



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

Fraktion Alternative für Deutschland
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrates
Heiko Müller

GZ: (OB) 6 61.2

Datum: 10. FEB. 2023

Unbewohnbare Häuser und Wohnungen in der Landeshauptstadt Dresden AF2839/23

Sehr geehrter Herr Müller,

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass meiner Ansicht nach kein Anspruch auf Beantwortung besteht, weil diese entgegen § 19 Abs. 1 Geschäftsordnung Stadtrat nicht „knapp gehalten“ ist und weil sie keine einzelne Angelegenheit im Sinne von § 28 Abs. 6 SächsGemO betrifft.

Die Anfrage ist auf einen allgemeinen Gesamtüberblick über statistisch zusammengefasste Sachverhalte gerichtet. Derartige Konstellationen erfüllen nicht die vom Sächsischen Obergerverwaltungsgericht entwickelte Definition einer einzelnen Angelegenheit als „konkreter Lebenssachverhalt“; SächsOVG, Urteil vom 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28: „Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein.“ Zudem muss der Sachverhalt „überschaubar“ sein; SächsOVG, Urteil vom 6. Juli 2021, 4 A 691/20, Rn. 33, 34. Auch nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ist ein Bezug der Anfrage zu einem ganz bestimmten Ereignis, Vorfall oder Geschehen erforderlich; vgl. VG Chemnitz, Urteil vom 6. November 2013, 1 K 549/13. Daran fehlt es bei dieser auf allgemeine Ausforschung gerichteten Anfrage.

Soweit ich ein eigenes Interesse an der Beantwortung der Anfrage habe, beantworte ich diese - jedoch ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen - wie folgt:

1. **„Wie viele unbewohnbare Häuser sind noch in der Landeshauptstadt Dresden registriert?
Bitte nach Stadtteilen aufschlüsseln.“**

(Antwort siehe unter Frage 2.)

2. **„Wie viele unbewohnbare Wohnungen sind der Verwaltung bekannt?
Bitte nach Stadtteilen aufschlüsseln.“**

Zusammengefasste Antwort zu den Fragen 1 und 2:

In der Stadtverwaltung werden Bauten nicht nach der spezifischen Kategorie „unbewohnbare Häuser“ bzw. „unbewohnbare Wohnungen“ erfasst. Das Amt für Stadtplanung und Mobilität und das Umweltamt erfassen lediglich Brachflächen (Flächen, die gar nicht oder weit unterhalb der städtebaulich angemessenen Intensität genutzt werden) bzw. verwahrloste Grundstücke, wobei nicht differenziert wird, bei welchen Objekten es sich ausschließlich um „unbewohnbare Wohngebäude“ handelt.

Die Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden erfasst dagegen den Wohnungsleerstand von Gebäuden, wobei wiederum keine Aussage darüber getroffen werden kann, aus welchen Gründen die Gebäude bzw. Wohnungen leer stehen.

Um die Anfrage dennoch beantworten zu können, hat die Kommunale Statistikstelle eine Abschätzung anhand der Kategorie der gänzlich leer stehenden Wohngebäude vorgenommen. Danach gab es in Dresden mit Datenstand vom 31. Dezember 2021 insgesamt ca. 200 leer stehende Mehrfamilienhäuser, die vor 1990 gebaut wurden. Die Begrenzung auf den Zeitraum vor 1990 erfolgt, weil danach gebauten Häusern eine Bewohnbarkeit grundsätzlich unterstellt werden muss. In den genannten leer stehenden Gebäuden befinden sich ca. 970 Wohnungen.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hieraus kein Rückschluss zur tatsächlichen Bewohnbarkeit der Gebäude bzw. der Wohnungen gezogen werden kann. So können Wohnungen in einem Wohngebäude aufgrund ihres ruinösen Zustands, baulicher Schäden, aber auch zur Vorbereitung und Umsetzung von Sanierungen bzw. Instandsetzungen leer stehen. Eine Aufschlüsselung nach Stadtteilen ist nicht möglich.

3. „Gibt es noch Liegenschaften, wo die Eigentümer nicht bekannt oder welche in Treuhand sind? Sind auch Häuser und Wohnungen darunter, welche baulich gesichert werden müssen?“

Insbesondere in Bezug auf Grundstücke unbekannter Eigentümer ist festzustellen, dass durch die Tätigkeit der in der Regel in diesen Fällen eingesetzten gesetzlichen Vertreter auch eigentumsrechtlich ungeklärte Immobilien einer Vermietung zugeführt und verwaltet werden, sodass eine offene Eigentumsfrage kein Kriterium für Leerstand ist.

Allgemein ist festzuhalten, dass das dafür zuständige Bauaufsichtsamt nur dann tätig wird, wenn von einem Grundstück oder Gebäude Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgehen. Das heißt soweit entsprechende Objekte ordnungsgemäß gesichert sind, sodass keine Gefahren im oben beschriebenen Sinn ersichtlich sind, besteht kein Grund für ein bauaufsichtliches Einschreiten. Eigentümerdaten werden erst mit der Einleitung eines Ordnungsverfahrens recherchiert.

Im Jahr 2022 sind durch das Bauaufsichtsamt 28 Ordnungsverfahren zur Herstellung von Sicherheit und Ordnung eingeleitet worden. Auslöser hierfür waren zum überwiegenden Teil herabstürzende Dachziegel bzw. Bauteile oder einsturzgefährdete Schornsteine. Weitere Verfahren wurden wegen einer einsturzgefährdeten Mauer aufgrund eines Verkehrsunfalles sowie wegen eines Brandereignisses eingeleitet. Ein Bezug zur Bewohnbarkeit eines Gebäudes bzw. einer Wohnung kann dabei nicht hergestellt werden.

(Frage 4 wurde nicht gestellt.)

5. „Bei wie vielen Häusern und Wohnungen gibt es zurzeit Bußgelbescheide, weil die Sicherheitspflichten verletzt werden?“

Im letzten Jahr wurden wegen des Verstoßes gegen Vorschriften des Bauordnungsrechtes insgesamt 44 Bußgeldverfahren eröffnet. Gründe hierfür waren zum überwiegenden Teil Verstöße gegen formelle Vorschriften, beispielsweise fehlende Genehmigungen oder Anzeigen.

6. „Bei wie vielen Häusern und Wohnungen musste die Landeshauptstadt Dresden wegen nicht geklärter Eigentumsverhältnisse in den letzten zehn Jahren für welche Kosten Sicherheitsvorkehrungen vornehmen?“

Die Beantwortung erfolgt anhand einer aktuellen Systemabfrage für das vergangene Jahr 2022. Die Beantwortung der auf einen Zeitraum der vergangenen zehn Jahre gerichteten Anfrage bedürfte einer umfassenden Systemrecherche, welche äußerst zeit- und personalintensiv ist und somit unter den gegebenen Bedingungen nicht geleistet werden kann.

Soweit hinsichtlich der in Verwaltung stehenden Grundstücke unbekannter Eigentümer Sicherheitsvorkehrungen zu treffen sind, erfolgt dies im Rahmen der Verwaltungstätigkeit aus den Einnahmen des Grundstückes.

Bei den im letzten Jahr eingeleiteten Ordnungsverfahren waren die Eigentümerdaten jeweils ermittelbar. An dieser Stelle ist anzumerken, dass im Regelfall die Beitreibung verauslagten Kosten für mittels Ersatzvornahmen ergriffener Sicherungsmaßnahmen an der "Mittellosigkeit" der Eigentümer scheitert.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert