

Ratsinformationssystem

Auszug - Anfrage: Vorkaufsrecht für Schrottimmobilien



TO des Rates der Stadt

TOP: Ö 20.2 Beschluss

Gremium: Rat der Stadt **Beschlussart:** zur Kenntnis genommen

Datum: Di, 14.02.2023 **Status:** öffentlich/nichtöffentlich

Zeit: 16:00 - 19:25 **Anlass:** Sitzung

Raum: großer Sitzungssaal (Raum 312)

Ort: Rathaus Herne

2023/0133 Anfrage: **BES**

VO Vorkaufsrecht für Schrottimmobilien

Status: öffentlich **Vorlage-Art:** Anfrage_Formular

Verfasser: SVO Buszewski,
Veronika

Federführend: Bereich 10 - Büro **Bearbeiter/-in:** Hartmann, Nils
Oberbürgermeister

Sachverhalt:

Immer wieder erregen verwaarloste Immobilien, umgangssprachlich auch Schrottimmobilien genannt, in der Herner Stadtgesellschaft die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit. Als eines der Instrumente zur Bekämpfung der nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld der Immobilien steht ein kommunales Vorkaufsrecht zur Verfügung.

Eine Reihe von Wohnimmobilien, die immer wieder durch Verwaarlosung negativ aufgefallen sind, befinden sich im Belvona-Wohnblock an der Emscherstraße. Der Grad der Verwaarlosung ist mittlerweile so immens, dass mehrere der Wohnhäuser für unbewohnbar erklärt und geräumt werden mussten. In den Medien wurde berichtet, dass der Stadt Gelsenkirchen im Rahmen einer „Zukunftspartnerschaft“ mit dem NRW-Bauministerium bis 2027 rund 100 Millionen Euro zur Verfügung gestellt worden ist. Mit diesen können rund 3000 „nicht mehr marktgerechte Wohneinheiten“ gekauft werden. Der Stadt Herne stehe eine solche Option zur Zeit nicht zur Verfügung laut Stadt-Sprechers Christoph Hüsken (Vgl. WAZ vom 13.12.2022).

Vor diesem Hintergrund bitten wir um mündliche und schriftliche Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele Schrottimmobilien hat die Stadt Herne in den letzten fünf Jahren erworben?
2. Gibt es bereits Pläne, weitere Immobilien innerhalb dieses Jahres zu erwerben?

3. Warum erhält die Stadt Herne nicht eine ähnliche Landesförderung wie die Stadt Gelsenkirchen zum Erwerb von Schrottimmobilien?
4. Kümmert sich die Verwaltung zur Zeit um die Akquise solcher Fördermittel?
5. Im Falle, dass es dringend benötigt würde: Wie viel Geld könnte die Stadt Herne maximal aufbringen, um Schrottimmobilien zu erwerben?
6. Besteht die rechtliche Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht für Häuser des Belvona-Wohnblock in der Emscherstraße geltend zu machen? Falls ja: Für welche der Häuser?
7. Hat die Stadt finanzielle Mittel zum Erwerb der Problemhäuser?
8. Falls die Stadt Herne keinen Erwerb in Betracht zieht: Warum nicht?

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

Zu Frage 1:

Mit Hilfe des Modellvorhabens des Landes NRW wurde eine Immobilie erworben (Bielefelder Str. 81).

Zu Frage 2:

Nein, dies ist im Kernhaushalt nicht vorgesehen. Der Stadt steht aber nach § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht für verwahrloste Immobilien, die einen städtebaulichen Missstand darstellen, zu. Wenn es zum Verkauf von Immobilien kommt, die auf der in der Verwaltung geführten Liste verwahrloster Immobilien erfasst sind, wird für den jeweiligen konkreten Fall geprüft, ob eine Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlich, zweckmäßig und möglich ist.

Zu Frage 3:

Die Stadt Gelsenkirchen hat vor dem Hintergrund der großen spezifischen Problemlagen durch Wohnungsleerstände und verwahrloste Immobilien mit dem Land NRW eine „Zukunftspartnerschaft“ vereinbart. Die Gesamtstadt soll als Sonderfördergebiet der Stadterneuerung festgelegt werden. Förderinhalt soll u.a. die Beseitigung von Gebäuden, die einen städtebaulichen Missstand darstellen und nicht zukunftsfähig sind, sein. Es handelt sich um einen spezifischen förderpolitischen Ansatz zu Gunsten der Stadt Gelsenkirchen. Die Stadt Gelsenkirchen scheint somit grundsätzlich eine deutlich brisantere Problemlage zu haben, die mit der Lage der Stadt Herne nicht vergleichbar ist.

Zu Frage 4:

Es gibt nach aktuellem Wissensstand der Fachverwaltung kein spezielles Förderprogramm. Grundsätzlich wurde im Modellvorhaben betont, dass es über allgemeine städtebauliche Fördermittel auch zukünftig möglich sein soll, diese abzurufen, um Problemimmobilien zu begegnen. Der Abruf solcher Mittel ist gebunden an den Einsatz entsprechender städtebaulicher Instrumente. Außerhalb der Stadterneuerung sind derzeit keine Fördermöglichkeiten für den Ankauf verwahrloster Immobilien bekannt.

Zu Frage 5:

Aus dem Kernhaushalt bestehen keine Möglichkeiten Mittel zur Verfügung zu stellen. Es würde sich um eine freiwillige und nicht um eine pflichtige Aufgabenwahrnehmung handeln, der hier kein Vorrang eingeräumt werden kann. Potentiale innerhalb des Konzerns Stadt werden geprüft.

Zu Frage 6:

Ein allgemeines Vorkaufsrecht für verwahrloste Immobilien, die einen städtebaulichen Missstand darstellen, besteht gem. § 24 Abs. 2 Ziff. 8 BauGB. Das ist bei der Siedlung Emscherstraße der Fall. Entsprechend stehen sämtliche Immobilien der Siedlung (Emscherstraße 76-96) auf der beim FB Vermessung und Kataster vorliegenden Liste verwahrloster Immobilien, bei deren Verkauf die

Ausübung des Vorkaufsrechts geprüft wird.

Dies kann jedoch erst abschließend rechtlich in dem Moment geprüft werden, in dem es zu einem Vorkaufsfall kommt, d.h. erst in dem Moment, in dem die jetzige Grundstückseigentümerin einen wirksamen Kaufvertrag über das Grundstück abschließt. Seit 2014 haben sich die Eigentumsverhältnisse im Grundbuch nicht geändert. Aktuelle Anträge liegen nicht vor. Nach Internetrecherche hat sich lediglich der von der eigentlichen Eigentümerin beauftragte Verwalter der Wohnungen geändert (vorher Altro Mondo, jetzt Belvona, in Kürze vermutlich white green Property Management GmbH). Da bei Ausübung eines Vorkaufsrechts in die vereinbarten Vertragsregelungen eingetreten werden muss, kann auch erst dann, wenn der konkrete Vorkaufsfall eingetreten ist, geprüft werden, ob es Hinderungsgründe gibt. Z.B. darf die Stadt Herne nach den Regelungen der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen keine Grundschulden übernehmen.

Zu Frage 7:

Nein, solche Mittel sind im Kernhaushalt nicht vorgesehen.

Zu Frage 8:

Ein Erwerb steht nicht zur Disposition (siehe Ziff. 6). Aus hiesiger Sicht wäre von einem Erwerb auch dringend abzuraten. Die finanziellen Mittel hierfür sind in der jetzigen Situation nicht gegeben, außerdem stünde ein Erwerber bei dem teilweise noch bewohnten Komplex sofort in rechtlichen Beziehungen zu den Mietern und wechselt in die Vermieterrolle mit allen damit verbundenen Verwaltungsaufgaben, Sanierungsverpflichtungen und sonstigen Pflichten mit unabsehbaren Haftungs- und Schadensersatzforderungen. Selbst der Erwerb eines freigezogenen Objekts in dieser Größenordnung wäre mit umfassenden Maßnahmen zur Verkehrssicherung verbunden und bedürfte zunächst einer aufwendigen und voraussichtlich langfristigen Konzeption zu den Entwicklungsoptionen des Quartiers.

[Impressum](#)

[Barrierefreiheitserklärung](#)

[Newsletter](#) 

[Datenschutzerklärung](#)

[Kontakt](#)

[Presse](#)

[Stadtplan](#) 

[Stellenangebote](#)