

AfD Fraktion  
Vorsitzender  
Herr Dr. Harald Frank  
- im Hause -

## OBERBÜRGERMEISTER

Ihr(e) Ansprechpartner(in):  
Bereich:  
Sitz:  
Zimmer:  
Telefon:  
Fax:  
E-Mail:  
Aktenzeichen (bitte stets angeben):  
Datum: 10. Juli 2020

### Schrottimmobilien

hier: Ihre Anfrage vom 23. Juni 2020

Sehr geehrter Herr Dr. Frank,

als Anlage beigefügt, übersende ich Ihnen die Stellungnahme aus dem dafür zuständigen Fachdezernat.

In Anwendung von § 22 Abs. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Gera und seiner Ausschüsse erhält auch jede andere Fraktion im Stadtrat die Anfrage sowie diese Antwort zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

### Anlage

Beantwortung der Anfrage der AfD Fraktion vom 23. Juni 2020

## **Schrottimmobilien**

---

Der Begriff „Schrottimmoblie“ bezeichnet umgangssprachlich eine Immobilie, die sich in mangelhaftem Verkaufszustand befindet (z. B. nur „pinselsaniert“ wurde) oder aus anderen Gründen (z. B. schlechte Lage) nur einen geringen Marktwert hat und dem Erwerber unter Vor Spiegelung falscher Tatsachen auf betrügerische Weise deutlich über Wert verkauft wurde.

In der Rechtssprache wird der Begriff als Schlagwort in Zusammenhang mit dem Erwerb von Beteiligungen an Immobilienfonds im Zuge des steuerlich subventionierten Baubooms in Ost- und West-Deutschland nach der Wiedervereinigung verwendet. Eine breite Schicht von Anlegern wurde damals für den Kauf von kreditfinanzierten Anteilen an Immobilienfonds gewonnen. Oft wurden von den Vermittlern unrealistisch hohe Wachstumsraten versprochen. Die zu dieser Zeit verbreitete Wachstumseuphorie resultierte überwiegend aus der Vorstellung, die von einem unaufhörlichen Boom nach der Wiedervereinigung ausging. Die Hoffnungen auf schnelle Gewinne aus dem Erwerb erfüllten sich nicht immer; der erhoffte Boom dauerte tatsächlich nur wenige Jahre, so dass schließlich Klagen auf der Rückabwicklung derartiger Immobilienfonds-Geschäfte die Gerichte beschäftigten.

Der Bundesgerichtshof hat mehrere Entscheidungen erlassen, die unter der Bezeichnung „Schrottimmobilien“ geführt werden. In den Entscheidungen ging es nicht um die Qualität der Immobilie oder die Qualität der Baumaßnahmen bei der Sanierung an der Immobilie, sondern zunächst um die Beteiligung an einem Immobilienfonds und die Fragen des Widerrufsrechts nach dem Haustürwiderrufgesetz (HWiG) sowie der wirksamen Vertretung durch einen Treuhänder bei dem Abschluss dieser Verträge. Geltend gemacht wurde dort seitens der Anleger, sie seien arglistig getäuscht worden und die Vermittler hätten über die Rentabilität und die Wiederverkaufsmöglichkeiten der Fondsbeteiligungen vorsätzlich falsche Angaben gemacht.

Der Begriff „Schrottimmobilien“ ist also nicht gleichzusetzen mit Problemimmobilien, welche durch schlechten baulichen Zustand zu einer Gefährdung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit nach § 3 Thüringer Bauordnung (ThürBO) führen und ein bauaufsichtliches Einschreiten erforderlich machen. Zu letzterem kann ich Ihnen folgendes mitteilen, auch wenn nicht alle von Ihnen gestellten Fragen in der Zuständigkeit des Stadtrates fallen.

In Gera gibt es eine Vielzahl Immobilien, welche zurzeit ungenutzt sind, seit mehreren Jahren leer stehen, verfallen, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und das Kriterium „Schrottimmoblie“ erfüllen. Dazu gehören Wohnhäuser, Schulen, Gewerbeobjekte, Läden, Kaufhäuser, Baumärkte, alte Industriebetriebe, ..... Nicht alle diese Immobilien stellen eine Gefährdung für die öffentliche Ordnung und Sicherheit dar. Dies trifft für lediglich 5 % dieser Immobilien zu.

Ihre Fragen können wir wie folgt beantworten:

### **1. Welches Amt ist für die Kontrolle von „Schrottimmobilien“ zuständig?**

Die untere Bauaufsichtsbehörde beim Amt für Bauvorhaben und Stadtplanung kontrolliert nicht die umgangssprachlichen „Schrottimmobilien“, sondern die Immobilien, von denen eine Gefährdung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit ausgeht.

### **2. Gibt es eine Übersicht über derartige Objekte?**

Eine Übersicht über die zu kontrollierenden Immobilien liegt vor und wird regelmäßig aktualisiert. Sofern eine konkrete Gefahrenlage vorliegt, wird die untere Bauaufsichtsbehörde tätig. Zurzeit werden ca. 200 Immobilien regelmäßig in Zeitabständen überwacht und überprüft, auch aus statischer Sicht.

### **3. Wie sieht die Strategie im Umgang mit „Schrottimmobilien“ aus?**

Der unteren Bauaufsichtsbehörde ist der Zustand der Immobilien bekannt, welche von ihr überwacht werden. Es ist auch bekannt, dass der Verfall durch unterlassene Bauunterhaltungsmaßnahmen weiter fortschreitet. Die Immobilien befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Gera, sondern sind Privateigentum. Ca. fünf Immobilien sind herrenlos. Die Verfügung über den Zustand einer baulichen Anlage obliegt allein gem. Art. 14 Grundgesetz dem Eigentümer.

## Anlage

Eingriffe der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde in dieses Verfügungsrecht sind gem. § 3 ThürBO ausschließlich bei Gefährdung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit zulässig, falls sich der Eigentümer nicht kümmert. Sofern sich der Zustand dieser Immobilien verschlechtert, werden die entsprechenden bauaufsichtlichen Maßnahmen eingeleitet.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die Gefahr von sich lösenden und herabfallenden Gebäudeteilen an jedem Gebäude besteht. Alle Gebäude werden in Abständen überprüft und in Augenschein genommen. Ergeben sich sichtbare Hinweise auf eine konkrete Gefahr wird die untere Bauaufsichtsbehörde entsprechende Maßnahmen anordnen und alle Arbeiten beauftragen, um diese zu beseitigen.

Es können jedoch keine Veränderungen erwartet werden, wie z. B. die Beseitigung eines baulichen Missstandes oder auch Abbruch aller dieser Immobilien. Sofern erwartet wird, dass die Stadt den Rückbau der Immobilien durchführt, ist dies nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen möglich. Die Stadt hat zuerst alle rechtlichen Wege auszuschöpfen und zu versuchen, sofern erforderlich, den Eigentümer zu verpflichten. Es ist auf Grund der Haushaltlage auch nicht möglich, finanzielle Mittel bereitzustellen, um „Schrottimmobilien“ oder Problemimmobilien zu beseitigen. Aber selbst dies wäre dann nur möglich, mit Zustimmung der Eigentümer.

Die Stadt versucht auch über Zwangsversteigerungen Problemimmobilien wieder einem Eigentümer zuzuführen, um zumindest für die Zukunft die Kosten zu begrenzen. Aber auch dies ist ein sehr langwieriger Prozess.

### **4. Wie wird die Verkehrssicherungspflicht der Eigentümer durch die Stadtverwaltung durchgesetzt?**

Die Verkehrssicherungspflicht gegenüber den Eigentümern wird mit Bescheid durchgesetzt, in welchen aufgegeben wird, die Gefahr durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen. Sofern eine akute konkrete Gefahr erkannt wird, wird als erste Maßnahme immer der Gefahrenbereich abgesperrt. Erst als letztes Mittel oder bei Gefahr in Verzug wird die Stadt eine Immobilie in Ersatzvornahme selbst abrechen. Die Stadt erlässt Leistungsbescheide, um sich die entstandenen Kosten beim Eigentümer zurückzuholen. Große Probleme bereiten hierbei Eigentümer, die Insolvenz angemeldet haben.

### **5. Wie hoch sind die Kosten, die der Stadt jährlich für Ersatzmaßnahmen entstehen, wenn die Eigentümer ihrer Pflicht nicht nachkommen?**

Diese Kosten variieren stark. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sie zunehmend steigen werden. In den letzten Jahren sind folgende Kosten angefallen

2017	73.844,26 EUR
2018	113.677,83 EUR
2019	12.067,55 EUR

Durch die Stadt Gera werden im Jahr im Durchschnitt ca. 100 TEUR für Ersatzvornahme bereitgestellt. Sie sind schwer planbar, da die Ereignisse auch unvorhergesehen eintreten können.

Folgende Maßnahmen wurden in der Stadt Gera ausgeführt:

- Komplettabbrüche
- Teilabbrüche
- Beseitigung von einzelnen Bauteilen (teils auch durch die Feuerwehr der Stadt Gera)
- Sicherungsmaßnahmen (Abspernungen, Dachsicherungen, Verschließen von Öffnungen u. ä.)

Ca. 80 % der Ausgaben wurden für Komplettabbrüche verwendet. Diese Ausgaben belasten den Haushalt der Stadt enorm.

Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde der neue „Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien“ im Jahr 2020 veröffentlicht, [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de). Er widmet sich den aktuellen rechtlichen Regelungen, stellt Anwendungsbeispiele vor und thematisiert auch die Möglichkeiten der integrierten Quartiersentwicklung und der Städtebauförderung.



## Fraktion im Stadtrat

AFD-FRAKTION GERA · Kornmarkt 12 · 07545 Gera

Oberbürgermeister  
im Hause

AfD-Fraktion  
Kornmarkt 12 · Raum 106  
07545 Gera

Telefon: 0365 8 38-1580

afd-fraktion@gera.de  
www.afd-fraktion-gera.de

Vorsitzender der Fraktion  
Dr. Harald Frank

Stellvertreter  
Bettina Etzrodt

Gera, am 23.06.2020

Anfrage  
hier: Schrottimmobilien

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,


leerstehende und ungesicherte Immobilien sind nicht nur ein unschöner Anblick, sondern stellen oft sogar eine Gefahr für die Allgemeinheit dar. Wenn Eigentümer nicht in der Lage oder nicht willens sind, die Sicherung ihrer Immobilien vorzunehmen, ist die Stadt in der Pflicht. Wir möchten wissen, wie die Stadtverwaltung dieser Pflicht nachkommt und wer die Kosten dafür trägt.

Unsere konkreten Fragen dazu:

1. Welches Amt ist für die Erfassung und Kontrolle von Schrottimmobilien zuständig?
2. Gibt es eine Übersicht über derartige Objekte?
3. Wie sieht die Strategie im Umgang mit den Schrottimmobilien aus?
4. Wie wird die Verkehrssicherungspflicht der Eigentümer durch die Stadtverwaltung durchgesetzt?
5. Wie hoch sind die Kosten, die der Stadt jährlich für Ersatzmaßnahmen entstehen, wenn die Eigentümer ihrer Pflicht nicht nachkommen?

Wir bitten um ausführliche Beantwortung der Anfrage, um das Problem vollumfänglich bewerten zu können.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Gropp  
Geschäftsstelle