

Frau Bezirksverordnete
Anna Howind Moreno
Fraktion der SPD

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Herrn Michael van der Meer (Linksfraktion)

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Sören Benn

Kleine Anfrage 0028-VIII

über

Wohnungsleerstand in der Meyerbeer-/Ecke Smetanastraße (Komponistenviertel)

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. Ist dem Bezirksamt der aktuelle Stand der Baumaßnahmen, Instandsetzungen und Sanierungsvorhaben laut Bauablaufplan am Wohnhaus in der Meyerbeerstr. 78/Ecke Smetanastr. 23, 13088 Berlin bekannt? Konnten die geplanten Maßnahmen mit dem 31. Dezember 2016 erfolgreich abgeschlossen werden?

Nach Kenntnis des Wohnungsamtes, letzte Ortsbegehung fand am 03.02.2017 statt, sind keine sichtbaren Baumaßnahmen eingeleitet worden. Das im Jahr 2016 angekündigte Vorhaben wurde offenbar über die Planungsphase hinaus nicht weiterbetrieben.

2. Welche konkreten Maßnahmen hat das Bezirksamt seit Dezember 2016 ergriffen, den bekannten Sanierungsbedarf des Wohnhauses einzuleiten und welche baulichen Maßnahmen sind/waren in der Folgezeit notwendig, um eine Nutzung zu Wohnzwecken herzustellen? Konnte die Nutzung zu Wohnzwecken wiederhergestellt werden?

Die Eigentümerin des Wohnhauses hat einen weiteren Antrag auf Leerstand gestellt. Der Vorgang befindet sich gegenwärtig in der rechtlichen Prüfung. Geprüft wird ob weitere Maßnahmen gegen die Eigentümerin, insbesondere die Rückführungsanordnung, also die Zuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken, zielfüh-

rend sind bzw. ob die Eigentümerin überhaupt tatsächlich und rechtlich zur Rückführung in der Lage ist. Aufgrund der Komplexität der Fragestellung konnte eine abschließende Entscheidung noch nicht erfolgen.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist die Eigentümerin des Wohnhauses sogenannte unbefreite Vorerbin (Eintragung im Grundbuch).

Als unbefreite Vorerbin ist die Eigentümerin zwar verpflichtet Kosten für gewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen ggf. auch aus ihrem eigenen Vermögen zu begleichen, nicht jedoch muss sie ihr Vermögen einsetzen, um Ausgaben für umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen aufzuwenden. Als unbefreite Vorerbin ist die Eigentümerin im Übrigen nicht berechtigt, Verfügungen über das betreffende Grundstück zu treffen, die etwaige Nacherben beeinträchtigen, d.h. beim Eintritt des Nacherbfalles noch Bestand haben. Verfügungen meint hierbei die Übertragung, Aufhebung, **Belastung** und Inhaltsänderung von Rechten an dem Grundstück, beispielsweise des Eigentums. Praktisch sind daher Grundstücksverfügungen des Vorerben nicht möglich, es sei denn der Nacherbe stimmt zu.

Nach den hier vorliegenden Erklärungen haben die Nacherben einer Belastung des Grundstücks nicht zugestimmt. Aufgrund des bezifferten Sanierungsbedarfs ist eine Darlehensgewährung ohne eine Absicherung über das betreffende Grundstück höchst unwahrscheinlich. In der Klärung befindet sich die Frage, ob und wenn ja gegen wen ggf. mit Zwangsmitteln vorgegangen werden kann, um die Herstellung der Wohnungen zu Wohnzwecken zu erreichen.

3. Sind dem Bezirksamt im Jahr 2016 weitere Anwohnerhinweise zum Leerstand dieses Wohnhauses zugetragen worden? Wenn ja, wie viele Hinweise sind eingegangen und welche konkreten Handlungen seitens des Bezirksamtes folgten hieraus?

Dem Wohnungsamt sind im Jahr 2016 weitere Hinweise zugegangen. Eine gesonderte statistische Erfassung hinsichtlich der Anzahl erfolgt nicht. Weitere Maßnahmen aus den Hinweisen erfolgten nicht, da der Leerstand bereits bekannt gewesen ist.

4. Wie gedenkt das Bezirksamt nach Auslaufen der befristet erteilten Leerstands-Genehmigung am 31. Dezember 2016 nun mit dem Objekt weiter zu verfahren? Beabsichtigt das Bezirksamt, den erteilten Antrag auf Leerstands-Genehmigung ein weiteres Mal zu verlängern? Wenn ja, aus welchen Gründen?

Das Wohnungsamt befindet sich in der Prüfung, ob der Leerstand weiterhin zu genehmigen ist oder ggf. eine Rückführungsanordnung und Zwangsmittel möglich und notwendig sind (vgl. auch Ziff. 2).

5. Gab es für das Bezirksamt nach dem Jahr 2016 Anlass, ordnungsrechtlich gemäß Zweckentfremdungsverbotsgesetz Berlin gegen den Immobilieneigentümer vorzugehen? Wenn ja, was hat der Bezirk unternommen?

Eine Prüfung hierzu ist noch nicht erfolgt und ist abhängig zum Ausgang des Verwaltungsverfahrens.

6. Welches Konzept hat das Bezirksamt in Abstimmung mit dem Eigentümer, um den möglicherweise noch bestehenden und insbesondere künftigen Leerstand zu vermeiden? Wie wird das Bezirksamt vorgehen?

Das Wohnungsamt befindet sich in der Prüfung, ob der Leerstand weiterhin zu genehmigen ist oder ggf. eine Rückführungsanordnung und Zwangsmittel möglich und notwendig sind (vgl. auch Ziff. 2). Weitere Maßnahmen, auch im Zusammenwirken mit der Eigentümerin, sind gegenwärtig nicht vorgesehen.

Vollrad Kuhn