

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 7. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. April 2026)

zum Thema:

Was wird gegen den unhaltbaren baulichen Zustand des Gebäudes in der Luitpoldstraße 23 in Schöneberg getan? (Wiedereinreichung)

und **Antwort** vom 21. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Apr. 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25778

vom 7. April 2026

über Was wird gegen den unhaltbaren baulichen Zustand des Gebäudes in der Luitpoldstraße 23 in Schöneberg getan? (Wiedereinreichung)

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 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 Tempelhof-Schöneberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Die untenstehenden Fragen wurden am 9. März 2026 eingereicht (Drucksache 19 / 25 433), jedoch nicht von der zuständigen Abteilung im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beantwortet. Ich reiche die Schriftliche Anfrage deswegen erneut ein und bitte um die Beantwortung der Fragen.

Frage 1:

Nachweislich führt der bestehende Schaden am Dach des Wohnhauses Luitpoldstraße 23 zu Schimmelbefall, Feuchtigkeitsschäden und akuten statischen Risiken in mehreren darunterliegenden Wohnungen und belastet die gesamte Hausgemeinschaft enorm. Welche konkreten Schäden sind dem Senat bekannt und in welchen Wohneinheiten treten diese auf? Falls technische Gutachten vorliegen: Welche Ergebnisse wurden dokumentiert und wie werden diese bewertet?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Folgende Schäden sind der Bauaufsicht bekannt:

- Loser Putz am Dachkasten im Hofbereich
- Wassereintritt im Treppenhauskopf und gesamten Dachbereich in unterschiedlicher Intensität je nach aktueller Regenmenge und Ausgestaltung / Schadhafteigkeiät der Planenkonstruktion
- Wassereintritt in das gesamte 4.OG (regelmäßig)
- Wassereintritt Wohnung EG rechts (über die Fassade, -> fehlende Regenfallrohre)
- Wassereintritt 3.OG VH rechts (gelegentlich)
- Wassereintritt 3.OG VH links (häufiger)
- Wassereintritt 2.OG VH links (gelegentlich)
- Wassereintritt 1.OG VH links (selten)
- Sperrung aller Schornsteine an denen Kachelöfen angeschlossen sind im Januar 2026 (der Anordnung wurde unseres Wissens nach nicht nachgekommen)

Die hier aufgezählten Fälle sind lediglich die der Bauaufsicht bekannten Wassereintrüche. Insbesondere zu Beginn der Bauarbeiten wurden die Mängelmeldungen ausschließlich der Casada und der jeweiligen Hausverwaltung mitgeteilt. Bei einer angesetzten Kontrolle im Juli 2025 haben nur 2 der 7 verbleibenden Mieter und die 3 zukünftigen Eigentümer Bedarf angemeldet, daher wurden auch nur diese Wohnungen und die unbewohnten Einheiten besichtigt. Es liegen keine Gutachten oder ähnliches vor.“

Frage 2:

Besteht nach Einschätzungen des Bezirksamts ein Risiko für die Gebäudestatik, weiteren Deckenabfall oder Wassereintritt in Wohnungen bzw. das Treppenhaus?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die letzte Besichtigung des Prüfüngenieurs für Standsicherheit wurde im Dezember 2024 durchgeführt. Für die Feststellung von statischen Schäden durch die Durchfeuchtung müsste der Bauherr ein Gutachten in Auftrag geben.

Weiterhin ist die vorhandene Hilfskonstruktion für die Befestigung der Planen nicht ausreichend, da sie statisch nicht nachgewiesen wurde.

Das Risiko von weiteren Wassereintritten ist sehr hoch, solange kein standfestes Dach mit zugelassener Eindeckung vorhanden ist.

Der Putz an Decken wird sich immer dann lösen, wenn er ausreichend durchfeuchtet ist. Dies ist aufgrund der zu erwartenden weiteren Wassereintrüche zumindest im 4.OG sehr wahrscheinlich.“

Frage 3:

Inwiefern bewertet das Bezirksamt die Situation als gesundheitsgefährdend oder unzumutbar für die Mieter*innen?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Wegen Gefahr für Leib und Leben wurde mindestens eine Wohnung gesperrt. Schimmel ist stets als gesundheitsgefährdend anzusehen. Die Bewohner des Hauses leben auf einer Baustelle; die Umstände sind zweifellos äußerst belastend.“

Frage 4:

Die Vermieter*in ist verpflichtet, die Mieträume in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und Mängel zu beseitigen. Wurden rechtliche Schritte gegen die Eigentümerin eingeleitet oder geprüft, um die Instandsetzungspflichten durchzusetzen?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Vermieter ist bereits tätig geworden bei Wasserschäden. Solange die Bauarbeiten nicht abgeschlossen sind und das Dach nicht vollständig wiederhergestellt ist, ist immer wieder mit Schäden zu rechnen. An die betreffenden Wohneinheiten wurden im Juli 2025 Trocknungsgeräte verteilt. Ob diese weiterhin verwendet werden oder eingesammelt wurden, ist nicht bekannt.“

Frage 5:

Es ist bekannt, dass seit Monaten keine Bautätigkeit mehr am Dach stattgefunden hat (vgl. MieterMagazin 11/2025, S.11). Welche rechtlichen Möglichkeiten hat das Bezirksamt, eine Weiterführung der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten zu erzwingen? Welche Schritte hat das Bezirksamt unternommen, um eine schnelle Wiederaufnahme der Instandsetzungsarbeiten zu erreichen?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Bauarbeiten sind unterbrochen. Es sind keine Instandsetzungsarbeiten beantragt und/oder genehmigt. Vielmehr muss die beantragte und genehmigte Baumaßnahme fortgesetzt und abgeschlossen werden, was auch die Herstellung eines funktionsfähigen Daches beinhaltet. Gemäß der geltenden Bauordnung vom Zeitpunkt der Mitteilung über die Genehmigungsfreistellung ist eine Fertigstellungsfrist für Baumaßnahmen im Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht vorgesehen.“

Frage 6:

Welche verbindlichen Fristen wurden für die vollständige Instandsetzung des Daches angeordnet?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Da es sich immer noch um eine Baustelle handelt, hat das Bezirksamt die provisorische Abdichtung des Daches mittels geeigneter Planen, deren tägliche Kontrolle und nötigenfalls

Ausbesserung sowie wöchentliche Berichte an das Bezirksamt angeordnet. Die sofortige Vollziehbarkeit wurde ausgesprochen.“

Frage 7:

Zu Beginn des Jahres 2025 versprach die Eigentümer*in, die Dachdeckung bis Mitte Februar 2025 abzuschließen. Das ist nicht geschehen. Da wiederholt behördlichen Anordnung zur Mängelbeseitigung nicht nachgekommen wird; wie hoch sind die in diesem Zusammenhang verhängten Zwangsgelder?

Frage 8:

Welcher Betrag wurde bereits an das Bezirksamt gezahlt? Falls Zwangsgelder noch ausstehen: Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um deren Bezahlung sicherzustellen?

Antwort zu 7 und 8:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Auf Grundlage der letzten Anordnung aus 10/2025 wurde bisher einmalig ein Zwangsgeld festgesetzt. Diese Festsetzung wird jetzt das Rechtsamt aufheben, weil insoweit die Androhung vom Gericht im vorläufigen Rechtsschutzverfahren für voraussichtlich fehlerhaft befunden wurde. Im Anschluss bedarf es einer neuen Androhung mit Fristsetzung.“

Frage 9:

Anwohner*innen und der Berliner Mieterverein fordern den zeitnahen Aufbau eines Gerüstdachs durch das Bezirksamt, um weitere Schäden zu verhindern. Wurde geprüft, ob das Bezirksamt hierfür über eine Ersatzvornahme Mittel einsetzen kann?

Antwort zu 9:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Aufbau eines Gerüstdaches wurde geprüft und verworfen. Ob jetzt mit Blick auf die Insolvenz des Bauherrn die Frage neu beurteilt werden muss, ist in Prüfung.“

Frage 10:

In früheren Statements verwies das Bezirksamt auf technische und rechtliche Komplikationen bei der Anwendung dieser Maßnahme (vgl. RBB, 12/2025, <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2025/12/berlin-schoeneberg-bewohner-dach-kaputt-regen-sanierung-verschleppt-mieterverein.html>). Wenn diese Option verworfen wurde: Auf welcher rechtlichen oder technischen Grundlage basiert diese Entscheidung?

Antwort zu 10:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wurde sich im Rahmen der Anordnung für die Planenlösung entschieden. Eine Gerüstkonstruktion ist ebenso eine temporäre Folienkonstruktion wie das vorhandene Provisorium, hätte jedoch enorme Kosten verursacht. Dem BZA wurde die Wiederaufnahme der Baustelle in Aussicht gestellt.“

Frage 11:

Welche Erwägungen haben das Bezirksamt dazu bewogen, das Risiko einer zeitlich begrenzten Vorleistung höher zu gewichten als die bestehenden Gefahren für Gesundheit und Sicherheit der Mieterinnen, obwohl eine Rückforderung der Kosten in so einem Szenario rechtlich vorgesehen ist?

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Rückforderung der Kosten ist alles andere als sicher. Der Bauherr – der zugleich auch Haupteigentümer ist – ist insolvent. Derzeit sind vom Insolvenzgericht Vollstreckungsmaßnahmen untersagt. Das BWA verfügt nicht über die Haushaltsmittel, um in Vorleistung zu treten.“

Frage 12:

Wurde seitens des Bezirksamts geprüft, ob von Eigentümerseite eine strategische Entmietung beabsichtigt ist? Welche Handlungsmöglichkeiten sieht das Bezirksamt, um solchen Strategien und Methoden entgegenzuwirken und die Wohnverhältnisse zu schützen?

Antwort zu 12:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es gibt keine hinreichenden Anhaltspunkte für eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 6 WiStrG insbesondere für den Nachweis des subjektiven Tatbestandes. Die jetzige Insolvenz des Bauherrn deutet auch darauf hin, dass die verzögerte Bauausführung weniger einer Strategie zur Entmietung als vielmehr mangelnder wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit entspringt.“

Frage 13:

Gibt es einen gesamtstädtischen Maßnahmenplan gegen strategische Entmietung und werden Fälle wie die Luitpoldstraße 23 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen weitergeleitet?

Antwort zu 13:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ein solcher Maßnahmenplan ist nicht bekannt. Meldungen an SenStadt erfolgen nicht.“

Der Senat hat dem nichts hinzuzufügen.

Berlin, den 21.04.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen