

	Anfragen-Nr.	
	AF-0217/2021	

# Anfrage

Herr Patrick Wieschke  
Vorsitzender der NPD-Stadtratsfraktion

Betreff
Anfrage der NPD-Stadtratsfraktion, FER-Brache und Brachflächen in Eisenach

## I. Sachverhalt

Es wird Bezug genommen auf die Anfrage AF-0091/2020. Darin teilt die Oberbürgermeisterin mit, dass „ein namhafter Projektentwickler“ sich für die Entwicklung der FER-Brache interessiert und „hinsichtlich der Machbarkeit“ seine Entwicklungsvorstellungen bei der Stadtentwicklung angefragt hat. In der Debatte um die Ansiedlung eines Aldi-Marktes in der Herrenmühlenstraße wurde bekannt, dass das Unternehmen auch Interesse am FER-Standort Interesse gezeigt hat und hierzu Gespräche mit der Verwaltung geführt wurden.

Daher drängt sich die Frage auf, ob mit dem gemeinten Entwickler das Unternehmen Aldi gemeint gewesen ist oder ob die dazu geführten Gespräche im Widerspruch zur Aussage der Oberbürgermeisterin in o.g. Anfrage stehen.

Zudem hat im Oktober der Bundesgerichtshof entschieden, dass marode Gebäude von ihren Eigentümern saniert werden müssen (vgl. Az. V ZR 225/20). Aus dieser grundsätzlichen Entscheidung ergibt sich die Frage, welche Bedeutung das Urteil für die Stadt Eisenach hat.

## II. Fragestellung

1. Handelte es sich bei dem genannten Projektentwickler um das Unternehmen Aldi oder um ein von Aldi beauftragtes Unternehmen? Wenn Ja, sind die Hoffnungen auf eine Entwicklung des Areals damit zunächst begraben? Wenn Nein, welchen Stand haben die Verhandlungen von Projektentwickler und Eigentümer mittlerweile und gibt es belastbare Fortschritte?
2. Wann gab es zuletzt eine baurechtliche Kontrolle des FER-Areals im Hinblick auf notwendige Ersatzvornahmen in Bezug auf Gefahren und wenn mit welchem Ergebnis? Wenn es keine Kontrollen gab, warum nicht?
3. Hat die Verwaltung das Urteil des Bundesgerichtshofes bereits geprüft und ergeben sich hieraus aus Sicht der Oberbürgermeisterin Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf Eigentümer von Brachflächen und maroden Gebäuden und auf der anderen Seite Handlungszwänge für die Stadt und die SWG in Bezug auf Immobilien und Flächen im öffentlichen Eigentum? Wenn Ja, mit welchem Ergebnis? Wenn Nein, warum nicht und wann wird eine Prüfung erfolgen?

Herr Patrick Wieschke  
Vorsitzender der NPD-Stadtratsfraktion



# EISENACH

## DIE WARTBURGSTADT

Stadtverwaltung · Postfach 101462 · 99804 Eisenach · Amt: 01.6

BÜRO STADTRAT

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  
buergerbuerou@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 Wohnungseigentumsgesetz (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

## **Urteil vom 15. Oktober 2021 - V ZR 225/20 -Pressemitteilung**

Gegenstand der heute verkündeten Entscheidung des für das Wohnungseigentums-recht zuständigen V. Zivilsenats 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.

### **Sachverhalt:**

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.

### **Bisheriger Prozessverlauf:**

Die Beschlussmängelklage der Klägerin hat das Amtsgericht abgewiesen. Ihre Berufung war erfolglos. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision wollte die Klägerin erreichen, dass der Beschluss für ungültig erklärt wird.

### **Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:**

Die Revision hat Erfolg gehabt. Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat der Beschlussmängelklage stattgegeben und den Beschluss für ungültig erklärt.

Dabei hat sich der Bundesgerichtshof von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Im Grundsatz können die Wohnungseigentümer im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung ein auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenes Nutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr beschließen. Das kommt aber jedenfalls dann nur aus zwingenden Gründen und in engen Grenzen in Betracht, wenn dadurch die zweckentsprechende Nutzung des Sondereigentums eingeschränkt oder - wie hier - sogar vollständig ausgeschlossen wird. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Behebung gravierender baulicher Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums zu veranlassen, die eine Nutzung des Sondereigentums zu dem vereinbarten Zweck erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen. Sie können sich nicht darauf berufen, dass ihnen die damit einhergehenden Kosten nicht zuzumuten seien. Dieser Verpflichtung zur Vornahme zwingend erforderlicher Maßnahmen können sich die Wohnungseigentümer auch nicht durch ein mehrheitlich verhängtes dauerhaftes Nutzungsverbot entziehen. Als solches wirkt sich der angefochtene Beschluss faktisch aus, weil die Beseitigung der Brandschutzmängel der Klägerin überantwortet wurde.

Ein dauerhaftes Nutzungsverbot könnte nur dann rechtmäßig sein, wenn, wie es das Berufungsgericht für richtig hält, eine Sanierungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 22 Abs. 4 WEG aF (nunmehr § 22 WEG) ausgeschlossen wäre; dann müsste die Gefahrenabwehr durch Stilllegung des Gemeinschaftseigentums erfolgen. Der Bundesgerichtshof hat nun geklärt, dass die Sanierungspflichten der Wohnungseigentümer, die aus der Überalterung bzw. der mangelnden Instandhaltung des Gebäudes herrühren, durch die genannte Vorschrift nicht begrenzt werden. Zerstört im Sinne von § 22 Abs. 4 WEG aF (nunmehr § 22 WEG) ist ein Gebäude nur dann, wenn seine Nutzbarkeit durch punktuelle Ereignisse (wie Brand, Überflutung oder Explosion) wesentlich beeinträchtigt oder aufgehoben ist. Das ergibt sich schon aus dem Wortlaut der Norm mit dem Zusammenhang von Zerstörung, Wiederaufbau und Versicherungsleistung. Nach dem

normalen Sprachgebrauch ist ein Gebäude nur dann zerstört, wenn seine Nutzbarkeit ganz oder teilweise aufgehoben ist, nicht hingegen deshalb, weil eine Sanierung hohe Kosten verursacht. Bestätigt wird diese Sichtweise dadurch, dass das Gebäude "zu mehr als der Hälfte seines Werts" zerstört sein muss, damit der Anspruch auf Wiederaufbau ausgeschlossen ist. Bei einem punktuellen Ereignis wie einem Flutschaden bezieht sich der Wertvergleich auf den realen Gebäudewert vor und nach der Zerstörung. Bei einem Sanierungsstau fehlt es schon an einem konkreten Zeitpunkt, auf den ein "Vorher-Nachher-Vergleich" realer Werte bezogen werden könnte. Auch wenn die Gesetzesmaterialien unergiebig sind, dürften dem Gesetzgeber bei Abfassung der Norm kurz nach Kriegsende im Jahre 1951 Verschlechterungen von Gebäuden durch Bombenangriffe und damit durch punktuelle Ereignisse vor Augen gestanden haben.

Eine analoge Anwendung der Norm scheidet ebenfalls aus. Das Gesetz enthält schon keine planwidrige Regelungslücke. Der in § 22 Abs. 4 WEG aF geregelte Ausschluss des Wiederaufbaus steht in engem Zusammenhang mit der Aufhebung der Gemeinschaft, die das Gesetz grundsätzlich ausschließt (§ 11 WEG aF). Eine erleichterte Aufhebung der Gemeinschaft bei Überalterung des Gebäudes oder Unrentabilität der Sanierung ist im jüngsten Gesetzgebungsverfahren ausgiebig diskutiert worden, ohne dass dies in der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes aufgegriffen worden wäre. Die begrenzte Lebensdauer von Gebäuden könnte zwar auf rechtspolitischen Handlungsbedarf schließen lassen; eine planwidrige Regelungslücke ist aber nicht erkennbar, nachdem der Gesetzgeber in Kenntnis des Problems von einer Neuregelung abgesehen hat. Zudem lässt sich die Zerstörung eines Gebäudes auch nicht - wie es eine Analogie weiter voraussetzte - mit einem Sanierungsstau vergleichen. Gerade Brandschutzmängel, marode Leitungen oder energetische Defizite lassen sich bei älteren Gebäuden häufig nur mit sehr hohem Sanierungsaufwand beheben; trotzdem kann sich eine Sanierung als rentabel erweisen. Erst recht lässt sich die Angemessenheit der Rechtsfolge des § 22 Abs. 4 WEG aF bei einem Sanierungsstau bezweifeln. Insbesondere bei Wohngebäuden erscheint es nämlich wenig überzeugend, einen Mehrheitsbeschluss über die Sanierung ab dem Erreichen einer Wertgrenze zu untersagen, obwohl die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Nutzbarkeit ihrer Wohnungen dauerhaft sicherstellen möchte. Die mit dem Ausschluss des Wiederaufbaus zusammenhängende rechtspolitische Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die Gemeinschaft gegen den Willen einzelner Wohnungseigentümer beendet werden kann, darf nicht durch richterliche Rechtsfortbildung, sondern nur durch den Gesetzgeber entschieden werden. In diesem Verfahren war ohnehin nicht die Aufhebung der Gemeinschaft, sondern allein die Wirksamkeit eines dauerhaften Nutzungsverbots zu beurteilen.

#### **Vorinstanzen:**

AG Augsburg - Urteil vom 24. Mai 2017 - 31 C 4282/16 WEG

LG München I - Urteil vom 7. Oktober 2020 - 1 S 9173/17 WEG

#### **Die maßgeblichen Vorschriften lauten:**

##### **§ 11 Abs. 1 WEG aF (= § 11 Abs. 1 WEG nF)**

"Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht."

##### **§ 13 Abs. 1 WEG aF (= § 13 Abs. 1 WEG nF):**

"Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen."

##### **§ 21 Abs. 3 WEG aF (vgl. § 19 Abs. 1 WEG nF):**

"Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen."

**§ 22 Abs. 4 WEG aF (= § 22 WEG nF):**

"Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht gemäß § 21 Abs. 3 beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 verlangt werden."

Karlsruhe, den 15. Oktober 2021

Pressestelle des Bundesgerichtshofs  
76125 Karlsruhe