

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Bezirksstadtrat

1. Dezember 2023

Herrn Bezirksverordneten
Mike Szidat

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

die Bezirksbürgermeisterin



Kleine Anfrage KA-0707/IX

über

Leerstand und Entmietungsvorgänge in der Choriner Straße 61 - sind soziale Erhaltungsverordnungen völlig unwirksam?

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. „Wann erfolgte für die Mietwohnungen in der Choriner Straße 61, gelegen im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung Teutoburger Platz die Auflassung und Umwandlung in Eigentumswohnungen?“

Das Objekt wurde mit Datum vom 11.10.1996 in Wohn- bzw. Teileigentum umgewandelt.

2. „Hat das Bezirksamt Kenntnis davon, dass seit dem Verkauf des Wohnkomplexes Choriner Str. 61 im Juli 2022 an die S&B Grundstücks GmbH & Co. KG mit Sitz in München, über deren Beauftragte mit ebenso fragwürdigen wie leidlich bekannten Entmietungsmaßnahmen, u. a. gehäufte Besichtigungstermine angeblicher Kaufinteressenten, Abfindungsgesprächen etc., Druck auf die Mieterinnen und Mieter ausgeübt wird, um diese zu einem Auszug zu bewegen?“

Aktuell liegen dem Bezirksamt für die Choriner Straße 61 keine Anträge für bauliche Maßnahmen vor. Am 22. Oktober 2023 wurde der Bezirksstadtrat in einer E-Mail auf den

Sachverhalt aufmerksam gemacht, dass eine Immobilienfirma das Haus erworben haben soll und beabsichtige, die einzelnen Wohnungen zu vermarkten. Die Wohnungen werden derzeit auf der Website <https://choriner61.com/> zum Verkauf angeboten. Die Quadratmeterpreise bewegen sich zwischen 7.500 und 8.500 € und liegen sicherlich deutlich über den marktüblichen Preisen.

3. „Wurde im Zuge des Immobilienverkaufs in 2022 eine Abwendungsvereinbarung für die im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung Teutoburger Platz gelegene Immobilie abgeschlossen? Wenn ja, mit welchem Regelungsgehalt, wenn nein, weshalb nicht? Wurde die entsprechende Negativbescheinigung beantragt und erteilt?“

Bei Wohn- und Teileigentum besteht gem. §§ 24, 25 BauGB grundsätzlich kein Vorkaufsrecht für das Land Berlin, auch nicht für Grundstücke, die innerhalb einer sozialen Erhaltungssatzung liegen. Somit muss bei dem Verkauf von Teileigentumen auch kein Antrag auf Negativzeugnis gestellt werden. So verhält es sich auch hier: Ein Antrag auf Negativzeugnis wurde im Bezirksamt Pankow nicht gestellt, ein Negativzeugnis ist nicht erforderlich und wurde entsprechend der obigen Ausführungen auch nicht erteilt.

4. „Wurden für die zwischenzeitlich erfolgreich leergezogenen und nunmehr seit mehreren Monaten leerstehenden Wohnungen die erforderliche Leerstandgenehmigung erteilt? Wenn ja, aus welchem Grund heraus?“

Durch das Bezirksamt wurden bislang keine Leerstandgenehmigungen erteilt.

5. „Hat es Leerstandsanzeigen gegeben? Wenn ja, wie wurde seitens des Bezirksamts darauf reagiert?“

Seitens der Eigentümerinnen und der Eigentümer sind bislang keine Leerstandsanträge beim Bezirksamt eingegangen. Für eine Wohneinheit liegt seit 07/2023 allerdings eine Leerstandsanzeige vor, die derzeit im Rahmen eines Amtsverfahrens geprüft wird. Von weiteren Leerständen hat das Bezirksamt erst im Rahmen dieser Kleinen Anfrage sowie über den aktuellen Bürgerhinweis erfahren und wird dies zum Anlass nehmen, um einen entsprechender Prüfvorgang einzuleiten.

6. „Lagen oder liegen Bauanträge für die Choriner Straße 61 vor? Wenn ja, welche Baumaßnahmen wurden beantragt und wie wurden diese beschieden?“

Dem Bezirksamt liegen aktuell keine Bauanträge vor. Modernisierungsgenehmigungen (Einbau von Heizung und Bäder) und Dachgeschossausbau wurden in 1994 positiv beschieden.

7. „Welche Möglichkeiten sieht das Bezirksamt, hier gegenüber den Spekulationen allzu eifriger Immobilienverwerter entgegenzutreten und einzuschreiten?“

Das Bezirksamt kann lediglich bei baulichen Maßnahmen eingreifen und darauf achten, dass keine Luxussanierungen stattfinden.

8. „Welche Kenntnisse hat das Bezirksamt zu den Gründen der Sperrung des auf dem Gelände der Choriner Straße 61 befindlichen Spielplatzes?“

Das Bezirksamt wurde in einer E-Mail vom 22.10.2023 über eine mögliche Sperrung des Spielplatzes informiert und lässt dies aktuell prüfen.

9. „Umfasst die baurechtliche Errichtungspflicht eines Spielplatzes auch dessen Instandhaltung/dauerhafte Nutzbarkeit und geht diese Pflicht ggfls. bei Eigentumswechsel über?“

Bei einem Eigentümerwechsel geht die Pflicht, bauliche Anlagen instand zu halten (§ 3 BauO Bln), nicht unter, so dass natürlich auch der vorhandene Spielplatz erhalten bleiben muss und seine Nutzbarkeit dauerhaft überprüft werden muss. Bauliche Anlagen werden grundstücksbezogen und nicht eigentümerbezogen errichtet bzw. genehmigt.



Cornelius Bechtler