

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Dr. Carola Ensslen (DIE LINKE) vom 07.12.20

### **und Antwort des Senats**

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

#### **Einleitung für die Fragen:**

*Obwohl in Hamburger 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. Da kann es nicht zufrieden stellen, dass das Gebäude am Grindelberg 35 nicht genutzt wird. In § 10 Absatz 2 HmbWoSchG heißt es, dass das öffentliche Interesse in der Regel durch Bereitstellung von Ersatzraum ausgeglichen wird. Das kann doch nicht ewig gelten.*

*Weitere Leerstände fallen in der Johnsallee auf. Insbesondere das Gebäude und Gelände in der Johnsallee 3 befindet sich in einem offenkundig bereits ziemlich verwilderten Zustand.*

*Ich frage den Senat:*

#### **Einleitung für die Antworten:**

Der Senat setzt sich in allen bekannten Fällen des rechtswidrigen Wohnungsleerstandes für eine möglichst rasche Wiederaufnahme der Wohnnutzung ein. Hierbei kann es jedoch im Einzelfall, zum Beispiel durch unklare Eigentumsverhältnisse, die Unerreichbarkeit von Verfügungsberechtigten, die Ausschöpfung des Rechtswegs, aufgrund gerichtlicher Anordnungen oder durch andere Faktoren zu teilweise erheblichen Verzögerungen kommen. Soweit Verfügungsberechtigte oder ihre Aufenthaltsorte unbekannt sind, müssen häufig zunächst aufwendige und lang andauernde Ermittlungsmaßnahmen ergriffen werden, damit diesen gegenüber die gebotenen Maßnahmen nach den Vorschriften des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) ergriffen werden können.

Die zum Wohnraum erlassenen Zweckentfremdungsverbote sollen den vorhandenen Wohnraumbestand und seine zweckgetreue Nutzung in angespannten Wohnungsmärkten gewährleisten. Insofern geht die höchstrichterliche Rechtsprechung davon aus, dass regelmäßig ein Anspruch auf die Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung für Wohnraum besteht, wenn hierfür Ersatzwohnraum beachtlich angeboten wird. In diesen Fällen kommt die Versagung der Genehmigung nur in atypischen Fallkonstellationen in Betracht. Unter welchen Voraussetzungen ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum vorliegt, regelt § 10 Absatz 2 HmbWoSchG. Sind die Voraussetzungen erfüllt und liegt kein atypischer Fall vor, besteht ein Anspruch auf die Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung, ohne dass der zuständigen Behörde hierbei ein weiteres Ermessen eingeräumt ist. Der betroffene Wohnraum unterliegt im genehmigten Umfang sodann nicht mehr dem Zweckentfremdungsverbot des HmbWoSchG.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

**Grindelberg 35**

- Frage 1:** *In welchem baulichen Zustand befindet sich das Gebäude? Müssen aufgrund des langen Leerstands Maßnahmen ergriffen werden?  
Wenn ja, welche und was ist diesbezüglich bislang geschehen?*
- Frage 2:** *Welche Planungen und baurechtlichen Anträge gibt es seitens des/der Eigentümers/-in?*
- Frage 3:** *Wie viele Eigentümer/-innenwechsel gab es seit 2013? Sind Verkaufsabsichten bekannt?*
- Frage 4:** *Inwieweit halten Senat beziehungsweise zuständige Behörden es für möglich, nach nunmehr sieben Jahren Leerstand von sechs Wohnungen von einem Ausnahmefall nach § 10 Absatz 2 HmbWoSchG auszugehen und entsprechend zu handeln? Bitte ausführlich erläutern.*
- Frage 5:** *Handelt es sich bei dem/der Eigentümer/-in um eine juristische oder natürliche Person? Bitte den Namen nennen, falls möglich.*

**Antwort zu Fragen 1 bis 5:**

Das in der Fragestellung genannte Gebäude steht nach Aktenlage seit 2013 ununterbrochen im Alleineigentum derselben natürlichen Person. Es sind den zuständigen Behörden keine Verkaufsabsichten bekannt. Die wohnraumschutzrechtliche Zweckentfremdungsgenehmigung war aufgrund eines rechtlichen Anspruchs zu erteilen, da der beachtlich angebotene und auch tatsächlich erstellte Ersatzwohnraum den von der Genehmigung umfassten potenziellen Wohnraumverlust auf Dauer kompensiert. Es war auch keine atypische Fallkonstellation gegeben. Insofern konnte die Genehmigung weder versagt noch befristet werden. Im Übrigen siehe Vorbemerkung und Drs. 22/2049.

**Rentzelstraße 12**

- Frage 6:** *Handelt es sich bei dem/der Eigentümer/-in um eine juristische oder natürliche Person? Bitte den Namen nennen, falls möglich.*
- Frage 7:** *Hat das zuständige Bezirksamt inzwischen eine Überprüfung vor Ort vorgenommen?  
Wenn ja, mit welchem Ergebnis?  
Wenn nein, warum nicht und für wann genau ist die Überprüfung geplant?*

**Antwort zu Fragen 6 und 7:**

Das in der Fragestellung genannten Gebäude steht nach Aktenlage im Eigentum einer juristischen Person. Eine Prüfung des Sachverhalts hat ohne die bisherige Feststellung eines Leerstandssachverhalts stattgefunden. Eine weitere Prüfung im Wege eines Ortstermins wird voraussichtlich am Anfang des Jahres 2021 erfolgen.

**Johnsallee 48 und Johnsallee 3**

**Vorbemerkung:** *Bitte die Fragen 8 bis 15 jeweils für die Nummer 48 und die Nummer 3 beantworten.*

- Frage 8:** *Wie viele Einheiten haben die Gebäude jeweils, wie viele stehen davon seit wann aus welchen Gründen leer und seit wann hat das zuständige Bezirksamt Kenntnis davon?*
- Frage 9:** *Handelt es sich um Gebäude mit Eigentumswohnungen oder um je eine/-n Eigentümer/-in des gesamten Hauses?*

- Frage 10:** Sind die Eigentümer/-innen bekannt?  
Wenn ja, handelt es sich um juristische oder natürliche Personen?  
Bitte Namen nennen, falls möglich.  
Wenn nein, warum nicht und was wird zur Ermittlung getan?
- Frage 11:** Welche Handlungsmöglichkeiten bestehen zur Beseitigung des Leerstandes bei unbekanntem/-r Eigentümer/-in?
- Frage 12:** Wie viele Eigentümer/-innenwechsel gab es in den letzten zehn Jahren? Sind Verkaufsabsichten bekannt?
- Frage 13:** Aus welchem Grund wird der Leerstand akzeptiert?
- Frage 14:** Welche Maßnahmen wurden bislang ergriffen oder sind geplant, um den Leerstand zu beenden? Bitte ausführlich darlegen.
- Frage 15:** Welche Planungen und baurechtlichen Anträge gibt es?

**Antwort zu Fragen 8 bis 15:**

Das Gebäude unter der Anschrift Johnsallee 3 steht nach Aktenlage seit über zehn Jahren unverändert im Gemeinschaftseigentum zweier natürlicher Personen, welche dem zuständigen Bezirksamt namentlich bekannt sind. Es besteht aus einer baurechtlich genehmigten Wohneinheit. Diese steht nach Kenntnis des zuständigen Bezirksamtes seit 2018 leer.

Das Gebäude unter der Anschrift Johnsallee 48 steht nach Erkenntnissen des zuständigen Bezirksamtes seit über zehn Jahren unverändert im Eigentum derselben juristischen Person. Es umfasst sieben baurechtlich genehmigte Wohneinheiten. Von einem Wohnungsleerstand nahm das zuständige Bezirksamt erstmals im Jahr 2017 Kenntnis. Nach der letzten Überprüfung im Dezember 2020 vor Ort, konnte ein Leerstand in einer Dachgeschosswohnung festgestellt werden. Die vor Ort durchgeführte Ermittlung und Befragung brachten keine Erkenntnisse über weitere Wohnungsleerstände. Die Verfügungsberechtigte ist unter der beim Bezirksamt bekannten Anschrift nicht zu erreichen, weshalb es zu Verzögerungen im Verfahren zur Leerstandsbeendigung gekommen ist.

Die Leerstände in den Gebäuden unter den Anschriften Johnsallee 3 und Johnsallee 48 werden nicht akzeptiert und auch nicht geduldet. Jedoch sind die Verfahren durch den unbekanntem Aufenthaltsort beziehungsweise die unbekanntem Anschriften der Verfügungsberechtigten erheblich verzögert worden. Die Verfahren werden weiterhin betrieben und sind noch nicht abgeschlossen. Die Ermittlungsbemühungen hinsichtlich der Anschriften der Verfügungsberechtigten werden aufrechterhalten, damit diesen gegenüber die nach dem HmbWoSchG gebotenen Maßnahmen zur Beendigung des Leerstands ergriffen werden können. Die zuletzt für die Verfügungsberechtigten zum Gebäude in der Johnsallee 3 in Tiflis (Georgien) ermittelte Anschrift, erwies sich nicht als verfahrensförderlich.

In beiden Fällen versucht das zuständige Bezirksamt weiterhin, die Verfügungsberechtigten ausfindig zu machen und entsprechende Maßnahmen im Sinne des HmbWoSchG zu vollziehen. Parallel wird der Erlass eines Wohnnutzungsgebots ebenso wie die Einsetzung eines Treuhänders geprüft. Diese Maßnahmen sollen im entsprechenden rechtlichen Rahmen nach Möglichkeit durchgeführt werden. Des Weiteren siehe Vorbemerkung.

Im Übrigen liegen den zuständigen Behörden keine weiteren Erkenntnisse vor.