

Jagowstrasse 35



Beschädigtes Vorderhaus nach dem 2. Weltkrieg

Vom vor 1910 erbauten Gebäudekomplex wurde im Krieg das Vorderhaus stark beschädigt und anschließend nur noch bis zum 2. OG wieder hergestellt.

Auch im Hinterhaus wurde durch die Bombardierung der Dachbereich und das 4. OG beschädigt.

Das Haus war lange Jahre im Besitz der Familie Wieske, und nach dem Tod von Frau Wieske ging es in den Besitz ihres

Ehemannes Herrn Weiland über, der 2017 verstarb. Seine Tochter erbte das Haus, wollte dieses aber schnell in gute Hände abgeben und verkaufte es in der Hoffnung, einen sozialen Eigentümer gefunden zu haben, an die Wisser Immobilien GmbH. Diesen Eindruck vermittelte das SPD Mitglied Claus Wisser (WISAG, Wisser AG), einer der reichsten Frankfurter. Doch bevor das Haus offiziell in seinen Besitz übergang, entschied er sich gegen eine Sanierung und für einen Weiterverkauf über die Firma Best Place.

Der Verkauf erfolgte schon bevor es an ihn überschrieben wurde und wurde dann mit dem erfolgten Eigentumsübergang an die Wisser Immobilien GmbH direkt an die Jagowstraße 35 Immobilienverwaltungs GmbH, Berlin übertragen. Hinter dieser GmbH stehen nach Auskunft z.B. von Northdata als Geschäftsführer Dieter Semmelmann und Florian Fischer, die beide im Musikgeschäft tätig sind.



Claus Wisser

Quelle: <https://www.fr.de/bilder/2017/06/30/11076176/185534876-970530-3ba7.jpg>



Dieter Semmelmann



Florian Fischer und Frau

Quellen: <http://www.tut-ausstellung.com/team/dieter-semmelmann-und-gala> (<https://image.gala.de/22840106/1/11/v6/w1440/1.51/Florian-Fischer-sarah-connor.jpg>)



Die Jagowstrasse 35 (gelb umrahmt) heute.

VOR DEM 2. VERKAUF

Doch vor der Übergabe an die Jagowstrasse 35 GmbH fand eine zweiwöchige Entrümpelung statt. Der alte Eigentümer hatte die Angewohnheit alles was im Haus entfernt wurde im Haus zu entsorgen: Im Hof (bepflanzte Schuttberge), im Keller und auf dem Dach. Diese Altlasten wurden in einer kurzfristig angekündigten Aktion entsorgt, aber....



...unter massiver Staubbelastung bis in die Wohnungen und unter teilweiser Zerstörung des Hofes und seiner Vegetation.



NACH DEM 2. VERKAUF

Nun im Besitz der Jagowstraße 35 Immobilienverwaltungs GmbH passierte erst mal wenig. Die Mieter wurden nicht einmal informiert wohin jetzt die Miete zu überweisen ist. Mietrückstand kann jedoch ein Kündigungsgrund sein.

Nach mehreren Anschreiben an die Eigentümer, die nicht beantwortet wurden, versuchte ein Bewohner direkt an der Adresse der Firma die Kontonummer zu erfahren. Erst beim dritten Versuch traf er dort jemanden an. An der damaligen Adresse am Ku'damm hat Herr Fischer alle seine Firmen gebündelt, und er war ganz erstaunt, einen Mieter an der Tür anzutreffen. Er versprach, dass die Mieter von der Verwaltung bald informiert würden. Er sagte auch auf Nachfrage, dass die Immobilie eine längerfristige Investition für seine Kinder sei.

Inzwischen erfuhren wir aber, dass die Teilungserklärung, d.h. die Erlaubnis der Aufteilung in einzelne Eigentumswohnungen zum Weiterverkauf am 3.12.2020 beantragt und am 10.1.2021 genehmigt wurde.

Das Haus wurde ab nun völlig vernachlässigt abgesehen von einer wöchentlichen Flurreinigung. Während der ersten Monate ereignete sich in einer leerstehenden Wohnung im EG ein Wasserschaden durch einen geplatzten Durchlauferhitzer. Das Wasser strömte im Keller von der Decke, und von der alarmierten Hausverwaltung wollte zum Freitag Abend niemand mehr vorbei kommen. Es hieß die Mieter sollten doch die Wasserversorgung abdrehen. Und dann das Wochenende ohne fließend Wasser ausharren?! Nach hartnäckiger Intervention kam dann doch jemand und drehte in der leerstehenden Wohnung das Wasser ab.

Im Durchgangsbereich entwickelte sich auch ein Wasserschaden, wohl aufgrund eines defekten Abflussrohrs. Die Ursache besteht bis heute und ist aktuell nur oberflächlich verputzt worden.



Oktober 2020



angrenzende
Wohnung

Mai 2023 (oben)



Mai 2023 nach Schönheitsreparatur

Der Wasserschaden

Der für ein gesundes Auge nicht zu übersehende Wasserschaden im vorderen Durchgang wurde mehrfach an Hausverwaltung und Bauamt gemeldet.

Aus einer E-Mail einer Mieterin an die Bauaufsicht

laut Schreiben von Hrn. Friderichs (Rechtsanwalt des Hausbesitzers) an den Mieterverein und mich führten Sie am 22. März eine Ortsbegehung mit dem Architekten, Hrn. Lewe und Hrn. Friederichs durch, woraufhin der Anwalt mir mitteilte, dass die gemeldeten Mängel nicht bestehen würden.

Deswegen bitte ich Sie, folgende Mängel nochmal in Augenschein zu nehmen:

Im Flur des Vorderhauses gibt es einen großen Wasserschaden, der von einem leckenden Rohr aus der Wohnung im 1. OG links kommt (angehängtes Foto zeigt den Zustand, der inzwischen oberflächlich kaschiert wurde, während aus dem defekten Rohr weiterhin Wasser durchsickert). Das Rohr wurde bis heute nicht repariert, sondern nur das Loch in der Decke des Flures mit Bauschaum gefüllt. Die Mieterin der betreffenden Wohnung hat das defekte Rohr aktuell nochmal der Hausverwaltung gemeldet. Daraufhin kam ein Handwerker vorbei, der nur die Badewanne abdichtete, ohne aber das Rohr abzudichten. Das Problem vergrößert sich weiterhin.

Im Rahmen einer kleinen Anfrage unter 1. a ist zu lesen

Bezirksamt Mitte von Berlin

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Facility Management

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

Frau Bezirksverordnete Martha Kleedorfer

Fraktion Die Linke

über

Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung und Bezirksbürgermeisterin



Geschäftszeichen StadIFML
Herr Gothe

Tel. +49 30 9018-44600
baustadtrat@ba-mitte.berlin.de

E-Mail nicht für Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur verwenden.

Rathaus Wedding, Müllerstr. 146,
13353 Berlin, Zimmer 121/124

31. Januar 2023

Die Antwort erstaunt angesichts des sich weiter vergrößern Wasserschadens und der Beeinträchtigung der Bausubstanz umso mehr:

Zu 1.

- Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde durch den Außendienst nur ein abgetrockneter Wasserfleck und lose Farbteile festgestellt. Nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin § 9 stellen dies keine Mängel dar, die Bewohner*innen gefährden oder unzumutbar belästigen oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes erheblich beeinträchtigen. Wegen Gerüchfügigkeit wurde dieser Mangel nicht weiterverfolgt.

Dabei kann ein Hausbesitzer auch konstruktiv mit Wasserfällen umgehen, wie hier abgebildet:



<https://vision2035.ch/fr/wer-kennt-biel-wirklich-montagsbild-nr-6/>

Kleine Anfrage 0183/VI

„Jagowstraße 35: Leerstand und baulicher Zustand des Hauses – Nachfragen zur

Beantwortung der KA 0085/VI & der Beantwortung der Schriftlichen

Abgeordnetenhausanfrage von Anne Helm und Niklas Schenker (LINKE) zu "Leerstand, Verfall und Zweckentfremdung in der Jagowstraße 35" vom 26.08.2022“

Sehr geehrte Frau Kleedorfer,

namens des Bezirksamtes Mitte beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Nachfrage zur Antwort zu Frage 1.

- Wie kann sich das Bezirksamt erklären, dass im Rahmen der Begehung der Wohnungsaufsicht Anfang März 2022 nicht festgestellt werden konnte, dass es im Durchgang des Vorderhauses einen großen und wachsenden Wasserfleck gibt, das sich dahinter ein leckendes Rohr befindet, aus welchem Wasser austritt, was zu Schädigung der Bausubstanz und es zur Gefährdung der darunter entlanglaufenden Personen durch herabfallende Wand- und Putzstücke führt? (siehe Anlagen 1 & 2)
- Ist es zutreffend, dass eine Hausbegehung am 17.08.2022 im Beisein des Eigentümers erfolgte und dabei auch bei Mieter*innen Zutritt zu deren Wohnungen erbeten wurden, obwohl keine Wohnungsmängel angezeigt wurden und in der schriftlichen Besichtigungsankündigung des Fachbereichs Bau- und

Dienstgebäude
Rathaus Wedding
Müllerstraße 146
13353 Berlin
(Barrierefreier Zugang)

Verkehrsverbindungen
Bahn U6, U9, Leopoldplatz
Bus 120 (Rathaus Wedding), 142, 221,
247, 327, M85, M77, 122 (U-Leopoldplatz)
Internet: www.berlin-mitte.de

Elektr. Zugangsöffnung gem. §3a Abs. 1 VwVfG:
zentral: post@ba-mitte.berlin.de
Besuchen Sie uns auf:
Twitter/Instagram: @ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: BA Mitte

LEBENSGEFAHR INKLUSIVE



Für die Arbeiter, welche die nicht abgeklemmte Elektrik freilegten

Für Bewohner die Glück hatten, dass ein morscher Balken nicht bis in ihre Wohnung durchrauschte:



Die Abstützung von angrenzenden morschen Balken erfolgte erst auf Intervention der Hausbewohner.
Der bestellte Gutachter hatte diese Gefahr offensichtlich nicht erkannt.



Weitere Gefährdung der Bewohner:

Über einer bewohnten Wohnung liegen immer noch Schuttlasten auf den nicht tragfähigen Schalbrettern der Bodenkonstruktion.

FÜNF MONATE HORROR ENTKERNUNG

Der tägliche, fast hoffnungslose Kampf gegen den Staub: Nur nach hartnäckigem Betreiben der Mieter wurden zumindest vor den zu entkernenden Wohnungen die vorgeschriebenen Staubschutzvorhänge angebracht, welche jedoch bald zerschlissen waren. Die Mieter mussten ihre Wohnungen selber mit Vorhängen schützen. Die Reaktion des Architekten auf den vorgeschriebenen Staubschutz: "Warum diese Maßnahmen jetzt...", siehe Korrespondenz rechts



GMX FreeMail

**Jagowstr. 35, 10555 Berlin: nicht
vorschriftsmäßig geführte Baustelle,
Umweltbelastung**

Von: Baulaerm@SenUMVK.berlin.de

An:

CC:

Datum: 03.06.2022 15:02:33

Sehr geehrter Herr Lorenzo, sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Damen und Herren von der Hausverwaltung

bei einer ordnungsgemäß geführten Baustelle würde ich mich auf Ihre Baustelle im Dachgeschoss und in anderen Teilbereichen des Gebäudes beziehen. Durch die Zustände vor Ort angesichts des umfangreichen Bildmaterials muss ich aber feststellen, dass komplette Bereiche des Gebäudes einschließlich der Durchgänge, Treppenhäuser und Innenhof Ihrerseits als Baustelle genutzt werden. **Dieses Vorgehen widerspricht den unmittelbar geltenden Vermeidungs- und Minimierungspflichten des Baustellenbetreibers aus § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz**, deren Einhaltung auch Sie als Bauleitung bzw. als Hausverwaltung und damit als Vertreter des Bauherren mitverantworten.

Die Gesundheitsrisiken, die durch Feinstaub verursacht werden, sind Ihnen bekannt. Ich darf dennoch auf die Handlungsanleitung der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft hinweisen, vgl.

https://www.staub-waergestern.de/downloads/Handlungsanleitungen/Staub_bei_Abruch_und_Rueckbauarbeiten.pdf

Im sichtbaren Staub sind regelmäßig auch Anteile von Feinstaub enthalten. Ich gehe davon aus, dass Sie umgehend für entsprechende Staubschutzmaßnahmen in den unmittelbaren Arbeitsbereichen (insbesondere staubsichere Schleusen/Vorhänge, die geschlossen gehalten werden) und bei den Materialbewegungen sorgen. Soweit Schuttrutschen (wie zum Innenhof) genutzt werden, müssen diese in ein Gefäß führen, das durch eine staubdichte und um das Gefäß herum staubsicher festgezurrte Plane abgedeckt ist, so dass durch das abgelassene Material keine unnötigen Staubimmissionen verursacht werden - anders als auf dem Bildmaterial anbei.

Als fortwährende Staubquelle sind die Staubverunreinigungen in allen betroffenen Durchgangsbereichen einschließlich der Treppenhäuser mittels Staubsauger oder durch andere geeignete Maßnahmen zu entfernen. Neu auftretende Verunreinigungen sind unverzüglich ebenso zu entfernen.

Bei einer erforderlichen Ortsbesichtigung meiner Behörde kann eine Gebühr jeweils bis zu 1.250,- Euro anfallen.

Ich bitte Sie um umgehende Bestätigung und Mitteilung, bis wann Sie entsprechende Maßnahmen ergreifen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Dirk Liebrecht

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität,
Verbraucher- und Klimaschutz

Abt. I Umweltpolitik, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz - I C 1

Brückenstraße 6 | 10179 Berlin

Tel. +49 (0)30 9025-2166 | Fax +49 (0)30 9025-2929

dirk.liebrecht@senumvk.berlin.de

Hinweis zur Information zum Datenschutz nach Art. 13 und 14

Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO):

www.berlin.de/sen/uvk/service/formulare/datenschutz/

Von:

Gesendet: Mittwoch, 8. Juni 2022 14:35

An:

Cc:

Betreff: JAG_35 | unsere Telefonate

Komplettentkernung bis auf die Balken



Sehr geehrter Herr Dr. Liebrecht, sehr geehrter Herr Bertz,

Im Nachgang an unsere jeweils ausführlichen Telefonate (mit Herrn Bertz bereits gestern) hier nochmals zusammenfassend der Stand der Dinge:

Unser Büro erarbeitet derzeit Baugenehmigungsunterlagen für den Rück- und Neubau des Vorderhauses mit Tiefgarage, den Ausbau des Dachgeschosses, den Anbau von Balkontürmen, der Neuanlegung der Hofanlagen und der Sanierung zahlreicher, leerstehender Wohnungen. Die Bauantragsunterlagen sind mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt und werden voraussichtlich diesen Monat eingereicht. Es ist davon auszugehen, dass eine Baugenehmigung spätestens bis Ende dieses Jahres erteilt werden wird. Grundsätzlich werden erst im neuen Jahr Baumaßnahmen zu erwarten sein, zumal die komplexen Maßnahmen - neben der Baugenehmigung - unter Einbeziehung der diversen Fachplaner auch eine entsprechende Detailplanung voraussetzen.

Die aktuell am Objekt durchgeführten **Maßnahmen betreffen lediglich planungsvorbereitende Maßnahmen**. Ein Holzschutz-Sachverständiger war bereits im Objekt und bat um Freilegung der Deckenbalken, auch in den leerstehenden Wohnungen, um die konstruktive Bausubstanz umfänglich in Augenschein nehmen zu können. **Die Durchführung der Maßnahmen insbesondere in den Wohnungen haben wir uns von der Stadtplanung, Bauaufsicht sowie Wohnungsaufsicht freigeben lassen, diese Maßnahmen sind nicht anzeigespflichtig.**

Warum diese Maßnahmen jetzt, wenn doch erst im kommenden Jahr gebaut werden soll?

Nur mit Kenntnis zur Bestandssubstanz können die anstehenden Maßnahmen geplant werden - also entschieden werden, ob bestehende Konstruktionen erhalten und saniert oder vollständig rück- und bspw. als anorganische Decken einzubauen sind (das Gebäude ist in einem desolaten Zustand). Das bedeutete völlig unterschiedliche Ausführungsarten, die - wenn erst mit Baubeginn geprüft werden würde - aufgrund der zunächst notwendigerweise durchzuführenden Planungen enorme Verzögerungen und Kostensteigerungen führten. Im DG sind die Balken und diverse -köpfe bereits freigelegt, der Sachverständige war zum Untersuchen da und wird seinen Bericht in den nächsten Wochen überstellen. Hierbei geht es vorwiegend um holzerstörende Insekten, Nagekäfer, Schwämme und dergleichen. Nun stehen die Freilegungsarbeiten in den Wohnungen zwecks gutachterlicher Untersuchung an.

Bei der letzten Begehung vergangenen Donnerstag war der Hof mit Wasser abgespritzt gewesen, das Treppenhaus im Gartenhaus allerdings noch nicht baugereinigt. Die Firma wurde angewiesen, dies nachzuholen und es ist davon auszugehen, dass dem zwischenzeitlich Folge geleistet wurde. Eine Frist wurde zu heute gesetzt. Regelmäßigen Gebäudereinigungsarbeiten - in Baustellenbetrieb immer deutlich höher als im Normalbetrieb - sind jedoch weiterhin über die Hausverwaltung zu veranlassen, genauso Reparaturen, die regelmäßig ein Hausmeister oder dergleichen erledigt.

Gestern früh hatten wir das beauftragte Gewerk zudem gebeten, die Arbeiten in den Wohnungen zunächst zu pausieren, bis die aktuellen Missverständnisse oder mögliche Missstände mit Ihnen, dem Bauherren und der Verwaltung geklärt sind. Herrn Bertz vom Referat Arbeitsschutz am Bau / III E 17 Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin, mit dem wir ebenfalls in Kontakt stehen (wir cc), wird vom SiGeKo- Beauftragten (Fa. Thurm) kurzfristig eine Baustellenvorankündigung erreichen. Weiterhin erwarten wir kurzfristig Rückmeldung des SiGeKo- Beauftragten, welche Maßnahmen für die noch anstehenden Arbeiten in den Wohnungen aus seiner Sicht erforderlich sind. Selbstverständlich werden wir dessen Hinweise und Empfehlungen entsprechend veranlassen.

Sie stellen fest, dass die gesamte Liegenschaft als Baustelle genutzt wird bzw. als solche genutzt würde, was u.E. nicht ganz zutrifft und was ich Ihnen am Telefon erläutert hatte. Zum Einen ist nur der oberste Treppenhausbereich im TH des Gartenhauses genutzt worden, zum Anderen sind die aktuell im Hof befindlichen Holzteile nur temporär zwischengelagert, um Baumischabfälle aus ökologischen und ökonomischen Gründen zu vermeiden. Durch unsere gestern angeordnete Pausierung der Arbeiten wird das Material dort jetzt natürlich noch liegenbleiben - wir gehen aber dahinaus, dass wir hier kurzfristig weiterarbeiten lassen werden und das Material dann auch umgehend entsorgt wird. Ob und wann eine Ortsbesichtigung Ihrerseits notwendig ist vermag der SiGeKo- Beauftragte ggf. am besten einzuschätzen - insofern wäre eine Kontaktaufnahme Ihrerseits mit diesem oder uns im Vorfeld zu einem möglichen geplanten Ortstermin abzustimmen. Wir werden das Gewerk - wie von Ihnen angesprochen - bitten, diese sich aktuell im Hof befindlichen Teile kurzfristig mit einer Plane abzudecken und mittels Flatterband kenntlich zu machen.

Wir werden nun die Baustellenvorankündigung seitens SiGeKo- Beauftragten an Herrn Bertz abwarten und in Rücksprache mit Ihnen den Fortgang der Freilegungsarbeiten in den WEs eintaken. Wir gehen davon aus, dass dies bereits in der kommenden Woche sein wird, die noch ausstehenden Arbeiten dauern dann noch rund 4-5 Wochen an.

Viele Grüße!

AG

FÜNF MONATE HORROR ENTKERNUNG

Die Beräumung des Schutts durch den Vorbesitzer war nicht ausreichend:
Mit der Ankündigung "Offenlegungsarbeiten auf dem Dachboden" machen zu wollen ging es los,
kurz darauf folgte eine Ankündigung der Entkernung der restlichen Wohnungen.
Erst wurde der Schutt staubend durch die Flure getragen, dann extrem staubend mit Schuttrutsche.



Da muss man durch



Der tägliche Staubnebel

Nach vielen Schreiben und unter Hinzuziehung des Arbeitsschutzes dann immerhin ein Schuttlift,
der Dreck bleibt aber immer noch unerträglich



Schreiben der Mieter an die Eigentümer

An
Herrn Fischer und Herrn Semmelmann
Jagowstraße 35 Immobilienverwaltung GmbH
Kurfürstendamm 187
10707 Berlin

An
Jagowstraße 35 Immobilienverwaltungs GmbH
F. Fischer und D. Semmelmann
Potsdamer Str. 72
10785 Berlin

12.09.2022

November 2021

Jagowstraße 35: Ein Stück Berlin bewahren

Jagowstraße 35: Vorschläge von der Mieterschaft bezüglich der geplanten Sanierung

Sehr geehrter Herr Fischer,
sehr geehrter Herr Semmelmann,

Sehr geehrter Herr Fischer,
sehr geehrter Herr Semmelmann,

wir sind die Mieterinnen und Mieter des Hauses in der Jagowstraße 35. Wir sind 23 Personen, davon 5 Kinder und Jugendliche, aus insgesamt 8 verschiedenen Ländern: Ägypten, Cuba, Deutschland, Kroatien, Mazedonien, Türkei, Venezuela und Vietnam. Die meisten von uns wohnen schon sehr lange hier, die Hälfte zwischen 12 und 30 Jahren.

in der Jagowstr. 35 in Moabit haben 21 Menschen ihr Zuhause, darunter auch 5 Kinder und Jugendliche. Die meisten von uns wohnen schon sehr lange hier, die Hälfte zwischen 12 und 30 Jahren. Wie wir Ihnen bereits im November 2021 geschrieben hatten, würden wir uns sehr freuen, wenn das Haus unter Ihrer Führung eine positive Zukunft hat.

Seit dem Jahr 2017 hat das Haus drei Mal den Besitzer gewechselt. Seit 2020 werden Ihre Namen als Geschäftsführer der Jagowstraße 35 GmbH geführt. Wir würden uns sehr freuen, wenn das Haus unter Ihrer Führung eine positive Zukunft hätte.

Wir möchten Ihnen gerne zwei Vorschläge machen, wie die geplante Sanierung so durchgeführt werden könnte, dass sowohl Sie als Eigentümer wie auch wir als Mieterschaft damit zufrieden sein können:

1. Eine Möglichkeit ist, die Mieter in bereits sanierte Wohnungen umzusetzen und anschließend wieder in ihre alten Wohnungen zurückzulassen auf der Grundlage ihrer bestehenden Verträge.
2. Ein andere Möglichkeit ist, ausschließlich die leeren Wohnungen zu sanieren und somit um die belegten Wohnungen herum zu sanieren.

Denn bisher ist es so, dass sich der Zustand des Hauses zusehends verschlechtert und wir keinerlei Informationen darüber haben, ob bauliche Maßnahmen geplant sind. Die Hälfte der 30 Wohnungen steht leer. In einer der leerstehenden Wohnungen lief unbemerkt Wasser aus einem Durchlauferhitzer, das bis in den Keller vordrang. Wären die leerstehenden Wohnungen vermietet, würden solche Havariefälle schneller auffallen, es gäbe eine durchgängige Beheizung im Winter, weniger Schimmelbildung an kalten Wänden und weniger Befall durch Schädlinge wie Mäuse, die sich ungestört in leerstehenden Wohnungen vermehren.

Diese beiden Varianten sind bereits in vielen anderen zu sanierenden Häusern zum Einsatz gekommen und haben für eine friedliche Sanierungsphase gesorgt.

Beide Vorschläge sind im Einklang mit dem Mietrecht und der bestehenden Rechtsprechung, so dass hierbei keine rechtlichen Auseinandersetzungen zu erwarten wären. Über Vorschläge Ihrerseits und ein lösungsorientiertes Gespräch würden wir uns sehr freuen.

In den letzten zwei Jahren sind drei weitere Mietparteien ausgezogen und die Wohnungen wurden nicht wieder vermietet, trotz zahlreicher Nachfragen aus dem Freundeskreis der Altm Mieter.

Wir bitten Sie um eine Rückmeldung zu unseren Vorschlägen bis zum 27.09.2022 und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Der Vorteil des hohen Leerstandes ist, dass eine Strangsanierung möglich wäre, so dass die Altm Mieter umgesetzt werden könnten, um danach wieder in ihre alten Wohnungen zurückzukehren. Aktuell steht ein vollständiger Strang über vier Stockwerke im Hinterhaus leer.

Abgesehen von solchen Großprojekten gibt es noch zwei kleine, aber dringende Baustellen, die wir Ihnen zur Kenntniss bringen wollen: Es handelt sich um zwei Undichtigkeiten von Abwasserrohren, eine davon im Hinterhaus und eine im Vorderhaus. Beide bestehen schon lange und zeigen sich in den Hausfluren durch stetig wachsende Feuchtigkeitsflecken und Mauerrisse.

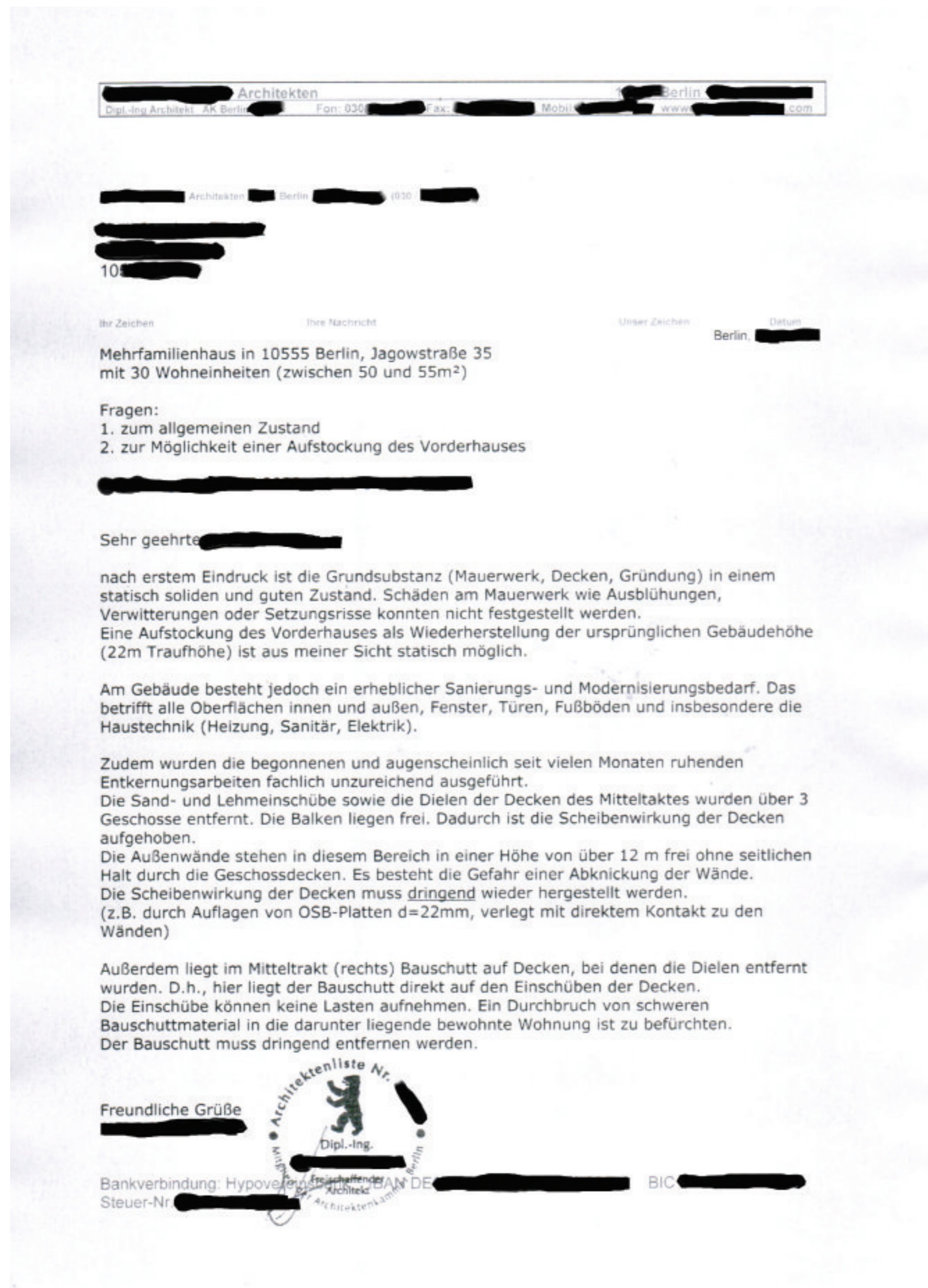
Bekanntlich führt die Corona-Pandemie zu Verzögerungen im Baugewerbe. Vielleicht haben Sie ja dennoch für das Jahr 2022 Pläne für das Haus. Wir wären Ihnen sehr verbunden, wenn Sie uns mitteilen könnten, wie es mit dem Haus weitergeht.

Wir wohnen gerne hier und wissen die unterstützende Mietergemeinschaft, wie sie über die Jahre entstanden ist, zu schätzen. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie dieses gewachsene Stück Berlin bewahren wollen.

Über Nachfragen und Rückfragen von Ihnen würden wir uns freuen.
Mit freundlichen Grüßen

Keine Reaktion der Eigentümer

Abriß oder Erhalt?



Abriss als Ausnahme

Konzept des Berliner Mietervereins für eine strengere Regulierung von Abrissen im Berliner Zweckentfremdungsrecht sowie der Bauordnung
Berlin, den 11.01.2023
(...)

Wie lässt der **typische „Weg zum Abriss“** sich grob skizzieren?

Phase 1: Privatpersonen/Erbsengemeinschaften bewirtschafteten das Haus jahrzehntelang im

Familienbesitz. Das Haus ist gepflegt, vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen, vor allem innen.

Phase 2: Aufgrund der enormen Steigerung der Verkehrswerte wird das Gebäude für den Verkauf vorbereitet; der schnelle Gewinn erscheint rentabler als eine mittelfristig zu erzielenden

Mietsteigerung nach Sanierung und Modernisierung sowie dem allmählichen Auszug von

langjährigen Mietenden und einer lukrativen Neuvermietung (bis 10% über der ortsüblichen

Vergleichsmiete). **Beschleunigter Prozess** durch Flucht in das „Betongold“ **seit der Bankenkrise 2008/2009**. Die Investoren sind an einer Kapitalisierung des Grundstücks interessiert; auch sie haben wie die Veräußerer in Phase 1, **kein Interesse an einer Investition und einer langfristigen Wertsteigerungsstrategie**.

Phase 3: Der Erwerber bereitet den Abriss vor:

- **Unterlassen notwendiger Instandhaltungen, manchmal auch Mängelbeseitigungen,**

- **Ankündigung umfangreicher Modernisierungen,**

- **Einschaltung vermeintlich neutraler Mediatoren**, die Mieter:innen anschreiben bzw. aufsuchen, um Aufhebungsverträge zu vereinbaren;

- Entmieten durch Abschluss von Aufhebungsverträgen (meist weniger als 5.000 € je Wohnung)

und Aussprechen von Verwertungskündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB7;

Mieter:innen, die vehement ihre Rechte wahrnehmen, erhalten verhaltensbedingte Kündigungen (angeblicher

Zahlungsrückstand bei Mietminderung, unerlaubte Untervermietung, etc.).

Phase 4: Abrissantrag durch Investor:in, verstärkter Druck auf Mieterschaft, oft persönliche

Kontaktaufnahme durch Investor:in, z.T. in „Mietersammlungen“. Letzte Mieter:innen beugen

sich Druck; es fließen bei Verhandlungsgeschick hohe Beträge (zwischen 30.000,00 € und 80.000,00 € je Wohnung).



Wirtschaft in Berlin

Von Teresa Roelcke

Wenn man das Mietshaus in der Moabiter Jagowstraße 35 betritt, begrüßt einen im Durchgang zum Hof ein Wasserschaden. Putz bröckelt von Decke und Mauer, die Wand sieht an manchen Stellen rissig aus. Entstanden ist das Problem vor etwa zwei Jahren, untersucht und repariert wurde es seitdem nicht, nur notdürftig übertüncht. Die Wand weicht weiter durch.

Die Bewohner sorgen sich, dass ihnen irgendwann ein Teil der Decke auf den Kopf fallen könnte, weil sie nicht wissen, wie stabil das Mauerwerk noch ist. Aber die Hausverwaltung kümmert sich nicht. Und die Bauaufsicht des Bezirks, eigentlich für den Schutz der Mieterinteressen zuständig, sieht anscheinend nur zu.

Dabei ist es längst nicht die einzige Baustelle in dem um 1900 erbauten Haus, die die Bewohner beunruhigt. Mehr als die Hälfte der Wohnungen steht inzwischen leer. Im vergangenen Sommer wurden sie mit weit mehr Lärm und Staub entkernt, als es die Minimierungspflichten für Baustellenbetreiber erlauben. In einem Teil des Hinterhauses kann man seitdem aus dem Parterre bis in den vierten Stock schauen, weil die Böden nur noch aus Balken bestehen. Die verbliebenen Mieter haben Angst, dass das Haus abichtlich verfallen soll, damit die Eigentümer es irgendwann ohne Auflagen abreißen können.

Als viele der heutigen Mieter eingezogen waren, gehörte das Gebäude noch einem älteren Herrn, der selbst im Haus lebte. Eine Frau wohnt seit über 30 Jahren hier, andere Mietparteien seit den 90ern. Die Mieten sind günstig. Im Haus wohnen eine Postbinde, eine Sozialarbeiterin und eine Erzieherin, auch Pflegekräfte.

Prominente neue Eigentümer
2017 starb der ursprüngliche Vermieter, seine Tochter verkaufte an den hessischen Unternehmer Claus Wisser. Der reichte das Haus schon 2019 an die heutige Besitzerin weiter, die Jagowstraße 35 Immobilienverwaltungs-GmbH, dem Vernehmen nach mit einem Gewinn von mehr als einer Million Euro. Dem Tagesspiegel sind Eigentümer und Geschäftsführer der GmbH bekannt. Es sind Prominente darunter. Die Namen dürfen aus rechtlichen Gründen nicht genannt werden.

„Seit dem Tod des alten Vermieters ist hier eigentlich nur noch kaputt gemacht worden“, sagt eine Bewohnerin. Schon unter dem Zwischenbesitzer standen Wohnungen leer. Eine Sanierung wurde angekündigt; eine Aufstockungsgenehmigung für das Vorderhaus lag vor. Seit die Jagowstraße 35 Immobilienverwaltungs-GmbH das Haus übernommen hat, sei alles noch unruhiger geworden, berichten die Bewohner. In



Das Vorderhaus in der Jagowstraße 35: Erst war die Aufstockung genehmigt worden, jetzt will der Eigentümer es lieber abreißen.

Baustelle als Druckmittel? Wie Mieter in Moabit zermürbt werden

mehreren Fällen habe die Hausverwaltung versucht, fristlose Kündigungen auszusprechen, diese aber nicht weiter verfolgt.

Und dann der Wasserschaden im Vorderhaus. An der Innenwand der angrenzenden leeren Wohnung blättert großflächig die gelb angelaufene Farbe ab. Weil die Mieter die Wohnungsaufsicht des Bezirks um Hilfe baten, kam im März 2022 jemand vorbei, leitete aber keine Maßnahmen ein. Auf eine Anfrage der Bezirksverordneten Martha Kleedorfer (Linke) schreibt Baustadtrat Ephraim Gothe (SPD), es seien damals nur „ein abgetrockneter Wasserfleck und lose Farbteile festgestellt“ worden. Das sei wegen Geringfügigkeit nicht weiterverfolgt worden. Bis heute ist die Wand feucht. Ob dahinter ein Rohr kaputt ist, hat niemand überprüft.

„Die Wohnungsaufsicht ist dafür zuständig, auf die Beseitigung von schweren Mängeln in Wohnungen und Wohngebäuden hinzuwirken“, sagt Kleedorfer dem Tagesspiegel. Dass die Mieter bei Wasserschäden und drohendem Verfall des Hauses nicht unterstützt würden, sei ein Skandal.

Stimmt der Verdacht?

Bei den Bewohnern steigt die Sorge, dass die Eigentümer das Haus bewusst verfallen lassen, um danach leichter eine Abrissgenehmigung zu bekommen. Wenn die Substanz eines Gebäudes zu schlecht ist, kann der darin befind-

Schutz von Wohnraum

Zuständig in den Bezirken sind:

- die Bau- und Wohnungsaufsicht, wenn Eigentümer gravierende Mängel und Missstände in Wohnungen und Wohngebäuden nicht beseitigen
- die Abteilung für Zweckentfremdung, wenn es um Leerstand, Abriss oder Umnutzung geht, etwa als Ferienwohnung.



Der Wasserschaden in der Durchfahrt des Vorderhauses ist seit zwei Jahren nicht richtig untersucht worden.

liche Wohnraum laut Zweckentfremdungsverbotverordnung als nicht mehr schützenswert eingestuft werden, auch wenn Wohnungen darin noch bewohnt sind.

Wenn man abreißen und neu bauen möchte, ist das eine Art Jackpot: Das Bezirksamt kann dann davon befreien, bezahlbaren Ersatzwohnraum zu schaffen. Angesichts der geringen Mieten, die viele hier zahlen, wäre ein Neubau wohl weit lukrativer.

Ab Mai 2022 wurden die leeren Wohnungen entkernt, um sie auf Schädlinge und Schadstoffe zu untersuchen, wie es in einem Ausschuss hieß. Die Arbeiten geschahen wohl vorschriftswidrig, ohne Baustellenbereiche klar abzugrenzen. Stark staubende Bodenschüttungen wurden durchs Treppenhaus getragen oder durch eine

Rutsche geschickt, erst ohne Behälter auf den Hofboden, nach Intervention der Umweltverwaltung in einen Container, der aber nur mit einer losen Plane bedeckt war. „Wir konnten nicht im Treppenhaus oder Hof gehen, ohne den Mund voller Staub zu haben“, berichtet eine Bewohnerin. Die normalerweise wöchentlichen Flurreinigungen wurden auf einmal nicht mehr durchgeführt, statt wie vorgeschrieben häufiger.

Der Überraschungsgast

Die Bewohner schickten etwa wöchentlich Hilferufe an die Bauaufsicht. Aktiv wurde die aber nicht – zumindest ging sie nicht den Bitten der Mieter nach, zur Baustelleneindämmung beizutragen. Denn tatsächlich führte die sie eine erneute Begehung durch, am 17. August; anscheinend aber nicht wegen der Belästigungen durch die Baustelle, sondern zur „Beseitigung aller Wohnungen mit Mängeln“, wie es in einem Schreiben hieß. Ziel sei es, „sicherzustellen, dass Wohngebäude, Wohnungen und deren Außenanlagen in einem Zustand befinden müssen, der ihren ordnungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken zulässt.“ Über Mängel in den Wohnungen hatten sich die Mieter aber gar nicht beschwert.

Im Gefolge der Bauaufsicht tauchte ein Überraschungsgast auf: ein Miteigentümer. Er gab sich betroffen: Er habe einen Ruf zu verlieren. Gemeinsam mit der

Chef der Wohnungsgesellschaft Howoge
„Berlin 2030 klimaneutral ist absoluter Bullshit, kompletter Quatsch“



Jetzt lesen – Exklusiv für Abonnenten



„Wir konnten nicht ins Treppenhaus oder in den Hof gehen, ohne den Mund voller Staub zu haben.“

Bewohnerin der Jagowstraße 35 in Mitte

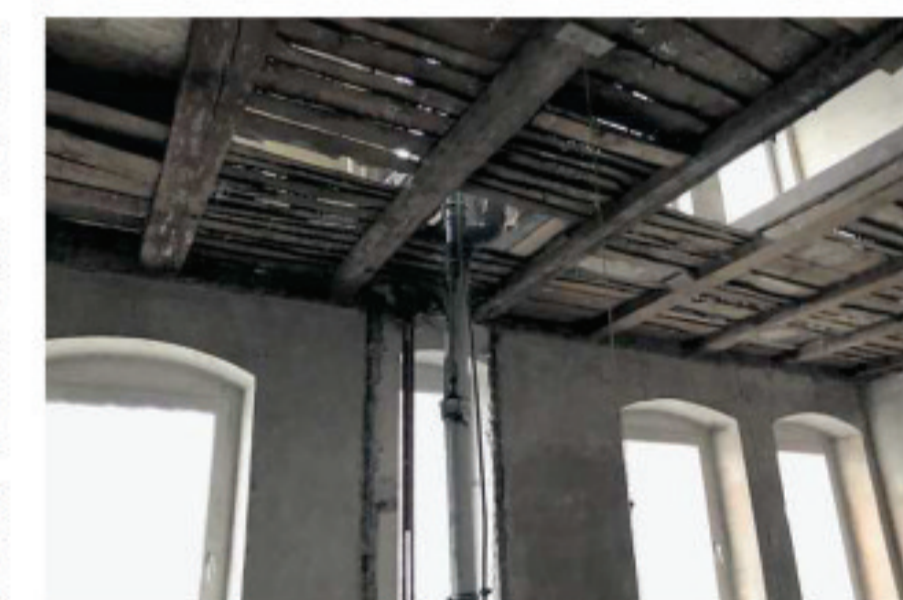
leeren Wohnungen hat sich nichts getan, was darauf hingedeutet hätte, dass die Eigentümer sie bald wieder bewohnbar machen wollen. Die Nachbarn sagen: Zumindest sechs der entkernten Wohnungen seien vor den Bauarbeiten noch bewohnbar gewesen, eine habe nur kurz leer gestanden. Unbewohnbar seien sie erst durch die Entkernung geworden.

Eigentum verpflichtet

Baustadtrat Gothe bestreitet das: „Die Wohnungen waren zu dem Zeitpunkt in einem nicht bewohnbaren Zustand.“ Daher sei der Leerstand bis Ende 2024 genehmigt worden. Der Eigentümer ha-



Die Pflanzen im Hof sind bei den Bauarbeiten kaputt gegangen. Reste von der Baustelle liegen immer noch herum.



Im Hinterhaus kann man durch die Böden hindurchsehen. Sie bestehen nur noch aus Balken.

Mängel noch immer vorhanden

In einer Antwort auf eine schriftliche Anfrage der Grünen-Abgeordneten Katrin Schmidberger und Jan Omar weist die Bauverwaltung diese Eindrücke als „grob sachwidrig“ zurück: „Die Mitarbeitenden des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes werden unparteiisch auf der Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes Berlin sowie der Bauordnung Berlin tätig.“ Der Bezirk müsse mit den Verantwortlichen in Kontakt stehen, um eine Mängelbeseitigung zu erreichen. Die Mängel in der einzigen Wohnung, die bei der Begehung besichtigt worden war, sind aber nach Angaben der betroffenen Mieterin bis heute nicht beseitigt.

Die Bauarbeiten wurden zwar beendet, herausgerissene Türen stehen aber weiter im Hof. Die Pflanzen, die hier wuchsen, sind vom Staub stark beschädigt. In den

Abriss, Leerstand, Airbnb Wie geht es weiter mit dem Zweckentfremdungsgesetz?

In den Koalitionsverhandlungen von CDU und SPD zeichnet sich ab, dass es keine Nachschärfung des Zweckentfremdungsverbots geben wird. Im Papier der Verhandlungspartner wird zwar eine Stärkung des Verbots angekündigt. Eine Gesetzesverschärfung, wie noch unter rot-grün-rot geplant, ist nun aber nicht mehr vorgesehen. Nun heißt es nur noch knapp: „Bestehende Zwangsmittel und das Treuhandmodell wollen wir effektiver einsetzen und Zwangsgelder wirksamer erheben.“ Auf „Umbau und Sanierung anstelle von Abriss“ werde „ein Fokus“ liegen. Im rot-

Zweckentfremdungsverbot

Das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum trat in Berlin am 1. Mai 2014 in Kraft. Damit soll Wohnraum vor Zweckentfremdung durch Leerstand, Abriss und der Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnung geschützt werden. 2018 und 2021 wurde das Gesetz angepasst.

Deckmantel des dringend benötigten Wohnungsneubaus.“

Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, fordert, Abrisse schon aus ökologischen Gründen zu verbieten, wenn einem Vermieter der Erhalt eines Wohnhauses wirtschaftlich zumutbar ist. Wenn doch abgerissen werde, müsse der Bezirk es zur Auflage machen dürfen, „dass von den neugeschaffenen Wohnungen bis zu 50 Prozent als Sozialwohnungen ausgewiesen werden.“ Die Miete für den Ersatzwohnraum dürfe die Miete des fortgefallenen Wohnraums außerdem um nicht mehr als 20 Prozent übersteigen.

AUS DER ZEIT FOLGE 16



Von Beata Gontarczyk-Krampe

Tirol in Berlin 1896 Nachgebaute Alpen an der Spree

Am 1. Mai 1896 feierte Berlin im Treptower Park die Eröffnung ihrer Gewerbeausstellung, die als „verhüttete Weltausstellung“ in die Geschichte einging. Auf dem rund 100 Hektar großen Gelände hatte man alles gegeben, um Berlin und das Deutsche Reich von der besten Seite zu zeigen und die Konkurrenz aus Paris in den Schatten zu stellen. Für einen Berliner „Eiffelturm“ langte es nicht, aber unter den 300 Ausstellungsobjekten hatte man immerhin ein Alpenpanorama geschaffen.

Das circa 30 Meter hohe Kunstwerk nannte sich „Bergfahrt im Zillertal zur Berliner Hütte“. Besucher konnten eine Fahrt durch das berühmte Tal in Tirol nachempfinden. Die falschen Alpen wurden von Berliner Firma Boswau & Knauer mit Sitz in der Gneissaustraße 60 in Kreuzberg hergestellt. Boswau & Knauer beherrschten auch die Kunst des faux terrain, einer Verbindung von 3D-Objekten, Gemälden und visuellen Illusion. Das Prinzip kannte man aus damals sehr beliebten Schlachtpanoramen.

Ihre Entwürfe entstanden in enger Zusammenarbeit mit zwei Alpen-Experten und Mitgliedern des Deutschen und Österreicherischen Alpenvereins. Dessen Berliner Sektion hatte 1879 die echte „Berliner Hütte“ im Zillertal erbauen lassen. Der Berg war eine gigantische Eisen- und Drahtgewebekonstruktion, die danach mit Kalk verputzt und sehr geschickt bemalt wurde. Eine Zahnradbahn brachte die Besucher durch das Tal ins Innere des Berges und lud sie ein, die „Aussicht“ zu genießen. Den Gipfel könnte man über einen elektrischen Aufzug erreichen.

Erholung danach holte man sich in einer Tiroler Gaststätte – einem von vielen Restaurants auf dem Ausstellungsgelände. Es lag am Fuße des Berges auf der sogenannten „feuchten Wiese“. Dieser Name entpuppte sich als schlechtes Omen: An 120 der insgesamt 165 Tagen, die die Gewerbeausstellung dauerte, regnete es.

Diese Kolumne über Berlins Wirtschaftsgeschichte erscheint jeden Sonnabend.

Jagowstrasse 35 in der Presse

Tagesspiegel 15. Juni 2023



„Sie tun alles, damit die Mieter flüchten“: Stadtrat fordert Verzicht auf Abriss in Moabit

Wasserschaden und entkernte Wohnungen: Im Ringen um das Moabiter Mietshaus in der Jagowstraße 35 formuliert der Bezirk nun Forderungen an die Eigentümer.

Von Teresa Roelcke

15.06.2023, 14:26 Uhr

Lange hatten sich die Mieter des Hauses in der Moabiter Jagowstraße 35 vom Bezirksamt alleingelassen gefühlt: Ein Wasserschaden im Vorderhaus war seit Jahren nicht behoben worden, leerstehende Wohnungen wurden entkernt und blieben unbewohnt. Nun könnte Bewegung in die Sache kommen: Vergangene Woche hat der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Ephraim Gothe (SPD), das Haus besichtigt und nun Forderungen an die Eigentümer in einem Brief formuliert. Ihm seien viele Mängel aufgefallen, die der Vermieter beheben müsste: „Der Zustand der Hoffläche und der Treppenhäuser, die unterlassene Instandhaltung von Fenstern und WCs in Wohnungen, die Art und Weise, wie Baumaßnahmen bereits durchgeführt wurden, lassen nur einen Schluss zu: Sie wollen alles dafür tun, dass Ihre Mieter:innen das Weite suchen.“

Gothe fordert die Eigentümer nun auf, die Pläne für einen Komplettabriss und Neubau des Vorderhauses aufzugeben und sich auf eine Aufstockung zu beschränken. Die Bausubstanz lasse eine Aufstockung des Vorderhauses „vermutlich ohne weiteres“ zu. Die Eigentümer hatten im August 2022 Abriss und Neubau beantragt, die Baugenehmigung durch das Bezirksamt steht allerdings noch aus. Außerdem fordert Gothe, die „aus der Zeit gefallene Idee“ aufzugeben, „eine exorbitant teure Tiefgarage auf engstem Raum zu realisieren.“ Für die Umbauphase solle der Eigentümer außerdem ein „adäquates Umzugskonzept für die verbliebenen Haushalte mit Rückkehrgarantie“ vorlegen.

Unterstützung von Abgeordneten

Antrag in der BVV

Fraktion DIE LINKE, Martha Kleedörfer
Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, Evalotte Mohren
BVV Berlin Mitte
6. Mai 2023

Mieter*innen der Jagowstraße 35 schützen — Treuhänder einsetzen!

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird ersucht, für die Wohngebäude der Jagowstraße 35 (Vorder-, Seiten- und Hinterhaus), die von den Eigentümern seit Jahren zunehmend leer stehen gelassen oder absichtlich in unbewohnbaren Zustand gebracht werden, obwohl die Grundsubstanz aller Gebäudeteile in einem statisch soliden und guten Zustand ist, nach ZwVbG §§ 4a, 4b oder nach WoAufG Bln §9b I eine Treuhänderin einzusetzen, um die dort immer noch wohnenden 21 Bewohner Mieter:innen zu schützen, alle Mängel der bewohnten Wohnungen nachhaltig zu beseitigen und die leer stehenden Wohnungen endlich wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen und dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen. Die Treuhänderin soll eine der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sein. Des Weiteren wird das Bezirksamt ersucht, durch die Bauaufsicht spätestens in einem Monat und dann in regelmäßigem Abstand mindestens alle drei Monate zu kontrollieren, inwiefern der Eigentümer die Baumaßnahmen vornimmt, die als Bedingung für die Leerstandsgenehmigung (vgl. 0183/IV) aufgeführt sind, um die Wohnungen wieder einem bewohnbaren Zustand zuzuführen.

Begründung:

Seit einigen Jahren stehen zunehmend Wohnungen der Jagowstraße 35 leer. Diese Wohnungen werden dem Verfall preisgegeben oder sind sogar vorsätzlich durch Entkernung (Entfernen der Dielen, sowie der Sand- und Lehmeinschübe mehrerer Decken) in einen unbewohnbaren Zustand versetzt worden. Defekte Rohrleitungen werden seit Jahren nicht repariert, Wasserschäden nicht behoben und die Wärmedämmung von bewohnten Wohnungen zumindest grob fahrlässig beschädigt. Die Mieter*innen der noch bewohnten Wohnungen leiden enorm unter den Zuständen im Haus und dem offensichtlichen Verdrängungsdruck, den die Eigentümer auf sie ausüben. Denn Letztere wollen das Vorderhaus vollständig abreißen und neu bauen, und alle anderen Wohneinheiten luxussanieren. Und das, obwohl auch im Vorderhaus noch Wohnungen bewohnt sind, und ein Abriss des Vorderhauses aus ökologischen und technischen Gründen völlig absurd wäre. Denn alle Gebäudeteile der Jagowstraße 35 (Mauerwerk, Decken, Gründung) sind in einem statisch soliden und guten Zustand. Das sehr massive Mauerwerk aller Gebäudeteile weist keine Setzungsrisse, Verwitterungen oder Ausblühungen auf, und auch eine Aufstockung des Vorderhauses auf 22 m wäre technisch, ohne Leerzug der bewohnten Wohnungen, möglich.

Beschluss der BVV

Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
VI. Wahlperiode

Beschluss Aktueller Initiator: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Fraktion DIE LINKE Mohren, Kreße, Massalme und die übrigen Mitglieder der Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Kleedörfer, Sanehy, Diedrich und die übrigen Mitglieder der Fraktion DIE LINKE Beteiligte Initiatoren: Ursprungsdrucksachenart: Antrag, Ursprungsinitiator: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Fraktion DIE LINKE Mohren, Kreße, Massalme und die übrigen Mitglieder der Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Kleedörfer, Sanehy, Diedrich und die übrigen Mitglieder der Fraktion DIE LINKE	Drucksachen-Nr: 0890/VI Ursprungs-Datum: 16. 05. 2023 Aktuelles Datum: 25. 05. 2023		
Mieter*innen der Jagowstraße 35 schützen — Treuhänder einsetzen!			
Beratungsfolge:			
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Ergebnis</i>
25.05.2023	BVV Mitte	BVV-M/0018/VI	ohne Änderungen in der BVV beschlossen

Das Bezirksamt wird ersucht, für die Wohngebäude der Jagowstraße 35 (Vorder-, Seiten- und Hinterhaus), die von den Eigentümern seit Jahren zunehmend leer stehen gelassen oder absichtlich in unbewohnbaren Zustand gebracht werden, obwohl die Grundsubstanz aller Gebäudeteile in einem statisch soliden und guten Zustand ist, nach ZwVbG §§ 4a, 4b oder nach §9b I WoAufG Bln eine Treuhänderin einzusetzen, um die dort immer noch wohnenden 21 Bewohner Mieter:innen zu schützen, alle Mängel der bewohnten Wohnungen nachhaltig zu beseitigen und die leer stehenden Wohnungen endlich wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen und dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen.

Die Treuhänderin soll eine der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sein.

Des Weiteren wird das Bezirksamt ersucht, durch die Bauaufsicht spätestens in einem Monat und dann in regelmäßigem Abstand mindestens alle drei Monate zu kontrollieren, inwiefern der Eigentümer die Baumaßnahmen vornimmt, die als Bedingung für die Leerstandsgenehmigung (vgl. 0183/IV) aufgeführt sind, um die Wohnungen wieder einem bewohnbaren Zustand zuzuführen.

Erledigungsfrist: 05.09.2023

0890/VI

Ausdruck vom: 31.05.2023
Seite: 1/1



TAGESSPIEGEL



© Teresa Roelcke/Tagesspiegel

Berliner Jagowstraße 35 Bezirksverordnete beantragen Treuhänder für Problemimmobilie

Lärm, Schutt, Sanierungen, die scheinbar nie abgeschlossen werden sollen: Im Ärger um das Haus in der Moabiter Jagowstraße hat sich jetzt das Bezirksparlament eingeschaltet.

Von **Teresa Roelcke**
Heute, 16:34 Uhr

Die BVV Mitte hat vergangene Woche einstimmig beschlossen, dass das Bezirksamt für das Wohnhaus in der Jagowstraße 35 eine landeseigene Wohnungsgesellschaft als Treuhänderin einsetzen soll. Das Haus sei „von den Eigentümern seit Jahren zunehmend leer stehen gelassen oder absichtlich in unbewohnbaren Zustand gebracht“ worden, obwohl die Substanz aller Gebäudeteile in einem statisch soliden und guten Zustand sei, heißt es in dem Antrag, den die Linken-Verordnete Martha Kleedörfer und die Grünen-Verordnete Evalotte Mohren eingereicht hatten.

Der Tagesspiegel hatte im März über den baulichen Zustand des Hauses berichtet. Laut dem Beschluss soll die Treuhänderin sich darum kümmern, dass die alle Mängel der bewohnten Wohnungen nachhaltig beseitigt, die leerstehenden Wohnungen wieder bewohnbar gemacht und vermietet werden.

Der Eigentümer hatte im August 2022 den Abriss des Vorderhauses beantragt. Die Abrissgenehmigung durch den Bezirk steht zwar noch aus, er hatte aber in der Antwort auf eine schriftliche Anfrage bereits angekündigt, dass er sie wohl erteilen werde: „Sollte angemessener Ersatzwohnraum angeboten werden, gibt es keine andere Möglichkeit.“

Der Berliner Mieterverein, der einige Mieter des Hauses vertritt, hatte dem in einem Schreiben widersprochen: Die Erteilung der Genehmigung könne „bei einem überwiegendem öffentlichen Interesse durchaus versagt werden.“ Das Gesetz sehe ausreichenden Spielraum vor für behördliches Ermessen, um spekulativem Leerstand und Verwahrlosung entgegenzutreten und in solchen Fällen das öffentliche Interesse am Erhalt des Wohnraums höher zu gewichten.

In ihrer Antwort vom 6. Mai hat die Bezirksbürgermeisterin, **Stefanie Remlinger** (Grüne), allerdings mitgeteilt, bei ihrer Einschätzung bleiben zu wollen: Es gehe im Zweckentfremdungsrecht nur darum, dass der Wohnraum in Größe und Lage nicht verloren geht, ungeachtet der höheren Mieten, die für Ersatzwohnraum im Anschluss meist gefordert würden: „Wird angemessener Ersatzwohnraum gestellt, muss der Abriss bewilligt werden, weil das öffentliche Interesse am Erhalt durch den angemessenen Ersatzwohnraum befriedigt wird.“ Beide Schreiben liegen dem Tagesspiegel vor.