

Herrn Bezirksverordneten
Frederik Bordfeld

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage 0590/VIII

über

Umwandlung in der Schönhauser Allee 69?

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. „Wurde in den letzten 4 Jahren seitens des Bezirksamtes die Anwendung des Vorkaufsrechts und die damit verbundene Möglichkeit einer Abwendungsvereinbarung für die Immobilie in der Schönhauser Allee 69 geprüft?“

Das Land Berlin kann gem. § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch (BauGB) das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten ausüben. Voraussetzung für die Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts ist das Vorliegen eines Antrages auf Erteilung eines Negativzeugnisses. Dieses wurde im Stadtentwicklungsamt Pankow am 14.07.2016 gestellt.

Der Senat hat jedoch erst am 15.08.2017 das Konzept zur Ausübung von Vorkaufsrechten im Land Berlin beschlossen, sodass die Prüfung des Vorkaufsrechts im Fall der Schönhauser Allee 69 noch nicht erfolgte.

2. „Wurde hier ein Antrag auf genehmigungspflichtige Baumaßnahmen und/oder auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt? Unter welchen Bedingungen sind diese genehmigungsfähig?“

Im Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht wurden zwei Bauanträge gemäß § 63 Bauordnung Berlin (BauO Bln) für folgende Maßnahmen gestellt: Dachgeschossneubau Vorderhaus und Seitenflügel, Modernisierung des Seitenflügels Kellergeschoss bis 4. Obergeschoss, Anbau von Balkonen und eines Aufzuges

am Seitenflügel, Nutzungsänderung von Kellerräumen in Büroräume im Seitenflügel, Errichtung eines Wohnatelierhauses.

Der zweite Bauantrag umfasste folgende Maßnahmen: Modernisierung des Vorderhauses Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss, Anbau von Balkonen und eines Aufzuges.

Neben den bauordnungspflichtigen Maßnahmen wurden weitere Maßnahmen, das Soziale Erhaltungsrecht betreffend, beantragt.

Für die Wohneinheiten im Seitenflügel beantragte der Bauherr umfangreiche Grundrissänderungen auf Grund des erstmaligen Badeinbaus. Auf Grundlage der Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB veröffentlicht am 03.08.2018 konnten die umfangreichen Grundrissänderungen verhindert werden, da der erstmalige Badeinbau nur unter Beibehaltung der Wohnungsstruktur in Ausnahmen zulässig ist.

Im Vorderhaus existierte auf jeweils zwei Etagen (2. und 4. Obergeschoss) ein einzelner vom Treppenhaus aus zugänglicher Raum, welcher keiner Wohneinheit zugeordnet war. Der Eigentümer konnte anhand von Nachträgen zu bestehenden Mietverträgen nachweisen, zu welcher Wohneinheit diese Räume gehören, sodass diese der jeweiligen Wohnung zugesprochen wurden.

Für die Wohneinheiten im Vorderhaus wurden ebenfalls leichte Grundrissänderungen beantragt, diese waren jedoch nur teilweise genehmigungsfähig. In drei Wohneinheiten des Vorderhauses lag für den Einbau eines zweiten Bades eine Genehmigungsfähigkeit vor, da die Wohneinheiten über mindestens vier Aufenthaltsräume verfügen, sodass diese Maßnahme aus erhaltungsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig ist.

Weiterhin wurde die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an den Innenhoffassaden des Vorderhauses sowie Seitenflügels beantragt. Der Bauherr konnte mithilfe eines Gutachtens nachweisen, dass an den Innenhoffassaden mindestens zehn Prozent schadhafte Flächen vorliegen, sodass auch diese Maßnahme entsprechend der Prüfkriterien für Pankow genehmigungsfähig war.

Neben der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems enthielt der Antrag auch den Einbau moderner Fenster, welche den U-Wert entsprechend der EnEV-Mindestanforderungen einhalten. Auf Grund dessen, konnte auch der Austausch der Fenster nicht versagt werden.

Ein Antrag auf Abgeschlossenheit wurde ebenfalls eingereicht und mit Schreiben vom 11.10.2018 bescheinigt.

3. „Wenn ja, sind in diesem Zusammenhang Grundrisse vorgelegt worden und sind diese mit der Realität abgeglichen worden? Wenn ja mit welchen Folgen?“

Siehe dazu Frage 2. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die vorgelegten Pläne der Realität entsprechen.

4. „Wie ist gegebenenfalls der Verfahrenstand und auf welcher Grundlage, beziehungsweise nach welcher Abwägung, wird beziehungsweise wurden hier Entscheidungen getroffen?“

Die beiden Bauanträge wurden genehmigt (BG Nr. 2017/9069 vom 07.06.2018 sowie BG Nr. 2017/9587 vom 08.06.2018).

5. „Sind die Einheiten im Seitenhaus, die teilweise schon seit geraumer Zeit leer stehen, als Wohn- oder Gewerbeflächen deklariert? Ist dieser Zustand dem Bezirksamt bekannt?“

Im Seitenflügel sind die Einheiten in den Obergeschossen als Wohnraum deklariert und werden als Wohnraum modernisiert. Im Souterrain befindet sich Gewerbe. Der Zustand des Leerstands ist dem Bezirksamt nicht bekannt.

6. „Wie beurteilt das Bezirksamt die Diskrepanz zwischen dem Mietniveau, daß üblicherweise nach solchen Baumaßnahmen erreicht wird und dem Niveau das der Mietspiegel vorgibt? Und wie schätzt es die Wirkung auf das Ziel des Erhaltenes der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ein?“

Modernisierung im Verhältnis Mieter – Vermieter ist Bundesrecht und im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt.

Soweit dem Bezirksamt bekannt ist, haben die Mieter der Schönhauser Allee 69 im Dezember 2018 eine Modernisierungsankündigung gemäß § 555c BGB erhalten. Bei Modernisierungsankündigungen, die den Mietern bis 31.12.2018 zugehen, darf der Vermieter gemäß § 559 BGB die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöhen. Eine Beschränkung dieser Modernisierungsumlage war gesetzlich nicht geregelt. Dies ist erst mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) ab 01.01.2019 erfolgt.

Eine Kappung der Miethöhe nach Modernisierung durch die ortsübliche Vergleichsmiete, die in Berlin vom Berliner Mietspiegel abgebildet wird, ist im Bürgerlichen Gesetzbuch nicht vorgesehen. Daher können Mieten nach Modernisierung die Werte des Berliner Mietspiegels erheblich überschreiten.

Demnach müssen sich die Mieterinnen und Mieter der Schönhauser Allee 69 auf Basis des geltenden Mietrechts mit dem Vermieter auseinandersetzen.

Das Bezirksamt Pankow muss sich an gesetzlich gegebenen Möglichkeiten des BauGB orientieren. Die Bestimmungen zu den sozialen Erhaltungsgebieten sind als städtebauliches Instrument zu verstehen, das formal vom Mietrecht strikt zu trennen ist. Es geht somit allein um die Genehmigung oder Versagung bestimmter Baumaßnahmen. Das Bezirksamt Pankow wird insbesondere durch die gesetzliche Vorschrift eingeschränkt, dass Maßnahmen, die der „Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen“ dienen, zu genehmigen sind. Die Diskussion darüber, welche Maßnahmen über diesen zeitgemäßen Zustand hinausgehen und somit versagt werden können, spiegelt sich in den bezirklichen Genehmigungskriterien wider. Zu dieser bundesgesetzlichen Vorschrift (§ 172 BauGB) gab es seitens des Berliner Senats, den Versuch einer Abänderung mittels einer Bundesratsinitiative.

Aus dieser Gesamtlage ergibt sich, dass die städtebaulichen Instrumente zwar dämpfend auf die Modernisierungsumlagen wirken, der soziale Bezugspunkt im Gesetz (Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) aber durch den gleichen Gesetzestext konterkariert wird. Dennoch ist es wünschenswert, diese Regelungen so weit wie möglich auszuschöpfen. Was auf der lokalen Ebene getan werden kann, wird vom Bezirksamt getan. Die wesentlichen Stellschrauben müssen aber auf anderer Ebene in Angriff genommen werden.

Vollrad Kuhn