

Frau Bezirksverordnete
Anna Howind Moreno
Fraktion der SPD

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage 0415/VIII

über

Nachfrage zur Kleinen Anfrage VIII-0115 "Wohnungsleerstand in der Meyerbeer-/Ecke Smetanastraße (Komponistenviertel)"

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

Im Nachgang zur Kleinen Anfrage VIII-0115 frage ich das Bezirksamt:

1. *Ist es der Eigentümerin mittlerweile möglich, die erforderlichen Baummaßnahmen vorzunehmen? (Siehe Antwort auf Frage 2 der Kleinen Anfrage 0115/VIII)*

Es liegen keine Erkenntnisse darüber vor, ob die Eigentümerin sich mit ihren Kindern über durchzuführende Sanierungsmaßnahmen und der damit im Zusammenhang stehenden Beschaffung finanzieller Mittel ins Benehmen gesetzt hat.

2. *Liegt hier ein Ergebnis zur Prüfung der wirtschaftlichen Leitungsfähigkeit der Eigentümerin vor?*

Eine solche Prüfung ist bisher nicht erfolgt. Entsprechende Unterlagen wurden nicht vorgelegt. Die Eigentümerin wäre darlegungspflichtig.

3. *Ist die rechtliche Prüfung des Antrages der Eigentümerin auf Leerstand abgeschlossen? Wenn ja mit welchem Ergebnis? Wenn nein, wieso ist die rechtliche Prüfung bisweilen*

noch nicht zu einem Abschluss gekommen und zu wann ist ein Abschluss der Prüfung final avisiert?

Die Prüfung ist abgeschlossen. Der Leerstand ist derzeit nicht genehmigungsfähig, der Antrag wurde ohnehin zwischenzeitlich zurückgezogen und das Verfahren wird als sogenanntes Amtsverfahren weiter betrieben. Derzeit befindet sich das Verfahren in der Vollstreckung des festgesetzten Zwangsgeldes. Zuständig ist das Finanzamt Köln. Eine Information über den Status etwaiger Vollstreckungsversuche hat das Wohnungsamt bisher nicht.

4. *Ist die Prüfung der Möglichkeiten der Rückführung des Wohnraumes mittlerweile abgeschlossen? Wann und in welcher Form wurden hier die Möglichkeiten erneut geprüft und wann und in welcher Form ist man diesbezüglich erneut an die Vorerbin und Eigentümerin herangetreten?*

Sinn und Zweck des Amtsverfahrens zum ungenehmigten Leerstand ist die Rückführung des Wohnraums. Sofern eine Nutzung zu Wohnzwecken nicht unmittelbar möglich ist, soll der Verfügungsberechtigte den Wohnraum wieder zu Wohnzwecken herrichten. Eine Begehung des Objektes hat nicht stattgefunden.

Die Zwangsgeldfestsetzung erfolgte am 05.04.2018, das Amtshilfersuchen an das Finanzamt Köln wurde am 30.07.2018 gestellt.

5. *Was hat die Prüfung unter „zweckentfremdungsrechtlichen“ Gesichtspunkten für ein Ergebnis gebracht? Inwieweit kann das Gebäude als potenzieller Wohnraum erhalten bleiben?*

Das Gebäude wird durch mindestens eine Person bewohnt. Es wurde bisher nicht vortragen, trotz des durchaus erforderlichen Sanierungsumfangs, dass eine Wohnnutzung nicht mehr möglich sein wird.

6. *Wie werden die erforderlichen Bau-Maßnahmen insgesamt bewertet? Auf welche Kostenhöhe/Summe beläuft sich der Modernisierungs- bzw. Sanierungsaufwand schätzungsweise? Welche konkreten Kriterien/Aspekte müssen grds. erfüllt sein, um im Rahmen der Prüfung eine „wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Modernisierungs- bzw. Sanierungsaufwand“ annehmen zu können?*

Eine Bewertung durch das Bezirksamt ist nicht erfolgt und ist nicht Aufgabe des Bezirks. Die Sanierungskosten werden aktuell mit über 1 Mio. Euro beziffert. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (u.a. BVerwG 8 C 16.84 vom 20.08.1986) sind Instandsetzungsmaßnahmen objektiv zumutbar, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren durch eine erzielbare Rendite ausgeglichen werden können. Entsprechender Sachvortrag, dass dies nicht möglich sein soll, wurde bisher nicht getätigt. Auch hierzu musste somit bisher keine Prüfung erfolgen.

7. *Für den Fall, dass die Eigentümerin zur Leistung der Baumaßnahmen nicht mehr herangezogen werden kann, welche anderen Optionen sieht das Bezirksamt zur Erhaltung des Gebäudes zu Wohnzwecken? Wie schätzt das Bezirksamt die Möglichkeiten eines Rückerwerbs/Kauf der Fläche durch das Land Berlin ein? Inwieweit wird diese Möglichkeit geprüft?*

Ein Erwerb des Gebäudes wurde bisher nicht geprüft. Ein Veräußerungswille der Eigentümerin ist im Übrigen auch nicht erkennbar. Soweit die Durchsetzung des Zwangsgeldes nicht zum beabsichtigten Erfolg führt, besteht die Möglichkeit einen Treuhänder ein-

zusetzen. Das Wohnungsamt ist hierzu noch auf die entsprechenden Ausführungsvorschriften und ergänzende Handlungshinweise der zuständigen Senatsverwaltung angewiesen.

Vollrad Kuhn