

Anfrage der Ratsfraktion von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Schrottimmobilien

Frage 1:

Wie wird in der Landeshauptstadt Düsseldorf der Begriff der „Schrottimmobilie“ definiert und anhand welcher Kriterien werden entsprechende Objekte erfasst und bewertet?

Antwort:

Eine Legaldefinition gibt es für den Begriff „Schrottimmobilie“ nicht. Er dient vielmehr als verwaltungspraktischer Sammelbegriff für Immobilien, bei denen erhebliche bauliche, hygienische, sicherheitsrechtliche oder soziale Missstände zusammentreffen. Eine Annäherung kann über den Begriff der Problemimmobilie erfolgen. In dem Leitfaden „Problemimmobilien“ des MHKBD sind solche definiert als „nicht angemessen genutzte und/oder bauliche Missstände aufweisende Liegenschaften, die negative Ausstrahlungseffekte auf die Bewohnerschaft sowie ihr Umfeld verursachen.“

Mit dem künftigen Faire-Wohnen-Gesetz wird dieser Begriff inhaltlich durch die Mindestanforderungen an Wohnraum und Unterkünfte konkretisiert. Danach sind insbesondere Immobilien gemeint, die dauerhaft verwahrlost sind, in denen Mindeststandards für sicheres und angemessenes Wohnen nicht eingehalten werden und deren Eigentümer*innen ihren Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten nicht nachkommen.

In der Praxis kommen häufig auch ausbeuterische Vermietungspraktiken und eine erhebliche Überbelegung hinzu.

So erfüllen Schrottimmobilien im Wesentlichen in der Regel die folgenden Kriterien:

- erhebliche bauliche Mängel,
- Brandschutz- und Sicherheitsmängel,
- gesundheitsgefährdende Zustände,
- Überbelegung von Wohnungen,
- wiederholte ordnungsbehördliche Einsätze,
- Beschwerden von Mietern und Nachbarn,
- Verstöße gegen Bauordnungs-, Wohnraumschutz- oder Hygienerecht.

Von nicht schützenswerter Wohnraum im Sinne der Wohnraumschutzsatzung sind solche Immobilien zu unterscheiden. Nicht schützenswerter Wohnraum ist aufgrund schwerwiegender Mängel wirtschaftlich nicht mehr verwertbar und daher zum dauerhaften Leerstand oder Abbruch bestimmt. Der Betreiber einer Schrottimmobilie hingegen ignoriert diese Mängel, beutet das Objekt gewinnorientiert aus und nimmt die gesundheitlichen Schäden der Mieterschaft billigend in Kauf.

Frage 2:

Welche planungsrechtlichen oder ordnungsrechtlichen Instrumente, um gegen Schrottimmobilien vorzugehen, hat die Stadtverwaltung geprüft und welche Erkenntnisse zieht sie aus der Anwendung der?

Antwort:

Bereits nach bisherigem Recht verfügt die Stadt über mehrere **bauplanungsrechtliche** und **bauordnungsrechtliche** Instrumente:

Hervorzuheben sind aus **bauplanungsrechtlicher Sicht** gesetzliche Vorkaufsrechte gem. § 24 BauGB in Gebieten mit städtebaulichen Missständen und einem Misstand einer baulichen Anlage sowie die Möglichkeit zum Erlass von Geboten nach den §§ 177 (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) und 179 (Rückbau- und Entsiegelungsgebot) BauGB.

Die aktuell im Gesetzgebungsprozess stehende **BauGB Novelle** (Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts) nimmt das Thema „Schrottimmobilien“ auf. Die vorhandenen Instrumente sollen insgesamt vereinfacht und erweitert werden, um den in der Praxis bestehenden Anwendungshürden entgegen zu wirken.

Im Falle des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB beispielsweise ist es innerhalb der Ausübungsfrist ohne Mitwirkung des Eigentümers bisher kaum möglich, den Missstand in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Begehung feststellen zu können. Der Vorschrift soll daher zukünftig durch Erfassung weiterer Tatbestände ein größerer Anwendungsspielraum eröffnet werden. Zudem sieht der Gesetzentwurf (§ 24 Abs. 2 BauGB-E) auch die Möglichkeit der Ausübung im Falle des Verkaufs einzelner Wohnungen innerhalb einer solchen Immobilie vor. Der Gesetzesentwurf enthält zudem auch weitere flankierende Änderungen beispielsweise der §§ 85 (Enteignung) sowie 209 BauGB (Vorarbeiten auf Grundstücken) BauGB, um die Anwendung bzw. den Vollzug zu vereinfachen.

In Nordrhein-Westfalen richten sich **ordnungsrechtliche Maßnahmen** gegen Schrottimmobilien maßgeblich nach der Landesbauordnung NRW (BauO NRW), insbesondere **nach § 58 Abs. 2 BauO**. Die Ordnungsbehörde kann Maßnahmen zur Gefahrenabwehr gegen den Eigentümer oder den tatsächlichen Inhaber der Verfügungsgewalt richten, wenn von der jeweiligen Immobilie eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung ausgeht. Weitere **(bau)ordnungsrechtliche Maßnahmen** umfassen insbesondere:

- Anordnungen nach der Bauordnung NRW zur Beseitigung baulicher Gefahren,
- brandschutzrechtliche Maßnahmen,
- ordnungsbehördliche Verfügungen,
- Maßnahmen nach der Wohnraumschutzsatzung gegen Zweckentfremdung oder Wohnraummissstände,
- Gesundheits- und Hygienemaßnahmen,
- Nutzungsuntersagungen bei akuten Gefahren

Das Faire-Wohnen-Gesetz wird diese Möglichkeiten erheblich erweitern. Vorgesehen sind insbesondere:

- eine allgemeine Pflicht zur Bereitstellung sicheren und angemessenen Wohnraums,
- ein ausdrückliches Verbot ausbeuterischer Vermietungs- und Unterbringungspraktiken,
- weitergehende Eingriffsbefugnisse der Kommunen,
- die Möglichkeit einer Treuhandverwaltung verwahrloster Immobilien,
- als äußerstes Mittel unter engen Voraussetzungen auch eine Enteignung problematischer Immobilien.

Ob die erweiterten Eingriffsbefugnisse des Faire-Wohnen-Gesetzes in Düsseldorf künftig eine praktische Bedeutung erlangen werden, bleibt abzuwarten. Das Geschäftsmodell sogenannter Schrottimmobilien ist regelmäßig auf den Erwerb preisgünstiger, sanierungsbedürftiger Bestandsimmobilien ausgerichtet. Vor dem Hintergrund des vergleichsweise hohen Immobilienpreinsniveaus in Düsseldorf könnten die wirtschaftlichen Anreize hierfür geringer

sein als in preisgünstigeren Kommunen.

Frage 3:

Wie viele Schrott- bzw. Problemimmobilien gibt es im Düsseldorfer Stadtgebiet und wie verteilen sich diese?

Antwort:

Eine aktuelle Liste oder Statistik der Stadt Düsseldorf über Schrott- oder Problemimmobilien existiert nicht.

Düsseldorf zählt nach Einschätzung der Verwaltung bislang nicht zu den Kommunen mit klassischen Schrottimmobilien. In Düsseldorf sind aus Verwaltungssicht Schrottimmobilien kein vorrangiges Problem; größere Bedeutung haben vielmehr Zweckentfremdung und der angespannte Wohnungsmarkt. Vereinzelt Fälle von Problemimmobilien gibt es aber auch in Düsseldorf. Nichts desto trotz erfasst und beurteilt die Verwaltung bekanntwerdende relevante Fälle und löst die gegebenen Rechtsinstrumente aus.

Cornelia Zuschke