

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE) und Jian Omar (GRÜNE)**

vom 31. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Februar 2023)

zum Thema:

**Jagowstraße 35: Leerstand und baulicher Zustand des Hauses – Verdrängung der Bewohner\*innen zu befürchten?**

und **Antwort** vom 22. Februar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Februar 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger und Herrn Abgeordneten Jian Omar (Grüne)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 14 852

vom 31. Januar 2023

über Jagowstraße 35: Leerstand und baulicher Zustand des Hauses - Verdrängung der  
Bewohner\*innen zu befürchten?

---

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

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Mitte von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Erklärung hat das Bezirksamt Mitte dafür, dass im Rahmen der Begehung der Bau- und Wohnungsaufsicht Anfang März 2022 nicht festgestellt werden konnte, dass es im Durchgang des Vorderhauses einen großen und wachsenden Wasserfleck gibt, da sich dahinter ein leckendes Rohr befindet, aus welchem Wasser austritt, was zur Schädigung der Bausubstanz und zur Gefährdung der darunter laufenden Personen durch herabfallende Wand- und Putzstücke führt? (siehe Anlagen 1 & 2)

Antwort zu 1:

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde durch den Außendienst nur ein abgetrockneter Wasserfleck und lose Farbteile festgestellt. Nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin § 9 stellen dies keine Mängel dar, die Bewohner/innen gefährden oder unzumutbar belästigen oder den

bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes erheblich beeinträchtigen. Wegen Geringfügigkeit wurde dieser Mangel nicht weiterverfolgt.

Frage 2:

Ist es zutreffend, dass am 17.08.2022 eine Hausbegehung durch die Bau- und Wohnungsaufsicht Mitte im Beisein des Vertreters der Eigentümerschaft erfolgte und dabei auch bei Mieter\*innen Zutritt zu deren Wohnungen erbeten wurde, obwohl keine Wohnungsmängel angezeigt wurden und in der schriftlichen Besichtigungsankündigung des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht vom 12.08.2022 an die Mieter\*innen kein Hinweis darauf erfolgte, dass diese mit Anwesenheit von Eigentümervertreter\*innen durchgeführt wird?

Antwort zu 2:

Bei der Besichtigung am 17.08.2022 war ein Miteigentümer anwesend. Die weiteren Teilnehmer/innen des Ortstermins waren zwei Mieter/innen, eine Vertreterin der Hausverwaltung, sowie zwei Außendienstmitarbeiter der Bau- und Wohnungsaufsicht. In der Regel werden auch die Verfügungsberechtigten zu Ortsbesichtigungen eingeladen, um so gegebenenfalls kurzfristig im Sinne einer gütlichen Einigung auf eine Mängelbeseitigung hinzuwirken. Der Hinweis „Die Ladung des Verfügungsberechtigten erfolgt, um gegebenenfalls wegen der Beseitigung von etwa vorhandenen Mängeln an Ort und Stelle verhandeln zu können.“ war auf dem Aushang jedoch nicht enthalten. Im Zuge der Ortsbegehung am 17.08.2022 wurden alle Hausaufgänge besichtigt und bei den Mieterinnen und Mietern geklingelt, um mögliche Mängel in den Wohnungen festzustellen. Es fanden jedoch keine Wohnungsbesichtigungen statt, da keine Mieter/innen vor Ort angetroffen wurden. Darüber hinaus wurde und wird auch generell seitens der Behörde kein Zugang zur Wohnung für die Verfügungsberechtigten/ Eigentümer\*innen verlangt.

Frage 3:

Sollte Frage 2. zu bejahen sein, kann sich der Senat und/oder das Bezirksamt vorstellen, welchen Eindruck die betroffenen Mieter\*innen davon bekommen müssen, wenn eine bezirkliche Behörde mit Vertreter\*innen/Beauftragten ihres Eigentümers ohne Ankündigung vor der Haustür steht und können sich der Senat und/oder sich das Bezirksamt vorstellen, dass die Mieter\*innen den Eindruck gewinnen können, dass die staatlichen Stellen nicht neutral bzw. sogar „im Sinne der Eigentümer\*in“ agiert?

Antwort zu 3:

Der Senat geht davon aus, dass zur schnellen Beseitigung von Mängeln die Anwesenheit der dafür verantwortlichen Eigentümer hilfreich und im Interesse der Mieterinnen und Mieter ist.

Das zuständige Bezirksamt muss mit den Verantwortlichen in Kontakt stehen, um eine Mängelbeseitigung zu erreichen. Der in der Frage konstruierte Vorwurf eines Agierens „im Sinne der Eigentümer“ ist grob Sachwidrig und wird zurückgewiesen. Die Mitarbeitenden des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes werden unparteiisch auf der Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes Berlin sowie der Bauordnung Berlin tätig.

Allerdings sind letztendlich die Verfügungsberechtigten zur Mängelbeseitigung verpflichtet und, um diese auch sachgerecht zu beauftragen, müssen sie auch die Mängel selbst in Augenschein nehmen können, spätestens dann, wenn entsprechende Anordnungen durch die Behörde ergangen sind.

Frage 4:

Welche Bauanträge bzw. Anträge auf Bauvorbescheide wurden für das Grundstück seit April 2022 gestellt, welche Maßnahmen wurden dabei beantragt und welche Maßnahmen wurden wann genehmigt, bzw. welche warum abgelehnt?

Antwort zu 4:

Siehe Anlage.

Frage 5:

Welche Stellungnahme erfolgte insb. durch die bezirkliche Abteilung Zweckentfremdung zur Vernichtung von Bestandswohnungen im Zusammenhang mit einem geplanten Neubau, der den Abbruch bestehender Gebäudeteile zur Folge hätte?

Antwort zu 5:

Eine Stellungnahme erfolgte bisher nicht, da die Prüfung noch nicht abgeschlossen ist. Hier ist u.a. das Ergebnis der planungsrechtlichen Prüfung des Neubaus abzuwarten. Werden alle erforderlichen Kriterien erfüllt, ist eine Genehmigung zum Abriss von Wohnraum zu erteilen. Sollte angemessener Ersatzwohnraum angeboten werden, gibt es keine andere Möglichkeit. Diese Kriterien sind vom Verwaltungsgericht festgelegt worden.

Frage 6:

Inwieweit muss festgestellt werden, dass Wohnungen durch Abbruchmaßnahmen in einen unbewohnbaren Zustand versetzt wurden (siehe Anlagen 3 & 4)?

Antwort zu 6:

Die Wohnungen waren zu dem Zeitpunkt in einem nicht bewohnbaren Zustand. Ob die Wohnungen durch Abbruchmaßnahmen in einen unbewohnbaren Zustand versetzt wurden, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Frage 7:

Was sind die von dem Eigentümer bzw. dem Antragsteller genannten Gründe für die Absicht, eine Zweckentfremdungsgenehmigung für leerstehende Wohnungen erteilt zu bekommen?

Antwort zu 7:

Die Gründe sind, dass er aufgrund von Sanierungsmaßnahmen den Wohnraum wieder in einen bewohnbaren Zustand zuführen möchte. Die Gründe und die erforderlichen Maßnahmen zur Widerzuführung wurden als glaubhaft anerkannt. Folgende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat der Eigentümer angezeigt: Rohbau, Trockenbau, neue Bodenbeläge, neue Fenster, Erneuerung der Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro.

Frage 8:

Ist der Eigentümer/ Antragsteller der Aufforderung des Bezirksamtes Mitte nachgekommen, bis zum 29. Juni 2022 die angeforderten ausstehenden Nachweise zu erbringen?

8a. Wenn ja, für wie viele Wohnungen gibt es seit wann und warum Zweckentfremdungs-genehmigungen bzw. aus welchen Gründen, in welcher jeweiligen Höhe wurden Ausgleichszahlungen erhoben und bis wann sind die Genehmigungen jeweils befristet?

Antwort zu 8a:

Für 16 Wohnungen wurden am 16. August 2022 Genehmigungen zum Leerstand erteilt. Diese sind bis zum 31. Dezember 2024 befristet. Bei genehmigtem Leerstand wird keine Ausgleichszahlung gefordert. Die Genehmigungen wurden erteilt, da der Eigentümer glaubhaft dargelegt hat, dass die Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind, um den Wohnraum in einem bewohnbaren Zustand wiederherzustellen.

Frage 8b:

Sollte der Eigentümer/Antragsteller im Rahmen der Anhörung vor Ablehnung die angeforderten ausstehenden Nachweise nicht erbracht haben, wurden die Anträge abgelehnt und wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 8b:

Entfällt.

Frage 9:

Was waren die konkreten Gründe für die Zweckentfremdungsgenehmigungen auf Grundlage von § 3 Abs. 1 i. V. m § 2 Abs. 1 Nr. 4 ZwVbG für 14 Wohnungen (vergl. Beantwortung zu 4. der Kleinen Anfrage 0085/VI zu „Jagowstraße 35“ in der BVV Mitte)? Welche konkreten vorrangigen öffentlichen Interessen oder schutzwürdige private Interessen haben das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwogen, oder welche besonderen Ausnahmefälle wurden durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen, die Grundlagen für die jeweiligen Zweckentfremdungsgenehmigungen waren?

Antwort zu 9:

Das Interesse an der Wiederaufführung zu Wohnzwecken aufgrund von Unbewohnbarkeit wurde nachgewiesen und daher hatte der Eigentümer Anspruch auf die entsprechenden Genehmigungen.

Frage 10: Bis wann wurden die Zweckentfremdungsgenehmigungen jeweils genehmigt, bzw. welche Auflagen erfolgten im Rahmen der Zweckentfremdungsgenehmigungen?

Antwort zu 10:

Bis zum 31. Dezember 2024 sollen die Wohnungen wieder in einen bewohnbaren Zustand hergerichtet werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten muss der Eigentümer die Wohnungen wieder Wohnzwecken zuführen. Zusätzlich muss der Baufortschritt alle drei Monate anhand von Unterlagen nachgewiesen werden.

Frage 11:

Wenn Schäden, die ausschließlich unbewohnte Wohnungen betreffen, nicht von der Bau- und Wohnungsaufsicht verfolgt werden können, welche Maßnahmen ergreift das Bezirksamt auf welcher rechtlichen Grundlage in den Fällen, in denen Eigentümer\*innen vorsätzlich Wohnungen unbewohnbar machen (lassen), um damit einen Vorwand zu haben, die Wohnungen nicht vermieten zu können/müssen?

Antwort zu 11:

§ 81 Abs. 1 Satz 1 Bauordnung für Berlin lautet:

„Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen sind, soweit sie nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften genügen, mindestens in dem Zustand zu erhalten, der den bei ihrer Errichtung geltenden Vorschriften entspricht.“ Jedoch ist weder die Bauordnung noch die personelle Ausstattung der Bau- und Wohnungsaufsicht dazu geeignet, kriminellen Handlungen effektiv entgegen zu wirken.

Gemäß § 4 ZwVbG hat der Eigentümer den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen, sollte keine entsprechende Genehmigung vorliegen. Hierfür können Zwangsmittel nach § 9 VwVG angeordnet werden.

Frage 11:

Welche Maßnahmen hat das Bezirksamt Mitte wann und mit welchem Ergebnis eingeleitet, um den/die Eigentümer\*in anzuhalten, die Wohnungen wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen und zu vermieten? Sollten keine Maßnahmen eingeleitet worden sein, warum nicht?

Antwort zu 11:

Keine, da Genehmigungen zum Leerstand von Wohnraum erteilt wurden. Bis Ende 2024 hat der Eigentümer Zeit, die Wohnungen wieder in einen bewohnbaren Zustand zuzuführen.

Frage 12:

Welche Maßnahmen hat das Bezirksamt Mitte wann und mit welchem Ergebnis eingeleitet, um eine Wiedervermietung zu erreichen, bzw. welche Ergebnisse hat die Antragsbearbeitung erbracht? Sollten keine Maßnahmen eingeleitet worden sein, warum nicht?

Antwort zu 12:

Für 16 Wohnungen wurden am 16. August 2022 Genehmigungen zum Leerstand erteilt. Diese sind bis zum 31. Dezember 2024 befristet. Die Genehmigungen wurden erteilt, da der Eigentümer glaubhaft dargelegt hat, dass die Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind, um den Wohnraum in einem bewohnbaren Zustand wiederherzustellen.

Frage 13:

Inwieweit hat das Bezirksamt Mitte auf Grund der Vorgänge der letzten Monate geprüft, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des § 6 Wirtschaftsstrafgesetz erfüllt sind, in dem es heißt: „Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise:( 1) Ordnungswidrig handelt, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.  
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden.“ Sollte keine Prüfung erfolgt sein, warum nicht?

Antwort zu 13:

Ein Bußgeld sowie das Einsetzen eines Treuhänders kommt aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht nicht in Frage, da der Eigentümer notwendige Genehmigungen besitzt.

Frage 14:

Inwieweit hat das Bezirksamt Mitte auf Grund der Vorgänge der letzten Monate geprüft, ob die Voraussetzungen zur Einsetzung eines Treuhänders auf Grundlage der hierfür bestehenden rechtlichen Möglichkeiten erfüllt sind? Sollte keine Prüfung erfolgt sein, warum nicht?

Antwort zu 14:

Siehe Antwort auf Frage 13.

Berlin, den 22.02.2023

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Aktenzeichen	Straße	Nr.	Vorhaben	Status
1142-2022-2927-Stadt(11)2404	Jagowstraße	35	Abbruch Vorderhaus	Eing.:08.08.2022 Start:10.08.2022 in Bearbeitung
1140-2022-2928-Stadt(11)2404	Jagowstraße	35	Herstellung einer Baugrube	Eing.:08.08.2022 Start:10.08.2022 in Bearbeitung
1140-2022-2929-Stadt(11)2404	Jagowstraße	35	Rück- und Neubau des VH mit Tiefgarage, Sanierung Mehrfamilienhaus, Einbau neuer Balkontürme und Aufzug, Modernisierung einzelner Wohnungen, Ausbau des Dachgeschosses und Herrichtung Hofanlagen	Eing.:08.08.2022 Start:10.08.2022 in Bearbeitung



Anlage 1 zu Frage 1



Copyright Frank Bertermann



Anlage 3 zu Frage 6



Copyright **Frank Bertermann**



Copyright **Frank Bertermann**