Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 28 709
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Förster (FDP)

vom 13. Oktober 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Oktober 2021)

zum Thema:

Zehlendorfer Geistervilla – Warum stand die Schmarjestraße 14 so lange leer?

und **Antwort** vom 29. Oktober 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. November 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Förster (FDP)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/28709
vom 13. Oktober 2021
über Zehlendorfer Geistervilla - Warum stand die Schmarjestraße 14 so lange leer?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:
Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf um Antwort gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird in der Antwort an den entsprechend gekennzeichneten Stellen wiedergegeben.

1. Welche Gründe gibt es für den zehnjährigen Leerstand des als „Geistervilla“ bekannt gewordenen Hauses Schmarjestraße 14 in Zehlendorf, das immerhin aufgrund einer Erbschaft seitdem im Besitz des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf ist und mutwillig leer stehen gelassen wurde?

   Antwort zu 1:
   Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilt hierzu mit:

   „Ein mutwilliger Leerstand des Hauses seit 2012 in der Verantwortlichkeit des Bezirksamtes oder einzelner Dienstkräfte lassen sich in Anbetracht der in Frage zwei und drei dargelegten Ausführungen nicht erkennen. Im Folgenden werden Frage zwei und drei zusammenfassend beantwortet.“

2. Warum ist es dem Bezirksamt nicht gelungen, das mit der Auflage für eine Nutzung zu sozialen Zwecken geschenkte Gebäude adäquat in Betrieb zu nehmen? Wer ist dafür verantwortlich?

   und

3. Welche Interessenten gab es in den zehn Jahren und warum sprangen diese wieder ab?

Antwort zu 2 und 3:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilt hierzu mit:

„Die konkrete testamentarische Auflage für den Bezirk lautet: *„Mein Haus in Zehlendorf (…) soll von der Stadt Zehlendorf als Altenheim genutzt werden“*. Die Auflage war eng auszulegen und ließ ausschließlich die Förderung der Altenhilfe zu, eine Befreiung für das Land Berlin von der Auflage bestand nicht. Die Verwirklichung des testamentarischen Willens nach seinem Wortlaut war dem Bezirk aufgrund der baulichen Gegebenheiten und den erheblich einschränkenden rechtlichen Rahmenbedingungen (Bauordnung, Bauplanung, Bau- und Nutzungsbeschränkung, Denkmalschutz) der Villa von Anfang an nicht möglich.

Es gab vielfältige Anstrengungen und Initiativen, um das Gebäude nach dem Ende des Mietverhältnisses mit dem Betreiber der Kindertagesstätte entsprechend des testamentarischen Willens des Erblassers zu nutzen und einen Leerstand zu vermeiden. Ein Nutzungskonzept der Hildegard-Gräfin-von-Koenigsmarck-Stiftung für die Arbeit mit Senioren wurde vom Vorstand Ende 2013 zurückgezogen, da der Umfang notwendiger Umbauten in der Villa und die Umbaukosten zu hoch waren. Das Interesse mehrerer freier Träger der Jugendarbeit, freier Träger von Psychiatrie-Beratungsstellen, einer Beratungsstelle für minderjährige unbegleitete Flüchtlinge, einer Beratungsstelle für traumatisierte Flüchtlinge sowie der Senatsverwaltung für Gesundheit, Gleichstellung und Pflege zur Einrichtung eines interkulturellen Frauenhauses scheiterten in den Jahren ab 2014 am Spannungsfeld zwischen testamentarischem Willen und den geplanten sozialen Nutzungszwecken, an der Finanzierung notwendiger Umbauten in der denkmalgeschützten Villa oder an den im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeiten gegenüber den Eigentümern angrenzender Grundstücke und den damit verbundenen Nutzungseinschränkungen des Grundstücks.“

4. Seit wann nutzte eine Kita das Gebäude und weshalb wurde 2012 dieser Vertrag durch das Bezirksamt nicht verlängert?

Antwort zu 4:
Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilt hierzu mit:

„Das Gebäude wurde in der Zeit von 1988 bis zum 31.07.2012 als Kindertagesstätte genutzt. Der Mieter des Grundstücks, der Verein „Weg der Mitte e.V.“, räumte das Grundstück Schmarjestraße 14 samt Gebäude im Jahr 2012 aufgrund einer vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg in einem gerichtlichen Vergleich vom 30./31.7.2009 erzielten Einigung zur Beendigung langjähriger Rechtsstreitigkeiten. Hintergrund waren u.a. ursprüngliche, vom Verein abgelehnte Mieterhöhungsverlangen, die letztlich in Kündigungen mündeten. Eine vom Bezirksamt erhobene Räumungsklage war in allen Instanzen bis zum Bundesgerichtshof erfolgreich.“

5. Welche Umstände führten zum Vertragsabschluss mit dem „Initiative für Hochbegabung e.V.“ und was hat der Verein im Gebäude genau vor?

Antwort zu 5:
Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilt hierzu mit:

„Zur Realisierung der testamentarischen Auflage des Erblassers wurde auf der Grundlage eines Interessenbekundungsverfahrens der Nutzer ausgewählt. Der Nutzer

ist verpflichtet, das Nutzungsobjekt ausschließlich zur Förderung und Unterstützung insbesondere überdurchschnittlich begabter und hochbegabter Kinder und Jugendlicher zu nutzen. Hierzu gehört auch die Unterstützung von Maßnahmen zur Förderung von begabten und hochbegabten Kindern und Jugendlichen aus sozial benachteiligten Familien, die keine Mitglieder des Nutzers sind. Im Übrigen beabsichtigen die Vertragsparteien, sich miteinander zu vernetzten und insbesondere Kooperationen mit schulischen und Jugendeinrichtungen Berlins einzugehen.

Nach dem Interessenbekundungsverfahren ging ein Vertragsabschluss mit dem Verein Initiative für Hochbegabung e. V. als am höchsten bewerterter Interessent hevor. Der Verein wird überdurchschnittliche und hochbegabte Kinder und Jugendliche durch Kurse fördern, die die Bereiche Rollenspiele, Naturwissenschaften, Programmierkurse, Elektronikkurse, Astrophysik und Robotik bis hin zu Angeboten in Kunst und Kultur zum Gegenstand haben. Hierzu werden ein naturwissenschaftliches und ein astrophysikalisches Labor, ein Elektronik- und Robotiklabor sowie ein Computerraum eingerichtet.“

6. Ist der Einzug bereits erfolgt und wenn ja, wann wurde der Betrieb aufgenommen?

Antwort zu 6:
Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilt hierzu mit:

„Das vertraglich vereinbarte Nutzungsverhältnis begann am 01.08.2021. Der Betrieb wird nach dem Abschluss notwendiger Renovierungsarbeiten aufgenommen.“

7. Welche Umbau- und Renovierungsarbeiten waren erforderlich und welche Auflagen seitens des Denkmalschutzes gab es dafür?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilt hierzu mit:

„Hierzu ist dem Bezirksamt noch nichts bekannt – es gab bisher noch keine diesbezüglichen Kontakte des Betreibers zur Unteren Denkmalschutzbehörde.“

8. Welchen Denkmalwert besitzt die Villa aus dem Jahr 1912 und wie begründet sich dieser?

Antwort zu 8:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilt hierzu mit:

„Das 1912 errichtete Wohnhaus zeichnet sich durch seine für die Landhausarchitektur charakteristische Vielgliedrigkeit der Baukörper und seine mitunter kleinteiligen, mit Sprossen versehenen Fenstergestaltungen aus. Der Entwurf stammt von der Bürogemeinschaft Bastian und Kabelitz, die in Zehlendorf mehrere vergleichbar repräsentative Landhäuser und Villen entworfen hat während des ersten und zweiten Jahrzehnts des vergangenen Jahrhunderts. Das Haus Schmarjestraße 14 aber ist für das Stadtbild auch deswegen von besonderer Bedeutung, weil es durch seine topografische Lage auf dem Scheitel einer hochgelegenen Böschung liegt. Das als Einfamilienhaus errichtete Gebäude ist Bestandteil eines zwölfteiligen Denkmalensembles im Sinne von § 2 Abs. 3 DSchG Bln aus Landhäusern und Villen im Bereich Schmarjestraße und Schweitzerstraße und grenzt im Osten unmittelbar an das

Garten- und Baudenkmal der Villa Milinowskistraße 12. Der bauzeitliche Fenster- und Türenbestand des ehemaligen Wohnhauses Schmarjestraße 14 findet im Inneren des Gebäudes seine historische Entsprechung vor allem im Hochparterre (EG) wieder: hochwertige Bodenbeläge aus Parkett, aufwendig stuckierte Deckenprofile und Raumstrukturen, die sich mit Blickachsen durch Schiebetüren in der gesamten Tiefe des Hauses bis zum Garten hin mit gründerzeitlichen Wandvertäfelungen erschließen."

9. Hat der zehnjährige Leerstand dem Gebäude und seiner Originalsubstanz (alte Einbauschränke, Erkerzimmer, Jugendstilelemente, Fischgrätenparkett usw.) geschadet und wenn ja, inwiefern?

Antwort zu 9:

Das Bezirksamt Steglitz Zehlendorf teilt hierzu mit:

„Das Haus war einmal gesichert und vor Fremdeindringen geschützt. Ein zurückliegender Wasserrohrbruch wurde repariert. Die vorhandenen architekturgebundenen Einbauten der Erbauungszeit sind in einem Zustand, der einer für das Alter üblichen Aufarbeitung bedarf. Nennenswerte Beschädigungen sind nicht bekannt."

10. Wer ist künftig für die bauliche Instandhaltung zuständig – der Bezirk oder der nutzende Verein? Wo wird dies geregelt?

Antwort zu 10:
Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilt hierzu mit:

„Zukünftig ist der Nutzer für die bauliche Instandhaltung zuständig. Hierzu wird eine gesonderte Sanierungsvereinbarung zwischen dem Bezirk und dem Verein geschlossen."

11. Weshalb unternahm der Bezirk den Versuch, das Gebäude (270 m² Nutzfläche, Wert 350.000 Euro) zwischenzeitlich zu verkaufen, obwohl das Testament eine Zweckbindung vorsah und man vor Gericht erwartungsgemäß verlor?

Antwort zu 11:
Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendort teilt hierzu mit:

„Das Bezirksamt hat niemals beschlossen, das Grundstück Schmarjestraße 14 zu verkaufen. Es wurde lediglich mit der Senatsverwaltung für Finanzen, als Aufsichtsbehörde für Erbschaften des Landes Berlin, Kontakt aufgenommen, um die Voraussetzungen für den Verkauf des Grundstücks zu prüfen. Unter Hinweis auf den Wortlaut der Antworten zu 1. bis 3. wurde angesichts der dort beschriebenen Schwierigkeiten, das Grundstück einer Nutzung im Sinne des Erblassers zuzuführen, mit der Senatsverwaltung für Finanzen die Idee diskutiert, es mit dem Ziel zu veräußern, den Erlös zur Förderung der Seniorenarbeit zu verwenden. Der Verkaufserlös sollte zweckgebunden zur Förderung der Seniorenarbeit als Zustiftung, kapitalerhöhend und dauerhaft gebunden in den Vermögensstock einer der nicht rechtsfähigen Stiftungen des Bezirksamtes einfließen, deren Erträge nach den satzungsgemäßen Bestimmungen und den steuerbegünstigten Zwecken der Abgabenordnung und des Freistellungsbescheides zur Förderung der Seniorenarbeit verwendet werden. Das Bezirksamt hätte dadurch in anderer Form nachhaltig der moralischen Verpflichtung gegenüber dem Erblasser entsprechen können."

12. Welche Kosten entstanden dem Bezirksamt durch diesen Gerichtsprozess und wer trägt diese?

Antwort zu 12:

In dem einstweiligen Verfügungsverfahren vor dem Landgericht Berlin und dem Kammergericht Berlin sind Rechtsanwaltskosten nach dem Gesetz über die Vergütung der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (RVG) i.H.v. insgesamt 16.802,79 € für die anwaltliche Vertretung des Landes Berlins, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, angefallen, die gemäß Beschluss des Kammergerichts vom 18.02.2020 vom Land Berlin zu tragen sind.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilt hierzu mit:

„Dem Bezirksamt sind durch den Gerichtsprozess keine Kosten entstanden."

13. Wer hat die Idee zu diesem Prozess und warum?

Antwort zu 13:

Der derzeitige Rechtsnachfolger des verstorbenen Grundstückseigentümers hat mit Schriftsatz vom 24.10.2018 beim Landgericht Berlin einen Antrag gegen das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gestellt, wonach dem Land Berlin die Veräußerung des Grundstücks Schmarjestraße 14, 14163 Berlin, das der Bezirk Steglitz-Zehlendorf testamentarisch geerbt hatte, verboten wird. Der Antragsteller beabsichtigte, nach eigenen Angaben, eine angeblich laut Presseberichten unmittelbar bevorstehende Veräußerung des Grundstücks zu verhindern. Die Veräußerung sei unzulässig, da sie der testamentarischen Auflage des Erblassers widerspreche. Gegen die vom Landgericht Berlin mit Beschluss vom 02.11.2018 antragsgemäß erlassene einstweilige Verfügung hat das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, aus grundsätzlichen Erwägungen Widerspruch eingelegt, auch wenn keine konkreten Verkaufsabsichten bestanden.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendort teilt hierzu mit:

„Die Idee zu diesem Prozess hatte Herr Rechtsanwalt Roland Krause als Rechtsnachfolger aufgrund mehrfacher Erbfolge nach dem im Jahr 1981 verstorbener Erblasser. Nach seinen Angaben ging es ihm um die Verhinderung einer vermeintlich beabsichtigten Veräußerung der Schmarjestraße 14."

14. Wie lange besteht die Zweckbindung und beabsichtigt das Bezirksamt nach Ablauf derselben einen erneuten Verkaufsversuch?

Antwort zu 14:
Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilt hierzu mit:

„Die Auflage des Testaments hat keinen Zeitablauf. Im Übrigen wird ein Verkauf des Grundstücks weder aktuell betrieben noch in Zukunft angestrebt."

15. Gibt es ähnliche ererbte Gebäude im Bezirk Steglitz-Zehlendorf? Wenn ja, mit welcher Adresse und wie werden diese gemäß Wunsch der Erblasser genutzt?

Antwort zu 15:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilt hierzu mit:

„Nein."

Berlin, den 29.10.21

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen