| Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  Abteilung Bürgerdienste, Ordnungsamt, Straßen- und  Grünflächenamt | Logo Berlin mit Bär und Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg mit Wappen |
| --- | --- |

Es gilt das gesprochene Wort

55. Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin am 15.09.2021

Antwort auf die mündliche Anfrage **Nr.** 26 der BV Dr. Christine Scherzinger (Die Linke)

|  |
| --- |
|  |

„Deidesheimer Straße 27: Wie weiter?“

Sehr geehrter Herr Vorsteher, sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Dr. Scherzinger,

ich beantworte die Anfrage wie folgt:

# 1. Frage

Wie sieht das weitere Vorgehen seitens des Bezirksamtes bezüglich der Deidesheimer Straße 27 aus?

Antwort auf 1. Frage

Es wurde die Rückführung der Wohnungen in den Wohnungsmarkt angeordnet. Sollte dieser Anordnung nicht Folge geleistet werden, wird sie mit den Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt.

2. Frage

Ist immer mit dieser zeitlichen Dimension von über zwei Jahren, bis Leerstand (Zweckentfremdung) entsprechend bestraft geahndet und ggf. bestraft wird?

Antwort auf 2. Frage

Die Frage ist nicht verständlich. Es wird offenbar nach der Zeitdauer einer „Ahndung“ bzw. „Bestrafung“ gefragt. Diese Begrifflichkeiten betreffen das Ordnungswidrigkeitenverfahren. Hier wird derzeit nur ein Verwaltungsverfahren geführt. Die Anordnung der Rückführung in den Wohnungsmarkt stellt keine „Ahndung“ oder „Bestrafung“ dar. Dem Betreffenden wird lediglich ein Tun oder Handeln aufgegeben, das mit den Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden kann. Hierbei ist gesetzlich zwingend zunächst das mildeste Mittel zu nutzen. Das mildeste Mittel ist in Zweckentfremdungsangelegenheiten regelmäßig das Zwangsgeld. Das Zwangsgeld ist nicht als „Strafe“ zu sehen, denn es soll den Betreffenden nicht bestrafen, sondern ihn dazu bewegen, der Anordnung Folge zu leisten. Sobald einer Anordnung Folge geleistet wurde, ist die Vollstreckung des Zwangsgeldes einzustellen und der Betreffende muss es nicht mehr entrichten. Das Zwangsgeld hat dann seinen Zweck erfüllt, das Tun oder Handeln des Betreffenden zu erzwingen.

Zur Zeitdauer eines Verwaltungsverfahrens kann Folgendes angemerkt werden:

Ein Verwaltungsverfahren muss aus rechtsstaatlichen Gründen bestimmte Verfahrensschritte einhalten. Nachdem die Zweckentfremdungsbehörde auf eine mögliche Zweckentfremdung aufmerksam geworden ist, ist zunächst der Sachverhalt zu ermitteln. Wenn es sich um einen Leerstand handelt und der Verantwortliche erklärt, dass er das Objekt zügig saniert, ist dies eingehend zu prüfen. Hierbei sind ggf. auch bautechnische Fragen zu klären und Ortsbegehungen durchzuführen. Dass dies oftmals nicht innerhalb weniger Wochen möglich ist, dürfte verständlich sein. Dies gilt vor allem auch, weil die Mitarbeitenden der Zweckentfremdungsstelle nicht nur für ein Verwaltungsverfahren zuständig sind.

Sofern die Zweckentfremdungsstelle zu der Überzeugung kommt, dass eine Zweckentfremdung vorliegt, wird dem Verantwortlichen rechtliches Gehör für den beabsichtigten Erlass einer Anordnung erteilt. Er kann sich dann innerhalb einer ihm gesetzten angemessenen Frist äußern. Sofern die Zweckentfremdungsstelle nach einer Bewertung der Äußerung weiterhin von einer Zweckentfremdung ausgeht, wird eine Rückführungsanordnung erlassen. Hierbei muss eine angemessene Frist gesetzt werden, die so bestimmt sein muss, dass die Anordnung zeitlich umsetzbar ist. Die Rückführungsanordnung wird regelmäßig mit einer Androhung eines Zwangsgeldes verbunden. Sofern die Frist verstrichen ist, ohne dass eine Rückführung erfolgte, wird das angedrohte Zwangsgeld festgesetzt. Mit der Festsetzung wird eine neue – dann in der Regel kürzere – Frist festgesetzt und ein neues – dann höheres – Zwangsgeld für den Fall angedroht, dass der Verantwortliche auch diese Frist verstreichen lässt. Das jeweils festgesetzte Zwangsgeld wird über die Vollstreckungsstellen der Finanzämter vollstreckt.

Dass diese Verfahren, in denen mehrere Behörden tätig werden und diese auch bestimmte Bearbeitungszeiten benötigen, sehr arbeitsintensiv und nicht in kurzer Zeit zu bewältigen sind, dürfte auf der Hand liegen. Ich möchte betonen, dass die Mitarbeitenden der Zweckentfremdungsstelle des Wohnungsamtes mit einer sehr hohen persönlichen Motivation und einem sehr hohen Engagement tätig sind. Immerhin konnte die Zweckentfremdungsstelle die zweithöchste Anzahl an Wohnungen in Berlin wieder dem Wohnungsmarkt zuführen, wie der Statsitsik der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu entnehmen ist:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bezirk | Friedrichshain-Kreuzberg | **Tempelhof-**  **Schöneberg** | Mitte | Charlottenburg-Wilmersdorf | Pankow | Neukölln | Treptow-Köpenick | Lichtenberg | Spandau | Steglitz-  Zehlendorf | Reinickendorf | Marzahn-  Hellersdorf | *Berlin* |
| Wiederzuge-führte Wohnungen insgesamt | 3.213 | **2.866** | 2.074 | 1.770 | 1.184 | 918 | 906 | 811 | 799 | 757 | 652 | 453 | *16.403* |
| Davon Ferienwohn-ungen | 1.547 | **1.098** | 904 | 675 | 615 | 243 | 141 | 50 | 199 | 112 | 144 | 41 | *5.769* |

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand: 30.06.2021

Im hiesigen Verfahren muss berücksichtigt werden, dass die Arbeit in den Zeiten des Lockdowns nur eingeschränkt möglich war, was auch viele andere Verwaltungsbereiche betraf. Zudem ist die Vollstreckung der Zwangsgelder durch die Vollstreckungsstellen der Finanzämter über einen längeren Zeitraum nicht möglich gewesen, da diese pandemiebedingt dort nicht bearbeitet wurden.

Bezirksstadträtin Christiane Heiß