

Kleine Anfrage nach § 24 BezVG der Mitglieder der Bezirksversammlung Eimsbüttel, Roland Wiegmann und Mikey Kleinert (Fraktion DIE LINKE)

Stand der Einsetzung eines Treuhänders in der Grindelallee 80

Die Kleine Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Vorbemerkung:

„Der Treuhänder hat die Aufgabe, anstelle des Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Er hat das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen den Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen.“

Im vorliegenden Fall ist davon das vom Wohnraumschutz ausgesprochene Wiederherstellungsgebot umfasst.

Dieses hat zur Voraussetzung, dass es einen klar definierten Verfügungsberechtigten gibt. Durch das in Gang gesetzte Zwangsversteigerungsverfahren war es absehbar, dass es am Ende einen neuen Verfügungsberechtigten geben wird, dem zunächst Gelegenheit gegeben werden müsste, die Auflagen aus dem Wohnraumschutz zu erfüllen. Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens ist jedoch offenkundig geworden, dass es eine im Grundbuch gesicherte Auflassungsvormerkung für das Unternehmen M. gibt, mit der nach Einschätzung des Rechtspflegers die Zwangsversteigerung nicht erfolgreich durchzuführen wäre. Dem Vorschlag, das Zwangsversteigerungsverfahren einstweilig auszusetzen, schloss sich das Bezirksamt an. Dieser Stand wurde im GNUVWDi am 20.09.2023 berichtet:

„In dem gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahren werden die Interessen der FHH durch die Kasse.Hamburg vertreten. Der zuständige Rechtspfleger ist nun auf die Kasse.Hamburg zugegangen mit der Anregung, das Verfahren einstweilig einzustellen, da noch offene Fragen vor einer Terminierung der Zwangsversteigerung zu klären sind. Eine Zwangsversteigerung ohne diese Klärung erscheint nicht sinnvoll. Die Kasse.Hamburg-Forderungsmanagement hat diesem Vorschlag vom 05.07.2023 zur einstweiligen Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens, nach Rücksprache mit dem Bezirk, zugestimmt. Die Prüfung auf Durchführung eines Treuhänderverfahrens ist damit derzeit ebenfalls ausgesetzt und würde zu einem späteren Zeitpunkt wiederaufgenommen werden.“

Der Verkaufsvorgang zwischen B. und M. wurde eingeleitet. Vor Fälligkeitstellung des Kaufpreises hatte die finanzierende Bank der Käuferin jedoch noch Fragen bezüglich des Fortbestehens der Mietverhältnisse der zwangsgeräumten Immobilie.

Ob und wie weit der Sachverhalt zu den Mietverhältnissen eine Auswirkung auf den zu zahlenden Kaufpreis hat, ist gegenwärtig Gegenstand eines beim Landgericht anhängigen Rechtsstreits. Das Bezirksamt ist nicht Partei dieses Rechtsstreits und auch ein eingesetzter Treuhänder könnte hier nicht anstelle des Eigentümers (z.B. im Wege eines Vergleichs) einwirken, da seine Aufgabe allein in der Erfüllung des vom Bezirksamt angeordneten Wiederherstellungsgebotes liegt.

Das bedeutet in der Folge, dass es aller Wahrscheinlichkeit nach erst nach Ausgang dieses Rechtsstreits zu einem Eigentümerwechsel kommt oder das ausgesetzte Zwangsversteigerungsverfahren auf den jetzigen Eigentümer wieder angewendet wird.

Bald geht das Verfahren um die Grindelallee 80 in ein weiteres Jahr. Seit Februar 2018 steht das Gebäude des Immobilienhais Sven Basner mal mehr, mal weniger in der Öffentlichkeit. Die Verwaltung verhängte regelmäßig Bußgelder, die jedoch nie gezahlt wurden. Dennoch sah die Verwaltung immer von der Einsetzung eines Treuhänders ab, obwohl die Voraussetzungen längst gegeben waren. Mildere Mittel zeigten keine Aussicht auf Erfolg und die Einsetzung eines Treuhänders schien mehr und mehr geboten und insbesondere auch verhältnismäßig. Gerade vor dem Hintergrund der sich zuspitzenden Wohnungsnot und, dass es mehrmals zu Vorfällen wie einem

Brand oder wochenlang offenen Fenstern im Winter kam, ist dringend eine Wiederherstellung ordnungsgemäßer Zustände geboten. Das sah auch die gewählte Eimsbütteler Politik so und forderte auf Initiative der Fraktion DIE LINKE mit der Drucksache 21-3850 die Bezirksamtsleiterin auf, „einen Treuhänder gem. § 12 a HmbWoSchG für das Gebäude Grindelallee 80 einzusetzen, sofern nicht innerhalb der nächsten sechs Monate der Termin zur Zwangsversteigerung angesetzt ist oder die Kriterien der Zweckentfremdung entfallen sind.“

In der Antragsbehandlung spielte überraschend eine angeblich anstehende Zwangsversteigerung des Gebäudes eine Rolle, über die die Politik von der Verwaltung vorher weder durch eine der unzähligen Anfragen zum Sachstand noch anderweitig informiert wurde. Deswegen wurde der Verwaltung eine sechsmonatige Frist eingeräumt, um abzuwarten, ob das Gebäude tatsächlich doch noch den Eigentümer wechselt.

Der oben genannte Beschluss wurde nicht beanstandet. Die Frist ist inzwischen abgelaufen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Welche Buß- und Zwangsgelder wurden im Zusammenhang mit dem Gebäude Grindelallee 80 aus welchen Gründen in den letzten 6 Jahren verhängt?

Bußgeldverfahren wurden nicht eingeleitet da es keine zustellfähige Anschrift des Betroffenen gibt.

Zwangsgelder aus dem Bereich des Abschnitt Wohnraumschutz wurden aufgrund des Wiederherstellungsgebotes vom 25.02.2019 durch diverse Zwangsgeldverwirkungsbescheide derzeit in Höhe von insgesamt rund 130 Tsd. € als Forderung zum Soll gestellt.

2. Welche Maßnahmen sind im Zusammenhang mit dem Gebäude Grindelallee 80 wann in den letzten 6 Jahren angeordnet worden?

Der Abschnitt Wohnraumschutz hat ein Wiederherstellungsgebot mit Datum vom 25.02.2019 erlassen, anschließend mit Datum vom 18.05.20, 27.08.20, 03.12.21, 01.02.22 und 20.06.22 Bescheide der Zwangsgeldverwirkungen mit jeweiligen weiteren Zwangsgeldfestsetzungen erlassen.

- a) Wenn Maßnahmen angeordnet wurden, wann wurden diese umgesetzt?

Da eine Umsetzung der geforderten Maßnahmen zur Wiederherstellung des Wohnraumes für Wohnzwecke (Bescheid vom 25.02.2019) nicht erfolgte, wurden die festgesetzten Zwangsgelder für verwirkt erklärt und gleichzeitig neue Zwangsgelder festgesetzt.

- b) Welcher der Auflagen oder Bußen ist der Gebäude-Eigentümer nachgekommen?

Der Eigentümer ist bisher keinen Forderungen aus dem Bescheid vom 25.02.2019 betreffend die Wiederherstellung des Wohnraumes nachgekommen. Es wurde lediglich mit Datum vom 01. Mai 2019 durch ihn erklärt, dass er für die Wiederherstellung des früheren Zustands im 1.-3. OG einen HOAI-Auftrag an einen Architekten erteilt hat.

- c) Ist das Gebäude wieder in einem ordnungsgemäßen Zustand?

Nein.

3. Wie ist der aktuelle Sachstand zur Zwangsversteigerung? Ist insbesondere ein Termin zur Zwangsversteigerung angesetzt worden?
 - a. Wenn ja, wann und wo ist dieser Termin?
 - b. Wenn nein, hat die Verwaltung mit der Einsetzung eines Treuhänders begonnen?

Siehe Vorbemerkung.

- c. Wenn nein, warum setzt die Verwaltung einen demokratisch beschlossenen, nicht beanstandeten Beschluss der Bezirksversammlung nicht um?

Hierzu siehe ebenfalls Vorbemerkung.

Dennoch hat die Verwaltung, auf Grundlage des Beschlusses der Bezirksversammlung, schon Prüfungen über die mögliche Durchführung eines Treuhänderverfahrens, auch unter Einbeziehung der Fachbehörde -BSW-, begonnen. So sind z. B. Fragen, ob und wie eine Ausschreibung für die Einsetzung eines Treuhänders zu erfolgen haben, noch ungeklärt.

Ebenso ungeklärt ist, wer ggf. die möglicherweise sehr hohen Kosten übernimmt bzw. in Vorlage treten kann.

Derzeit wird ein Arbeitspapier zur Durchführung von Treuhänderverfahren unter Federführung der Fachbehörde entwickelt.

4. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Bezirksversammlung, das Bezirksamt zur Umsetzung ihrer Beschlüsse zu bewegen?

Verbindliche Beschlüsse der Bezirksversammlung sind von Gesetzes wegen umzusetzen, § 22 Abs. 1 BezVG. Wenn ein bindender Beschluss nicht ausgeführt wird, kann die Bezirksversammlung gem. § 23 S. 2 BezVG über die Bezirksaufsicht den Senat anrufen.

5. Zieht das Fachamt für Stadtentwicklung oder die Bezirksamtsleitung eventuell in Betracht, die Belegenheit Grindelallee 80 dem Landesbetrieb Immobilienmanagement (LIG) zum Rückkauf per städtischem Vorkaufsrecht (o.ä.) zu empfehlen?

Es besteht kein städtisches Vorkaufsrecht für diese Belegenheit.

6. Wie vereinbart das Bezirksamt seine stadtplanerischen Bemühungen um mehr Mietwohnungsbau mit dem parallel jahrelangen Stillstand im Wohnraumschutz z.B. in Bezug auf diese derzeit unbewohnbare Belegenheit?

Das Bezirksamt ist bei seinen Bemühungen an die geltenden Gesetze gehalten und gebunden. Des Weiteren siehe Vorbemerkung.