



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Bezirksversammlung

- öffentlich -

Kleine Anfrage gem. § 24 BezVG Fraktion DIE LINKE	Drucksachen-Nr.: 22-2182 Datum: 19.05.2026
---	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum

Aktueller Sachstand zum Leerstand Methfesselstraße 80, April 2026

Sachverhalt:

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

Titel: Aktueller Sachstand zum Leerstand Methfesselstraße 80, April 2026

Fortlaufende. Nr.: 22-177

Eingangsdatum: **15.04.2026**

Datum der Antwort: **27.04.2026**

Das Bezirksamt Eimsbüttel beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Sachverhalt:

Das Gebäude Methfesselstraße 80 ist seit Jahren Gegenstand wohnraumschutzrechtlicher Auseinandersetzungen und steht weitgehend leer. Die letzte Auskunft der Verwaltung stammt vom 26.08.2025 (Drs. 22-1373). Darin wurde mitgeteilt, dass weiterhin kein Baubeginn angezeigt worden sei, die Baugenehmigung vom 11.04.2023 bis zum 11.04.2026 gültig sei, eine Genehmigungsfiktion nach § 13 Abs. 3 HmbWoSchG ohne Befristung oder Widerrufsvorbehalt vorliege und keine Erkenntnisse über einen Eigentümerwechsel vorlägen.

Sollte die Baugenehmigung zwischenzeitlich ausgelaufen sein, ohne dass ein Baubeginn angezeigt oder die Sanierung in Angriff genommen worden wäre, müsste nunmehr wohnraumschutzrechtlich eingeschritten werden.

Dem Anfragenden ist weiter zur Kenntnis gelangt, dass der Eigentümer weiterhin Pläne zum Verkauf des Gebäudes verfolgt. Dies legt den Verdacht nahe, dass der bisherige Eigentümer mit dem Leerstand spekuliert und eine Sanierung bewusst nicht umgesetzt hat, um das Gebäude in unsaniertem Zustand gewinnbringend zu veräußern.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Verwaltung:

1. Wurde für das Bauvorhaben in der Methfesselstraße 80 seit August 2025 ein Baubeginn angezeigt? Falls ja, wann?

Es wurde noch kein Baubeginn für das Vorhaben angezeigt.

2. Ist die am 11.04.2023 erteilte und bis zum 11.04.2026 gültige Baugenehmigung zwischenzeitlich ausgelaufen oder wurde ein Antrag auf Verlängerung gestellt? Falls ein Verlängerungsantrag gestellt wurde: wann, und mit welchem Ergebnis wurde er beschieden?

Der Antrag auf Verlängerung wurde am 10.10.2025 eingereicht. Die Baugenehmigung wurde mit Verlängerungsbescheid vom 20.11.2025 bis zum 11.04.2027 verlängert.

3. Die in der Drs. 22-1373 erwähnte Genehmigungsfiktion nach § 13 Abs. 3 HmbWoSchG stützte sich auf die Pläne des Eigentümers zur Sanierung als Rechtfertigung des fortdauernden Leerstands. Wie bewertet das Bezirksamt den Fortbestand dieser Genehmigungsfiktion nach Ablauf der Baugenehmigung? Sieht das Bezirksamt Raum für einen Widerruf bzw. eine Neubewertung der Rechtslage nach § 13 HmbWoSchG?

Die Verfügungsberechtigten sind im Hinblick auf den Ablauf der Baugenehmigung berechtigt, einen Verlängerungsantrag zu stellen. Da ein solcher Antrag gestellt und beschieden wurde, gilt die Genehmigungsfiktion fort.

4. Welche konkreten wohnraumschutzrechtlichen Schritte plant das Bezirksamt nunmehr, um den seit Jahren andauernden Leerstand zu beenden – insbesondere im Hinblick auf Anordnungen zur Wohnnutzung und Wiederherstellung gem. § 12 HmbWoSchG, Bußgelder gem. § 15 HmbWoSchG oder Treuhänderlösungen gem. § 12b HmbWoSchG?

Aktuell sind keine Maßnahmen geplant.

5. Hat das Bezirksamt seit August 2025 neue Erkenntnisse über einen stattgefundenen oder beabsichtigten Eigentümerwechsel erlangt? Falls ja, welche?

Ja. Das Bezirksamt hat im Rahmen der regelhaften Beteiligung des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) im Zusammenhang mit der Prüfung des Vorkaufsrechts Kenntnis über einen beabsichtigten Eigentümerwechsel sowie über einen Antrag zur Genehmigung des Verkaufs nach § 172 Abs. 4 Satz 4 BauGB seitens des beauftragten Notariats erlangt.

Da die betreffende Immobilie bereits im Jahr 2021 in Wohnungs- bzw. Teileigentum umgewandelt wurde, konnte kein Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Hinsichtlich der genehmigten Umwandlung im Jahr 2021 besteht ein Genehmigungsanspruch der Eigentümer, sofern diese sich verpflichten, für einen Zeitraum von sieben Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums die Wohnungen ausschließlich an die jeweiligen Mieter zu veräußern (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB). Liegen diese Voraussetzungen vor, ist die Genehmigung zur Umwandlung nach § 173 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags haben das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Eimsbüttel und die Käuferin verbindlich vereinbart, dass die bestehende Baugenehmigung umgesetzt wird. Zudem werden zentrale Belange der Sozialen Erhaltungsverordnung gesichert, insbesondere das Rückzugsrecht der Bestandsmieter, als auch das Fortbestehen von Mietwohnungen. Weiterhin verpflichtet sich die Käuferin, die Wohneinheiten für einen Zeitraum von sieben Jahren ab der Erstvermietung ausschließlich an die jeweiligen Mieter zu veräußern. Diese Verpflichtung erfolgt unter Berücksichtigung von § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB sowie der hierzu bestehenden Rechtsauffassung und einschlägigen Rechtsprechung. Es ist dabei zu be-

achten, dass Mieter kein Mietverhältnis vortäuschen dürfen, um eine Wohnung zu erwerben. Darüber hinaus sieht der städtebauliche Vertrag vor, dass das Grundstück weder vollständig noch teilweise veräußert werden darf, solange die vertraglichen Verpflichtungen nicht vollständig erfüllt sind. Dies gilt auch für die Übertragung von Gesellschaftsanteilen der Käuferin.

6. Wurde dem Bezirksamt ein Vorgang nach der sozialen Erhaltungsverordnung (Milieuschutzsatzung) für die Methfesselstraße 80 zur Prüfung vorgelegt – insbesondere im Zusammenhang mit einem beabsichtigten Verkauf oder einer Übertragung des Eigentums? Falls ja, wann und mit welchem Ergebnis (Genehmigung, Versagung, Negativzeugnis, Abwendungsvereinbarung, Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts)?

Ja, dem Bezirksamt wurde am 10.10.2025 im Rahmen der regelmäßigen Beteiligung durch den LIG die Prüfung des Vorkaufsrechts für die Liegenschaft Methfesselstraße 80 im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung vorgelegt. Ferner wurde am 14.11.2025 sowie am 02.04.2026 ein Antrag auf Genehmigung zur Veräußerung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 4 BauGB gestellt.

Ein Vorkaufsrecht wurde aufgrund der bereits genehmigten Umwandlung in Wohnungs- bzw. Teileigentum nicht ausgeübt.

Grundlage für die erteilte Genehmigung zur Veräußerung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 4 BauGB durch das Bezirksamt ist ein am 20.01.2026 geschlossener städtebaulicher Vertrag mit der Käuferin (siehe Antwort zu Frage 5).

7. Wurde ein Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB i. V. m. der sozialen Erhaltungsverordnung geprüft? Falls ja, mit welchem Ergebnis?

Ja, das Vorkaufsrecht wurde geprüft. Im Ergebnis besteht kein Vorkaufsrecht aufgrund der erteilten Genehmigung zur Umwandlung.

8. Hat das Bezirksamt seit August 2025 weitere Anordnungen, Verfügungen, Buß- oder Zwangsgelder bezüglich der Methfesselstraße 80 erlassen bzw. verhängt? Falls ja, welche und in welcher Höhe?

Es wurden keine weiteren Anordnungen, Verfügungen, Buß- oder Zwangsgelder durch WBZ erlassen.

Verwaltungsrechtliche Maßnahmen sind bislang nicht erfolgt.

9. Wie bewertet das Bezirksamt den aktuellen baulichen Zustand des Gebäudes, insbesondere im Hinblick auf die Standsicherheit und die Bewohnbarkeit der noch bewohnten Wohnung?

Hierüber liegen keine Erkenntnisse vor.

Petition/Beschluss: ohne

Anlage/n: keine