

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 06.10.14

und Antwort des Senats

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

Die Antwort des Senats auf meine Schriftliche Kleine Anfrage zur Situation der Mieterinnen und Mieter in der Erichstraße 29 und 35 (Drs. 20/12310 vom 8.7.2014) ergab unter anderem, dass der Kaufvertrag für die betreffenden Gebäude – trotz gültiger Sozialer Erhaltungsverordnung – dem Bezirksamt Hamburg-Mitte „nicht zur Prüfung vorgelegen“ hatte. Ursächlich dafür war nach Senatsangaben ein „Büroversehen“, demzufolge der Kaufvertrag beziehungsweise die Verkaufsanzeige vonseiten der Finanzbehörde „entgegen der üblichen Praxis dem zuständigen Bezirksamt Hamburg-Mitte nicht angezeigt“ worden war. Der Kaufvertrag wurde also nicht regelhaft geprüft, wie es das von der Finanzbehörde (Immobilienmanagement 453) am 11. April 2012 vorgelegte „Verfahrensschema, Prüfung und Ausübung des Vorkaufsrechts in Gebieten mit Sozialen Erhaltungsverordnungen im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ vorsieht.

Die Finanzbehörde hatte laut Senatsangaben vom 8. Juli 2014 seit der 44. Kalenderwoche des Jahres 2012 (29.10. bis 4.11.2012) Kenntnis von dem geplanten Verkauf. Die Bescheinigung an den Notar des Käufers, dass die Freie und Hansestadt Hamburg das Vorkaufsrecht nicht in Betracht zieht, ist auf den 2. November 2012 datiert. Das heißt, dass frühestens am Montag, den 29. Oktober 2012, der Kaufvertrag (geschlossen am Donnerstag, den 25. Oktober 2012) in der Finanzbehörde eingegangen ist und am Freitag die Bescheinigung ausgestellt wurde. Innerhalb dieser fünf Tage wurde zwar festgestellt, dass der Kaufvertrag in dem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung (SozErhVO) St. Pauli liegt und einer Bescheinigung bedarf, das in diesem Fall regelhaft durchzuführende Prüfverfahren wurde jedoch nicht eingeleitet.

Nicht nur dieses, sich für die Mieter/-innen höchst nachteilig auswirkende, „Büroversehen“ wirft die Frage auf, wie ernsthaft eigentlich mit den Anforderungen und Bedingungen der Sozialen Erhaltungs- samt quasi anhängender Umwandlungsverordnung umgegangen wird, beispielsweise in der Erichstraße.

Ich frage den Senat:

- 1. Wie und von wem wird die Ausstellung der Bescheinigung für den Eigentümer, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird oder nicht, innerhalb des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) „beantragt“?*
- 2. Warum wurde nach der Erkenntnis, dass der Kaufvertrag Erichstraße 29/35 im Gebiet der SozErhVO St. Pauli liegt und das Vorkaufsrecht*

geprüft werden muss, der Vertrag nicht an das Bezirksamt Hamburg-Mitte weitergeleitet?

3. *Kann eine Bescheinigung auf den Verzicht des städtischen Vorkaufsrechts ohne Vorlage einer Unterlage ausgestellt werden, die ein Prüfergebnis mit entsprechender Entscheidung belegt?*

Wenn ja, warum?

4. *Konnte beziehungsweise durfte vor dem 1. Januar 2013 – zu diesem Termin erfolgte laut Senatsangaben vom 8. Juli 2014 eine Optimierung der Geschäftsprozesse zwischen dem LIG und den Bezirksamtern – eine Bescheinigung auf den Verzicht des Vorkaufsrechts ohne Vorlage einer Unterlage ausgestellt werden, die ein Prüfergebnis mit entsprechender Entscheidung belegt?*

5. *Warum ist das beim Vertrag Erichstraße geschehen?*

Siehe Drs. 20/12310.

6. *Welche amtsinternen Unterlagen müssen für die Ausstellung der zahlungsbegründeten Unterlagen für eine betreffende Bescheinigung vorliegen?*
7. *Wer stellt diese zahlungsbegründeten Unterlagen aus?*

Voraussetzung für den Erlass eines Gebührenbescheids ist die Erteilung eines „Negativattests“ durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG).

8. *Der Gebührenbescheid zur Bescheinigung auf den Verzicht des städtischen Vorkaufsrechts in Sachen Erichstraße 29/35 vom 2. November 2012 ist erst am 10. Juli 2013 ausgestellt worden. Ist es üblich, dass für die Umsetzung eines Gebührenbescheids mehr als acht Monate vergehen?*

Wenn ja, warum?

Nein. Nach anfänglich längeren Zeiträumen zwischen der Erteilung des Negativattests und dem Erlass des Gebührenbescheids liegt die derzeitige Bearbeitungsdauer für die jährlich etwa 4.500 Negativatteste, die eine Gebührenpflicht auslösen, bei drei bis vier Monaten.

9. *Mit Blick auf die Unterlagen bei einem geprüften Kaufvertrag formuliert der Senat am 8. Juli 2014: „Eine Archivierung derartiger Vorgänge mit Ausnahme der zahlungsbegründeten Unterlagen findet nicht statt.“ Warum werden alle anderen Unterlagen offenbar vernichtet und wie erfolgt bei einem Streitfall im Nachhinein die Rekonstruktion und Überprüfung solcher Vorgänge?*

Gemäß Nummer 2.1.6 der Anlage 5 (Aufbewahrungsbestimmungen) zu den Verwaltungsvorschriften für Zahlungen, Buchführung und Rechnungslegung (VV-ZBR) ist eine Archivierung derartiger Vorgänge nur für zahlungsbegründende Unterlagen vorgeschrieben.

10. *„...der Verkauf eines Wohnhauses in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung (inkl. Umwandlungsverordnung) ohne die vorherige Durchführung der Prüfverfahren ist grundsätzlich nicht zulässig“, heißt es seitens des Senats am 8. Juli 2014, und weiter: „Sollte es im Einzelfall zu einem Verkauf ohne Durchführung der üblichen Prüfverfahren gekommen sein, so ist der Einzelfall zu prüfen.“ Wie sieht diese Einzelfallprüfung aus: Wer prüft was und wen innerhalb der beteiligten Behörden und unter welchen Gesichtspunkten?*

Das Rechtsamt des zuständigen Bezirks prüft den jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände.

11. *Wann wird das Ergebnis der Einzelfallprüfung in Sachen Erichstraße 29/35 vorliegen und wie und mit wem wird es kommuniziert?*

Das Ergebnis der Einzelfallprüfung „Erichstraße 29/35“ hat ergeben, dass der Kaufvertrag mit Eintragung in das Grundbuch wirksam geworden ist und die Stadt Hamburg keine Rückabwicklung beim Grundbuchamt verlangen kann.

Dieses Prüfergebnis wurde den Mieterinnen und Mietern des Gebäudes Erichstraße 29/35 gegenüber im Rahmen des derzeit laufenden Prüfverfahrens nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB kommuniziert und am 16. September 2014 in einem gemeinsamen Gespräch im Bezirksamt Hamburg-Mitte erörtert.

12. *Was passiert, wenn in einer Behörde ein „Büroversehen“ geschieht und eine Verordnung missachtet wird? Welche Folgen hat das für die Behörde, welche für den Kaufvertragsinteressenten, welche für die betroffenen Mieter/-innen?*
13. *Wer beziehungsweise welche Institution hat die Befugnis, diesem „Versehen“ innerhalb der Finanzbehörde nachzugehen und es aufzuklären und wann ist das im vorliegenden Fall konkret geschehen?*
14. *Wie wirkt sich ein „Versehen“ am Anfang auf den weiteren Ablauf eines Verfahrens aus? Wie wird der Fehler im Fall Erichstraße geheilt?*

Soweit ein Büroversehen vorliegt, erfolgt eine Analyse der Ursachen. Wenn schuldhaftes Handeln nachgewiesen werden kann, muss Regress geprüft werden. Soweit eine Heilung möglich ist, wird diese vorgenommen. Darüber hinaus sind Vorkehrungen zu treffen, die einen solchen oder ähnlichen Fall ausschließen. Die Befugnis liegt beim jeweiligen Dienstvorgesetzten.

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum ist in Gebieten einer Sozialen Erhaltungsverordnung durch das zuständige Bezirksamt zu genehmigen. Die Genehmigung wird auf Grundlage der Umwandlungsverordnung erteilt, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, dass sieben Jahre lang die Wohnungen nur von den jeweiligen Mietern gekauft werden können.

Ob infolge der Veräußerung des Objektes und Erteilung eines Negativattests ohne vorherige Beteiligung des Bezirksamtes ein Schaden aufgetreten ist, kann vor Abschluss der noch laufenden Verhandlungen mit dem Eigentümer nicht beantwortet werden.

15. *Auch wenn es zwischenzeitlich eine Regelung bezüglich des Wohnrechts der Altmietler/-innen gegeben hat, bleibt doch klar: Zum 31. Oktober 2014 sollen die Wohnhäuser in der Erichstraße 29 und 35 umgewandelt werden. Dies jedoch entspricht nicht den Zielen der SozErhVO, die ja erlassen wurde, um eine vorhandene Bevölkerungsstruktur zu schützen. Wie soll also die Umwandlung der betreffenden Gebäude in der Erichstraße verhindert werden?*

Zurzeit ist das Prüfverfahren des Antrags nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB nicht abgeschlossen. Im Kontext des Genehmigungsverfahrens nach § 173 BauGB finden Erörterungen und Anhörungen mit dem Eigentümer und den Mieterinnen und Mietern statt.