



Ursprung: Antrag, Die Fraktion DIE LINKE

Beratungsfolge:

*Datum*                      *Gremium*

30.10.2019      Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

**Antrag**  
**Die Fraktion DIE LINKE**

**Drucks. Nr:1402/XX**

**Mieter\*innenrechte schützen und dem Missbrauch von Aufteilungen  
entschieden entgegentreten**

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Die BVV ersucht das Bezirksamt, die Rechte von Mieter\*innen in Häusern, die aufgeteilt werden, wirksam zu schützen und dem Missbrauch von Aufteilungen in Wohnungs- und Teileigentum entschieden entgegen zu treten, indem Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnraum und Gewerbe nur dann erteilt werden, wenn Antragsteller\*innen rechtswirksam erklären, dass der vorgelegte Aufteilungsplan mit den Verhältnissen vor Ort übereinstimmt. Bei Zuwiderhandlung sind empfindliche Sanktionen (z.B. Rückabwicklung und/oder Entschädigung der Mieter\*innen) vorzusehen.

Begründung:

Wenn Aufteilungspläne genehmigt werden, die nicht mit den Verhältnissen vor Ort übereinstimmen, kann das die Ausübung von Vorkaufsrechten der Mieter\*innen empfindlich beeinträchtigen oder verunmöglichen. Wenn beispielsweise eine beabsichtigte, aber noch nicht durchgeführte Wohnungszusammenlegung im Aufteilungsplan schon vorweggenommen wird, müssten Mieter\*innen in diesem Falle nicht nur die von ihnen bewohnte, sondern eine größere Wohnung kaufen.

Die Bauaufsicht prüft die eingereichten Pläne der Antragssteller\*innen nach Plausibilität, bislang jedoch nicht auf Übereinstimmung mit den Verhältnissen vor Ort. Auf Basis der Aufteilungspläne erstellen wiederum Notar\*innen im Auftrag der teilenden Eigentümer\*innen die Teilungserklärung. Diese Teilungserklärung, die Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung werden beim Grundbuchamt eingereicht. Dort findet aber keine weitere Überprüfung statt, sondern das Grundbuchamt verlässt sich auf die Prüfung der Bauaufsicht. Wenn sich nun herausstellt, dass ein Aufteilungsplan fehlerhaft ist und er beispielsweise nicht mit den Örtlichkeiten übereinstimmt, kann es zu zivilrechtlichen Streitigkeiten führen (zwischen teilenden Eigentümer\*innen und Erwerber\*innen oder Mieter\*innen), wenn zum Beispiel im Aufteilungsplan eine Zusammenlegung von Wohnungen vorweggenommen wurde. Zivilrechtlich lässt sich der fehlerhafte Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung jedoch nicht mehr ändern.

Abstimmungsergebnis:

beschlossen:

abgelehnt:

überwiesen:

Weil die Bauaufsicht personell nicht in der Lage sein wird, die Pläne mit den Verhältnissen vor Ort zu prüfen, sollte eine Sicherung bereits im Vorfeld eingebaut werden, die die Rechte von Mieter\*innen im Falle eines Rechtsstreits stärkt. Die Antragsteller\*innen sollten daher zukünftig rechtsverbindlich erklären, dass die Pläne mit den Verhältnissen vor Ort übereinstimmen. Stellt sich später heraus, dass die Erklärung der Antragssteller\*innen falsch war, müsste die Abgeschlossenheitsbescheinigung von der Bauaufsicht widerrufen werden können und damit die darauf basierenden Grundbuchblätter hinfällig werden. Dann könnten auch entsprechende Sanktionen geltend gemacht werden.

Berlin, den 22.10.2019

Frau Wissel, Elisabeth  
Die Fraktion DIE LINKE

Frau Dr. Scherzinger, Christine