



<b>Kleine Anfrage</b>	Nummer: <b>0149/XX</b> Anfragende/r: <b>Wissel, Elisabeth</b>
<b>Einhaltung der Bestimmungen in sozialen Erhaltungsgebieten</b>	

Sehr geehrte Frau Schöttler,

sehr geehrte Damen und Herren,

Ich frage das Bezirksamt:

1. Werden vom Bezirksamt die Vereinbarungen der Vermieter mit dem Bezirksamt bezüglich Modernisierung treffen auch überprüft, ob diese auch eingehalten werden:
  - a) bezüglich der Maßnahmen selbst?
  - b) bezüglich der Mieten (einschließlich der veränderten Maßnahmen), die der Vermieter umlegen darf ?
2. Welche Vereinbarungen zwischen Bezirksamt und dem Vermieter „Industria Wohnen“ gab es in der Gletischstraße in Schöneberg, einem sozialen Erhaltungsgebiet, das den Vermieter nun veranlasst mehr abzurechnen (lt. Mieterverein), als er mietrechtlich umlegen dürfte?
3. Ist das Bezirksamt schon tätig geworden, bzw. wird es diesen Sachverhalt überprüfen, den die betroffenen Mieter\_innen der Gletischstraße an Sie herangetragen hat?
4. Welche Genehmigungen zwischen Bezirksamt und dem Vermieter gibt es in dem sozialen Erhaltungsgebiet in der Lindauer Straße 6, bezüglich Modernisierung, Aufstockung und Neubau?
5. Welche Zugeständnisse hat man dem Vermieter in der Lindauer Straße 6 gewährt für den Bau eines Privatspielfeldes, obwohl es in unmittelbarer Nachbarschaft einen großen Spielplatz gibt?
6. Sind Apartment- Wohnungen in einem sozialen Erhaltungsgebiet zulässig bzw. genehmigungspflichtig, wenn nein, wie ist es dann möglich, dass in der Lindauer Straße 6 solche befristet angeboten werden?
7. Wurde vom Bezirksamt das Vorkaufsrecht in der Lindauer Straße 6, um Mieter\_innen vor Verdrängung und sozialen Härten zu schützen, geltend gemacht, wenn nein, welche Gründe sprachen dagegen?

Herrn Bezirksverordnetenvorsteher  
Stefan Böltes

über

Frau Bezirksbürgermeisterin  
Angelika Schöttler

Dienstgebäude:  
Rathaus Schöneberg  
John-F.-Kennedy-Platz  
Zimmer 3001

☎ (Durchwahl) 90277 2260  
Vermittlung (030) 90277 0  
intern (9277) 2260  
Telefax (030) 90277 2935

e-mail: [stadtbaz@ba-ts.berlin.de](mailto:stadtbaz@ba-ts.berlin.de)  
(E-Mail -Adresse nicht für Dokumente mit  
elektronischer Signatur)

Datum: .November 2017

**Kleine Anfrage gemäß § 39 GO BVV, lfd. Nr. 0149/XX  
der Bezirksverordneten Elisabeth Wissel, DIE LINKE**

**Einhaltung der Bestimmungen in sozialen Erhaltungsgebieten**

Sehr geehrter Herr Böltes,

die o. g. kleine Anfrage der Bezirksverordneten Elisabeth Wissel beantworte ich  
wie folgt:

- 1. Werden vom Bezirksamt die Vereinbarungen der Vermieter mit dem  
Bezirksamt bezüglich Modernisierung treffen auch überprüft, ob diese  
auch eingehalten werden:  
a) bezüglich der Maßnahmen selbst?**

Der § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a Baugesetzbuch (BauGB) begründet einen  
Rechtsanspruch u.a. auf Modernisierungen im Geltungsbereich von sozialen  
Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebieten), soweit diese bauliche Änderung  
der Anpassung an die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung  
(EnEV) dient. Werden diese Vorgaben eingehalten, muss das Bezirksamt eine  
Modernisierung genehmigen.

Da dies für die Mehrzahl der beantragten Modernisierungsmaßnahmen zutrifft,  
sind öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen einem Bauherrn oder  
Vermieter mit dem Bezirksamt eine Ausnahme und bei einem bestehenden  
Genehmigungsanspruch nur im Einvernehmen mit dem Bauherrn bzw.  
Vermieter möglich.

Hinsichtlich der Prüfung von Bauvorhaben werden die Einhaltung der  
Anforderungen an die Standsicherheit sowie der Brand- und Schallschutz auf  
der Baustelle durch die entsprechenden Prüfengeure überwacht. Durch das  
Bezirksamt (Bauaufsicht) werden jedoch keine Bauüberwachungen (z.B.  
Abnahme von Modernisierungsmaßnahmen) durchgeführt.

- b) bezüglich der Mieten (einschließlich der veränderten Maßnahmen),  
die der Vermieter umlegen darf?**

Die Einhaltung vertraglicher Vereinbarungen bezüglich der Mieten kann vom Bezirksamt grundsätzlich nicht überprüft werden.

In der Praxis wurde vom Bezirksamt in einem einzigen Fall eine solche Vereinbarung mit einem Bauherrn getroffen. Dabei konnte für einzelne Mieter auf deren Anfrage die Einhaltung der dabei getroffenen Vereinbarungen festgestellt werden.

Als Bedingung für die Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung von Seiten des Bezirksamtes gegenüber dem Bauherrn bzw. Vermieter im Rahmen einer Vereinbarung kann zudem die Offenlegung des Inhaltes gegenüber den Mieter\_innen gefordert werden.

Damit stehen den Mieter\_innen bei Verletzung der Vertragspflichten privatrechtliche bzw. mietrechtliche Möglichkeiten des Widerspruches zur Verfügung.

**2. Welche Vereinbarungen zwischen Bezirksamt und dem Vermieter „Industria Wohnen“ gab es in der Gleditschstraße in Schöneberg, einem sozialen Erhaltungsgebiet, das den Vermieter nun veranlasst mehr abzurechnen (lt. Mieterverein), als er mietrechtlich umlegen dürfte?**

Im Hinblick auf den Anbau der Aufzüge, die Größe der Balkone und den Gesamtumfang der Maßnahmen hat das Land Berlin bei dem Bauvorhaben in der Gleditschstraße 49 bis 69 Bedenken formuliert, die mit einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom März 2015 ausgeräumt und eine erhaltungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit hergestellt wurde. Hinsichtlich der vermeintlichen widerrechtlichen Abrechnung verweise ich auf die Antwort unter Nr. 3.

**3. Ist das Bezirksamt schon tätig geworden, bzw. wird es diesen Sachverhalt überprüfen, den die betroffenen Mieter\_innen der Gleditschstraße an Sie herangetragen hat?**

Ja. Für das Bezirksamt war hinsichtlich des Sachverhaltes (Kostenangaben bezüglich der Gegensprechanlage) kein Bruch des öffentlich-rechtlichen Vertrages erkennbar.

**4. Welche Genehmigungen zwischen Bezirksamt und dem Vermieter gibt es in dem sozialen Erhaltungsgebiet in der Lindauer Straße 6, bezüglich Modernisierung, Aufstockung und Neubau?**

Die Genehmigungen beziehen sich auf die Errichtung eines Wohnungsneubaus und eine Bestandsaufstockung. Eine Modernisierung wurde nicht beantragt.

**5. Welche Zugeständnisse hat man dem Vermieter in der Lindauer Straße 6 gewährt für den Bau eines Privatspielplatzes, obwohl es in unmittelbarer Nachbarschaft einen großen Spielplatz gibt?**

Hinsichtlich der Spielplatzgestaltung gelten die Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauO Bln (mindestens 50 m<sup>2</sup> großer Spielplatz auf dem Baugrundstück mit

mindestens 4 m<sup>2</sup> nutzbarer Spielfläche und für Spiele von Kleinkindern geeignet).

Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für die Überschreitung der Nutzungsmaße (Planungsrecht) wurden für den Hofbereich zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen (u.a. Entsiegelungen, Pflanzungen und Erweiterung der Hofausstattung) und ein erweitertes Spielangebot vereinbart. Gemäß einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung trägt der Bauherr die dabei entstehenden zusätzlichen Kosten (ca. 53.000 Euro).

**6. Sind Apartment- Wohnungen in einem sozialen Erhaltungsgebiet zulässig bzw. genehmigungspflichtig, wenn nein, wie ist es dann möglich, dass in der Lindauer Straße 6 solche befristet angeboten werden?**

Der Neubau von Apartment-Wohnungen in einem sozialen Erhaltungsgebiet ist wie alle Neubauvorhaben (u.a. auch Dachgeschossausbau bzw. Aufstockungen) in Milieuschutzgebieten erhaltungsrechtlich nicht genehmigungspflichtig und somit zulässig.

**7. Wurde vom Bezirksamt das Vorkaufsrecht in der Lindauer Straße 6, um Mieter\_innen vor Verdrängung und sozialen Härten zu schützen, geltend gemacht, wenn nein, welche Gründe sprachen dagegen?**

Im November 2016 wurde das Negativzeugnis beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beantragt und im Dezember 2016 erteilt.

Das Vorkaufsrecht wurde im konkreten Fall u.a. deshalb nicht ausgeübt, weil keine konkreten Anzeichen auf eine den Erhaltungszielen widersprechende Nutzung des Gebäudes bestanden.

So deutete z.B. nichts darauf hin, dass der (künftige) Eigentümer mietumlagererelevante Modernisierungsmaßnahmen oder eine Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum durchführen wolle, die in der Konsequenz zu einer Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft führen könnte.

Mit freundlichen Grüßen

Jörn Oltmann