

NEUFASSUNG der Tischvorlage für die Sitzung des Senats am 07.05.2019

„Missstände in den Hochhäusern Neuwiederstraße 1 und 3“ (Anfrage für die Fragestunde Stadtbürgerschaft)

A. Problem

Die Fraktion der SPD hat für die Fragestunde der Stadtbürgerschaft folgende Anfrage an den Senat gestellt:

1. Sieht der Senat nach den presseöffentlich bekannt gewordenen Missständen in den Hochhäusern Neuwiederstraße 1 und 3 einen hinreichenden Verdacht im Sinne des § 5 Wohnungsaufsichtsgesetz gegeben, dass Wohnungsverwaltung oder Eigentümer den ordnungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken nicht gewährleisten und zieht er in Erwägung von seiner ggf. bestehenden Maßnahmen- und Anordnungsbefugnis nach diesem Gesetz Gebrauch zu machen, um die Wohnungsverwaltung oder Eigentümer zu zwingen, festgestellten Missständen abzuhelpen oder diese im Wege der Ersatzvornahme selbst auf Kosten der Eigentümer zu beseitigen?
2. Zieht der Senat in Erwägung, soweit er für Transferleistungsbezieher die Miete direkt zahlt, diese angemessen zu kürzen, bzw. wie wird er Mieterinnen und Mieter aus dem Transferleistungsbezug dazu anhalten und unterstützen, dass diese von ihren zivilrechtlichen Mieterschutzrechten Gebrauch machen?
3. Sieht der Senat in Anbetracht der langen und dauerhaft problematischen Geschichte und des andauernden internationalen Weiterreichens dieser Immobilien im Wege von Share Deals eine Möglichkeit diesen Verwertungskreislauf durch Anwendung eines Vorkaufrechtes nach § 24 Absatz 3, § 25 Absatz 2 Satz 1 BauGB, einer Enteignung nach § 87 BauGB oder sonstiger Instrumente des BauGB zu unterbrechen bzw. zu erschweren?

B. Lösung

Auf die vorgenannte Anfrage wird dem Senat folgende Antwort vorgeschlagen:

Zu Frage 1:

Die im Pressebericht genannten Mängel konnten bei zwei Ortsbesichtigungen im April 2019 nicht festgestellt werden.

Richtig ist zwar, dass es viele Jahre Probleme mit der Beseitigung unterschiedlicher Mängel gab, die Situation hat sich aus Sicht der zuständigen Behörde jedoch seit 2015 deutlich verbessert. Die Mängel wurden beseitigt und alle sicherheitstechnischen Anlagen von Prüfsachverständigen kontrolliert und abgenommen.

Zu Frage 2:

Grundsätzlich gilt, dass Mieterinnen und Mieter für eine Wohnung in schlechterem Zustand nicht die volle Miete bezahlen müssen. Sie haben – unter bestimmten Voraussetzungen - das Recht, die Miete zu kürzen.

Werden die Leistungen für Unterkunft und/oder Heizung direkt an den Vermieter oder die Vermieterin gezahlt, wird dadurch der eigentliche Charakter der Leistung als Geldleistung für den oder die Hilfeberechtigten nicht verändert. Weder werden Rechte oder Pflichten der Mieter*innen auf den Leistungsträger übertragen, noch werden Rechte oder Pflichten von Vermieter*innen gegenüber dem Leistungsträger begründet. Eine Kürzung der Miete ist daher durch den Leistungsträger nicht zulässig.

Die mietrechtliche Auseinandersetzung mit dem Vermieter haben die Mieter selbständig zu führen. Hierzu können sie die Beratungsangebote der kostenlosen Rechtsberatung durch die Arbeitnehmerkammer und auch die Angebote der Mietervereine in Anspruch nehmen. Wenden sich die Mieter in solchen Fällen an die Behörden, werden sie dort selbstverständlich beraten und unterstützt. Diese Unterstützung umfasst bei Transferleistungsberechtigten auch die Übernahme der Beiträge für einen Mieterverein.

Der Senat begrüßt diese Form der Unterstützung ausdrücklich. Ist ein Mieter allerdings nicht bereit, entsprechende Schritte gegen den Vermieter einzuleiten, ist eine Minderung der Miete nicht möglich. Die Stadt Bremen kann aus rechtlichen Gründen nicht direkt eine Mietminderung durchsetzen.

Zu Frage 3:

Grundsätzlich prüft der Senat alle ihm zur Verfügung stehenden Instrumente. Im konkreten Fall wurde bisher von einer über die bauordnungsrechtliche hinausgehende Intervention abgesehen.

Hinsichtlich der Frage der Vorkaufsrechte gilt folgendes:

Die Immobilien liegen im nach wie vor bestehenden städtebaulichen Entwicklungsbereich Osterholz-Tenever. Ein Grundstücksverkauf wäre daher grundsätzlich gegenüber der Stadtgemeinde zwar anzeige- und genehmigungspflichtig. Da die einheitliche Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme allerdings längst abgeschlossen ist, kann sich materiell gesehen ein Grundstückserwerb auf der Grundlage der mit der Entwicklungsmaßnahme seinerzeit festgelegten Entwicklungsziele heutzutage nicht mehr herleiten und seriös begründen. Selbst wenn z.B. durch den Erlass einer entsprechenden Satzung grundsätzlich ein Vorkaufsrecht begründet werden könnte, würde dies keine Anwendung finden, da gemäß § 24 Abs. 2 BauGB der Gemeinde kein Vorkaufsrecht beim Kauf von Erbbaurechten, wie in der Neuwiederstr. 1, und beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, wie in der Neuwiederstr. 3, zusteht.

Die Voraussetzungen zum Erlass eines Instandsetzungsgebotes gemäß § 177 BauGB liegen nach derzeitigem Kenntnis- und Überprüfungsstand nicht vor.

Der Senat zieht das zulässige Instrument der Enteignung einzelner Immobilien ausschließlich als letztes Mittel in Betracht, hierfür müssen die anderen hoheitlichen Maßnahmen zur Verbesserung des Zustandes zunächst ergebnislos ausgeschöpft worden sein oder deren

Einleitung als voraussichtlich ergebnislos erscheinen. Diese Voraussetzungen liegen zurzeit hinsichtlich der streitbefangenen Objekte nicht vor.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle/ Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Genderprüfung

Keine finanziellen, personalwirtschaftlichen und genderrelevanten Auswirkungen.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Senatsvorlage ist mit der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat stimmt entsprechend der Neufassung der Tischvorlage des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr vom 06.05.2019 einer mündlichen Antwort auf die Anfrage der Fraktion der SPD in der Fragestunde der Stadtbürgerschaft zu.