

E 010400 05. Dez. 2024



DS: 03-12-24

über  
Herrn Oberbürgermeister *BoR*  
Gert-Uwe Mende

*fu* 3.0.

Der Magistrat

über  
Magistrat

Dezernat für  
Bauen und Verkehr

und  
Herr Stadtverordnetenvorsteher  
Dr. Gerhard Obermayr

Stadtrat Andreas Kowol

an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung  
und Bau

*30* . November 2024

**Aktiv gegen Leerstand - Verwaarloste Immobilien mobilisieren!**  
Beschluss-Nr.0055 vom 2. Juli 2024, (Vorlagen-Nr. 24-F-63-0061)

- I. Ziffer 4) ist durch die mündlichen Ausführungen des Dezernates I durch Aussprache erledigt.
- II. Der Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 26.06.2024 wird in der folgenden Fassung angenommen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) die Definition eines wohnungspolitisch relevanten Begriffs von „Leerstand“, in Abgrenzung von vorübergehenden, sachlich begründeten Leerständen zu erstellen und die Möglichkeit einer Meldepflicht bei länger als *zwölf* Monate dauernden unbegründeten Leerständen zu prüfen.
- 2) die Möglichkeit einer Leerstandsabgabe bei sachlich unbegründeten Leerständen zu prüfen.
- 3) die Frage der „Durchgriffsrechte“ nach § 177 BauGB erneut zu prüfen.
- 4) zu prüfen, inwieweit das Ansiedlungsprojekt Die LeAn@-Datenbank (<https://hanauauf-laden.jetzt/immobilien-tinder-die-lean-datenbank>) auch für Wohnimmobilien genutzt werden könnte.
- 5) nach Erlass/Inkrafttreten des im Hessischen Koalitionsvertrag angekündigten Zweckentfremdungsverbot die Auswirkungen auf Wiesbaden und die sich daraus ergebenden Optionen dem Ausschuss zu erörtern.

Berichtstext des Dezernat V:

Zu 1)

Hierzu teilt die Bauaufsicht mit, dass es hierzu aktuell keine Rechtsgrundlage gibt, da die Zweckentfremdungsverordnung von der Hessischen Landesregierung im Jahr 2004 aufgehoben wurde. Hier wäre also zunächst eine entsprechende Gesetzgebung vom Land erforderlich - wie auch im Beschlusspunkt 5 formuliert.

Zu 2)

Die Bauaufsicht teilt hierzu mit, dass mit Hinweis auf die Antwort zu 1 derzeit Anordnungen zur Beseitigung von Leerständen aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht verfügt werden können.

Zu 3)

Das Stadtplanungsamt teilt hierzu mit, dass ein "Durchgriffsrecht" nach § 177 BauGB für derartige Gebote nur bei konkret vorliegenden erheblichen Missständen oder Mängeln der inneren oder äußeren Beschaffenheit einer baulichen Anlage begründet werden kann, wenn die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot oder die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot möglich ist. Weiterhin gilt, wenn die bauliche Anlage eine Gefahr für Sicherheit und Ordnung darstellt oder der Eigentümer über einen längeren Zeitraum hierauf nicht reagiert, dass ein Einschreiten der Gemeinde begründet sein kann oder ein Gebot zu erlassen ist.

Die Eingriffsschwelle der Bauaufsicht aufgrund der Hessischen Bauordnung ist allein auf der Basis einer Gefahr für Leben und Gesundheit zu sehen. Darüber hinaus sind Eingriffe ins Privateigentum im Artikel 14 des Grundgesetzes sehr streng geregelt, daher fehlt auch hier die entsprechende rechtliche Grundlage für ein Eingreifen der Bauaufsicht.

Die Zuständigkeit ergibt sich aus § 177 BauGB, wonach die Gemeinde zur Beseitigung von Missständen an baulichen Anlagen ein Modernisierungsgebot sowie ein Instandsetzungsgebot anordnen kann. Da es sich hier um Bauplanungsrecht handelt, fällt es in die Zuständigkeit des Stadtplanungsamtes.

Zu 4)

Das Amt für Soziale Arbeit teilt hierzu mit:

Der Beschluss nimmt Bezug auf eine Datenbank, die in der Stadt Hanau und weiteren deutschen Städten derzeit erprobt wird. Im Kern geht es darum, dass Eigentümer oder Nutzer tatsächliche oder drohende Leerstände von Gewerbeimmobilien in die Datenbank eingeben. Parallel geben Gründer oder Gewerbetreibende ihre Gesuche in die Datenbank ein. Im Hintergrund ist Verwaltungspersonal damit betraut, Gesuche und Angebote miteinander zu „matchen“ und beim Verkaufs/- bzw. Überlassungsvorgang zu unterstützen. Dieses Projekt ist als sog. Reallabor durch den Bund gefördert.

Die Anfrage zielt auf eine analoge Anwendung auf Wohnimmobilien. Hier existiert der etablierte und gesetzlich vorgeschriebene Registrierungsprozess in der kommunalen Wohnungsvermittlung. Frei werdende Wohnungen werden hier gemeldet, parallel können sich wohnungssuchende Haushalte registrieren. Durch unsererseits generierte Vorschlagslisten werden die Wohnungen durch die Vermieter an Bewerberhaushalte unter Einhaltung der gesetzlichen Einkommensgrenzen vermietet.

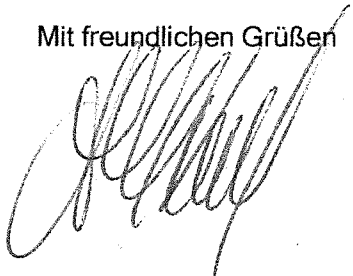
Für freifinanzierte Mietwohnungen, die insbesondere aufgrund der Veränderung persönlicher Lebensumstände unterbelegt sind und deswegen oder aus anderen Gründen perspektivisch

frei werden, ist bei 5108 der Aufgabenbereich Wohnberatung & Wohnungstauschbörse in Planung, der in 2025 realisiert werden kann, vorbehaltlich der Freigabe der avisierten Planstellen inkl. Personalbudget. Hier wird man sich bei hinreichendem Volumen sicherlich mittelfristig einer EDV-Gestützten Datenbank bedienen. Mit den marktverfügbaren Lösungen werden wir uns zu gegebener Zeit befassen und dabei auch die Erfahrungen anderer Kommunen im Ballungsraum einfließen lassen. Weiterhin ist zukünftig durchaus denkbar das Angebot dahingehend auszuweiten, dass Eigentümer von Wohnimmobilien bei einer Veräußerungsabsicht mit sozialem, gerade nicht renditeoptimierten Hintergrund beraten werden können. Auch hier werden wir uns mit der etwaigen Erfordernis einer Datenbanklösung und einer möglichst niedrigschwelligen Zugangsmöglichkeit für Interessierte zu gegebener Zeit beschäftigen.

Zu 5)

Die Bauaufsicht teilt hierzu mit, dass die Hessische Landesregierung am 5. Juli 2024 ein Gesetz gegen grundlosen Leerstand von Wohnungen angekündigt hat. Bisher wurde jedoch noch kein Gesetzesentwurf vorgelegt. Eine Antwort ist jedoch erst nach Vorliegen eines konkreten Gesetzes und den sich daraus ableitenden Handlungsgeboten möglich.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'J. Müller', written over the printed text 'Mit freundlichen Grüßen'.