

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 01.07.14

und Antwort des Senats

Betr.: Kein Schutz für die Mieter/-innen der Erichstraße 29 und 35?

Mit der Veröffentlichung im „Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt“ am 6. Februar 2012 sind große Teile St. Paulis unter den Schutz einer Sozialen Erhaltungsverordnung gestellt worden. Auf der Homepage des Bezirks Hamburg-Mitte heißt es dazu: „Ziel der beiden neuen Verordnungen (für St. Pauli und St. Georg, H.S.) ist es, die Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung, also das angestammte Milieu, zu erhalten, um negative städtebauliche Folgen im Stadtteil oder auch darüber hinaus in anderen Stadtteilen zu verhindern.

Mit den beiden Verordnungen wird ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt eingeführt. Damit unterliegen alle Bauvorhaben wie Modernisierungen und Nutzungsänderungen einer weiteren Genehmigung nach § 173 BauGB. Auf Grundlage der Umwandlungsverordnung ist auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig. Zudem erhält die Stadt ein allgemeines Vorkaufsrecht.

„Ich freue mich, dass wir nun mit den beiden Sozialen Erhaltungsverordnungen in St. Pauli und St. Georg ein Instrument haben, mit dem wir die Stadtentwicklung in diesen Gebieten in den nächsten Jahren nachhaltig steuern und die erreichten Erfolge in der Stadtteilentwicklung sichern können“, so Michael Mathe, Amtsleiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung. ...“ (am 29.6.2014 aus dem Netz gezogen unter <http://www.hamburg.de/mitte/erhaltungsverordnungen/>).

Es geht also um die „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“, im Zusammenhang mit der Umwandlungsverordnung insbesondere um den Schutz gegen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Wie schon in anderen Erhaltungsgebieten kranken diese Regelungen allerdings unter anderem daran, dass nicht genügend bezirkliches Personal für ihre Durchsetzung vorhanden ist und einzelne Eigentümer/-innen immer wieder versuchen, die Verordnung zu unterlaufen. Ein solcher Fall liegt bei den Gebäuden Erichstraße 29 und 35 in St. Pauli-Süd vor, einem Gebiet, in dem eine Soziale Erhaltungs- samt Umwandlungsverordnung gilt.

Der jetzige Eigentümer hat die Bestandshäuser Erichstrasse 29 und 35 zum 1. Januar 2013 erworben und beim Bezirksamt aktuell einen Antrag auf Begründung von Eigentum gestellt. In der Mieter/-innenanhörung am 2. Juni 2014 teilten die anwesenden Mitarbeiter/-innen des Bezirksamtes den Mieter/-innen mit, dass das Bezirksamt über den Eigentümerwechsel nicht informiert worden sei. In der Folge wurden die Prüfverfahren zur Umsetzung der Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung nicht durchgeführt. Der Eigen-

tümerwechsel wurde anscheinend ohne Kenntnis, Prüfung und Genehmigung des Bezirksamtes abgewickelt. So konnte natürlich weder das Vorkaufsrecht der Freien und Hansestadt Hamburg wahrgenommen noch eine Abwendungsvereinbarung getroffen werden.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

- 1. Wie ist sichergestellt, dass bei dem beabsichtigten Verkauf eines Mietshauses in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung die zuständigen Stellen von dieser Absicht Kenntnis erhalten?*
- 2. Welche Stellen sind zuständig?*
- 3. Welche rechtlichen Möglichkeiten stehen dem Bezirksamt oder anderen Behörden in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung zur Verfügung, gegen den Verkauf eines Hauses vorzugehen, wenn darüber nicht vorzeitig informiert wurde?*

Die Finanzbehörde prüft regelhaft alle Immobilienkaufverträge, die die Grundstücke auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) betreffen und die ihr von den beurkundenden Notaren zugesandt werden. Dabei handelt es sich um circa 4.500 Fälle pro Jahr. Im Falle eines festgestellten formalen Vorkaufsrechts werden die Bedarfsträger grundsätzlich umgehend befragt, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt oder auf eine Ausübung verzichtet werden soll. Dabei wird regelhaft auch das zuständige Bezirksamt beteiligt.

Die FHH kann im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung das Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausüben. Gemäß § 28 Absatz 1 BauGB hat der Verkäufer der FHH den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen. Das Grundbuchamt trägt bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur ein, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen wird. Durch die Hamburger Notariate werden alle Grundstückskaufverträge der Finanzbehörde beziehungsweise dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) zugeleitet. Im LIG ist die Abteilung Flächen- und Portfoliomanagement, Referat Planungsbegleitung, zuständig.

Für Gebäude in Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung leitet die Finanzbehörde beziehungsweise der LIG die Kaufverträge dem jeweils zuständigen Bezirksamt, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, weiter, welches die Prüfung nach der Zielsetzung der Sozialen Erhaltungsverordnung (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 4 BauGB) vornimmt und das Ergebnis dem LIG mitteilt. Als mögliche Prüfergebnisse sind zu unterscheiden: Nichtausübung des Vorkaufsrechts mit anschließender Verzichtserklärung beziehungsweise Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts liegen vor. In letzterem Fall ist der Abschluss einer Abwendungsvereinbarung nach § 27 BauGB mit dem Käufer anzustreben. Gelingt dies nicht, ist das Vorkaufsrecht auszuüben.

- 4. Ist der Verkauf eines Wohnhauses in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungssatzung (inklusive Umwandlungsverordnung) ohne die vorherige Durchführung der üblichen Prüfverfahren zulässig?*

Wenn ja, wieso?

Wenn nein, wie kann die Nichteinhaltung des Prüfverfahrens geheilt werden?

Nein, der Verkauf eines Wohnhauses in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung (inklusive Umwandlungsverordnung) ohne die vorherige Durchführung der üblichen Prüfverfahren ist grundsätzlich nicht zulässig (Siehe Antwort zu 3.). Sollte es im Einzelfall zu einem Verkauf ohne die Durchführung der üblichen Prüfverfahren gekommen sein, so ist der Einzelfall zu prüfen.

- 5. Wenn ein Wohnhaus ohne Einhaltung der in einem Erhaltungsgebiet geltenden Regularien verkauft wurde und die Mieter/-innen unter den Ver-*

änderungen zu leiden haben – womöglich die Wohnung sogar verlassen müssen – , wer

- a. ist dann neben den Eigentümern/-innen dafür verantwortlich und*
- b. kommt für den finanziellen Schaden der Mieter/-innen infolge Umzugs, die gegebenenfalls teurere Wohnung et cetera auf?*

Bezogen auf den Fall Erichstraße 29/35 handelt es sich um ein laufendes Verfahren und innerhalb dieses Verfahrens prüft das Bezirksamt Hamburg-Mitte vor dem Hintergrund der Sozialen Erhaltungsverordnung alle Sachverhalte ausdrücklich im Sinne der Mieterinnen und Mieter. Die Frage, ob ein Schaden infolge der Veräußerung für die Mieterinnen und Mieter entsteht und wie dieser gegebenenfalls zu regulieren wäre beziehungsweise gegen wen und unter welchen Voraussetzungen welche Ansprüche geltend gemacht werden können, kann jedoch vor Abschluss des laufenden Verfahrens nicht bewertet werden.

- 6. Wie viele Verkaufsfälle beziehungsweise beabsichtigte Verkäufe hat es im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli seit Februar 2012 gegeben und was hat der Bezirk jeweils unternommen?*

Seit Februar 2012 hat es 26 Fälle der Vorkaufsrechtsprüfung im Rahmen der Prüfung der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli gegeben.

Für eine detaillierte Antwort mit der Angabe einzelner Ergebnisse müssten umfangreiche Unterlagen zu den einzelnen Fällen eingehend geprüft – Objekte und jeweils wohnungsbezogene Mietverhältnisse – und die Ergebnisse einzeln ausgewertet werden. Zudem wäre eine Abwägung hinsichtlich zu schützender personen- und gegebenenfalls unternehmensbezogener Daten erforderlich. Dies ist in der zur Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

Nach Erhalt der Kopie des Grundstückskaufvertrages durch den LIG wird jeweils der Grundstückserwerber oder -erwerberin kontaktiert, hinsichtlich seiner mit dem Erwerb verbundenen Planungen bezüglich des Kaufgegenstandes befragt und der Sachverhalt gemäß den Tatbestandsmerkmalen der sozialen Erhaltungsverordnung geprüft und bewertet. Im Übrigen siehe Antwort zu 3.

- 7. Wann und auf welche Weise hat das zuständige Fachamt vom beabsichtigten Verkauf der Häuser Erichstraße 29 und 35 erfahren?*

Der Kaufvertrag bezüglich der Häuser Erichstraße 29 und 35 vom 25.10.2012 hatte seinerzeit im Bezirksamt nicht zur Prüfung vorgelegen.

Das zuständige Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat am 09. April 2014 den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Nummer 2 BauGB (Soziale Erhaltungsverordnung) für die Begründung von Wohnungseigentum an dem Gebäude Erichstraße 29/35 zur Prüfung erhalten. Im Rahmen des derzeit noch laufenden Antrags- und Genehmigungsverfahrens ist das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung unter anderem den eigentumsrechtlichen Fragen nachgegangen und hat von dem erfolgten Eigentumswechsel erfahren.

- 8. Hatte die Finanzbehörde Kenntnis von dem (geplanten) Verkauf?*
 - a. Wenn ja, seit wann?*
 - b. Wenn ja, wann wurde diese Kenntnis an das zuständige Fachamt des Bezirksamtes oder an andere Stellen (welche) weitergegeben?*

Ja, seit der 44. Kalenderwoche des Jahres 2012.

Der Kaufvertrag oder die Verkaufsanzeige wurde aufgrund eines Büroversehens entgegen der üblichen Praxis dem zuständigen Bezirksamt Hamburg-Mitte nicht angezeigt. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) hat mit seiner Gründung zum 1. Januar 2013 die Geschäftsprozesse optimiert. Eine Beteiligung des zuständigen Bezirksamtes ist seitdem als Standardprozess dokumentiert.

Eine Archivierung derartiger Vorgänge mit Ausnahme der zahlungsbegründeten Unterlagen findet nicht statt. Zu den Gründen können daher keine Angaben mehr gemacht werden.

9. *Was hat das betreffende Fachamt seit dem Bekanntwerden des beabsichtigten beziehungsweise vollzogenen Verkaufs in der Erichstraße 29 und 35 und wann genau unternommen?*
10. *Wann wurde für die Erichstraße 29 und 35 welches Prüfverfahren mit welchem Ergebnis durchgeführt?*
11. *Wie und mit welchem Ergebnis wurde geprüft, ob nach § 172 (4) S. 2 BauGB die Genehmigung zu erteilen ist, weil „ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist“?*

Die Prüfungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen.

12. *War der neue Eigentümer dem zuständigen Fachamt vor dem Verkauf bekannt und welche Informationen lagen über ihn vor?*

Nein. Im Übrigen siehe Antwort zu 7.

13. *Aus welchen Gründen hat die Freie und Hansestadt Hamburg darauf verzichtet, ihr Vorkaufsrecht in Anspruch zu nehmen?*
14. *Wurde eine Abwendungsvereinbarung nach § 27 BauGB erarbeitet?
Wenn nein, warum nicht?
Wenn ja, welchen Inhalt hat sie und was ist damit geschehen?*

Generell ist es Aufgabe des jeweils zuständigen Bezirksamtes, eine Abwendungsvereinbarung zu schließen oder innerhalb der gesetzlichen Frist zu prüfen, ob die materiellen Ausübungsvoraussetzungen vorliegen und eine rechtlich belastbare Begründung dafür zu liefern, warum das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts notwendig macht. Im Übrigen siehe Antworten zu 1. und zu 8.

15. *Sind zudem bezüglich der Gebäude beziehungsweise Wohnungen in der Erichstraße 29 und 35 Beschwerden von Bewohnern/-innen, vom Vermieter oder gegebenenfalls auch von anderer Seite bei Dienststellen der Freien und Hansestadt Hamburg eingegangen?
Wenn ja, wann, bei welchen Dienststellen und worum ging es dabei jeweils?*

Im Fall Erichstraße 29/35 hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vor dem Hintergrund der Sozialen Erhaltungsverordnung eine Erörterung mit dem Eigentümer sowie eine Mieteranhörung am 2. Juni 2014 mit den Mieterinnen und Mietern, zusammen mit dem Verein „Mieter-helfen-Mietern“ durchgeführt (nach § 173 Absatz 3 Satz 1 und 2 BauGB). Darüber hinaus sind im laufenden Verfahren keine Auskünfte möglich.