

Es gilt das gesprochene Wort

12. Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin am 19.10.2022

Antwort auf die mündliche Anfrage **Nr. 22** der Bezirksverordneten Dr. Christina Scherzinger Gibt es Ausnahmen bei den Ausnahmen bei Umwandlung in Wohneigentum?

1. Frage

Wie viele Umwandelungsgenehmigungen (Abgeschlossenheitserklärungen) wurden in Milieuschutzgebieten in Tempelhof-Schöneberg seit Beginn 2021 erteilt?

Antwort auf 1. Frage

Seit Beginn des Jahres 2021 wurden 69 Umwandelungsgenehmigungen nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2-6 BauGB erteilt. Es gibt zudem einen jährlichen Umwandlungsbericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der online unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/umwandlungsverordnung.shtml abrufbar ist und in den auch die Daten aus dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg einfließen.

2. Frage

Welche Ausnahmen wurden nach BauGB § 172 Absatz 4 Nr. 2-6 bei einer Umwandelungsgenehmigung herangeführt?

Antwort auf 2. Frage

Nahezu alle Umwandlungen in Erhaltungsgebieten wurden - bis zur Anwendbarkeit des § 250 BauGB - nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB genehmigt (Verpflichtung der Eigentümer, Wohnungen für einen Zeitraum von 7 Jahren nur an die Mieter zu veräußern). In einem Fall wurde ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauGB (das Grundstück gehört zu einem Nachlass und Wohnungseigentum soll zugunsten von Miterben begründet werden) geltend gemacht.

1. Nachfrage

Gibt es die Möglichkeit, dass das Bezirksamt keine Umwandlung genehmigt, wenn klar ist, dass der Eigentümer beispielsweise den Wohnraum im Vorfeld des Antrags zweckentfremdet (Leerstand) oder an einen Proforma-Mieter vermietet hat?

Antwort auf die 1. Nachfrage

Nein. Für das Erhaltungsrecht kommt es nicht darauf an, ob der Wohnraum vermietet ist oder leer steht. Die Problematik der Scheinmieter ist relevant für die Veräußerungsgenehmigung nach § 172 Abs. 4 Satz 4 BauGB, nicht dagegen für die Genehmigung der Umwandlung selbst.

2. Nachfrage

Inwieweit kann das Bezirksamt generell den § 172 Absatz 4 Nr. 6 BauGB einem Antragsteller auf eine Abgeschlossenheitserklärung versagen?

Antwort auf die 2. Nachfrage

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung beruht auf den §§ 3 Abs. 3, 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG und hat mit dem Erhaltungsrecht nichts zu tun. Die Umwandlungsgenehmigung nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB ist zu erteilen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, also insbesondere dann, wenn der Eigentümer die danach erforderliche Erklärung abgibt. Es besteht dann ein gebundener Anspruch auf die Genehmigung, die deshalb nicht versagt werden kann. Allerdings gilt derzeit vorrangig § 250 BauGB, der den § 172 BauGB weitestgehend verdrängt. Deshalb hat seither die Anzahl der Umwandlungsgenehmigungen spürbar abgenommen.