

Frau Bezirksverordnete
Anna Howind Moreno
Fraktion der SPD

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Herrn Michael van der Meer (Linksfraktion)

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Sören Benn

Kleine Anfrage 0115/VIII

über

Nachfrage zur Kleinen Anfrage 0028-VIII "Wohnungsleerstand in der Meyerbeer-/Ecke Smetanastraße (Komponistenviertel)"

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. Wann findet die nächste Ortbegehung des Objektes in der Meyerbeerstr. 78/Ecke Smetanastr. 23, 13088 Berlin seitens des Wohnungsamtes statt?

Derzeit ist keine Ortbegehung geplant.

2. Aus welchen Gründen ist das Ihnen angekündigte Bauvorhaben über die Planungsphase hinaus nicht weiterbetrieben worden (Verweis auf die Antwort auf die Kleine Anfrage 0028-VIII)?

Der Eigentümerin ist es nach eigenen Erklärungen derzeit nicht möglich, für die erforderlichen Baumaßnahmen einen entsprechenden Kredit aufzunehmen.

3. Welches Ergebnis hat die eingeleitete rechtliche Prüfung des erneuten Antrages auf Leerstand seitens der Eigentümerin? Ist dem Antrag stattgegeben worden? Wenn ja/wenn nein, aus welchen Gründen?

Über den Antrag wurde bisher nicht entschieden.

Aufgrund der durch das Rechtsamt erfolgten rechtlichen Bewertung sind nun weitere Ermittlungen erforderlich. Im Rahmen des organisatorisch möglichen wird der Vorgang zeitnah bearbeitet.

4. Welches Ergebnis ergab die rechtliche Prüfung hinsichtlich der Notwendigkeit der Erteilung einer Rückführungsanordnung an die Eigentümerin? Haben Sie neue Erkenntnisse zur tatsächlichen und rechtlichen Berechtigung der Eigentümerin zur Rückführung?

Im Ergebnis der rechtlichen Bewertung durch das Rechtsamt darf die Vorerbin und Eigentümerin zur Rückführung des Wohnraums herangezogen werden.

Zweckentfremdungsrechtlich muss nun geprüft werden, ob die Rückführung aber überhaupt erfolgsversprechend ist. Zum einen stellt sich die Frage, ob die Eigentümerin die finanziellen Mittel überhaupt aufwenden kann und zum anderen, ob die Mittel überhaupt aufgewendet werden müssen. Es ist im Rahmen der weiteren Prüfungen und Ermittlungen nicht auszuschließen, dass die erforderlichen Maßnahmen so zu bewerten sind, dass der Modernisierungs- bzw. Renovierungsaufwand als wirtschaftlich nicht vertretbar zu bewerten ist, mit der Folge, dass kein Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes mehr vorliegt.

5. Welche Anstrengungen hat das Bezirksamt unternommen bei den Nacherben auf eine Zustimmung zur Rückführung hinzuwirken? Hat das Bezirksamt die Frage klären lassen, gegen welche der betreffenden Personen mit Zwangsmitteln vorgegangen werden kann, um die zeitnahe Herstellung der Wohnungen zu Wohnzwecken zu erreichen? Wenn ja, zu welchem Ergebnis ist die rechtliche Prüfung gekommen und wann wird eine Androhung von Zwangsmitteln erfolgen?

Das Ergebnis der rechtlichen Prüfung durch das Rechtsamt liegt dem Wohnungsamt vor. Das Rechtsamt ist zu der Einschätzung gelangt, dass durchaus der Zugriff auf die Eigentümerin als unbefreite Vorerbin zulässig ist. Das Rechtsamt schränkt aber zugleich ein, dass die erforderliche Finanzierung hier das entscheidende Kriterium dafür sein wird, ob eine Rückführungsanordnung überhaupt erfolgreich sein kann. Unabhängig von der Frage, ob die erforderlichen Baumaßnahmen im Sinne des Zweckentfremdungsverbots überhaupt wirtschaftlich vertretbar sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass weder die Eigentümerin, noch die Nacherben entsprechend erforderliche Finanzmittel durch die Kreditwirtschaft erhalten.

Es sind nach der Bewertung durch das Rechtsamt nun weitere Sachverhaltsermittlungen erforderlich.

6. Zu wann rechnet das Bezirksamt mit einer erfolgreichen Zuführung des Wohnraumes zu Wohnzwecken?

Die Verfahren im Rahmen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes sind langwierig. Im Falle, dass eine Rückführungsanordnung tatsächlich erlassen würde, müsste mit einer gerichtlichen Prüfung der Entscheidung gerechnet werden. Eine erfolgreiche Zuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken innerhalb eines überschaubaren Zeitraums erscheint, mit Blick auf die Verfahrensdauer bei den Verwaltungsgerichten, als unwahrscheinlich.