

19. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Sven Meyer (SPD)**

vom 04. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Juli 2022)

zum Thema:

**Leerstand Trettachzeile 15, 13509 Berlin**

und **Antwort** vom 11. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Aug. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sven Meyer (SPD)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12719  
vom 4. Juli 2022  
über Leerstand Trettachzeile 15, 13509 Berlin

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Reinickendorf gebeten Antwort zu geben, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird in der Antwort an der entsprechend gekennzeichneten Stelle wiedergegeben.

Frage 1:

Auf dem Grundstück Trettachzeile 15/13509 Berlin stehen drei Wohnungen teilweise seit Jahren leer. Ist bekannt, seit wann das Wohnhaus mit dem Leerstand zur dauernden Wohnnutzung im Sinne des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (§1 Abs. 3) verwendet wird? Wurde das Wohnhaus auch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung als Wohnhaus genutzt (im Sinne des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes / §1 Abs. 3)?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Reinickendorf teilt mit:

„Laut den Bauakten wurde auf dem Grundstück Trettachzeile 15 in 13509 Berlin im Jahr 1928 ein Verwaltungsgebäude mit zwei Dienstwohnungen durch die Berliner Städtischen Wasserwerke AG errichtet.

Im Jahr 1967 erfolgte laut Bauakten ein Umbau der Büro- und Sozialräume in dem Gebäude und Errichtung weiterer drei Dienstwohnungen durch die Berliner Wasserwerke, Eigenbetrieb von Berlin.

Das Gebäude bzw. einzelne Wohnungen darin werden laut Meldeauskunft mindestens seit 1947 dauerhaft bewohnt. Auch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des ZwVbG und der ZwVbVO waren laut Meldeauskunft Personen dort gemeldet.

Nach Auskunft des Fachbereiches Stadtplanung und Denkmalschutz weist der derzeitige Bebauungsplan das Gebiet um das Grundstück Trettachzeile 15 als Gewerbegebiet aus. Das Rechtsamt hat Anfang 2020 [Kürzung Unterlagenverweis] dazu Stellung genommen, ob Maßnahmen nach dem ZwVbG möglich sind, wenn sich bestandsgeschützter Wohnraum im Geltungsbereich eines B-Planes befindet, der als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festsetzt und dies verneint. Somit kann zur Zeit nicht gegen den Leerstand vorgegangen werden.“

Frage 2:

Das Bezirksamt Reinickendorf bewertet den Leerstand bei einer Anfrage vom 14.06.2022 (Drucksache-Nr: 0388/XXI-01) als rechtskonform, da das Gelände Gewerbegebiet ist und daher das Zweckentfremdungsverbots ihrer Auffassung nach nicht anwendbar ist. Schließt sich der Senat dieser Bewertung an?

Antwort zu 2:

Nach § 1 Abs. 3 ZwVbG ist Wohnraum im Sinne des Gesetzes jede Räumlichkeit, die tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet ist. Bauplanungsrechtlich ist Gewerbegebiet rechtlich kein Wohnraum und damit bei Leerstand nicht mehr nach dem ZwVbG sanktionierbar. Das Zweckentfremdungsrecht kann nicht entgegen dem Bauplanungsrecht eine Wohnnutzung festschreiben.

Die bisherige, geduldete Nutzung als Wohnraum ist dabei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht beachtlich, da dem Eigentümer Bestandsschutz nicht „aufgedrängt“ werden darf (Urteil vom 2. Dezember 1983, BVerwG 8 C 155/81S. 26; BVerwG, Urteil vom 1. Oktober 1986, BVerwG 8 C 53.85, juris Rn. 13).

Berlin, den 11.8.22

In Vertretung

Ü. Radziwill

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen