

Bezirksamt Mitte von Berlin
Bezirksstadträtin für Jugend, Familie
und Bürgerdienste



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
Herrn Bezirksverordneten Taylan Kurt
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
über
Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
und
Bezirksbürgermeister

GeschZ.	JugFamBüD L
(bitte immer angeben)	
Bearbeiter/in:	Frau Reiser
Dienstgebäude:	Rathaus Mitte, Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin
Zimmer	721
Telefon	(030) 9018- 23700
Telefax	(030) 9018-23498
Intern	918-23700
E-Mail	ramona.reiser@ba-mitte.berlin.de E-Mail nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur verwenden
Datum	14.12.2020

Schriftliche Anfrage 1019/V
„Warum tut sich nichts bei der Perleberger Straße 50?“

Sehr geehrter Herr Kurt,

namens des Bezirksamtes Mitte beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Wie ist der aktuelle Sachstand der „Bemühungen“ des Bezirksamts die Perleberger Straße 50 instandsetzen und bewohnbar zu machen?

Seitens der Zweckentfremdung sind derzeit keine Maßnahmen möglich, da das Gebäude von der Polizei beschlagnahmt wurde.

2. Wie beurteilt das Bezirksamt die öffentliche Wahrnehmung seines Umgangs mit der Perleberger Straße 50 und seiner bisherigen Tätigkeiten bzw. nimmt diese wahr, sofern das Bezirksamt keine Beurteilung treffen möchte?

Im Bereich der Wohnungsaufsicht befinden sich zahlreiche Vollstreckungsakten zum oben genannten Gebäude.

Darin befindet sich ebenfalls ein Gutachten von Dipl.Ing U Schäfer aus dem Jahre 2016. Bewertet werden sollte eine Wohnung im Dachraum, jedoch wurden Aussagen zum Gesamtgebäude abgegeben. Auftraggeber war das AG Mitte, zur Ermittlung des Verkehrswertes des Gebäudes bzw. einzelner Wohnungen anlässlich zahlreicher Vollstreckungsersuchen und beabsichtigter Zwangsversteigerungen. Daraus geht hervor, dass das Gebäude in einem baufälligen und unbewohnbaren Zustand befindet. Es besteht Einigkeit, dass das Haus derzeit unbewohnbar ist. Insbesondere gibt es im Gartenhaus keine Treppe und damit keinen gefahrenfreien Zugang zu den oberen Stockwerken. Darüber hinaus ist eine Reihe von Fenstern in der oberen Etage des Gartenhauses nicht vorhanden.

Dienstgebäude
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(Barrierefreier Zugang)

Verkehrsverbindungen
Bahn U5 Schillingstraße
Bus 142, 200 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)
Tram M5, M6, M8m (Büschingstr.)
M5, M6, M4, M8 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post@ba-mitte.berlin.de / post@ba-mitte-berlin.de-mail.de
Besuchen Sie uns auf: Twitter/Instagram: ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: Bezirksamt Mitte
Internet: www.berlin-mitte.de

Bereits aus einer vorherigen Ausführung in einem Protokoll zur Eigentümerversammlung geht hervor, dass das Gebäude aktuell nicht bewohnbar ist. Insofern könnte bei tatsächlicher Gefahrenlage die Bauaufsicht tätig werden.

- 3. Das Bezirksamt erklärt in der Berliner Woche einerseits „Erst wenn alle Zwangsmittel ausgeschöpft sind, könnte die Treuhänderregelung in Anschlag gebracht werden.“, andererseits wurden aber laut Wem gehört Moabit keinerlei Bußgelder verhängt, keine sogenannte Ersatzvornahme vorgenommen etc., um alle Zwangsmittel auszuschöpfen, um einen Treuhänder einsetzen zu können. Wie passt das zusammen?**

https://www.berliner-woche.de/moabit/c-bauen/perleberger-strasse-50-steht-seit-ueber-einem-jahrzehnt-leer_a261283

Seitens der Zweckentfremdung wurden keine Zwangsmittel angedroht oder festgesetzt aus den oben genannten Gründen. Zudem liegen Erkenntnisse vor, dass es sich nicht um bewohnbaren bzw. schützenswerten Wohnraum handelt, womit keine Verfahren nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz möglich sind. Das Gesamtgebäude ist in einem baufälligen unbewohnbaren Zustand. Bereits aus einem Holzschutzgutachten aus dem Jahre 2003 geht hervor, dass ein Schwammbefall zu verzeichnen ist. Zudem wurden große Teile des Gebäudes beschlagnahmt, bislang hat das Landgericht sich zu diesem Verfahren nicht geäußert. Die übrigen Eigentümer haben eidesstattliche Versicherungen abgegeben oder sind insolvent.

- 4. In der schriftlichen Anfrage 590/V teilt das Bezirksamt mit, dass seit der Beschlagnahmung der Immobilie im Zuge der Ermittlungen der Berliner Polizei gegen die sogenannte Clan-Kriminalität seine Bemühungen seit 2018 das Haus instand setzen zu lassen, ruhen würden. Auch könne solange kein zweckentfremdungsrechtliches Verfahren geführt werden. Der BZ ist zu entnehmen, dass die im Rahmen der sog. Clan-Kriminalität beschlagnahmten Häuser nun dem Land Berlin gehören würden (<https://www.bz-berlin.de/berlin/neukoelln/die-ersten-beschlagnahmten-clan-immobilien-gehoren-nun-berlin>) Hierzu frage ich:**

- a) Gehört das Haus zu dem Paket, das in Landesbesitz übergegangen ist?**

Nein, dem Zeitungsartikel ist zu entnehmen, dass lediglich 2 der 77 beschlagnahmten Häuser dem Land Berlin gehören. Das Landgericht Berlin hat die Einziehung zweier vorläufig beschlagnahmter Grundstücke in Berlin-Neukölln angeordnet, die nach Auffassung des Gerichts mit Erlösen aus Straftaten, die sich aber nicht näher eingrenzen ließen, finanziert wurden. Eigentümer dieser Grundstücke ist ein 26-jähriger Berliner ohne nennenswerte Einkünfte, der derzeit in Haft sitzt. Gegen den Beschluss vom 07.04.2020 wurde sofortige Beschwerde eingelegt, wie das Gericht am 17.04.2020 mitteilte (Az.: 541 KLs 1/20).

- b) Hat das Bezirksamt damit nun begonnen, entsprechende Zwangsmittel anzustrengen, um das Haus wieder instandsetzen zu lassen (schriftliche Anfrage**

Dienstgebäude
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(Barrierefreier Zugang)

Verkehrsverbindungen
Bahn U5 Schillingstraße
Bus 142, 200 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)
Tram M5, M6, M8m (Büschingstr.)
M5, M6, M4, M8 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post@ba-mitte.berlin.de / post@ba-mitte-berlin.de-mail.de
Besuchen Sie uns auf: Twitter/Instagram: ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: Bezirksamt Mitte
Internet: www.berlin-mitte.de

590/V: „Welche Möglichkeiten sieht das Bezirksamt, einen Treuhänder gemäß Zweckentfremdungsverbot-Gesetz einzusetzen, bzw. warum ist nach Ansicht des Bezirksamtes die Einsetzung eines Treuhänders rechtlich ausgeschlossen? Zu 2. Diese Frage kann erst geklärt werden, wenn die Beschlagnahmung endet. Es scheint nach derzeitiger Kenntnisstand sowohl möglich zu sein, die Treuhänderregelung nach §4a ZwVbG als auch nach §4b anzuwenden. Ob und wenn ja, wann ein Verfahrensstand erreicht werden könnte, der eine belastbare Antwort auf diese Frage und ggf. weitere Schritte ermöglichen würde, ist derzeit nicht absehbar.“)?

Nein. Während dieser Ermittlungen hat weder das Land Berlin noch der Bezirk die Eigentümer Zugriff auf die Immobilie. Bis dieses – je nach Ausgang weiterer Ermittlungserkenntnisse – vom Land Berlin eingezogen wird, bleibt es noch im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Rückführungsanordnungen oder Wiederherstellungen im zweckentfremdungsrechtlichen Sinne können nicht durchgeführt werden.

c) Wie sind die Eigentumsverhältnisse für die einzelnen Wohnungen in dem Haus?

Aus dem Grundbuch gehen folgende Eigentümer hervor:

Perleberger Str. 50	1	W – Wohnungseigentum		Tallinas Hausverwaltung s GmbH					
Moa bit	7601	Tiergarten	42	294	Perleberger Str. 50	10	W - Wohnungseigentum	Fattah Grundstücksgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	
Moa bit	7602	Tiergarten	42	294	Perleberger Str. 50	11	W - Wohnungseigentum	Fattah Grundstücksgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	
Moa bit	7603	Tiergarten	42	294	Perleberger Str. 50	12	W - Wohnungseigentum	Fattah Grundstücksgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	
Moa bit	7604	Tiergarten	42	294	Perleberger Str. 50	13	W - Wohnungseigentum	Fattah Grundstücksgesellschaft UG	

Dienstgebäude
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(Barrierefreier Zugang)

Verkehrsverbindungen
Bahn U5 Schillingstraße
Bus 142, 200 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)
Tram M5, M6, M8m (Büschingstr.)
M5, M6, M4, M8 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post@ba-mitte.berlin.de / post@ba-mitte-berlin.de-mail.de
Besuchen Sie uns auf: Twitter/Instagram: ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: Bezirksamt Mitte
Internet: www.berlin-mitte.de

								(haftungsbeschränkt)			
Moa bit	76 05	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	1 4	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)			
Moa bit	76 06	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	1 5	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)			
Moa bit	76 07	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	1 6	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)			
Moa bit	76 08	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	1 7	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)			
Moa bit	76 09	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	1 8	W - Wohnung seigentum	Vojoud	Ali- Asg har		25.1 2.192 1
Moa bit	76 10	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	1 9	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellschaft ft 2 UG (haftungsbeschränkt)			
Moa bit	75 93	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	2	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)			
Moa bit	76 11	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	2 0	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellschaft UG			

Dienstgebäude

Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(Barrierefreier Zugang)

Verkehrsverbindungen

Bahn U5 Schillingstraße
Bus 142, 200 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)
Tram M5, M6, M8m (Büschingstr.)
M5, M6, M4, M8 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:

post@ba-mitte.berlin.de / post@ba-mitte-berlin.de-mail.de
Besuchen Sie uns auf: Twitter/Instagram: ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: Bezirksamt Mitte
Internet: www.berlin-mitte.de

								(haftungsbeschränkt)			
Moa bit	76 12	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	2 1	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)			
Moa bit	76 13	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	2 2	W - Wohnung seigentum	Alram	Stefan		09.1 0.196 4
Moa bit	76 14	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	2 3	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)			
Moa bit	76 15	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	2 4	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)			
Moa bit	76 16	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	2 5	W - Wohnung seigentum	BDS Service GmbH			
Moa bit	76 17	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	2 6	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellschaft 2 UG(haftungsbeschränkt)			
Moa bit	76 18	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	2 7	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)			
Moa bit	76 19	Tiergarten	4 2	294	Perle berge r Str. 50	2 8	W - Wohnung seigentum	Ruba Bauträger und Verwaltung sgesellschaft mbH &			

Dienstgebäude

Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(Barrierefreier Zugang)

Verkehrsverbindungen

Bahn U5 Schillingstraße
Bus 142, 200 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)
Tram M5, M6, M8m (Büschingstr.)
M5, M6, M4, M8 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:

post@ba-mitte.berlin.de / post@ba-mitte-berlin.de-mail.de
Besuchen Sie uns auf: Twitter/Instagram: ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: Bezirksamt Mitte
Internet: www.berlin-mitte.de

								Co. Betriebs-KG			
Moa bit	76 20	Tiergarte n	4 2	294	Perle berge r Str. 50	2 9	W - Wohnung seigentum	Sommer	Eri ka	Sche idig	05.1 2.194 3
Moa bit	75 94	Tiergarte n	4 2	294	Perle berge r Str. 50	3	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellscha ft UG (haftungsbe schränkt)			
Moa bit	76 21	Tiergarte n	4 2	294	Perle berge r Str. 50	3 0	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellscha ft UG (haftungsbe schränkt)			
Moa bit	76 22	Tiergarte n	4 2	294	Perle berge r Str. 50	3 1	W - Wohnung seigentum	Güney	Ha bib		12.0 4.196 1
Moa bit	76 23	Tiergarte n	4 2	294	Perle berge r Str. 50	3 2	W - Wohnung seigentum	Laskaris	Eli as		19.1 1.193 4
Moa bit	76 24	Tiergarte n	4 2	294	Perle berge r Str. 50	3 3	W - Wohnung seigentum	ST- AUGUSTIN LTD			
Moa bit	75 95	Tiergarte n	4 2	294	Perle berge r Str. 50	4	W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellscha ft 2 UG (haftungsbe schränkt)			
Moa bit	75 96	Tiergarte n	4 2	294	Perle berge r Str. 50	5	W - Wohnung seigentum	Meyer	An na- Luis e	Hen neber g	29.0 5.192 3
Moa bit	75 97	Tiergarte n	4 2	294	Perle berge r Str. 50	6	W - Wohnung seigentum	Hinz	Nor ma n		01.1 1.197 8
Moa bit	75 98	Tiergarte n	4 2	294	Perle berge	7	W - Wohnung	Ruba Beteiligungs GmbH			

Dienstgebäude

Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(Barrierefreier Zugang)

Verkehrsverbindungen

Bahn U5 Schillingstraße
Bus 142, 200 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)
Tram M5, M6, M8m (Büschingstr.)
M5, M6, M4, M8 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:

post@ba-mitte.berlin.de / post@ba-mitte-berlin.de-mail.de
Besuchen Sie uns auf: Twitter/Instagram: ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: Bezirksamt Mitte
Internet: www.berlin-mitte.de

					r Str. 50	seigentum			
Moa bit	75 99	Tiergarte n	4 2	294	Perle berge r Str. 50	8 W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellscha ft UG (haftungsbe schränkt)		
Moa bit	76 00	Tiergarte n	4 2	294	Perle berge r Str. 50	9 W - Wohnung seigentum	Fattah Grundstück sgesellscha ft UG (haftungsbe schränkt)		

5. Auf die schriftliche Anfrage 18/20348 aus dem Abgeordnetenhaus antwortet das Bezirksamt: „Zudem ist nicht bekannt, ob es sich überhaupt noch um schätzenswerten Wohnraum handelt, der dem Zweckentfremdungsrecht unterliegt. Aufgrund der Beschaffenheit macht das Gebäude einen nicht bewohnbaren Eindruck. Ein Verwaltungsverfahren kann daher derzeit nicht durchgeführt werden.“

Hierzu frage ich:

- a) Warum kann das Bezirksamt nicht beurteilen, ob es sich hier um schätzenswerten Wohnraum handelt und genügt hier der Eindruck der Beschaffenheit?

Aus einem Gutachten von 2016 geht hervor, dass es sich um ein marodes baufälliges Gebäude in einem unbewohnbaren Zustand handelt.

- b) Gibt es bezüglich der Frage, ob es sich um schätzenswerten Wohnraum handelt, ein Gutachten bzw. einen qualifizierten Vermerk des Bezirksamts, um diese Frage zu klären und wenn nein, warum nicht bzw. ist dessen Erstellung geplant?

Das Gutachten aus dem Jahre 2016 liegt der Wohnungsaufsicht vor.

- c) Ist das Bezirksamt nun nicht tätig geworden bisher, weil es sich nicht um „schätzenswerten Wohnraum“ handeln würde oder weil das Haus im Zuge der sog. Clan-Kriminalität beschlagnahmt war?

Das Gebäude gilt seit langem als unbewohnbar. Zudem ist aufgrund der Beschlagnahme ein Eingriff nicht möglich. Das Gutachten aus 2016 besagt auch, dass z.B. im Gartenhaus keine

Dienstgebäude
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(Barrierefreier Zugang)

Verkehrsverbindungen
Bahn U5 Schillingstraße
Bus 142, 200 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)
Tram M5, M6, M8m (Büschingstr.)
M5, M6, M4, M8 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post@ba-mitte.berlin.de / post@ba-mitte-berlin.de-mail.de
Besuchen Sie uns auf: Twitter/Instagram: ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: Bezirksamt Mitte
Internet: www.berlin-mitte.de

Treppe vorhanden ist und damit ein gefahrfreier Zugang zu den oberen Stockwerken nicht möglich ist. Zudem liegt Schwammbefall vor. Aus diesen Gründen geht das Bezirksamt davon aus, dass es sich nicht mehr schützenswerten Wohnraum nach dem ZwVbG handelt und die Wohnungsaufsicht tätig werden könnte, wenn das Gebäude nicht mehr beschlagnahmt ist.

d) Wie definiert das Bezirksamt schützenswerten Wohnraum?

Schützenswerter Wohnraum im Sinne des ZwVbG sind gemäß § 1 ZwVbG alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind. Das Gesetz ist nur anwendbar auf Wohnraum, der „im Rahmen des durchschnittlichen, auch außerhalb der besonders gefährdeten Gebiete anzutreffenden Standards noch als bewohnbar gilt oder der doch noch mit vertretbarem, dem Verfügungsberechtigten objektiv zumutbaren Modernisierungs- oder Renovierungsaufwand in einen derartigen Zustand versetzt werden kann“.

6. Warum setzt das Bezirksamt den BVV Beschluss zur Drs. 854/V seit fast 2 Jahren nicht um und sieht auch keine Notwendigkeit, hierzu einen Zwischenbericht zu verfassen?

22 der 33 Wohn-/Sondereigentumseinheiten im Objekt Perleberger Str. 50 sind gemäß Ersuchen vom 11.07.2018 bzw. 13.08.2018 gemäß § 111 c Abs. 3 StPO durch die Staatsanwaltschaft Berlin beschlagnahmt. Gemäß § 111d Abs. 1 S. 1 StPO hat dieser Vermerk lediglich ein Veräußerungsverbot zur Folge. Aufgrund der Verweisnorm aus § 111 c Abs. 3 S. 2 StPO auf den 2. Titel des ZVG sind der Staatsanwaltschaft Berlin keine Gestaltungs- oder Nutzungsrechte am Objekt übertragen worden. Denkbar wäre lediglich eine Zwangsverwaltung entsprechend § 25 ZVG, wenn der Eigentümer die „ordnungsgemäße Wirtschaft gefährdet“. Die Eigentümersituation ist äußerst schwierig, die WEG hat bereits im Jahre 2016 erklärt, das Gebäude sei nicht bewohnbar. Insofern kann das Bezirksamt nicht tätig werden.

7. In der schriftlichen Anfrage 969/V teilt das Bezirksamt mit, dass ihm der Leerstand in der Perleberger Straße 50 nicht bekannt sei (Antwort 8). Worauf stützt sich diese Behauptung?

Sollte tatsächlich eine fehlerhafte Äußerung zum Leerstand erfolgt sein, war dies ein Fehler. Das Gesamtgebäude galt mindestens seit Inkrafttreten des ZwVbG als Problemimmobilie. Es ist davon auszugehen, dass es sich auch nicht zuletzt aus dem vorliegenden Gutachten ergebend, nicht um schützenswerten Wohnraum handelt. Dies ist das Ergebnis des Gutachtens vom 05.10.2016.

a) Wie viele Personen sind aktuell melderechtlich in der Perleberger Straße 50 angemeldet?

Dienstgebäude
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(Barrierefreier Zugang)

Verkehrsverbindungen
Bahn U5 Schillingstraße
Bus 142, 200 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)
Tram M5, M6, M8m (Büschingstr.)
M5, M6, M4, M8 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post@ba-mitte.berlin.de / post@ba-mitte-berlin.de-mail.de
Besuchen Sie uns auf: Twitter/Instagram: ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: Bezirksamt Mitte
Internet: www.berlin-mitte.de

b) Sofern niemand melderechtlich angemeldet ist, wie kommt die Behauptung des Bezirksamts zustande?

Laut Melderegisterauskunft ist derzeit 1 Person dort gemeldet, vermutlich aber nicht wohnhaft. Es ist davon auszugehen, dass diese Person sich nicht ab- oder umgemeldet hat.

c) Wann war das Bezirksamt zur Überprüfung, ob dort Menschen wohnhaft sind, vor Ort?

Die letzte Ortsbesichtigung fand am 13.06.2018 statt. Das Haus konnte nicht betreten werden, da es verschlossen war. Lediglich ein Blick vom Balkon einer Bewohnerin des Nebenhauses ergab, dass das Haus in Gänze unbewohnt war.

8. In der schriftlichen Anfrage 969/V teilt das Bezirksamt auf die Frage "Wie gestaltet sich das Verfahren und der zeitliche Ablauf exemplarisch von der Anzeige einer Zweckentfremdung bis zur Wiederzuführung des Wohnraums der Wohnnutzung?" mit: „Grundsätzlich sind bei einer entsprechenden Amtsermittlung folgende Schritte notwendig:

- 1. Anzeige der Zweckentfremdung**
- 2. Zuständigkeit prüfen (örtlich, sozialer Wohnungsbau, Gewerberaum?)**
- 3. Abgleich mit ZWOL/Excel-Statistik (Gibt es bereits einen bestehenden Vorgang?)**
- 4. Akte anlegen (ZWOL, Aktendeckel)**
- 5. Notieren in Excel**
- 6. Überprüfung vor Ort durch Außendienstmitarbeiterin**
- 7. Ggf. Fall einstellen (ABS ZWOL und Excel)**
- 8. Ermittlung des Verursachers und des Verfügungsberechtigten, ggf. Nutzungsberechtigten**
- 9. Auswahlermessen in Vermerk darlegen**
- 10. Anhörung des Ausgewählten (Verfügungsberechtigter/Mieter/Verursacher), in Excel notieren**
 - a. Bei Nachweis der Wohnnutzung Fall schließen**
- 11. Zwangsgeldandrohung immer mit Zustellungsurkunde (bei anwaltlicher Vertretung –Vollmacht –mit Empfangsbekanntnis!), Zwangsgeld i.H.v. 10.000 € je Wohnung (Nr. 21.2.1 AV-Zw), angemessene Frist zur Beseitigung der Zweckentfremdung setzen (mind. 3 Monate)**
- 12. Widerspruch oder Rückführung zu Wohnzwecken oder Antragstellung?**
- 13. Wenn kein Widerspruch oder keine Rückführung: Zwangsgeld festsetzen**
 - a. Annahmeanordnung in ProFiskal (hier Vier-Augen-Prinzip beachten!)**
 - b. Notieren in Excel .Einnahme in ProFiskal überwachen und in Excel notieren**
- 14. Bei Widerspruch gegen Zwangsgeldfestsetzung, Fälligkeitstermin in ProFiskal anpassen!**
- 15. Bei Vorlage eines Wohnmietvertrages –auch formlos –(vgl. Begriff des Wohnens, BVerwG vom 25.03.2004 –4 B 15/04), auch befristet:**

a) EMA-Anfrage b) Zwangsgeld (Sollabgang, in Excel notieren) c. Fall schließen = ABS in ZWOL und Excel

Hierzu frage ich: In welchem Stadium befindet sich hierbei die Perleberger Straße 50 im Verwaltungsverfahren und welche Ergebnisse haben die einzelnen Verwaltungsschritte davor erbracht?

Wie bereits mehrfach mitgeteilt, wurde das Gebäude beschlagnahmt im Rahmen der Clan-Kriminalität. Ein Zugang zum Gebäude ist nicht möglich. Zudem befindet sich das Gebäude in einem maroden und unbewohnbaren Zustand. Die Wohnungen wurden zum Teil im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Wert von 1 € angeboten.

9. Inwiefern hat das Bezirksamt geprüft, ob es erfolgsversprechender wäre im Sinne bezüglich der Perleberger Straße 50 im Sinne der Instandsetzung des Gebäudes auf Grundlage des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes oder auf Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes entsprechende Verwaltungsverfahren anzustrengen und wenn nein, warum nicht?

Da aus dem Gutachten geschlossen werden kann, dass es sich nicht um schützenswerten Wohnraum handelt, sollte nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz gehandelt werden.

Solange aber die Eigentumsverhältnisse nicht klar sind, machen weder zweckentfremdungsrechtliche (für die es nach obigen Ausführungen keine Rechtsgrundlage mehr gibt) noch wohnungsaufsichtsrechtliche Maßnahmen einen Sinn, da sonst die bisherigen Eigentümer ungerechtfertigt bereichert würden und wir als Bezirk die Kosten nicht mehr erstattet bekämen. Sollte das Grundstück Perleberger Str. 50 jedoch in das Finanzvermögen des Bezirkes wandern, dann könnte der Bezirk entweder selbst oder ggf. nach Überlassung/Verkauf eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft o.ä. tätig werden und das Gebäude wiederherrichten.

10. Wie hoch ist aktuell die Summe, die die Eigentümer dem Bezirksamt schulden bezüglich der Instandsetzung des Gebäudedachs vor einigen Jahren?

Die Kosten des Notdaches beliefen sich auf ca. 60.000 €. Erfreulicherweise sind jedoch nach Auskunft der Gruppenleitung des Bereichs der Wohnungsaufsicht, Bereich Baulasten, vor ca. 1 Woche die Forderungen für das Notdach im Rahmen der Vollstreckung endlich ausgeglichen worden. In der gesamten vorherigen Zeit liefen alle Vollstreckungsmaßnahmen ins Leere, da die Eigentümer entweder insolvent waren oder eidesstattliche Versicherungen abgelegt hatten.

a) Wer sind die Eigentümer, mit denen das Bezirksamts diesbezüglich in Kontakt steht?

Es wurde versucht mit den Geschäftsführern der Fattah Grundstücksgesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Dienstgebäude
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(Barrierefreier Zugang)

Verkehrsverbindungen
Bahn U5 Schillingstraße
Bus 142, 200 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)
Tram M5, M6, M8m (Büschingstr.)
M5, M6, M4, M8 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post@ba-mitte.berlin.de / post@ba-mitte-berlin.de-mail.de
Besuchen Sie uns auf: Twitter/Instagram: ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: Bezirksamt Mitte
Internet: www.berlin-mitte.de

Mit freundlichen Grüßen

Ramona Reiser
Bezirksstadträtin

Kostennote bei Schriftlichen Anfragen

Der Zeitaufwand für die Beantwortung dieser Schriftlichen Anfrage:

<i>Eingruppierung</i>	<i>Bearbeitungsstunden</i>	<i>Stundensätze in €</i>	<i>Kosten Bearbeitungszeit</i>
<i>Mittlerer Dienst</i>		58,08	
<i>Gehobener Dienst</i>	7	70,14	490,98
<i>Höherer Dienst</i>		88,18	
Summe		-	

*Ausgehend von den Durchschnittssätzen sind damit durch die Beantwortung der Anfrage Kosten für geschätzte 7 Arbeitsstunden im Wert von insgesamt **490,98 Euro** entstanden. In den Stundensätzen sind neben den direkten Personalkosten pauschale Zuschläge für Gemeinkosten und Arbeitsplatzkosten nach Empfehlung der KGSt enthalten. Bei dieser Kostennote handelt es sich nicht um zusätzliche Kosten, sondern um die Darstellung des Gegenwertes des mit der Anfrage verbundenen Verwaltungsaufwandes.*

Dienstgebäude
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(Barrierefreier Zugang)

Verkehrsverbindungen
Bahn U5 Schillingstraße
Bus 142, 200 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)
Tram M5, M6, M8m (Büschingstr.)
M5, M6, M4, M8 (Mollstr./ Otto-Braun-Str.)

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post@ba-mitte.berlin.de / post@ba-mitte-berlin.de-mail.de
Besuchen Sie uns auf: Twitter/Instagram: ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: Bezirksamt Mitte
Internet: www.berlin-mitte.de