



# „Umgang mit Problemimmobilien“

Dr. iur. Henning Jaeger



Problemimmobilie Brackeler Straße vor und nach der Modernisierung  
(Quelle: QM Nordstadt)



# Problemimmobilien (1)

## I. Einführung

### 1. Was ist überhaupt eine Problemimmobilie?

- **Legaldefinition in § 94a Abs. 2 S. 2 ZVG:**
  - „ ..., dass die zu verwaltende Immobilie
    1. eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung darstellt,
    2. bauliche Missstände oder Mängel aufweist,
    3. den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder
    4. nicht angemessen genutzt wird. ...“
- **Begrifflichkeiten aus „Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien“ 2020, BBSR (Hsrg.)**
- **2 % der Haushalte in NRW halten das Haus, in dem sie wohnen, für „abbruchreif“ (Umfrage NRW Bank 2012)**

# Problemimmobilien (2)

## 2. Wie entstehen Problemimmobilien?

- **Überforderte oder nicht mehr ermittelbare Grundstückseigentümer**
- **Grundstück mit Immobilie nicht vermarktbar oder überschuldet, herrenlos**
- **Radikale/ausbeuterische Verwertungspraktiken ohne Werterhaltungsinteresse, insbes. durch Zuzug Südosteuropäer seit 2014 in Großstädten**
- **Trading-down Effekt durch Problemimmobilie in Stadtteil/Quartier**

# Problemimmobilien (3)

**Abb. 1: Bsp. für überforderte Grundstückseigentümer**



# Problemimmobilien (4)

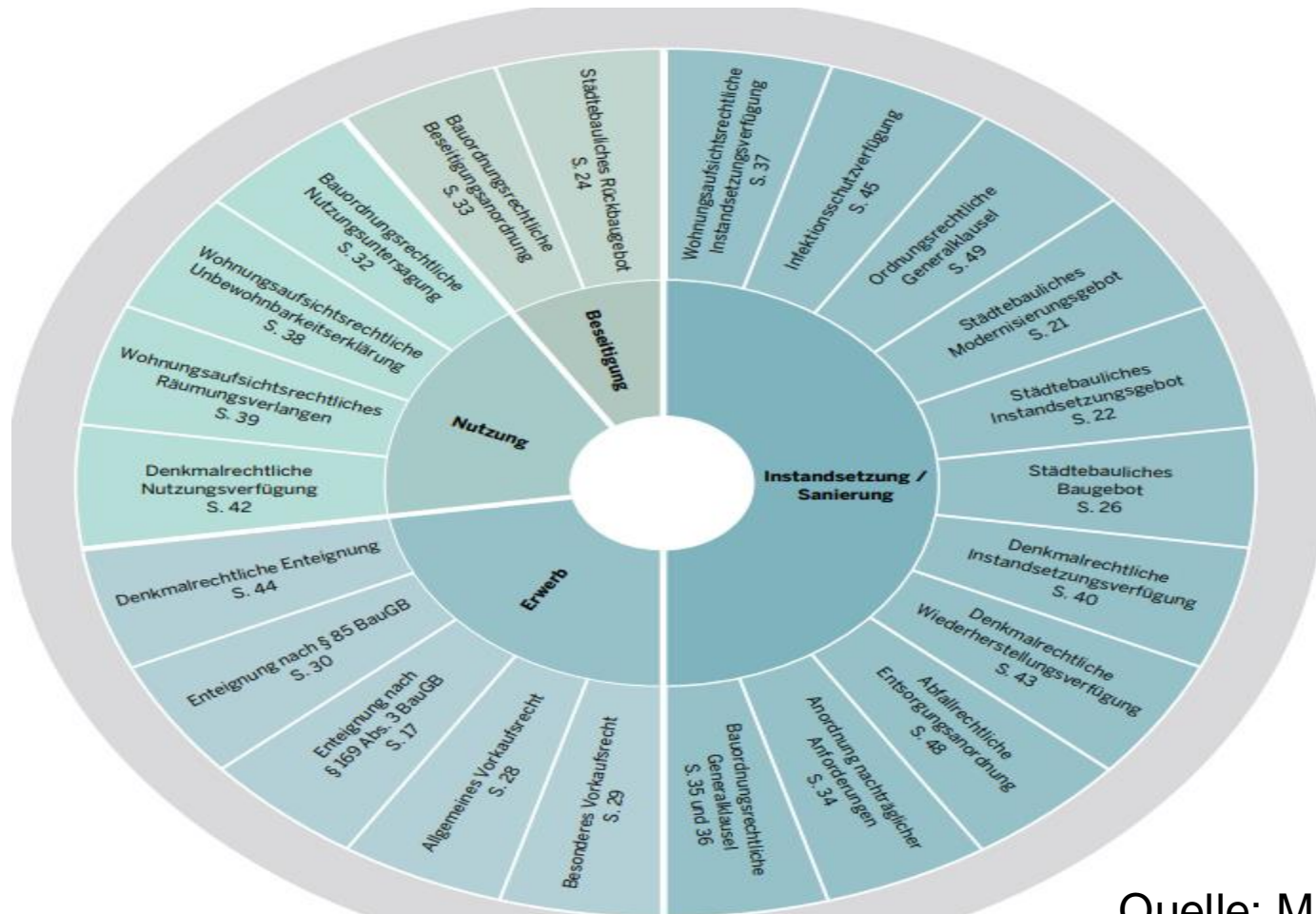


## Abb. 2: Bsp. für radikale/ausbeuterische Verwertungspraktiken



# Problemimmobilien (5)

## II. Vorstellungen zum Umgang mit Problemimmobilien 1. Gesetzgeber: Bestehende Instrumente sicher anwenden





# Problemimmobilien (6)

## **2. Praxis: Zu lange Verfahrensdauer**

**Vorbereitung Aussprache Modernisierungsgebot (§ 177 BauGB) = 6 Monate: Genaue Bestimmung der Mängel, der Beseitigungsmaßnahmen, der Kosten dafür, Differenzierung rentable/unrentable Kosten, Prüfung subjektive/objektive Leistungsfähigkeit des Eigentümers. Ggfs. noch Duldungsverfügungen gegenüber Mietern etc. Dazu noch Länge Gerichtsverfahren=kein Alltagsgeschäft**

## **3. Hilfe durch Leitfäden zum Umgang mit P-Immobilien:**

**„Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext, Forschungsvorhaben des BBSR 2020“: Ergebnis einer intensiven Diskussion und Abstimmung in projektbegleitender Arbeitsgruppe mit Ländern, kommunalen Spitzenverbänden sowie Experten aus Wissenschaft und kommunalen Praktikern**

## Problemimmobilien (7)

### **4. Hilfe in NRW durch „Modellprojekt für P-Immobilien“**

- **Finanzielle Hilfe aus Städtebauförderungsmitteln:**
  - **Problemimmobilie im/an Städtebauförderungsgebiet**
  - **Starke Zuwanderung aus Südosteuropa**
  - **Skizzierung geplante Vorgehensweise**
  - **Schätzung wieviele P-Immobilien erworben werden sollen inkl. Kostenschätzung**
  - **Objektliste mit Änderungsmöglichkeit**
- **Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne, Wuppertal, Ahlen, Düren, Krefeld.**
- **Geförderte Maßnahmen: Erwerb, Entmietung/Umzug/ Bewirtschaftung, Kosten für Beauftragte (Gutachten, Verwaltung, Beratung), erforderliche Sicherungen an Gebäuden, Abriss, einfache Herrichtung des Grundstücks („Pocketpark“) = Fördersatz 95 %**
- **Begleitende AG Problemimmobilien = Wissenstransfer**





# Problemimmobilien (8)

## 5. Bilanz „Modellprojekt Problemimmobilien NRW“

- » Die Modellkommunen haben bis zum 15. September 2022 insgesamt 77 Problemimmobilien erwerben können.
- » Insgesamt konnten bei 110 Problemimmobilien die Missstände beseitigt werden (davon 47 durch die Kommunen und 63 durch Private).
- » Insgesamt wurden 228 ordnungsrechtliche, baurechtliche oder Zwangs- und Vollstreckungsverfahren angedroht, 163 wurden ausgeübt. Zudem erließen die Modellkommunen insgesamt 16 Satzungen und schlossen 46 Modernisierungs- bzw. Abwendungsvereinbarungen mit Eigentümerinnen und Eigentümern.
- » 23,25 Mio. Euro an Fördergeldern haben die Modellkommunen bis September 2022 zur Beseitigung von Problemimmobilien ausgegeben.



# Problemimmobilien (9)

## **III. Umgang mit Problemimmobilien („Fördern/Fordern“)**

### **1. Schaffung einer ämterübergreifenden Organisationsstruktur**

- **Arbeitskreis („task force“)** bestehend aus:
  - **Gefahrenabwehrbehörden (z.B. Ordnungsamt, Abfallbehörde, Bauaufsicht, Veterinäramt, Feuerwehr)**
  - **Stadtplanungs- und Stadterneuerungsamt, Denkmalschutz, Wohnungsaufsicht, Stadtkasse etc.**
  - **Liegenschaftsamt und andere Grundstückseigentümer**
  - **Jugend- und Sozialverwaltung**
  - **Externen (z.B. Versorger, Polizei, Finanzamt)**

### **(2. Ggfs. Schaffung rechtlicher Handlungsgrundlagen**

**Insbes. Festlegung von Sanierungsgebieten, für:**

- **Zugang zu Städtebauförderungsmitteln**
- **Sanierungsrechtl. Genehmigungen, § 144 f. BauGB**
- **Vorkaufsrecht, § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
- **Städtebauliche Gebote, §§ 175 f. BauGB)**



# Problemimmobilien (10)

## 2. Bestandsaufnahme der Problemimmobilie

- Problemimmobilie wird erkannt, es findet Begehung statt; ggfs. sofortige Gefahrenabwehrmaßnahmen



# Problemimmobilien (11)

## **3. Kontaktaufnahme zum Eigentümer**

- **1. Brief mit Einladung zu persönlichem Gespräch**
- **2. Brief bei ausbleibender Kontaktaufnahme unter Hinweis auf mögliche hoheitliche Instrumente der Stadt, wie**
  - **Städtebauliche Gebote, §§ 175 ff. BauGB**
  - **Wohnungsaufsichtliche Eingriffsbefugnisse**
  - **Bauaufsichtliche Verfügungen (zB Nutzungsuntersagung)****IdR kommt so ein gemeinsamer Vor-Ort Termin zustande; ggfs. Einigung über Sanierungsmaßnahmen**

## **4. Rat zur Veräußerung und Wertermittlung bei fehlendem Sanierungswillen**

- **Rat zum Verkauf der Immobilie, da anderenfalls hoheitliche Instrumente eingesetzt werden**
- **Angebot kostenloses Wertermittlungsgutachten vom Gutachterausschuss für Eigentümer einzuholen**

# Problemimmobilien (12)

## **5. Erwerb durch Stadt oder Dritte**

- **Stadt prüft eigenen Grunderwerb**
- **Bei Verkauf an Dritte: Anhörung von Käufer und Verkäufer im Hinblick auf mögl. Ausübung eines Vorkaufsrechts im Sanierungsgebiet.**
- **Bestenfalls Modernisierungsvereinbarung Stadt-Käufer mit Fördermitteln zur Sanierung**

## **6. Modernisierung**

**Enge Begleitung und Beratung bei Umsetzung der Modernisierung durch die Stadt; ggfs. Einsatz von Fördermitteln zu Fassaden- und Wohnumfeldverbesserungen**

# Problemimmobilien (13)



# Problemimmobilien (14)

## IV. Bilanz und Fazit

- **Die Zahl der städtebaulicher Problemimmobilien in der Dortmunder Nordstadt hat sich innerhalb von sechs Jahren um fast 70 Prozent reduziert. Dank des koordinierten Einsatzes mehrerer Ämter sank sie von 122 im Jahr 2017 auf 39 zum Ende 2022. Die Sanierung dauerte im Schnitt 6 Jahre.**
- **Der Weg allein über einseitig-hoheitliche Instrumente zur Sanierung von Problemimmobilien ist zu fehleranfällig, zeit- und ressourcenintensiv. Das Modellprojekt NRW hat gezeigt, dass der gezielte Einsatz von Fördermitteln mit Grunderwerbs- und Gutachterkostenübernahme sowie die Kommunikation mit dem Eigentümer schneller zum Ziel führt.**

## Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

©

Dr. iur. Henning Jaeger

Städt. Rechtsdirektor

Freistuhl 7, 44135 Dortmund

Tel.: 0231/50-24270

Email: [hjaeger@stadtdo.de](mailto:hjaeger@stadtdo.de)

