

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales
und Gesundheit
Bezirksstadtrat

1

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
Fraktion der AfD
Herrn Bezirksverordneten Eckard Paetz
Herrn Bezirksverordneten Clemens Torno

über
Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
und
Bezirksbürgermeister

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)
StadtSozGesL

Bearbeiter: **Herr Gothe**

Dienstgebäude: Rathaus Wedding
Müllerstr. 146, 13353 Berlin

Zimmer **121-124**

Telefon (030) 9018-44600

Telefax (030) 9018-48844600

Vermittlung (030) 9018-20

Intern 918-42213

E-Mail Ephraim.gothe@ba-
mitte.berlin.de

E-Mail nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur verwenden

Internet www.berlin-mitte.de

Datum **25.11.2017**

Große Anfrage, DS 746/V
Milieuschutz – alles oder nichts?

Sehr geehrter Herr Paetz,
sehr geehrter Herr Torno,

das Bezirksamt beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

1. Das Objekt in der Utrechterstr. 31, 13347 Berlin befindet sich unstrittig in einem Milieuschutzgebiet. Hat das Bezirksamt Kenntnis über die aktuellen Eigentumsverhältnisse des Objektes in der Utrechter Str. 31, 13347 Berlin?

Zu 1.

Es fand am 23.11.2015 ein Eigentümerwechsel zur HaMa Berlin Realitäten Gmbh & Co. Utrechter Straße 31 KG statt.

2. Wenn ja, hat es in dem letzten halben Jahr einen Eigentümerwechsel gegeben?

Zu 2.

Siehe Beantwortung zu Frage 1.

Da das Haus in Einzeleigentum umgewandelt ist (siehe hierzu Frage 11) und der Gemeinde bei Verkäufen nach dem Wohnungseigentumsgesetz kein Vorkaufsrecht zusteht, liegen dem Bezirksamt diesbezüglich auch keine Erkenntnisse vor. Die Weiterveräußerung einzelner Wohneinheiten ist nicht mit vertretbarem Aufwand zu ermitteln.

3. Am 21.04.2016 fand eine durch die Hausverwaltung veranlasste Begehung aller Wohnungen des Objektes in der Utrechter Str. 31, 13347 Berlin, durch den Schornsteinfegermeister statt. Die Wohnungen in der Utrechter Str. 31, 13347 Berlin, besitzen weder einen Schornstein noch ähnliche bauliche Eigenschaften, die

Dienstgebäude
Rathaus Wedding
Müllerstr. 146
13353 Berlin



Verkehrsverbindungen



U6, U9, Bhf. Leopoldplatz



120 (Rathaus Wedding)
142, 247, 327 (U-Bhf. Leopoldplatz)

Bankverbindungen:

IBAN: DE42 1001 0010 0650 5301 02
BIC: PBNKDEFFXXX **Postbank Berlin**

IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06
BIC: BELADEBEXXX **Sparkasse Berlin**

Elektronische Zugangsöffnung
gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post@ba-mitte.berlin.de

Internet <http://www.berlin.de>
Twitter: @ba_mitte_berlin

eine Begehung durch einen Schornsteinfegermeister rechtfertigen würden. Ist dem Bezirksamt dieses Vorgehen seitens der Hausverwaltung bekannt?

Zu 3.

Nein. Nach Auskunft des zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers handelte es sich bei der Begehung nicht um eine hoheitliche Schornsteinfegertätigkeit nach dem Schornsteinfegerhandwerkergesetz (SchfHWG). Vielmehr wurde der Schornsteinfegerbetrieb zivilrechtlich mit der Erstellung eines Belegungsplanes für die Schornsteine des mit Fernwärme versorgten Hauses beauftragt.

4. Auf welcher rechtlichen Grundlage wurden die Baumaßnahmen in dem Objekt Utrechter Str. 31, 13347 Berlin, vom 03.11.2016 - 10.11.2016 durchgeführt?

Zu 4.

Voraussetzung für die Beantwortung dieser Frage wäre die explizite Aufklärung, um welche Maßnahmen es sich konkret handelt. Diese Recherche ist innerhalb der Frist zur Beantwortung dieser Anfrage leider nicht möglich.

5. Nach erfolgter Rücksprache mit dem Sprecher der Mieterschaft des Objektes Utrechter Str. 31, 13347, wurde den Mietern ein Informationsschreiben in die Türspalte geschoben. Das Schreiben datiert vom 13.07.2017. In dem Schreiben vom 13.07.2017 wurde der Mieterschaft zum 19.07.2017 umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angekündigt. Auf welcher rechtlichen Grundlage basiert die Ankündigung und Durchführung der angekündigten Arbeiten?

Zu 5.

Die Ankündigung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen regelt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in § 555c. . In den Fällen, in denen dem Bezirksamt Erkenntnisse vorliegen, wonach gegen öffentliches Recht verstoßen wird, geht die Verwaltung gegen den Eigentümer vor. Soweit das Vorgehen in das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter eingreift, erhalten die Mieter Unterstützung und Beratung durch die Mieterberatung. Sowohl die Bauaufsichtsbehörde als auch die vom Bezirk beauftragte Mieterberatung sind hier aktiv tätig geworden.

6. Die Mieter hatten einige Fragen an die in dem Schreiben vom 13.07.2017 erwähnte Fachfirma, die die Baumaßnahmen hätte durchführen sollen. Die Mieter stellten allerdings fest, dass die erwähnte Fachfirma unter der angegebenen Adresse nicht auffindbar war. Inwieweit toleriert das Bezirksamt dubiose und rechtlich fragwürdige Praktiken von Baufirmen, die für die Mieterschaft nicht zu erreichen sind?

Zu 6.

Die Beauftragung von Baufirmen zur Durchführung von Baumaßnahmen obliegt dem Eigentümer/Hausverwaltung des Objektes. In den Fällen, in denen dem Bezirksamt Erkenntnisse vorliegen, wonach gegen öffentliches Recht verstoßen wird, geht die Verwaltung gegen den Eigentümer vor. Soweit das Vorgehen in das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter eingreift, erhalten die Mieter Unterstützung und Beratung durch die Mieterberatung. Sowohl die Bauaufsichtsbehörde als auch die vom Bezirk beauftragte Mieterberatung sind hier aktiv tätig geworden.

- 7. Mit Schreiben vom 02.08.2017 entschuldigte sich die bisherige bekannte Eigentümerin bei der Mieterschaft für das Schreiben vom 13.07.2017. Die Art und Weise und die Form der Zustellung des Schreibens vom 13.07.2017 an die Mieterschaft war angeblich nicht im Sinne der Eigentümerin. Die Eigentümerin teilte den Mietern mit, dass es angeblich nicht geplant sei, die Telefonleitungen von der Fassade in die Treppenhäuser zu verlegen. Stattdessen hat die Eigentümerin ohne Antrag die Telefonleitungen außerhalb des Gebäudes widerrechtlich unter Putz gelegt. Ist dem Bezirksamt dieser Umfang des Rechtsverstoßes bekannt?**

Zu 7.

Das Verlegen einer Telefonleitung ist bauplanungsrechtlich nicht zu beanstanden. Eine Fassadensanierung mit Rauputz ist Gegenstand des Genehmigungsbescheides und wurde vom Eigentümer/Hausverwaltung im Rahmen der Antragspflicht der §§ 172, 173 BauGB beantragt und genehmigt.

In den Fällen, in denen dem Bezirksamt Erkenntnisse vorliegen, wonach gegen öffentliches Recht verstoßen wird, geht die Verwaltung gegen den Eigentümer vor. Soweit das Vorgehen in das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter eingreift, erhalten die Mieter Unterstützung und Beratung durch die Mieterberatung.

Das Zuwiderhandeln der Eigentümerin entgegen etwaiger getätigter Absprachen mit den Mietern des Objektes ist privat-rechtlich zu klären.

- 8. Mit Schreiben vom 02.08.2017 bot die Eigentümerin der Mieterschaft wegen den in der Vergangenheit durchgeführten Baumaßnahmen an, rückwirkend ab dem 01.07.2017 die Miete um 5 % zu mindern. Die Eigentümerin hat offen eingeräumt, dass es Baumaßnahmen trotz 0746/V Ausdruck vom: 10.10.2017 Seite: 2/2 des Milieuschutzes gegeben hat. Die Durchführung der Baumaßnahmen stellt einen Widerspruch zum Schreiben der Eigentümerin vom 02.08.2017 dar. Ist dem Bezirksamt dieser Umfang des Rechtsverstoßes bekannt?**

Zu 8.

Ja, die an diesem Objekt festgestellten Baumaßnahmen, die genehmigungsbedürftig sind, jedoch ohne Genehmigung ausgeführt wurden, wurden durch einen Baustopp vom 06.09.2017 bis 28.09.2017 unterbunden. In den Fällen, in denen dem Bezirksamt Erkenntnisse vorliegen, wonach gegen öffentliches Recht verstoßen wird, geht die Verwaltung gegen den Eigentümer vor. Soweit das Vorgehen in das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter eingreift, erhalten die Mieter Unterstützung und Beratung durch die Mieterberatung.

- 9. Der anfragenden AfD-Fraktion liegt der E-Mail Verkehr vom 15.09.2017 - 20.09.2017 zwischen einer Mieterin der Utrechterstr. 31, 13347 Berlin und des Stadtentwicklungsamtes - Fachbereich Stadtplanung - vor. Wie rechtfertigt das Bezirksamt die Tatsache, dass die bisherige bekannte Eigentümerin, nachträglich Anträge für die Fassaden und für die Wohnung im Quergebäude, trotz Milieuschutz, stellen kann und darf?**

Zu 9.

Grundsätzlich dient die Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem.

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB keineswegs dazu, notwendige bauliche Maßnahmen zu verhindern. Die Verordnung begründet lediglich einen Genehmigungsvorbehalt des Fachbereiches Stadtplanung.

Die Eigentümerin „kann und darf“ bzw. muss für die in den Vorschriften geregelten Maßnahmen Anträge stellen. Eine Genehmigung hängt davon ab, ob die Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen. Die Anträge zum Objekt Utrechter Straße 31 wurden in Folge umfassender Beratungstätigkeit der Verwaltung inzwischen soweit modifiziert, dass sie den erhal-

tungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalten entsprechen. Sie wurden unter der Voraussetzung der Einhaltung der Verordnungsmieten erhaltungsrechtlich genehmigt.

- 10. In dem vorliegenden E-Mail Verkehr zwischen der Mieterin und des Stadtentwicklungsamtes - Fachbereich Stadtplanung - ist die Rede davon, dass die Baustops aufrecht erhalten bleiben, bis auch für die Fassade und für die Wohnung im Quergebäude 3. OG entsprechende Anträge gem. § 173 BauGB gestellt werden. Die Mitarbeiterin des Stadtentwicklungsamtes - Fachbereich Stadtplanung - versichert der Mieterin, dass die Bauaufsicht die Baustelle angeblich im Auge behalten wird. Ist dem Bezirksamt bekannt, dass trotz Verhängung des Baustops Baumaßnahmen im 3. OG in der Utrechterstr. 31, 13347 Berlin durchgeführt worden sind? Auf die in der Anlage befindliche Fotoaufnahme wird Bezug genommen.**

Zu 10.

Die Bauaufsichtsbehörde hat mehrfach Vorortbegehungen durchgeführt und Baustopps ausgesprochen. Dies wurde so auch gegenüber den Mietern kommuniziert.

Der Baustopp für die Fassadenarbeiten und für die Wohnung im Quergebäude 3. OG links wurde am 28.09.2017 aufgehoben, nachdem für diese Maßnahmen eine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden konnte.

- 11. Im Nachhinein wurden alle gestellten Anträge der bisherigen bekannten Eigentümerin durch das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung, trotz Milieuschutz, genehmigt. Inzwischen wurden alle die in der Utrechter Str. 31, 13347 Berlin, befindlichen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Wieso stellt das Bezirksamt, insbesondere das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - der bisherigen bekannten Eigentümerin und dubiosen Baufirmen für deren Machenschaften zur Verdrängung von Mietern einen Freifahrtschein aus?**

Zu 11.

Die Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient keineswegs dazu, notwendige bauliche Maßnahmen zu verhindern. Die Verordnung begründet lediglich einen Genehmigungsvorbehalt des Fachbereiches Stadtplanung.

Die Anträge wurden in Folge umfassender Beratungstätigkeit der Verwaltung inzwischen soweit modifiziert, dass sie den erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalten entsprechen. Sie wurden unter der Voraussetzung der Einhaltung der Verordnungsmieten erhaltungsrechtlich genehmigt.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erfolgte bereits am 15.12.2016. Laut BGH-Beschluss V ZB 198/15 vom 12.10.2016 sind Eintragungsanträge, die dem Grundbuchamt vor Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung (hier 26.5.2016) vorlagen, genehmigungsfrei (Vertrauensschutz des Eigentümers).

Da der Teilungsantrag für das Grundstück dem Grundbuchamt bereits vor dem 26.5.2016 vorlag, wurde das Grundstück am 15.12.2016 genehmigungsfrei umgewandelt.

- 12. Ist dem Bezirksamt bekannt, ob die umgewandelten Eigentumswohnungen in dem betreffenden Objekt bereits verkauft worden sind?**

Zu 12.

Nur in den Fällen, wo die Gemeinde in Milieuschutzgebieten die Begründung von Wohneigentum gem. §172 (4),Satz 3, Nr.6 BauGB genehmigt hat, wird gesichert und kontrolliert dass der Verkauf innerhalb von 7 Jahren nur an Mieter erfolgt.

In dem Fall Utrechter Str. 31, in dem die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auflagenfrei genehmigt werden musste, steht der Gemeinde bei Verkäufen nach dem Wohnungseigentumsgesetz kein Vorkaufsrecht zu, sodass hierüber auch keine Erkenntnisse vorliegen.

Eine entsprechende umfassende Recherche hierzu ist uns mit vertretbarem Arbeitsaufwand leider nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Ephraim Gothe