

Übung im öffentlichen Recht

Fall „Die baufällige Scheune“

Sachverhalt:

L ist Eigentümer mehrerer kleinerer zusammenhängender Grundstücke am Stadtrand der kreisfreien bayerischen Stadt W. L bewohnt eine Eigentumswohnung in der Innenstadt. Auf einem der Grundstücke des L am Stadtrand steht eine Scheune; die anderen Grundstücke des L sind unbebaut.

Die Scheune ist verwahrlost und baufällig. Der südwestliche Teil ist bereits ganz eingebrochen. Die Tragkonstruktion des verbliebenen Dachstuhls ist mit Zugdrähten am nordöstlichen Grenzgiebel zum Nachbaranwesen des N befestigt. Bei einer Ortsbegehung Anfang Mai 2015 wird der Oberbürgermeister O auf die Zustände aufmerksam. Umgehend weist er L mit Bescheid vom 05.05.2015 an, sofort mit Sanierungs- oder notfalls mit Abbrucharbeiten zu beginnen.

Der L erwidert schriftlich, ihm sei der Zustand der Scheune zwar bekannt, für Sanierungsarbeiten habe er aber kein Geld, er sei „Hartz-IV-Empfänger“. Deshalb könne er den Abbruch der Scheune nicht bezahlen, selbstständige Abbrucharbeiten könne er aufgrund seiner Schwerbehinderung nicht vornehmen; Anfragen bei Banken und Schuldnerberatungen seien bislang erfolglos geblieben; einen Kostenvoranschlag einer Abbruchfirma (über insgesamt 45.220,00 EUR) legt er bei. Außerdem habe er den Bereich um die Scheune mit Absperrband gesichert.

Bei einer erneuten Ortseinsicht durch O und andere Vertreter der W am 11.11.2015 wird festgestellt, dass seitens des L noch keine Instandsetzungsarbeiten vorgenommen worden sind. Der Bauzustand der Scheune hat sich inzwischen vielmehr so verschlechtert, dass ein Einsturz weiterer Gebäudeteile droht, die dabei auch den Grenzgiebel zum bewohnten Nachbarhaus mitreißen könnten. Sollte dieser Fall eintreten, sind schwere Gesundheitsbeeinträchtigungen und Lebensgefahren für die sich in dem Gebäude aufhaltenden Personen zu besorgen. Nach weiterer unergiebig telefonischer und schriftlicher Korrespondenz zwischen den am Verfahren Beteiligten und bei unverändert schlechtem Zustand der Scheune und nachdem der L erneut auf sein finanzielles Unvermögen verwiesen hat, ordnet die Stadt W mit Bescheid vom 04.01.2016 an, dass L die auf den Grundstücken stehende baufällige Scheune zu beseitigen habe. Für den Fall, dass die Anordnung bis 20.02.2016 nicht erfüllt sei, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 3.500,00 EUR angedroht.

Zur Begründung der Verfügung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die an den L gestellten Anforderungen zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Gesundheit und Leben notwendig seien. Bei dem wahrscheinlichen Einsturz der restlichen nordöstlichen Dachfläche drohe der Grenzgiebel gleichfalls mit einzustürzen. Das Gebäude sei inzwischen in einem Zustand, bei dem eine Instandsetzung einem Neubau gleichkomme. Es sei nicht mehr standsicher und beeinträchtigt sogar

ein bewohntes Nachbargrundstück. Weil das teilweise eingestürzte Scheunengebäude einen verwehrten Eindruck mache, werde auch die Umgebung verunstaltet. Der Vortrag des Grundstückseigentümers L, dass er aus finanziellen Gründen bzw. wegen seiner Schwerbehinderung den Abriss des Gebäudes nicht vornehmen oder durchführen lassen könne, greife nicht. Die geltend gemachten finanziellen Gründe, die einer Beauftragung eines Unternehmens entgegenstehen sollten, halte die Stadt W für eine Schutzbehauptung und den vorgelegten Kostenvoranschlag für wesentlich zu hoch. Nach Auskünften anderer Anbieter könne der Abbruch auch deutlich preiswerter durchgeführt werden. Notfalls müssten schließlich die übrigen Grundstücke des L eingesetzt werden, um die Abbruchkosten zu tragen.

L ist empört. Seine Scheune stehe bereits jahrzehntelang auf seinem Grund und Boden, er könne immerhin eine Baugenehmigung für die Scheune vorweisen. Außerdem habe sich in den letzten 10 Jahren niemand an der Scheune gestört, es sei daher nicht einzusehen, warum die Bauaufsicht gerade jetzt Anordnungen treffe und dabei nicht einmal Rücksicht auf seine bedrängte finanzielle Lage nehme. Er erhebt daher am 20.01.2016 Klage beim örtlich zuständigen Verwaltungsgericht V und beantragt die Aufhebung des Bescheids der Stadt W.

Aufgabe: Beurteilen Sie die Erfolgsaussichten der Klage.

Bearbeitervermerk:

1. Gehen Sie davon, dass die Beschreibung des Zustands der Scheune aufgrund der Ortsbesichtigung am 11.11.2012 und im Bescheid vom 04.01.2013 in tatsächlicher Hinsicht zutrifft.
2. Gehen Sie ferner davon aus, dass ein Verkauf aller unbebauten Grundstücke des L die Abbruchkosten der Scheune tragen würde.
3. Auf § 12 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 6 SGB 2 wird hingewiesen.

Bearbeitungszeit: Zwei Zeitstunden.

§ 12 SGB II Zu berücksichtigendes Vermögen

(1) Als Vermögen sind alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen.

[...]

(3) Als Vermögen sind nicht zu berücksichtigen

[...]

4. ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung,

6. Sachen und Rechte, soweit ihre Verwertung offensichtlich unwirtschaftlich ist oder für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde. Für die Angemessenheit sind die Lebensumstände während des Bezugs der Leistungen zur Grundsicherung für Arbeitsuchende maßgebend.