Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 16 635
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 10. Juli 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Juli 2015) und **Antwort**

Ausnahmen bei der Umwandlungsverordnung

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Wie viele Umwandlungen und wie viele Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gab es seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung im März 2015 unter Inanspruchnahme der in § 172 Baugesetzbuch definierten Ausnahme, die umgewandelten Wohnungen innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieter zu veräußern? (Bitte nach Bezirken und Erhaltungsgebieten auflisten)

Antwort zu 1: Die Anzahl der vollzogenen Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten seit dem 14. März 2015 kann derzeit nicht benannt werden. Die Angaben sind nur mit einem mehrmonatigen zeitlichen Abstand über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abrufbar, die diese Angaben von den Grundbuchämtern erhalten. Zudem ist eine Analyse der vollzogenen Umwandlungen nach dem Tatbestandsmerkmal des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 Baugesetzbuch anhand der Mitteilungen der Grundbuchämter nicht möglich.

Angaben der Bezirksämter liegen für Anträge und Genehmigungen auf eine Umwandlung im Zeitraum 14. März bis 14. Juli 2015 vor und sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Im Erhebungszeitraum gab es insgesamt 79 Anträge und 40 erteilte Umwandlungsgenehmigungen. Die Differenzen zwischen der Anzahl der Anträge und Genehmigungen resultiert aus noch nicht abgeschlossenen Verfahren sowie Versagungen.

Mehr als ein Drittel der Anträge bezog sich auf das Tatbestandsmerkmal der Veräußerung an Mieter innerhalb von sieben Jahren (§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 Baugesetzbuch). Die Anzahl dieser Anträge beläuft sich auf 29 und der Genehmigungen auf 28.

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Umwandlungsanträge und -genehmigungen im Zeitraum 14. März bis 14. Juli 2015

Bezirk	**Gebiet**	**Fallzahlen insgesamt**		**Fallzahlen Veräußerung an Mieter § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB**	
		Anträge	**genehmigt**	**Anträge**	**genehmigt**
Mitte	Oranienburger Vorstadt	1	1	0	0
Pankow	Falkplatz	4	3	1	1
	Helmholtzplatz	5	3	2	2
	Kollwitzplatz	9	5	4	3
	Teutoburger Platz	2	0	0	0
	Winsstraße	1	0	0	0
	Bötzowstraße	4	3	2	2
	Arnimplatz	4	1	1	1
	Humannplatz	2	1	1	1
	Ostseestraße / Grellstraße	1	1	1	1
	Pankow Zentrum	2	1	0	0
Friedrichs-hain-Kreuzberg	Graefestraße	8	4	4	4
	Luisenstadt	15	9	6	6
	Bergmannstraße - Nord	1	1	1	1
	Hornstraße	1	0	0	0
	Chamissoplatz	5	1	1	1
	Boxhagener Platz	5	3	3	3
	Petersburger Straße	4	1	0	0
Tempelhof - Schöneberg	Barbarossaplatz / Bayrischer Platz	1	0	0	0
	Bautzener Straße	2	2	2	2
	Kaiser-Wilhelm-Platz	1	0	0	0
	Schöneberger Insel	1	0	0	0
Gesamt	**22 Gebiete**	**79**	**40**	**29**	**28**

Frage 2: Wie wird im unter 1. gefragten Fall sichergestellt, dass die Mieter bei Umwandlung identisch sind mit möglichen späteren Käufern innerhalb der Siebenjahresfrist und es sich nicht um Dritte handelt?

Antwort zu 2: Die Bezirke haben die Möglichkeit, in der Umwandlungsgenehmigung nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 Baugesetzbuch zu bestimmen, dass die Veräußerung von Wohnungseigentum während der Siebenjahresfrist der Genehmigung des Bezirks bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Bezirke in das jeweilige Wohnungsgrundbuch eingetragen werden. Soweit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bekannt ist, machen die Bezirke von dieser Sicherungsmöglichkeit Gebrauch.

Die Genehmigung ist regelmäßig zu erteilen, wenn es sich beim Kaufinteressenten um eine/n Mieter/in handelt, der bereits zum Zeitpunkt der Umwandlung in der Wohnung wohnte. Aber auch an erst nach der Umwandlung in die Wohnung oder das Haus gezogene Mieter/innen kann veräußert werden. Mieter/in ist, wer als Folge einer auf Dauer angelegten Gebrauchsüberlassung eine tatsächliche Nutzungsbeziehung zu der veräußerten Wohnung hat. Die Bezirke prüfen das Vorliegen dieser Voraussetzung im Einzelfall. Besteht der auf Tatsachen gestützte Verdacht, dass ein echtes Mietverhältnis nicht vorliegt bzw. ein Mietverhältnis allein mit Rücksicht auf eine bereits bei dessen Begründung bestehende Erwerbsausicht der Wohnungen eingegangen wurde, ist die Genehmigung grundsätzlich zu versagen.

Frage 3: Wie bewertet der Senat diese im Baugesetzbuch vorgesehene Ausnahme im Hinblick auf die Wirksamkeit der Umwandlungsverordnung?

Frage 4: Wird der Senat sich für die Abschaffung dieser Ausnahme im Baugesetzbuch auf Bundesebene einsetzen?

Antworten zu Frage 3 und 4: Ziel der Genehmigungsvorbehalte in sozialen Erhaltungsgebieten ist es, die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung aus städtebaulichen Gründen zu schützen. Grundsätzlich steht der Erwerb von Wohneigentum durch die im Gebiet wohnenden Mieter/innen diesem Ziel nicht entgegen. Um einen Missbrauch beim Tatbestandsmerkmal Veräußerung an Mieter/innen innerhalb von sieben Jahren zu verhindern, kann auf die unter Nr. 2 genannten Sicherungsinstrumente zurückgegriffen werden. Nach vier Monaten Anwendung der Umwandlungsverordnung kann keine auf Tatsachen gestützte Bewertung erfolgen, inwieweit das Ausnahmekriterium die Wirksamkeit der Umwandlungsverordnung einschränkt. Von Seiten des Senats ist daher keine Initiative geplant, die auf eine Änderung des Baugesetzbuches in diesem Punkt zielt.

Berlin, den 21. Juli 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juli 2015)