

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

nicht öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 23	S0217/14	17.09.2014
zum/zur F0149/14 Fraktion DIE LINKE/Gartenpartei		
Bezeichnung Umgang der LH Magdeburg mit Kündigungen von Nutzungsverträgen für Kleingärten trotz vorhandener Nachmieter		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	07.10.2014	

Immer wieder kommt es zu Problemen im Umgang der LH Magdeburg mit Kündigungen von Nutzungsverträgen für Kleingärten bzw. Wochenendgrundstücken, selbst dann, wenn ernsthaft interessierte Nachmieter/innen präsentiert werden, die für eine Übernahme bzw. Fortsetzung von Pachtverträgen zur Verfügung stehen.

Ich frage den Oberbürgermeister:

1. Warum ist die Landeshauptstadt Magdeburg aktuell nicht an einer Fortsetzung des Pachtvertrages der Frau Barthel durch einen beigebrachten Nachmieter interessiert?
2. Warum wird seitens der LH Magdeburg bei durch die LH Magdeburg verursachter Nichtfortsetzung von Pachtverträgen keine Entschädigung gezahlt?

Ich bitte um mündliche und ausführliche schriftliche Stellungnahme.

Um nicht den Eindruck rücksichtslosen Vorgehens seitens der Landeshauptstadt Magdeburg entstehen zu lassen möchte ich die Anfrage umfassend beantworten. Vorab daher zunächst folgende Erläuterungen zur betroffenen Wochenendhausanlage am Bisamweg (siehe Anlage 1).

Die Erholungsanlage am Bisamweg befindet sich östlich der Straße „Alt Farmersleben“, westlich des Salbker Sees II, am Böschungsfuß des Buckauer Friedhofs. Die Anlage unterliegt nicht dem Bundeskleingartengesetz; es bestehen mit den Nutzern Einzelmietverträge. Die Landeshauptstadt Magdeburg verwaltet dort derzeit noch ca. 85 Grundstücke, die überwiegend der Erholung dienen. Auf den Grundstücken befinden sich Wochenendhäuser, Gartenlauben, Carports, Swimmingpools und diverse andere bauliche Anlagen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Areal am Bisamweg als Grünfläche mit kleingärtnerischer Nutzung dargestellt und befindet sich somit im Außenbereich. Im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist beabsichtigt, dass ehemalige unzutreffende Nutzungsziel „Kleingartennutzung“ aufzugeben, da sich sämtliche Parzellen im Überschwemmungsgebiet der Elbe befinden. Rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Sollten bauliche Anlagen abgängig sein oder werden Parzellen über einen längeren Zeitraum nicht mehr genutzt, so erlischt der Bestandsschutz. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Die einzelnen Parzellen der Anlage sind aufgrund ihrer Höhenlage von der Überschwemmungsgefahr jedoch unterschiedlich stark betroffen. Beginnend bei einem Pegelstand von 5,00 m (Strombrücke) werden die am tiefsten gelegenen Bereiche bereits überschwemmt, sodass bei einem Pegelstand von 6,50 m (Strombrücke) das gesamte Areal unter Wasser steht.

Folgende kritische Hochwasserereignisse waren seit 2002 zu beobachten:

- August 2002	6,72 m (Pegel Strombrücke)
- Januar 2003	5,88 m (Pegel Strombrücke)
- April 2006	6,16 m (Pegel Strombrücke)
- Januar 2011	6,30 m (Pegel Strombrücke)
- Juni 2013	7,46 m (Pegel Strombrücke)

Seit 2002 wurde somit das Areal von 2 Extremhochwassersituationen und 3 mittelschweren Hochwassersituationen heimgesucht. Beim letzten Extremhochwasser (Juni 2013 = 7,46 m) wurden sämtliche Parzellen mit einem Wasserstand zwischen 1,20 m bis zu 3,00 m überschwemmt (siehe Anlage 2).

Bis auf wenige Ausnahmen sind die Baulichkeiten in nicht hochwasserangepasster Bauweise ausgeführt. Fast alle Nutzer haben den Kompletterlust des Mobiliars, Schäden an den Baulichkeiten und Einrichtungen sowie den Verlust vieler Kulturpflanzen erlitten. Ein Versicherungsschutz gegen derartige Elementarschäden an den Baulichkeiten besteht nur noch bei einigen wenigen Nutzern.

Nach den hier vorliegenden Informationen haben in der Folge 42 Nutzer eine Flutopferbescheinigung erhalten und 17 Nutzer einen Antrag auf Flutopferhilfe bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt gestellt. 18 schriftliche Kündigungen durch Nutzer sind eingegangen. Derzeit erfolgt die Kündigungsabwicklung zu diesen Vorgängen.

Bei gebotener Anwendung des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hochwasserschutzes und der Gefahrenvorsorge kann einer dauerhaften Fortsetzung der Erholungsnutzung im Überschwemmungsgebiet der Elbe nicht zugestimmt werden. Die Stadtverwaltung hat sich in Würdigung des letzten Hochwassers im Juni 2013 entschieden, bei Vertragsbeendigung durch Kündigung der Nutzer die endgültige Beendigung der Nutzung und den Rückbau der Baulichkeiten im Erholungsgebiet am Bisamweg zu realisieren. Die Belange des Hochwasserschutzes erfordern die Freihaltung von Überschwemmungsbereichen von jeglichen Abflusshindernissen, die insbesondere durch Lauben, Zäune etc. entstehen.

Die derzeitigen Nutzer können hiernach die Nutzung, solange es ihnen möglich ist, fortsetzen und sich auf die Beendigung der Nutzung vorbereiten. Eine Zustimmung zum Verkauf der Baulichkeiten soll jedoch nicht erfolgen. Dies läuft dem Ziel des Schuldrechtsanpassungsgesetzes zuwider, verschiebt die Beendigung der Nutzung im Überschwemmungsgebiet in weite Ferne und trägt die Gefahr weiterer nicht unerheblicher Schäden, für deren Behebung im Wiederholungsfall die Allgemeinheit herangezogen werden kann, in sich.

Die Stadtverwaltung befürwortet daher die in der Aufbauhilfe Hochwasser enthaltene Regelung, dass ausdrücklich der Abriss der „alten“ Gartenlauben und Bungalows auch dann förderfähig ist, wenn der Ersatz(neu)bau an einer anderen Stelle errichtet/erworben wird. Weitere Informationen stehen unter <http://www.ib-sachsen-anhalt.de/privatkunden/bauen/aufbauhilfe-kleingartenanlagen.html> zur Verfügung. Nach Abstimmung mit dem Verband der Gartenfreunde Magdeburg e. V. stehen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg derzeit ca. 1.014 nicht überschwemmungsgefährdete Kleingärten für Neuanfänge zur Verfügung, sodass diesbezüglich für Interessenten keine Engpässe bestehen.

Mit der allmählichen Beendigung der Nutzung nach Kündigung durch die Mieter und dem Rückbau der Baulichkeiten kann nach einer anschließenden Renaturierung das Areal dem Hochwasserschutz als Überschwemmungsbereich wieder zur Verfügung stehen. Die Kündigungsabwicklung erfolgt nach den einschlägigen gesetzlichen und einzelvertraglichen Regelungen. Bei Anwendbarkeit des Schuldrechtsanpassungsgesetzes sind die Abrisskosten gemäß § 15 SchuldRAnpG hälftig zwischen dem Nutzer und der Landeshauptstadt Magdeburg zu teilen.

Kündigt der Nutzer selbst, erhält er gemäß § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG keine Entschädigung für das Bauwerk, wenn es an einer Verkehrswerterhöhung für das Grundstück fehlt. Diese ist nicht gegeben, wenn der Grundstückseigentümer den Abriss der Baulichkeit und die Renaturierung plant. Auf die Geltendmachung der hälftigen Abbruchkosten kann die LHS auf der Grundlage der allgemeinen Haushaltsgrundsätze nicht verzichten.

Die LHS unterstützt alle Nutzer der Anlage, indem sie entsprechend der Höhenlage im Überschwemmungsgebiet einen gutachterlich ermittelten Abschlag zwischen 30 % bis 70 % vom jährlichen Nutzungsentgelt gewährt. Zudem leistet die Landeshauptstadt Magdeburg bei Instandhaltungsmaßnahmen an den Wegen sowie bei Baumschnitt- und Fällmaßnahmen an den zahlreichen großen Laubbäumen im Umfeld der Parzellen Unterstützung.

zu 1.

Frau Ingrid Barthel war Pächterin des Erholungsgrundstücks Parzelle 3 (siehe Anlage 1) in der Erholungsanlage „Bisamweg“. Sie hat aufgrund ihres Alters und den erneut eingetretenen Hochwasserschäden das Vertragsverhältnis durch Kündigung beendet. Ihrerseits war beabsichtigt, den Bungalow weiter zu veräußern. Das Vertragsverhältnis unterliegt dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG).

Aufgrund der Lage des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet der Elbe und der Entwicklung der Hochwasserereignisse beabsichtigt die Landeshauptstadt Magdeburg, wie oben ausgeführt, bei Kündigung durch den Nutzer nunmehr die endgültige Beendigung der Nutzung und den Abbruch des Bauwerks. Daher ist eine Veräußerung des Bungalows durch Frau Barthel und eine Weiterverpachtung der Parzelle nicht mehr möglich.

Im Übrigen stellt sich dieses Problem der Weiterverpachtung zurzeit nur in der Anlage am Bisamweg, ansonsten ist je nach Vertragslage durchaus eine Fortsetzung von Pachtverträgen möglich, natürlich auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzung.

zu 2.

Kündigt der Nutzer „DDR-Nutzungsverträge“ selbst, erhält er gemäß § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG keine Entschädigung für das Bauwerk, wenn es an einer Verkehrswerterhöhung für das Grundstück fehlt. Diese ist regelmäßig dann nicht gegeben, wenn der Grundstückseigentümer den Abriss der Baulichkeit und die Renaturierung plant (vgl. BGH XII ZR 161/13 vom 09. April 2014).

Zimmermann

Anlage

Anlage 1-Darstellung Erholungsanlage Bisamweg

Anlage 2-Darstellung Überschwemmung