit der Kläger in der Beschwerdebeurteilung vom 30.7.2019 nun einwendet, dass sich der Gutachter Dipl. Ing. M... im September 2015 „durch Täuschung“ Zutritt zu seinem Grundstück verschafft habe, weswegen dessen Gutachten nicht „verwertbar“ und deswegen das Vorliegen der „behaupteten Mängel in einer objektiven Begutachtung fraglich“ sei, beziehungsweise dass nicht geklärt sei, ob nicht auch die Aussagen des Gutachterausschusses auf dieser Basis und nicht aufgrund eigener Wahrnehmung getroffen worden seien, sind angesichts der erwähnten Bilder, die eine „deutliche Sprache sprechen“, als Vortrag „ins Blaue“ zu werten. Das gilt in gleicher Weise für die danach ohne weiteres nachzuvollziehende Feststellung der Beklagten, dass die städtebaulichen Mängel, was der Kläger, der selbst auf eine wirtschaftliche „Unvertretbarkeit“ der Instandsetzung verwiesen hat, nach eigenem Vortrag nach 2003 auch nie beabsichtigte, nicht mehr durch eine Instandsetzung (§ 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB), sondern letztlich nur durch einen Neubau behebbare wären.

Nicht weiter nachgegangen werden muss der früher zum Verhältnis der §§ 82 Abs. 1 und 82a LBO a.F. vor dem Hintergrund der Kosten von Ersatzmaßnahmen häufig diskutierten Frage, wie in dem Bereich die Kompetenzen, aber auch die Pflichten einerseits der Gemeinden beim Einschreiten gegenüber verfallenden Bauwerken zur Pflege des Ortsbildes und andererseits die Aufgaben der Unteren Bauaufsichtsbehörden der durch eine Nichterfüllung der Erhaltungspflichten (§ 3 LBO) hervorgerufenen Gefahrensituationen für Benutzer und dritte Personen abzugrenzen sind. (vgl. dazu Bitz, Die gemeindliche Beseitigungsanordnung nach § 82a LBO 2008 für im Verfall begriffene Gebäude – Abgrenzung zu bauaufsichtsbehördlichen Befugnissen, SKZ 2009, 262, und – ergänzend – ders. „Die Problematik leer stehender, verfallender Gebäude in Ortslagen“ SKZ 2010, 129) Sofern man hierbei eine nicht wahrgenommene Verpflichtung der Unteren Bauaufsicht zum Einschreiten gegen einen gefahrträchtigen Bauzustand auf der Grundlage des § 82 Abs. 1 BauGB unterstellt, änderte dies nichts am Vorliegen der Einschreitensvoraussetzungen für keine bauaufsichtlichen Aufgaben wahrnehmende Gemeinden – hier die Beklagte – nach dem Städtebaurecht des Bundes (§§ 177 ff. BauGB). Aus Sicht der betroffenen Eigentümer zu vermeiden ist dabei unter rechtsstaatlichen Aspekten einzig eine doppelte oder gleichzeitige Inanspruchnahme durch beide Behörden.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 154 Abs. 2, 166 VwGO, 127 Abs. 4 ZPO. Einer Streitwertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren bedarf es im Hinblick auf die einschlägige, eine Festgebühr ausweisende Kostenstelle Nr. 5502 des Kostenverzeichnisses zum Gerichtskostengesetz nicht.

Der Beschluss ist nicht anfechtbar.