

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Geisel (SPD)

vom 6. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. November 2025)

zum Thema:

Klare Zuständigkeiten statt Verantwortungs-Pingpong: Wie geht es weiter mit den „Russenhäusern“ in Karlshorst?

und **Antwort** vom 26. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Nov. 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Geisel (SPD)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24343
vom 06. November 2025
über Klare Zuständigkeiten statt Verantwortungs-Pingpong: Wie geht es weiter mit den „Russenhäusern“ in Karlshorst?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Lichtenberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

In Karlshorst stehen seit mehr als 30 Jahren mehrere Wohnhäuser leer, die sich im Besitz der Russischen Föderation befinden. Im Sommer dieses Jahres gab es nun Presseberichte, nach denen sich die Rechtsauffassung zum Status der Gebäude als diplomatische Flächen geändert habe, zumindest vertrete das Auswärtige Amt die Position, dass es sich nicht um konsularische Flächen nach dem Wiener Übereinkommen handele und der Eigentümer somit die gleichen Rechte und Pflichten wie jeder andere Eigentümer habe.

Frage 1:

Welche rechtlichen Möglichkeiten sieht der Senat zur Durchsetzung des Berliner Zweckentfremdungsverbots gegen den seit über 30 Jahren andauernden Leerstand, insbesondere auch die Möglichkeit der Einsetzung eines Treuhänders oder einer Enteignung?

Antwort zu 1:

Es besteht keine rechtliche Möglichkeit, die Häuser ohne die Mitwirkung der Russischen Föderation als Eigentümerin der Grundstücke dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Nach dem

derzeitigen Stand liegen insbesondere keine Voraussetzungen für ein Tätigwerden nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vor.

Eine Enteignung ist nach Artikel 14 Absatz 3 des Grundgesetzes nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist dabei unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen.

Durch eine Enteignung wird in das Grundrecht auf Eigentum eines Betroffenen eingegriffen. Enteignung bedeutet dabei – verkürzt ausgedrückt – den Entzug oder die Belastung von Rechten an einem Grundstück gegen Entschädigung.

Die Verfahren vor der Enteignungsbehörde des Landes Berlin sind in der Regel unmittelbare Folgen der öffentlichen Planung, bei der ein einvernehmlicher Rechtserwerb zwischen den Vorhabens- oder Planungstragenden und den Rechtsinhaberinnen/ Rechtsinhabern, insbesondere den Gründstückseigentümerinnen/ Gründstückseigentümern nicht erreicht werden konnte. Die Enteignungsbehörde hat in diesen Fällen zwischen der grundbuchrechtlich gesicherten Rechtsposition und der Verwirklichung der öffentlichen Planung eine abschließende Entscheidung zu treffen.

Inwiefern hier öffentliche Planungen vorliegen, die zu einer Enteignung führen könnten, ist nicht bekannt. Die Enteignungsbehörde des Landes Berlin darf von Gesetzes wegen ausschließlich auf Antrag und nicht von Amts wegen tätig werden und schreitet damit nicht von sich aus ein.

Frage 2:

Welche rechtlichen Möglichkeiten sieht der Senat zur Durchführung einer Enteignung nach § 17 Denkmalschutzgesetz Berlin?

Antwort zu 2:

Derzeit kommt keine Enteignung nach § 17 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) in Betracht. Ziel des Denkmalschutzes ist es bereits nicht, Denkmale in öffentliches Eigentum zu überführen. Die Bedeutung des § 17 DSchG Bln liegt mehr in seiner präventiven Wirkung (vgl. Haspel/Martin/Wenz/Drewes, Denkmalschutzrecht in Berlin, Kommentar, Stand: Juli 2008, 1.1 zu § 17).

Zudem erfordert eine Enteignung nach § 17 Absatz 1 DSchG Bln das Vorliegen einer konkreten Gefahr für den Bestand, die Eigenart oder das Erscheinungsbild des Denkmals. Nicht enteignet werden kann, wenn den Gefahren auf andere Weise, unter Beachtung des ultima ratio-Gedankens z. B. durch eine Instandsetzungsanordnung oder eine Ersatzvornahme, begegnet werden könnte.

Solange ein freihändiger Grunderwerb möglich ist, darf ebenfalls kein Enteignungsverfahren eingeleitet werden (vgl. Haspel/Martin/Wenz/Drewes, Denkmalschutzrecht in Berlin, Kommentar, Stand: Juli 2008, 5.2 zu § 17). Der freihändige Grunderwerbsversuch ist der

Enteignungsbehörde bei Antragstellung nachzuweisen. Gleiches gilt für die Finanzierung von Grunderwerb und Maßnahme.

Frage 3:

Welche Lehren zieht der Senat aus vergleichbaren Enteignungsfällen zum Denkmalschutz in anderen Bundesländern?

Antwort zu 3:

Insbesondere da eine Enteignung nach Denkmalrecht nur als ultima ratio in Frage kommt, wurden in anderen Ländern bisher nur in seltenen Fällen Enteignungsverfahren durchgeführt.

Frage 4:

Wie bewertet der Senat den aktuellen baulichen Zustand der „Russenhäuser“ in der Andernacher Straße/Ecke Königswinterstraße sowie der Ehrenfelsstraße/Ecke Loreleystraße, insbesondere im Hinblick auf denkmalpflegerische Aspekte und die festgestellten Gebäudeschäden?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Wohnanlage Andernacher Str. 5, 5a / Königswinterstraße 24, 24a – Baudenkmal (Obj. Dok. Nr.: 09040070) und Ensemble Andernacher Straße (Obj. Dok. Nr.: 09040067)

Es gibt massive Schäden im Traufkastenbereich straßen- und hofseitig. In unmittelbarer Nähe des Gehwegbereiches, abgezäunt durch Bauzaunelemente, wurden in der Vergangenheit bereits Teile des sich auflösenden Traufkastens rückgebaut. Bei den Traufkastenbereichen im nicht zugänglichen Innenhof sind aus der Entfernung massive Schäden zu sehen, die zu einem unwiederbringlichen Substanzerlust führen. Putzabplatzungen, Risse im Mauerwerk, Frost- und Rostsprengungen durch eindringende Feuchtigkeit sind in allen Bereichen der Fassade zu beobachten. Vom Dach herabfallende Dachziegelbruchstücke liegen im Vorgartenbereich. Teilweise gibt es offene Fenstertüren im Bereich der Loggien.

Die augenscheinlichen Eindrücke der Schäden im Innenbereich (12/2021) lassen vermuten, dass sich aufgrund der perforierten Dachdeckung der Zustand des Holzdachstuhls und der Holzbalkendecken in den letzten Jahren weiter verschlimmert hat. Ein Vertreter der Geschichtsfreunde Karlshorst im Kulturring in Berlin e.V. berichtete, dass bei einer im Dezember 2021 erfolgten Begehung vermutlich der gemeine Hausschwamm festgestellt werden konnte. Dieser wird sich aufgrund des in den letzten Jahren erfolgten Feuchtigkeitseintrag durch die Undichtigkeiten in der Dachdeckung noch weiter in der Bausubstanz ausgetragen haben, was zu einer weiteren unwiederbringlichen Zerstörung tragender Holzbauteile führen dürfte.

Die losen Dachziegel und die unverfugten Ziegelsteine in der Brandwandmauerkrone straßenseitig stellen eine erhebliche Gefahr für die straßenseitigen Benutzung der Gehwege dar. Bei einer Außenbegehung Anfang Oktober konnte die Rollschicht der Brandwandmauerkronen eingesehen werden. Die sich dort mehrfach lösenden Ziegelsteine liegen in Teilen auf der schrägen Dachfläche bzw. im Dachrinnenbereich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus der Rollschicht lösende Ziegelsteine über die Dachschrägen in die Vorgartenzone bzw. auf den Gehwegbereich fallen können.

Andernacher Str. 10/ Königswinterstraße 25 – kein Denkmalschutz

Straßenseitig scheint keine Gefahrenlage für die Öffentlichkeit erkennbar. Gravierendere Schäden sind hofseitig im Dach- und im Traufbereich ersichtlich. Die betroffenen Bereiche befinden sich in dem der Öffentlichkeit nicht zugänglichen Innenhof.

Ehrenfelsstraße 21, 21a/ Loreleystraße 3 – kein Denkmalschutz

Der Innenhofbereich konnte bei dieser Liegenschaft nicht eingesehen werden. Deshalb kann hier keine Aussage über den Zustand der hofseitigen Dachflächen und der hofseitigen Fassade getroffen werden.

Straßenseitig sind zerbrochene Scheiben und offenstehende Fensterflügel erkennbar. Ebenso gibt es vereinzelt Löcher in der straßenseitig einsehbaren Ziegelbedachung.

Schadensbilder im Traubereich lassen auch hier auf Feuchtigkeitsschäden in den Deckenbereichen schließen.

Eine Gefahrenlage für die Öffentlichkeit besteht durch den Wildwuchs im Bereich der Balkongesimse. Hier sind insbesondere in der Loreleystraße zwei größere Birken zu nennen, die trotz Absperrung bei ungünstigen Gegebenheiten auf den Gehwegbereich stürzen können.“

Frage 5:

Ist die Frage der Zuständigkeiten zwischen dem Bezirksamt Lichtenberg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der Senatskanzlei und dem Auswärtigem Amt, bzw. anderen beteiligten Behörden inzwischen abschließend geklärt? Falls nein, welche Schritte unternimmt der Senat, um für Klarheit zu sorgen und die Zuständigkeiten verbindlich zu regeln?

Antwort zu 5:

Die Zuständigkeiten der verschiedenen Behörden ergeben sich aus den jeweils geltenden Rechtsvorschriften.

Gemäß der Gemeinsamen Geschäftsordnung des Senats (GGO) II § 6 ist Schriftverkehr mit deutschen Vertretungen (diplomatischen, konsularischen und Handelsvertretungen) und ausländischen Dienststellen im Ausland über die Senatskanzlei zu leiten. Gleches gilt für den Schriftverkehr mit ausländischen Vertretungen im Inland. Im vorliegenden Fall ist die Senatskanzlei daher für die Weiterleitung von Schriftstücken an die Botschaft der Russischen Föderation zuständig.

Berlin, den 26.11.2025

In Vertretung

Prof. Kahleldt

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen