

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dr. Carola Ensslen (DIE LINKE) vom 05.11.20

und Antwort des Senats

**Betr.: Leerstand von Wohnraum im Wahlkreis 5 (Rotherbaum/Harvestehude/
Eimsbüttel-Ost)**

Einleitung für die Fragen:

Obwohl in Hamburg bezahlbarer Wohnraum für viele Bürger/-innen nur schwer zu finden ist, gibt es weiterhin Leerstände insbesondere in zentralen Wohngebieten. Nicht zuletzt haben steigende Mieten und Immobilienspekulationen ihren Anteil an dieser Entwicklung. Das Gebäude am Grindelberg 35 fällt dabei besonders auf. Länger als ein Jahrzehnt wird das Wohnhaus nur spärlich genutzt und ist mittlerweile völlig heruntergekommen. Aktuell wird das gesamte Gebäude lediglich von zwei Mietern/-innen und einem kleinen Friseursalon genutzt. Im Übrigen bleibt der dringend benötigte Wohnraum ungenutzt. Ebenfalls weiterhin leer steht das Gebäude Grindelallee 80.

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat setzt sich kontinuierlich für den Schutz und den Erhalt bestehenden sowie für die Schaffung neuen Wohnraums ein. Zum physischen Erhalt des Wohnungsbestandes sowie zur Gewährleistung seiner zweckgetreuen Nutzung stellt der Vollzug des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes einen wichtigen Baustein zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen dar. Deshalb ist es dem Senat ein wichtiges Anliegen, dass Wohnraum im Fall der rechtswidrigen Zweckentfremdung unverzüglich wieder Wohnzwecken zugeführt wird – dies gilt auch für ungerechtfertigte Wohnungsleerstände. Auch im Jahr 2018 wies Hamburg mit lediglich 0,5 Prozent erneut die niedrigste Leerstandsquote unter den Stadtstaaten im Geschosswohnungsbau auf. Die in Hamburg festgestellten Wohnungsleerstände sind überwiegend durch Baumaßnahmen bedingt und stehen im Einklang mit den Vorschriften des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes. Die Baumaßnahmen umfassen beispielsweise Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder auch die Schaffung neuen Wohnraums durch den Ausbau von Dachgeschossen. Unrechtmäßigen Leerständen wird durch die Wohnraumschutzdienststellen der Bezirksämter mit dem Ziel nachgegangen, diese schnellstmöglich zu beenden. Hierbei kann es jedoch im Einzelfall, zum Beispiel durch Ausschöpfung des Rechtswegs, aufgrund gerichtlicher Anordnungen oder durch andere Faktoren zu Verzögerungen kommen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Grindelberg 35

Frage 1: *Wie lange und warum steht das Gebäude Grindelberg 35 (weitgehend) leer?*

Wie viele Einheiten hat das Gebäude und wie viele davon stehen leer?

Welche Planungen und baurechtlichen Anträge gibt es seitens des/der Eigentümers/-in?

Frage 2: *Aus welchem Grund wird der Leerstand toleriert?*

Ist dieser Grund noch aktuell und inwieweit wird er auf seine Plausibilität hin geprüft?

Frage 3: *Welche Maßnahmen sind bisher im Falle des Gebäudes Grindelberg 35 getroffen worden und welche sind geplant, um den Leerstand dort zu beenden und das Grundstück wieder nutzbar zu machen? Bitte ausführlich darlegen, auch im Hinblick auf Zwangsgelder und Enteignung.*

Antwort zu Fragen 1, 2 und 3:

Das betroffene Gebäude besteht nach den Erkenntnissen des zuständigen Bezirksamts aus zwei Gewerbeeinheiten und acht Wohneinheiten. Im Jahr 2013 stellte das zuständige Bezirksamt unter der in der Fragestellung genannten Adresse einen Leerstand bei sechs von acht Wohnungen fest. Im daraufhin initiierten Verwaltungsverfahren wegen des Anfangsverdachts einer Zweckentfremdung von Wohnraum aufgrund eines ungeRechtfertigten Leerstandes, unterbreitete der Verfügungsberechtigte ein beachtliches Angebot für die Bereitstellung von Ersatzwohnraum und beantragte eine Zweckentfremdungsgenehmigung für den betroffenen Wohnraum. Diese war ihm aufgrund eines rechtlichen Anspruchs gemäß § 10 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz zu erteilen. Die Rechtsprechung geht insofern davon aus, dass ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum den durch die Zweckentfremdung verursachten Verlust von bestehendem Wohnraum regelmäßig auf Dauer kompensiert. Daher unterliegt der Wohnraum unter der in der Fragestellung genannten Adresse nicht mehr dem Zweckentfremdungsverbot des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes, und für das zuständige Bezirksamt besteht keine rechtliche Möglichkeit, die Aufnahme einer Wohnnutzung für die betroffenen Räumlichkeiten zu verlangen. Insofern erfolgen diesbezüglich auch unter wohnraumschutzrechtlichen Gesichtspunkten keine weiteren Überprüfungen.

Soweit Räumlichkeiten in dem Objekt vermietet sind, ist der Verfügungsberechtigte grundsätzlich bereits aus den Mietverhältnissen verpflichtet, diese so zu erhalten, dass sie zum bestimmungsgemäßen Gebrauch genutzt werden können. Dem zuständigen Bezirksamt sind bisher keine Mängel betreffend bewohnter Wohnungen gemeldet worden. Festgestellte Mängel, welche ein Einschreiten durch ordnungsrechtliche Verfügungen gebieten würden, sind daher nicht bekannt. Im Übrigen liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Grindelallee 80

Frage 4: *Wurde das Grundstück Grindelallee 80 inzwischen verkauft beziehungsweise ein Eigentümerwechsel vollzogen?*

Wenn ja, an wen wurde es verkauft?

Antwort zu Frage 4:

Über einen Eigentümerwechsel oder Verkauf des Grundstücks liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 5: *Warum steht das Gebäude in der Grindelallee 80 immer noch vollständig leer?*

Antwort zu Frage 5:

Die Wohnungen befinden sich in einem unter rechtlichen Gesichtspunkten aktuell nicht bewohnbaren Zustand. Im Übrigen siehe Drs. 21/18950.

Frage 6: *Wie ist der Stand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens hinsichtlich der Aufforderung des Bezirksamtes Eimsbüttel, einen ordnungsgemäßen Zustand des Gebäudes wiederherzustellen?*

Wie hat das Oberverwaltungsgericht über die Beschwerde hinsichtlich der aufschiebenden Wirkung entschieden?

Antwort zu Frage 6:

In der Hauptsache ist das Verfahren aktuell noch nicht abgeschlossen. Das Eilverfahren hingegen wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Nachdem das Verwaltungsgericht zunächst die aufschiebende Wirkung gegen das Wiederherstellungsgebot anordnete, war der weitere Vollzug der Verfügung aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Das Oberverwaltungsgericht hat die Entscheidung des Verwaltungsgerichts auf die Beschwerde des zuständigen Bezirksamts hin inzwischen aufgehoben und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung abgelehnt, wodurch die Sofortvollziehbarkeit des Wiederherstellungsgebots wieder aufgelebt ist. Da die ursprünglich gesetzten Fristen zur Wiederherstellung des Wohnraums aufgrund der Verfahrensdauern abgelaufen sind, waren dem Verfügungsberechtigten neue angemessene Fristen zu setzen. Aufgrund der sehr umfangreich erforderlichen Bauarbeiten wurde die Frist zur Befolgung des Wiederherstellungsgebotes auf den 28. Februar 2021 neu festgesetzt.

Frage 7: *Inwieweit trifft es zu, dass der bisherige Eigentümer sich im Ausland befindet und hier gar keine ladungsfähige Anschrift besitzt, sondern nur einen gemieteten Briefkasten?*

Inwieweit werden verwaltungsgerichtliche Verfahren und gegebenenfalls Vollstreckungsmaßnahmen dadurch behindert?

Falls ja, welche Möglichkeiten gibt es, dennoch das Gebäude wieder bewohnbar zu machen?

Antwort zu Frage 7:

Der Verfügungsberechtigte hat in den Verfahren einen Rechtsanwalt mandatiert, welcher auch empfangsbevollmächtigt ist. Behinderungen der Verfahren durch den Aufenthaltsort des Verfügungsberechtigten oder anderweitige Zustellungshindernisse sind nicht bekannt.

Frage 8: *Welche (weiteren) Maßnahmen sind seit der Antwort in Drs. 21/18950 getroffen worden oder sind in Planung? Bitte ausführlich darlegen, auch im Hinblick darauf, inwieweit Zwangsgelder oder eine Enteignung nunmehr in Betracht kommen.*

Antwort zu Frage 8:

Bis zum Ablauf der gesetzten Frist zur Wiederherstellung des Wohnraums kommt die Anwendung von Zwangsmitteln vorerst nicht in Betracht. Im Übrigen siehe Antwort zu 6.

Frage 9: *Gibt es weitere baurechtliche Anträge in Bezug auf das Grundstück beziehungsweise Gebäude?*

Wenn ja, welche und mit welchen (geplanten) Reaktionen seitens des Bezirksamtes Eimsbüttel?

Antwort zu Frage 9:

Es liegt ein Bauantrag für den Umbau und die Ertüchtigung der Wohnungen im ersten bis dritten Obergeschoss und Ausbau des Dachgeschosses zur Prüfung vor. Im Übrigen siehe Antwort zu 6.

Rentzelstraße 12

Frage 10: *Wie ist der Stand der Sanierungsarbeiten in dem Gebäude Rentzelstraße 12?*

Frage 11: *Wie viele Wohneinheiten und wie viele Gewerbeeinheiten gibt es in dem Gebäude?*

Wie viele Wohneinheiten stehen leer?

Antwort zu Fragen 10 und 11:

Das Gebäude besteht nach Aktenlage aus einer Gewerbeeinheit und acht Wohneinheiten. Dem zuständigen Bezirksamt ist mitgeteilt worden, dass der betreffende Wohnraum nach Leerstand saniert und wieder vermietet worden sei. Auch ergaben die Ermittlungen des zuständigen Bezirksamtes, dass aktuell 18 Wohnsitzanmeldungen der gegenständlichen Adresse zugeordnet werden konnten. Es ist daher zunächst nicht von einem fortwährenden Leerstand auszugehen. Dies soll durch eine zeitnahe Überprüfung vor Ort durch das zuständige Bezirksamt verifiziert werden.

Darüber hinaus ist für das Gebäude eine Genehmigung für den „Ausbau einer Dachfläche, Anbau von Balkonen“ erteilt worden. Der Baubeginn wurde bisher nicht angezeigt.

Frage 12: *Wurde eine Nutzung nach § 13 HmbWoSchG angezeigt? Wurde eine Wohnraumschutznummer vergeben? Wurde diese befristet erteilt?*

Wenn ja, über welchen Zeitraum?

Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Frage 12:

Nein. Im Übrigen siehe Antwort zu 10 und 11.

Frage 13: *Welche weiteren Erkenntnisse hinsichtlich der Fragestellungen in Drs. 21/18950 zu diesem Gebäude liegen inzwischen vor?*

Antwort zu Frage 13:

Siehe Antwort zu 10 und 11.