

Kleine Anfragen

der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

II. Wahlperiode

Nr. der Kleinen Anfrage:	KA 185/II
Eingangsdatum:	08.01.2003
Weitergabedatum:	09.01.2003
Fällig am:	23.01.2003
Beantwortet am:	28.01.2003
Erledigt am:	04.02.2003

Ulf Hampel GRÜNE
Antragsteller/in

Kleine Anfrage

Betr.: Leerstand Kniephofstraße 27

Ich frage das Bezirksamt:

1. Seit wann steht das Gebäude leer?
2. Was hat das Bezirksamt bisher unternommen und was wird es zukünftig unternehmen um diesen Zustand zu beseitigen?
3. Welche Möglichkeiten hat das Bezirksamt auf den Eigentümer einzuwirken?

Ulf Hampel

Antwort des Bezirksamtes

- zu 1. Seit wann das Gebäude leersteht, ist dem Wohnungsamt nicht bekannt.
- zu 2. Das Wohnungsamt wurde mit der telefonischen Leerstandsmeldung des Bezirksverordneten, Herrn Ulf Hampel erstmalig am 12.2.2002 auf den Leerstand hingewiesen. Eine kurz darauf durchgeführte Besichtigung bestätigte die Angaben.

Daraufhin wurde die Eigentümerin um Stellungnahme zu dem festgestellten Leerstand gebeten. Die Eigentümerin teilte auf das Stellungnahmeersuchen mit, dass sie beabsichtigt, das Gebäude (eine Villa mit 308 m² Wohnfläche) abzureißen und eine Ersatzbebauung (17 Wohnungen mit insgesamt 1.570 m² Wohnfläche) zu errichten.

Dem eingereichten Abrissantrag hat das Wohnungsamt im Juli 2002 durch Zusicherung der Genehmigung entsprochen. Die Eigentümerin hat, nachdem der Abriss erfolgt ist, zunächst 30 Monate Zeit, den Ersatzwohnraum zu erstellen.

- zu 3. Möglichkeiten, auf die Eigentümerin einzuwirken sind, da dem Abrissantrag entsprochen wurde, derzeit nicht gegeben.

Zudem steht in Frage, ob das Zweckentfremdungsverbot derzeit und zukünftig überhaupt noch angewendet werden kann.

Mit Urteilen vom 13.6.2002 hat der 5. Senat des Oberverwaltungsgerichtes Berlin in insgesamt fünf Berufungsverfahren festgehalten, dass der Berliner Wohnungsmarkt bereits im August 2000 insgesamt so deutlich und nachhaltig entspannt war, dass das Zweckentfremdungsverbot offensichtlich entbehrlich geworden war und die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung daher auch ohne Aufhebung durch den Ordnungsgeber am 1. September 2000 außer Kraft getreten ist. Damit seien die Voraussetzungen für den Erlass (und damit auch das Fortbestehen) eines Zweckentfremdungsverbot nicht mehr gegeben, denn als Voraussetzung hierfür gilt eine „besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung in der Gemeinde“ (also nicht in den einzelnen Bezirken sondern Gesamt-Berlin).

Die Urteile des Oberverwaltungsgerichtes sind jedoch noch nicht rechtskräftig, da gegen die Nichtzulassung der Revision Beschwerden eingelegt wurden. Das Bundesverwaltungsgericht hat nun über die Urteile des OVG zu entscheiden - eine Entscheidung wird in absehbarer Zeit erwartet.

Unter den vorliegenden Umständen ist infolge der noch nicht rechtskräftigen Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Berlin die Verfolgung von Zweckentfremdungen (hierzu zählt auch der Wohnraumleerstand) und die Erteilung von Genehmigungsbescheiden durch das Wohnungsamt vorläufig „gehemmt“. Insbesondere Maßnahmen des Verwaltungszwanges können derzeit nicht ergriffen werden. Allerdings ist es nicht zulässig, von einer völligen Wirkungslosigkeit des Zweckentfremdungsverbot auszugehen und Wohnraum ohne Zustimmung des Wohnungsamtes anderen als Wohnzwecken zuzuführen (Abriss, Leerstand, Zweckentfremdung).

Das Wohnungsamt sichert den Antragstellern deshalb Genehmigungen zu, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung nach der anzuwendenden Zweckentfremdungsverbot-Verordnung gegeben sind. Ungenehmigte Leerstände bzw. gewerbliche Wohnraumnutzungen werden zwar aufgegriffen, Maßnahmen des Verwaltungszwanges jedoch nicht eingeleitet.

Selbst mit der Rechtskraft aller Urteile kann das Zweckentfremdungsverbot noch nicht für alle Verfahren als „offensichtlich entbehrlich“ angesehen werden - hierzu bedarf es noch der förmlichen Aufhebung der Verordnung durch den Ordnungsgeber.

Dann jedoch wären Maßnahmen bzw. Genehmigungen seitens des Wohnungsamtes nicht mehr zulässig bzw. erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Stäglin
Bezirksstadtrat