

Herrn Bezirksverordneter  
Mike Szidat  
Fraktion der SPD

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin

über

die Bezirksbürgermeisterin



### **Kleine Anfrage 0708/IX**

über

### **Jahrelanger Spuk um Pankower Geisterhäuser - wer sich zuerst bewegt, verliert?**

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

„Trotz vorhandener gesetzlicher Regelungen im Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG) und Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG Bln) stehen in Berlin z. T. seit etlichen Jahren mehrere Miethäuser leer. Trauriger Spitzenreiter ist der Bezirk Pankow mit seinen Geisterhäusern in der Smetanastr.23/Meyerbeerstr. 78, Raumerstr. 33, Röbellweg 8 und Binzstr. 57“

1. „Wann wurden die jeweiligen Eigentümer:innen der o. g. Objekte zuletzt aufgefordert, den leerstehenden Wohnraum wieder seinem bestimmungsgemäßen Gebrauch zuzuführen? Wurden Rückführungsaufforderungen wirksam zugestellt und wenn ja, mit welchen Fristen (bitte konkrete Fristenläufe benennen)?“

Smetanastr.23/Meyerbeerstr. 78: Die Rückführungsanordnung durch den Fachbereich Wohnen wurde am 02.01.2018 erlassen, Fristsetzung war bis 31.03.2018. Zustellung erfolgte mit Zustellungsurkunde.

Raumerstr. 33: Die Rückführungsaufforderungen durch den Fachbereich Wohnen wurde am 17.02.2020 erlassen. Die Zustellung erfolgte mit Zustellungsurkunde. Das Verfahren ist derzeit beim Verwaltungsgericht anhängig.

Röbellweg 8: Hier ist für eine Wohneinheit zuletzt am 30.03.2021 eine Rückführungsaufforderungen durch den Fachbereich Wohnen erlassen worden, da nur diese zu dem damaligen Zeitpunkt leer gestanden hat. Die Zustellung erfolgte mit Zustellungsurkunde. Das hierauf folgende Klageverfahren ist in 2023 zugunsten des BA Pankow ausgegangen. Für die weiteren vier später leer gewordenen Einheiten im Objekt wurden seitens der Eigentümer Leerstandgenehmigungen beantragt, die jedoch abgelehnt worden sind. Hiergegen wurde Widerspruch eingelegt. Die Widerspruchsverfahren sind noch offen.

Binzstr. 57.: Die Anhörung zur Rückführungsaufforderung durch den Fachbereich Wohnen ist zuletzt in 2023 ergangen. Der Bau- und Wohnungsaufsicht (BWA) war dieser Fall bislang nicht bekannt, die BWA nimmt die Anfrage zum Anlass, hier eine Vor-Ort-Überprüfung vorzunehmen, um Behauptungen des Eigentümers zu bewerten, die ohne Ortskontrolle nicht überprüfbar sind.

2. „Wurden in der Folge Zwangsgelder festgesetzt und deren Vollstreckung betrieben? Wenn nein, weshalb nicht?“

Zwangsverfahren sind behördliche Maßnahmen gegen Personen bzw. Gesellschaften und werden deshalb zu laufenden Verfahren wie den hier genannten vier Fällen in der Öffentlichkeit nicht kommentiert. Es wurden alle vorgesehenen Maßnahmen veranlasst.

3. „Wurden angesichts der voraussichtlich bzw. nach all den Jahren des Leerstands nachweislich fehlenden Mitwirkung der Eigentümer:innen entsprechende Ersatzvornahmen angedroht (bitte für die vier genannten Immobilien einzeln darstellen)?“

Siehe Antwort zu Frage 2

4. „Teilt das Bezirksamt die Ansicht, dass nach wirkungslos erfolgten Anordnungen nunmehr keine mildereren Mittel (Zwangsgelder) mehr zur Verfügung stehen, die einer Ersatzvornahme entgegenstehen und/oder vorzuziehen wären (bitte für die vier genannten Immobilien einzeln darstellen)?“

In allen vier Fällen sind noch nicht alle mildereren Mittel (rechtssicher) ausgeschöpft worden und wären somit weiterhin einer Ersatzvornahme vorzuziehen. Aus diesem Grund verbietet sich derzeit für das Objekt der Smetanastr./Meyerbeerstr. die erneute Einsetzung eines Treuhänders.

5. „Wurden die jeweiligen Eigentümer:innen aufgefordert, eine sachverständige Begutachtung und Mangelerfassung vorzulegen? Wenn ja, wann mit welcher Frist, wenn nein, weshalb nicht?“

Die Vorlage bzw. Notwendigkeit eines Sachverständigengutachtens ist nur in den Fällen vorgesehen, in denen die Eigentümer behaupten, dass es sich bei dem in Rede stehenden Objekt um nicht mehr erhaltungswürdigen Wohnraum handelt. Dies ist in keinem der vier Fälle bislang der Fall gewesen.

6. „Beabsichtigt das Bezirksamt, ggfls. im Wege der Ersatzvornahme die notwendigen sachverständigen Begutachtungen und Mangelerfassungen vorzunehmen? Wenn ja, welche konkreten Schritte wurden hierzu unternommen, wenn nein, weshalb nicht?“

Im Falle der Einsetzung eines Treuhänders obliegt diesem die vollständige Rückführung zu Wohnzwecken und damit auch jegliche Verantwortung für die Feststellung der baulichen Mängel. Auch in diesen Fällen ist eine eigene Feststellung durch das Wohnungsamt nicht geboten.

7. „Beurteilt das Bezirksamt nach der sehr frühzeitigen Aufhebung der Treuhänderschaft, die insgesamt sehr schleppende und nur sporadisch erfolgende Instandsetzung des Objekts Smetanastr. 23/Meyerbeerstr. 78 als eine ausreichende Erfüllung der Mitwirkungspflicht der Eigentümer:innen? Wenn ja, weshalb, wenn nein, welche Maßnahmen wurden/werden zur Beschleunigung ergriffen?“

Die von der Eigentümerin veranlassten Maßnahmen werden nicht kommentiert. Der Fachbereich wird die derzeit laufenden Instandsetzungsmaßnahmen mit den erforderlichen behördlichen Maßnahmen begleiten. Nach Informationen des Amtes ist in dem Objekt nun eine erste Wohnung in die Vermietung gegangen.

8. „Erwägt das Bezirksamt, nach der gescheiterten Treuhänderschaft mittels eines Rechtsanwalts, bei zukünftigen Ersatzvornahmen/Treuhänderschaften nunmehr die Einsetzung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft als geeignete Treuhänderin, die ja ihre grundsätzliche Bereitschaft bereits erklärt haben? Wurden bereits entsprechende Schritte in diese Richtung unternommen oder Gespräche geführt?“

Derartige Pläne werden derzeit nicht verfolgt. Die Verfahrensweise zur Einsetzung eines städtischen Wohnungsbauunternehmens als Treuhänder ist gänzlich ungeklärt, hierzu wurden den bezirklichen Wohnungsämtern durch SenSBW angekündigte Informationen bzw. der entsprechende Handlungsleitfaden bisher nicht veröffentlicht. Es obliegt SenStadt hier die Verfahrensweise zu beschreiben und den Bezirken mitzuteilen. Vorsorglich wird angemerkt, dass aktuell kein Fall ansteht, in die Treuhänderschaft überführt zu werden.

9. „Weshalb betrachtet das Bezirksamt die seit Jahren bestehende verbindliche Zusage der Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin), die Bezirke von den durch eine Ersatzvornahme/Treuhänderschaft entstehenden Kosten mittels einer Basiskorrektur zu entlasten, als nicht ausreichend?“

Eine Basiskorrektur bedeutet, dass der Bezirk zunächst Ausgaben tätigen müsste. Angesichts des enormen Instandsetzungsbedarfs gerade bei den sog. „Geisterhäusern“ sind Investitionen notwendig, die einen Umfang erreichen, bei dem sich unter Einhaltung sozialverträglicher Mieten die Investitionskosten nicht mehr erwirtschaften lassen. Hierbei handelt es sich ggf. um überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Ausgaben, die der haushalterischen Zustimmung bedürfen.

Im Bezirksamt gibt es zudem keine Personen mit der entsprechenden Sachkunde zur Begleitung einer entsprechenden Treuhänderschaft.

10. „Welche Zuarbeit zur Klärung möglicher offener Rechtsfragen sind aus Sicht des Bezirksamts seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erforderlich und wann ist mit diesen zu rechnen?“

Derzeit sind keine Einzelfragen offen. Eine den Bezirken (Wohnungsämtern) zugesagte Handlungsempfehlung zur Umsetzung des Instruments der Treuhänderschaft ist nicht veröffentlicht worden, ob und wann eine Veröffentlichung noch geplant ist, entzieht sich der Kenntnis des Bezirksamts. Eine gesamtstädtische Koordination findet seit längerem nicht statt.

11. „Soweit ersichtlich, berufen sich alle betroffenen Bezirke auf ein imaginäres „Musterverfahren“, von dem niemand weiß, ob und wann es jemals durchgeführt wird, und warten auf das Tätigwerden anderer Bezirke. Welche konkreten Schritte hält das Bezirksamt für erforderlich, hat es insbesondere selbst ergriffen oder beabsichtigt es zu ergreifen, um diesen gordischen Knoten endlich zu zerschlagen?“

Dem Bezirk liegen keine Informationen über den Stand eines etwaigen Musterverfahrens vor, insofern kann ein solches Verfahren nicht kommentiert und für den Bezirk keine Schlussfolgerung daraus gezogen werden. Im Übrigen obliegt es dem Gesetz- und Ordnungsgeber, die entsprechenden gesetzlichen Regelungen (eindeutig) zu schaffen, etwaige Doppelzuständigkeiten aufzulösen und insbesondere das Instrument der Treuhänderschaft so auszugestalten, dass eine Umsetzung in den Bezirken möglich ist und ermöglicht wird. Es fehlt u.a. eine klare Regelung, die die federführende Behörde festlegt. Für die Umsetzung sind weiterhin die personellen Voraussetzungen in den Bezirken zu schaffen, notwendig erscheinen hier u.a. Projektsteuerer, die entsprechende Verfahren in baulicher und rechtlicher Hinsicht begleiten könnten.



Cornelius Bechtler