

## **Kleine Anfrage nach § 24 BezVG des Mitglieds der Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mikey Kleinert (Fraktion DIE LINKE)**

### **Methfesselstraße 80**

Die Kleine Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Sachverhalt:

Am 03.03.2021 berichtete die taz Nord über die Zustände in der Methfesselstraße 80. Der Zeitungsartikel beschreibt, dass die Vermieter auf gezieltes Verfallen des Hauses setzen, um die letzten verbleibenden Mieter aus ihren Wohnungen zu drängen. Das Bezirksamt sei über diese Situation unterrichtet, aber würde nicht handeln. Der Bezirksversammlung wurde am 05.04.2020 in der Drucksache 20-0234 nicht-öffentlich berichtet, dass eine Überprüfung zur wirtschaftlichen Unbewohnbarkeit nach dem HmbWoSchG erfolgen soll. Das ist der letzte der Bezirksversammlung bekannte Stand. Die taz berichtete weiter, dass die Wohnungen erhebliche Mängel aufweisen und nicht bewohnbar seien. Es stehen nun drei Wohnungen seit mindestens zwei Jahren leer.

Vor diesem Hintergrund frage ich das Bezirksamt:

1. Wie hat das Bezirksamt über die Zustände in der Methfesselstraße 80 erfahren?

Der Abschnitt Wohnraumschutz hat von dem Leerstand Methfesselstraße 80 erstmals am 31.06.2019 durch eine innerbehördliche Mitteilung erfahren.

Einer der verbliebenen Mieter hat sich im Februar 2021 wegen Missständen an die Bauprüfteilung gewandt.

2. Hat das Bezirksamt die Erfüllung von Mindestanforderungen nach § 3 HmbWoSchG oder eine Instandsetzung § 4 HmbWoSchG angeordnet oder wurde durch eine Ausnahme nach § 5 HmbWoSchG von einer Anordnung abgesehen?

Nein, es wurde keine Instandsetzungsanordnung n. § 3 + 4 HmbWoSchG erlassen, da die festgestellten Mängel so umfangreich sind, dass von einer Ausnahme nach § 5 Abs. 2 HmbWoSchG auszugehen ist. Insbesondere, da laut einem Gutachten aus dem Jahr 2019, das Gebäude von Holz zerstörenden Insekten und Pilzen (u. a. Hausschwamm) stark befallen ist.

3. Welche Mindestanforderungen erfüllt der Wohnraum nicht, bzw. in welcher Art ist der Gebrauch des Wohnraums erheblich beeinträchtigt? Handelt es sich ausschließlich um die drei Wohnungen oder um das gesamte Gebäude?

Bei den festgestellten Mängeln n. § 3+4 HmbWoSchG handelt es sich um bau- und haustechnische Mängel, wie beispielsweise Durchfeuchtungsschäden, mangelhafte Fenster /Türen, Fußböden und haustechnische Installationen. Die in diesem Fall festgestellten Mängel betreffen das gesamte Gebäude, mit Ausnahme der noch bewohnten Wohnung im EG, die nicht besichtigt wurde. Für diese Wohnung liegen der Dienststelle Wohnraumschutz bisher keine Meldungen über Mängel durch den Nutzungsberechtigten vor.

(Im 1. bis 3. OG befindet sich jeweils 1 Wohnung. Um diese drei Wohnungen handelt es sich. Es handelt sich somit nicht um das gesamte Gebäude. Zwei Einheiten (eine Gewerbeeinheit und eine weitere Wohnung) sind noch in Nutzung.)

4. Wenn von Anordnungen abgesehen wurde, wie hat der Verfügungsberechtigte den Ausnahmetatbestand in erforderlichem Umfang dem Bezirksamt nachgewiesen? Konnte der Verfügungsberechtigte entgegen des Zeitungsartikels eine Abrissgenehmigung zum Zeitpunkt der möglichen Anordnungen nachweisen? Konnte der Verfügungsberechtigte nachweisen, dass Ausnahmen nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 33 HmbWoSchG vorliegen? Wenn ja, wie sah der erforderliche Nachweis aus?

Der bisherige Nachweis erfolgte durch das unter Pkt. 2 genannte Gutachten. Aufgrund der zusätzlichen, eigenen Feststellungen (Überprüfung vor Ort am 06.08.2020) wäre bis zum Abbruch / Neubau eine Zwischenvermietung unzumutbar, da eine Instandsetzung zum Zwecke einer Zwischenvermietung unverhältnismäßig ist. Hier kommt ein entsprechender Ausnahmetatbestand nach HmbWoSchG zum Tragen. Da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch kein Antrag auf Abbruch / Neubau vorlag und damit eine weitergehende Überprüfung auf eine Instandsetzung zum Erhalt des Gebäudes bzw. die Unbewohnbarkeit zu erklären notwendig war, wurde mit dem Verfügungsberechtigten vereinbart, dass dieser ein weiteres Gutachten erstellen und der Dienststelle Wohnraumschutz zukommen lässt. Nachweise bzgl. § 5 Abs. 3 wurden noch nicht erbracht.

5. Wie viele Wohnungen wurden nach § 6 Abs. 1 HmbWoSchG für unbewohnbar erklärt?

Keine.

*-Die Unbewohnbarkeit wurde noch nicht ausgesprochen, da der Eigentümer zeitnah ein weiteres Gutachten vorlegen wird (siehe Pkt 4). Eine endgültige Entscheidung kann daher noch nicht getroffen werden.-*

6. Wie konnten die Wohnungen solange vom Bezirksamt versteckt verfallen, sodass Ordnungsgelder durch die Zweckentfremdung von Wohnraum wegen der Unbewohnbarkeit der Wohnungen ausgeschlossen sind? Hatte das Bezirksamt zu keinem Zeitpunkt die Möglichkeit, mit Bußgeldern gegen die Zweckentfremdung oder eine verspätete Anzeige vorzugehen?

Die Prüfung des Falles ist nach Bekanntgabe erfolgt. Zu dem Ergebnis siehe vorstehende Antworten.

7. Die taz berichtet, bei einer Begehung vor Ort habe das Bezirksamt festgestellt, dass die leerstehenden Wohnungen erhebliche Mängel aufwiesen und nicht bewohnbar seien. Eine Zwischenvermietung wäre „unverhältnismäßig“. Prüft das Bezirksamt bei für unbewohnbar erklärten Wohnungen eine Zwischenvermietung?

Nein, denn eine für unbewohnbar erklärte Wohnung würde nicht mehr auf ihre Nutzungsmöglichkeiten als Wohnraum überprüft. Im vorliegenden Fall wurden die Wohnungen auch noch nicht für unbewohnbar erklärt, da die bisherige Überprüfung auf eine Instandsetzung des Wohnraums auf Zwischenvermietung bzw. auf die Genehmigung des Leerstehenlassens bis zum Abbruch / Neubau vorgenommen wurde. Der Vorgang ist bis heute noch nicht abgeschlossen – siehe auch Antwort zu 4. und 5.

8. Beim Gebäude Grindelallee 80 wurden Maßnahmen des Wohnraumschutzes obsolet als das Bezirksamt das Gebäude für unbewohnbar erklärte. Die Gesetzeslage half dem Eigentümer sogar durch diese Erklärung bei der spekulationsfördernden Entmietung. Wie stellt das Bezirksamt sicher, dass sich dieser Vorgang in der Methfesselstraße 80 nicht wiederholt?

Der Vorgang Grindelallee 80 ist mit dem Vorgang Methfesselstr. 80 nicht vergleichbar. Betreffend der Grindelallee 80 sind derzeit auch Verwaltungsverfahren des Abschnitts Wohnraumschutz und der Bauprüfteilung anhängig, es wurde keine Unbewohnbarkeit im Sinne des § 6 HmbWoSchG ausgesprochen.

Der Auszug der Mieter Grindelallee 80 war aus bauordnungsrechtlichen Gründen erforderlich, da der notwendige Brandschutz (Rettungsweg) nicht gegeben war.