

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 17. Dezember 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Dezember 2018)

zum Thema:

Habersaathstrasse 40 - 48

und **Antwort** vom 28. Dezember 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Jan. 2019)

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/17311
vom 17.12.2018
über Habersaathstraße 40-48

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht ohne Beiziehung der Charité – Universitätsmedizin Berlin (Charité) beantworten kann. Sie wurde daher um Stellungnahme gebeten.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Das Wohngebäude Habersaathstraße 40-48 wurde Mitte der 2000er Jahre vom Land Berlin verkauft und mittlerweile erneut weiterverkauft. Der derzeitige Eigentümer hat nun den Abriss des Bestandsgebäudes beantragt. Die verbliebenen Mieter*innen haben Verwertungskündigungen bekommen, die einen Wohnungsverlust zum Beginn 2019 zur Folge haben.

1. Wann, warum, an wen und zu welchem Preis wurde das Grundstück vom Land Berlin verkauft?

Zu 1.:

Das Grundstück wurde mit Kaufvertrag vom 26. September 2005 im Wege eines Bieterverfahrens zum höchsten Gebot veräußert. Das Grundstück wurde verkauft, weil die Nutzung als Dienstkräftewohnungen für Zwecke der Charité nicht mehr betriebsnotwendig war und andere Nutzungen nicht in Betracht kamen.

2. Wie wurde das Gebäude zum Zeitpunkt des Verkaufes genutzt, wie viele Wohnungen waren im Gebäude und wie viele Wohnungen waren bewohnt?

Zu 2.:

Zum Zeitpunkt des Verkaufes befanden sich in den Gebäuden 96 Wohneinheiten für Dienstkräfte der Charité sowie 18 Gästewohnungen, bzw. Gästezimmer zur temporären Nutzung. Von den 96 vorhandenen Wohneinheiten standen 14 leer.

3. Welche konkreten Mieterschutzklauseln zu Mieterhöhungsmöglichkeiten nach BGB, Umwandlung von Miet-in Eigentumswohnungen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und deren Umlagefähigkeit sowie ggf. sonstige Regelungen wurden beim Verkauf mit dem Käufer vereinbart?
4. In welcher Form wurde im Vertrag vereinbart, dass mögliche Mieterschutzklauseln auch beim Weiterverkauf an einen neuen Eigentümer weiterhin Geltung haben?
5. Sollten keine Mieterschutzklauseln beim Verkauf vereinbart worden sein, warum nicht?
6. Sollten Mieterschutzklauseln beim Verkauf vereinbart worden sein: in welcher Form hat der Senat geprüft, ob diese im Rahmen des Weiterverkaufes auch mit dem neuen Käufer vereinbart wurden und weiterhin gelten.

Zu 3.-6.:

Aus damaliger Sicht waren über die herkömmlich im BGB vorgesehenen Regelungen hinaus keine gesonderten Mieterschutzklauseln erforderlich. Ein möglicher Abriss der Bestandsgebäude wurde im Rahmen der Vertragsverhandlungen nicht thematisiert.

7. Unterliegt der beabsichtigte Abriss des Bestandsgebäudes den Regelungen des/der Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetzes/ Zweckentfremdungsverbotsverordnung?
8. Wenn ja: welche Voraussetzungen müsste der Eigentümer erfüllen, um die Vorgaben des/der Zweckentfremdungsverbotsgesetzes/ Zweckentfremdungsverbotsverordnung zu erfüllen, damit er den beabsichtigten Abriss des Bestandsgebäudes umsetzen kann?
9. Wenn nein, warum nicht?

Zu 7.-9.:

Der Abriss des Bestandsgebäudes unterliegt den Regelungen des Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetzes bzw. der Zweckentfremdungsverbotsverordnung. Wohnraum darf im Land Berlin nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts abgerissen werden. Die Genehmigung kann gemäß § 3 Absatz 1 Satz 5 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Wird Wohnraum abgerissen, ist grundsätzlich eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu 2.400 Euro je Quadratmeter beseitigter Wohnfläche zu leisten.

Wird der dem Abriss folgende Wohnraumverlust ausnahmsweise durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum ausgeglichen, wird bei Anerkennung des neuen Wohnraums die im Bescheid festgesetzte Ausgleichszahlung nicht fällig. Der angebotene Ersatzwohnraum muss im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung und grundsätzlich in räumlicher Nähe oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Beseitigung des Wohnraums erfolgen soll bzw. erfolgt ist. Der Ersatzwohnraum muss ferner den durch den Abriss eintretenden Wohnraumverlust hinsichtlich Wohnungsanzahl und Wohnfläche zumindest ausgleichen. Dem Standard des Ersatzwohnraums ist dabei eine obere Grenze gesetzt, d.h. der Ersatzwohnraum muss für die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung geeignet sein. Zudem ist der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt bei einer Vermietung, auch für den Fall der Rechtsnachfolge, zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Dies wird in § 3 Absatz 4 Zweckentfremdungsverbot-Verordnung konkretisiert. Dementsprechend darf für Ersatzwohnraum keine höhere Nettokaltmiete als 7,92 Euro pro Quadratmeter monatlich verlangt werden. Bei den Eigentumsverhältnissen über den zweckentfremdeten Wohnraum und

den Ersatzwohnraum muss bis zur Bezugsfertigkeit des Ersatzwohnraums Übereinstimmung bestehen.

Berlin, den 28. Dezember 2018

In Vertretung
Christian Gaebler
Der Regierende Bürgermeister von Berlin
Chef der Senatskanzlei