

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 28. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. März 2024)

zum Thema:

Arbeitsgruppe (AG) Milieuschutz im Rahmen des „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“: was folgt aus dem Abschlussbericht für die Bezirke?

und **Antwort** vom 27. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. März 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18539

vom 28. Februar 2024

über Arbeitsgruppe (AG) Milieuschutz im Rahmen des "Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin": was folgt aus dem Abschlussbericht für die Bezirke?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten. Diese wurde dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Die übermittelten Angaben bilden die Grundlage für die Antwort zu der Frage 9.

1. Vorbemerkung der Abgeordneten

Im Rahmen der geschlossenen Vereinbarung des „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ am 20.06.2022 wurde im Punkt 2.4 vereinbart: „Das Land Berlin wird eine Arbeitsgruppe Milieuschutz unter Beteiligung der wohnungswirtschaftlichen Verbände und der Bezirke ins Leben rufen, die innerhalb eines Jahres die bisherige Genehmigungspraxis im Hinblick auf Vereinfachung, Verkürzung und Vereinheitlichung der bisherigen Praxis evaluiert und Verbesserungsvorschläge entwickelt.“ Im Ergebnis der AG-Sitzungen wurde ein vorläufiger Endbericht vom 14.11.2023 verfasst, zu dem einige Bezirke Stellungnahmen abgegeben hatten. Der Endbericht „Evaluation Milieuschutz in Berlin“ wurde dem Hauptausschuss mit der Roten Nummer 0594 D zur Kenntnis gegeben.

2. Vorbemerkung der Abgeordneten:

Die Fragestellerin ist sich bewusst, dass die Bearbeitung der folgenden Fragen für die betroffenen Bezirksverwaltungen mit erheblichem Arbeitsaufwand und einer überschaubaren Bearbeitungsfrist verbunden ist. Hinzu kommt, dass Senatskanzlei und Senatsverwaltungen den Bezirken mitunter noch knappere Antwortfristen setzen, in einigen Fällen nur wenige Tage. Leider lässt der Senat jede Bereitschaft vermissen, dieses Verfahren

zugunsten der Bezirke und Fragesteller*innen zu optimieren (vgl. Drucksache 18/11 917). Vor diesem Hintergrund erklärt sich die Fragestellerin mit Verzögerungen gemäß § 50 GO Abghs einverstanden, wenn dies für eine vollständige und adäquate Beantwortung der Anfrage notwendig ist.

Frage 1:

Durch welche Bezirke erfolgten mit welchen Inhalten Stellungnahmen zum vorläufigen Endbericht vom 14.11.2023 und in welcher Form wurden diese im Einzelnen im Endbericht berücksichtigt? (Bitte um Darstellung als Synopse mit den Spalten „Inhalt/Wortlaut des vorläufigen Endberichts zu dem eine Stellungnahme erfolgte“, Stellungnahme Bezirk“, „dementsprechender Inhalt/Wortlaut Endbericht“)

Antwort zu 1

Schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf des Endberichts (Stand: 14.11.2023) erfolgten durch die Bezirke Mitte (Mi), Friedrichshain-Kreuzberg (FK), Tempelhof-Schöneberg (TS) und Neukölln (Ne). Nachfolgend sind die Inhalte der Stellungnahmen sowie deren Auswertung und Berücksichtigung im Endbericht (Stand: 15.12.2023) zusammengefasst.

Bezirk	Stellungnahmen zum Entwurf des Endberichts (Stand: 14.11.2023)	Auswertung / Berücksichtigung im Endbericht (Stand: 15.12.2023)
Allgemein / Prüfverfahren allgemein		
TS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ § 172 Abs. 4 BauGB ist gleichsam rückwärts zu prüfen, nachdem feststeht, dass überhaupt ein genehmigungsbedürftiges Vorhaben vorliegt. ▪ Wenn also im Prüfschema im roten Kreis „keine Genehmigung“ steht (S. 46), dann ist das eine Verkürzung des Prüfschemas. Denn eigentlich ist damit nur gesagt, dass kein Genehmigungsanspruch nach § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB besteht. ▪ Es müssten noch Prüfschritte folgen: <ul style="list-style-type: none"> – § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB (wirtschaftliche Unzumutbarkeit), – § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Erhaltung Zusammensetzung Wohnbevölkerung) und – Genehmigung nach atypischem Sachverhalt, wenn die Voraussetzungen nach § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB vorliegen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Prüfverfahren im Endbericht schlagen jeweils ein Ablaufschema für die Prüfung des Genehmigungsanspruchs nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB vor. ▪ Im Endbericht wurden die in der Stellungnahme dargestellten Prüfschritte ergänzt. Der formale Ablauf des Prüfverfahrens ist jetzt vollständig abgebildet (vgl. S. 11).
Ne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zunächst werden im Bericht nur einzelne Aspekte des Milieuschutzes selektiv behandelt – die Genehmigungskriterien umfassen jedoch noch eine Fülle weiterer Regelungen (z. B. allgem. Grundrissveränderungen, andere wohnwerterhöhende Merkmale außerhalb von Badezimmern, Nutzungsänderungen etc.), die gar nicht behandelt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Verfahren und Endbericht wurden nur die Themen behandelt, bei denen eine uneinheitliche Genehmigungspraxis in den Bezirken besteht und die von den Teilnehmenden der AG als Themen benannt wurden.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die neuen Prüfverfahren schaffen zusätzliche Bürokratie, z. B.: <ol style="list-style-type: none"> 1. neue Informationen erheben, die bislang als entbehrlich betrachtet werden (z.B. Modernisierungskosten, Betriebskosten bei Aufzügen) 2. (erneute) Ermittlung der Verdrängungsgefährdung, dies untergrabe die Gutachten und widerspreche dem Gleichbehandlungsgrundsatz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die vorgeschlagenen Verfahren orientieren sich an den einschlägigen Urteilen und Begründungen der Berliner Gerichte (VG, OVG) zum Anbau von Aufzügen. Diese prüfen die Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen, den Kostenaufwand, die Verdrängungsgefährdung und mögliche Vorbildwirkung. Mit dem vorgeschlagenen Prüfverfahren werden genau diese Fragen beantwortet.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gegenteil von Vereinheitlichung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Verdrängungsgefährdung wird nicht erneut ermittelt. Es soll auf die Gutachten zurückgegriffen werden.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Anhörung der Mieter*innen nach der Entscheidung würde den Bescheid rechtswidrig machen – entsprechend sollte das umformuliert werden (vgl. S. 10). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Hinweis wurde berücksichtigt. Den Ausführungen im Endbericht wurde vorangestellt (vgl. S. 10): Gemäß § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind die Mieter:innen vor Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung zu hören.
Einschätzung der wohnungswirtschaftlichen Verbände		
Mi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wird gebeten zu dem auf S. 20 benannten Problemfeld/Zielkonflikt unter Punkt 5 („Umgang mit den gemeinwohlorientierten Unternehmen, die in der Regel günstigen/bezahlbaren Mietwohnraum zur Verfügung stellen“) Stellung zu nehmen. ▪ Für die Genossenschaften wären vertragliche Regelungen vorstellbar, die den Aufwand der Antragstellung minimieren und dem Auftrag preisgünstiges genossenschaftlichen Wohnen zu erhalten gerecht werden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht möglich ist, dass Vorhaben von Genossenschaften oder anderen gemeinwohlorientierten Unternehmen anders beurteilt werden als von anderen Gebäude- oder Wohnungseigentümern (Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes).
Prüfverfahren energetische Sanierung		
Ne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das dargestellte Prüfschema für Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen nach GEG hinausgehen, kann nicht in einem Monat abgearbeitet werden kann. Aussage auf S. 24 trifft nicht zu. ▪ Vielmehr sind umfassende Vorabstimmungen erforderlich – an deren Ende (also nach Prüfschritt 3) der formale Genehmigungsprozess inklusive Anhörung erfolgt. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Aussage bezieht sich darauf, dass nach entsprechender Vorberatung innerhalb eines Monats nach Antragstellung eine Entscheidung getroffen werden kann. ▪ Es werden entsprechende Mustervorlagen erstellt, die vom Antragstellende einzureichen sind, um die erforderlichen Daten zu erheben (vgl. Kapitel 7) ▪ Dem Hinweis wurde gefolgt. Im Endbericht wurde ergänzend formuliert (vgl. S. 26): Eine Entscheidung über den erhaltungsrechtlichen Antrag ist innerhalb eines Monats zu treffen (vgl. Ausführungen in Kapitel 3.1). Angeraten wird eine Vorberatung mit dem/der Antragstellenden. Diese soll durch die Erstellung von Mustervorlagen/-formulare unterstützt werden (vgl. weitere Ausführungen unten und in Kapitel 7).
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Praktischer Ablauf für die Mieter*innen bleibt unterbelichtet. ▪ Sofern Förderungen in Anspruch genommen werden, ist die zivilrechtliche Absicherung für die Mieter*innen unabdingbar (z.B. durch Modernisierungsvereinbarungen). Problematisch: Genehmigung erfolgt vor Umsetzung, Ausreichung der Fördermittel nach Abschluss der Maßnahme. Vorschlag: Berliner „Standardpaket“ z.B. mit besonderen Textbausteinen in der Ankündigung, parallele Anhörung und Ankündigung, begleitende Verträge etc. ▪ Vorschlag zusätzlicher Schritt im Verfahren: Modernisierungsankündigung mit der Anhörung verknüpfen – um sicher zu stellen, dass sie erfolgt ist 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Instrument der zivilrechtlichen Absicherung ist im Bericht integriert. ▪ Vorlagen im Sinne eines „Standardpakets“ (Modernisierungsankündigungen/-vereinbarungen) werden u. a. im Rahmen des geplanten Fachverfahrens erstellt (vgl. Kapitel 7). ▪ Die Vorschläge sind grundsätzlich hilfreich und in den folgenden Arbeitsschritten zu vertiefen.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Umsetzung sollte auf Förderungen bestanden werden und nicht auch Maßnahmen genehmigt werden, wenn die Baustoffe günstiger sind als jene die für den Mindeststandard. Dies birgt sonst die Gefahr, dass Kostenaufstellungen eingereicht werden, die nicht nachvollziehbar sind. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Günstigere Baustoffe / Bauelemente kommen aus der Genehmigungspraxis der Bezirke (Beispiel aus Mitte: Fensteraustausch) ▪ Die Vorschläge untersetzen das Prüfverfahren und zielen auf eine verbesserte Praktikabilität. Die Umsetzbarkeit wäre in den folgenden

	<p>Maßgeblich für die Umlage sind letztlich aber die tatsächlichen Kosten nach Abschluss der Maßnahme.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rechtlich zu prüfen wäre ggf. noch die Möglichkeit, freiwillig auf Umlagen zu verzichten, wenn Eigentümer*innen Fördermittel in selber Höhe freiwillig nicht in Anspruch nehmen (diese wären aber dennoch auszuweisen). ▪ Genehmigungsverfahren stärker auf Standards ausrichten, weil sich die Kosten ständig ändern: Wünschenswert wäre ein Verfahren, in dem es alternierende Standards gibt. Z. B. Entweder nach Mindestanforderungen GEG oder BEG-BM mit entsprechenden Förderungen. Oder Worst Performing Buildings auf KfW Standard X mit entsprechenden Einsparungen ggf. + Förderungen. Hierzu müsste jedoch eine Methode gefunden werden, wie bestimmt werden kann, welche Standards grundsätzlich inklusive Förderungen ähnliche Kosten wie beim Mindeststandard erwarten lassen. ▪ Um die nötigen Grundlagen zu schaffen, müssen verschiedene Modernisierungen im Modell durchgespielt werden und dann die energetischen Effekte mit denen der Sanierung nach Mindestanforderungen nach GEG verglichen werden um Sanierungsstandards zu finden, die sozialverträglich und energetisch effektiv sind. Da grundsätzlich beide Standards gleichermaßen von schwankenden Baupreisen betroffen sind, die Förderung aber prozentual ausgereicht wird und sich somit anpasst, bietet dies eine Bewertungsgrundlage die gegenüber schöngerechneter Kosten deutlich resilienter ist. So wie auch die Mindestanforderungen nach GEG kostenunabhängige Standards sind, hätte man einen weiteren Standard definiert (wie Abb. 10). ▪ Erkenntnisse und Beispielrechnungen, die bereits dazu vorliegen (vgl. Ausführungen auf S. 37), sollten in den Anhang des Berichts. Auch um eine Akzeptanz der Mieter*innen zu erreichen, wären solche Betrachtungen hilfreich, um ihnen die Vorteile der Sanierung aufzuzeigen und durch deren Duldungen die Umsetzung zu erleichtern. 	<p>Arbeitsschritten zu vertiefen. Entsprechend wurde im Endbericht im Kapitel 7 als Formulierung ergänzt: Beim vorgeschlagenen Prüfverfahren zur energetischen Sanierung wird im Rahmen der folgenden Arbeitsschritte geprüft, inwieweit weitere Standardisierungen (z. B. Gebäudeklasse, Maßnahmenumfang, Kosten und Einspareffekte, Modell- oder Musterrechnungen) möglich sind und weitere Fragen beim Einsatz von Fördermitteln (z. B. Bescheid vor Förderzusage, Nicht-Inanspruchnahme von Fördermitteln) geklärt.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vertiefungswürdig ist noch das Sanierungsziel. Bislang wird im Bericht nicht weiter differenziert, sondern auf S. 37 pauschal auf alle Sanierungsniveaus verwiesen (EH 40, EH 55, EH70). Selbst wenn durch die Förderungen die Mehrkosten gleich sind, trifft das nicht auf die Eingriffe in die Bausubstanz zu (z.B. Unbewohnbarkeit bei ambitionierten Sanierungen). ▪ Inanspruchnahme EE-Bonus aus Sicht des BA derzeit nur in Kombination mit Wärmepumpe erreichbar. Fernwärmeanschluss in Innenstadtbereichen könnte mittelfristig teure Einzellösungen ersetzen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Zielniveau wurde bestimmt (vgl. S. 26): Als Basis für das Prüf- und Verfahrensschema gilt die folgende Zielstellung: Im Milieuschutz werden über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehende energetische Sanierungen genehmigt, wenn dadurch eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mietenden entsteht als bei einer energetischen Sanierung im Rahmen der Mindestanforderungen. Das Verfahren stellt auf die mittelbaren Auswirkungen – Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB – für die betroffenen Haushalte ab.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Daher braucht es zunächst eine Verständigung über ein anzustrebendes Zielniveau, das die Sozialverträglichkeit und die Klimaschutzziele in Einklang bringt, bevor an eine berlineinheitliche Lösung zu denken ist. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Einsatz eines energetischen Sanierungsziels soll in den folgenden Arbeitsschritten weiter vertieft werden. Dies gilt auch für das Thema Wärmeversorgung, welches nicht Bestandteil der energetischen Betrachtungen im Rahmen der Evaluation war.
Prüfverfahren Aufzugsanbau		
Mi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus Sicht des BA Mitte von Berlin ist das Prüfschema nur zielführend, wenn die Senatsverwaltung zum Ergebnis kommt, dass Auflagen/Nebenbestimmungen zur Genehmigung, die Kosten des Einbaus des Aufzugs in der Höhe begrenzen können. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfergebnis SenStadt: <ol style="list-style-type: none"> 1. Besteht nach § 172 Abs. 4 BauGB ein Anspruch auf Erteilung einer selbständigen erhaltungsrechtlichen Genehmigung (§ 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB), so darf diese nach § 36 Abs. 1 Alt. 2 VwVfG nicht mit einer einschränkenden Nebenbestimmung versehen werden. 2. Nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB bzw. § 56 Abs. 2 VwVfG kommt deshalb in diesen Fallkonstellationen auch keine verträgliche Lösung in Betracht, um möglichen Baukostensteigerungen Rechnung zu tragen und eine damit verbundene Erhöhung der Modernisierungsumlage zu begrenzen. <p>Das Prüfergebnis hat keine Auswirkung auf das Verfahrensschema.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Prüfungsschema unter 4. ist eine „Modernisierungsvereinbarung“ als Bewertungsinstrument aufgeführt. Das BA Mitte geht davon aus, dass durch die Senatsverwaltung eine Vorlage für diese Vereinbarung erarbeitet wird. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Erarbeitung von Vorlagen für Modernisierungsankündigungen/-vereinbarungen ist im Ergebnisbericht der Evaluation als Aufgabe bestimmt und wird durch SenStadt umgesetzt (vgl. Kapitel 7).

Ne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wollte man eine qualifizierte Baukostenliste erstellen, sollte zunächst festgelegt werden, welche Aufzüge überhaupt erfasst werden sollten und welche ohnehin nicht genehmigungsfähig sind. Dann bedarf es noch einer Klarstellung, welche Kriterien überhaupt für die Genehmigung von Bedeutung sind. Soll z. B. die Modernisierungsumlage je Quadratmeter erfasst werden, können die Angaben selbst bei identischen Aufzügen weit gespreizt sein, je nach Größe der angeschlossenen Wohnungen. Was folgt also daraus und ab wann kann eine Genehmigung versagt werden? Selbiges gilt auch bei den Betriebskosten. Ohne Aussagen ab wann diese zu einer Versagung führen können (wenn überhaupt), ist die Erhebung sinnlos und damit rechtlich nicht zu begründen, wenn Eigentümer*innen solche Daten verweigern. ▪ Daher bedarf es vermutlich eines einheitlichen Formulars das auszufüllen ist. Hierbei ist insbesondere zu klären, was verglichen wird – die reinen Kosten des Aufzugs (Lieferung und Material), Kosten mit Montage, Kosten mit allen erforderlichen Nebenarbeiten (z.B. Fassadenöffnungen, Versetzen von Treppenhausfenstern), Kosten inkl. Sonderlösungen, z.B. bei freistehenden Aufzügen mit Austritt, weil Kellertüren sonst nicht erreichbar sind, aber auch nicht verlegt werden können. ▪ Letzteres verfälscht aber ggf. die Liste, außer es wird gesondert erfasst. Es ist auch zu beachten, dass wir nur die Kosten aus dem Antrag kennen, nicht die tatsächlichen Kosten, insbesondere wenn die Umsetzung erst Jahre später erfolgt. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle aufgeführten Punkte sind in den nächsten Arbeitsschritten im Rahmen der Erstellung der qualifizierten Baukostenliste zu klären. ▪ Mustervorlagen und -formulare werden im Rahmen der Einführung eines Fachverfahrens in den nächsten Arbeitsschritten erstellt.
Prüfverfahren bei baulichen Änderungen des Badezimmers		
Mi	<p>Seite 53</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die vorgeschlagene Prüfungsreihenfolge ist anzupassen, da sie gesetzlich nicht normierte Prüfungspunkte vor die zu beachtenden setzt. ▪ Bei strittigen Baumaßnahmen (wie Einbau einer ebenerdigen Dusche) besteht kein Anspruch auf Genehmigung nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr.1 BauGB, da es sich derzeit nicht um ein zeitgemäßes Ausstattungsmerkmal einer durchschnittlichen Wohnung handelt. Sollte die Senatsverwaltung eine andere Verwaltungspraxis in diesen Punkten anstreben, wird darum gebeten, die gesetzlichen Grundlagen zu benennen. ▪ Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe: Unter 1. ist die „grundlegende Veränderung des Badezimmers“ ohne präzise Benennung der Veränderungsmerkmale benannt. ▪ Der Begriff „grundlegend“ ist zu konkretisieren. ▪ Ebenso ist der Begriff der „Erforderlichkeit“ eines Umbaus umstritten. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Prüfverfahren bei baulichen Änderungen des Badezimmers muss nochmals grundlegend hinsichtlich seiner Eignung überprüft und ggf. angepasst werden. Dies soll in den folgenden Arbeitsschritten erfolgen. Im Endbericht wurde daher formuliert (vgl. Kapitel 7): Das vorgeschlagene Prüfverfahren bei baulichen Änderungen des Badezimmers wird im Rahmen der Erstellung der Ausführungsvorschrift im Jahr 2024 geprüft und ggf. weiter verbessert.

	<p>Seite 54</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Klarzustellen ist, dass einzelne bauliche Maßnahmen unabhängig von Kosten und Verdrängungspotential versagt werden dürfen (z.B. Hänge-WC und Handtuchheizkörper). Dies scheint im Prüfungsschema unter 2. bei „Nein“ angedacht zu sein. Allerdings stehen die entsprechenden Ausführungen auf S. 54, 3. Absatz unter „Weitere Informationen“ dazu im Widerspruch. 	
	<p>Seite 57</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Was passiert, wenn sich nicht an diese Aufschlüsselung gehalten wird? ▪ Problematisch erscheint hier sowohl das Controlling bzw. welche Konsequenzen die Überschreitung der Kostenpositionen hätte. Die Regelungen aus dem Mietrecht bei Modernisierungen, die teurer ausfallen als angekündigt (vgl. § 559 b Abs. 2 BGB – Erhöhung tritt erst 6 Monate später, nach tatsächlichen Kosten berechnet, ein, sofern diese über 10% über der Ankündigung liegen), bieten keinen Schutz! ▪ Zu diesem Punkt sollten Ausführungen im Endbericht erfolgen 	
TS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Prüfschema werden zwei neue Tatbestandsvoraussetzungen eingeführt, nämlich „grundlegende Veränderung“ und „Erneuerungsbedarf“. Das hat keine Stütze im Gesetz oder in der hierzu ergangenen Rechtsprechung und wirft im Zweifel nur neue Fragen auf. Wann ist eine Veränderung grundlegend? Wann besteht Erneuerungsbedarf? ▪ Letzteres ist auch deshalb problematisch, weil bspw. zu § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB geklärt ist, dass der Bauherr auch „freiwillige“ Maßnahmen durchführen darf, zu denen er nicht bereits gesetzlich (nach EnEV bzw. heute GEG) verpflichtet ist (siehe VG Berlin, Beschluss vom 13.11.2020 – 19 L 288/20 –, juris Rn. 38). Es besteht kein Bedarf für neue Tatbestandsmerkmale. Bisher können sich die Bezirke auf eine ständige Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte (wandhängendes WC, Strukturheizkörper, Schlauchbäder) stützen. 	

Ne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Genehmigungsansatz, der auf den gegenwärtigen Zustand der Ausstattung abzielt, ist nicht tragfähig (wurde bereits probiert) und personell nicht zu leisten. Problematisch: Komplette Badsanierung, Leerwohnungen, Grenze zu Instandsetzung. ▪ Letztlich geht es dem BA darum, einerseits umfassende Sanierungen im Sinne des BGB möglichst zu verhindern und andererseits dafür zu sorgen, dass ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard nicht überschritten wird. ▪ Dies lässt sich beides gut anhand der UVP der Objekte, die verbaut werden, festmachen, sowie an einer restriktiven Handhabung von Grundrissveränderungen, die auf das absolut erforderliche Maß begrenzt wird. ▪ Qualifizierter Baukostenlisten bedarf es hierfür nicht. 	
FK	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In der verwaltungsinternen Sitzung am 03.05.2023 wurde als Ergebnis vereinbart, dass SenStadt prüft, ob die wohnwerterhöhenden Merkmale „Handtuchheizkörper“ und „Hänge-WC“ weiterhin Bestand haben. ▪ Es wird darum gebeten, entweder ein Ergebnis der Prüfung mitzuteilen oder den Arbeitsauftrag in den Endbericht einfließen zu lassen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Empfehlung wurde im Endbericht aufgenommen (vgl. Kapitel 7): Die AG Milieuschutz bittet im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels zu prüfen, ob es sich bei wandhängendem WC und Strukturheizkörper noch um wohnwerterhöhende Merkmale handelt.
Prüfverfahren (Balkon) S. 59		
FK	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist aus Sicht der Gruppe Erhaltungsgebiete nicht nachvollziehbar, Balkone in sozialen Erhaltungsgebieten generell und ohne weitere Prüfung zu versagen. ▪ Der Anbau von Balkonen stellt keine bauordnungsrechtliche Mindestanforderung dar und ist daher nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 BauGB nicht als zeitgemäßer Ausstattungszustand genehmigungspflichtig. Allerdings darf gem. § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Demnach liegt nach Auffassung des BA ein Versagungsgrund nur vor, wenn ein Vorhaben geeignet ist, die Gefahr der Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung hervorzurufen. ▪ Deshalb: zweistufiges Verfahren zur Prüfung der Verdrängungsgefahr anhand: <ol style="list-style-type: none"> 1. Herstellungskosten und 2. Mietenentwicklung i. V. m. der möglichen Modernisierungsumlage ▪ Bitte um Prüfung der Aufnahme des zweistufigen Verfahrens und in eine mögliche Verfahrensvorschrift 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SenStadt hat zum Balkonanbau eine rechtliche Prüfung vorgenommen, auf der AG Milieuschutz erörtert und das Ergebnis im Endbericht dargestellt (S. 46): Für den erstmaligen Anbau eines Balkons besteht kein erhaltungsrechtlicher Genehmigungsanspruch auf der Grundlage des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB. ▪ Ein Balkonanbau erhöht Wohnkosten und ist daher geeignet, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu ändern.
Ne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgang mit sanierungsbedürftigen und abgängigen Balkonen: ▪ Wenn dies auch künftig unzulässig sein soll, muss geklärt werden, ob hierdurch nicht unzulässig in bestehende Mietverträge eingegriffen und die Bezirke ggf. sogar schadensersatzpflichtig sein könnten. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Endbericht wurde dazu klargestellt (vgl. S. 61): Die Erneuerung und der gleichwertige Ersatz bestehender Balkone sind im Sinne des Bestandsschutzes und der Instandsetzung zu genehmigen.

Ausblick		
Mi	<ul style="list-style-type: none"> Es wird angeregt die Genehmigungspraxis drei Monate nach Umsetzung der einheitlichen Prüfschemata und Vorgaben zu evaluieren. 	<ul style="list-style-type: none"> Grundsätzlich wird die Evaluierung begrüßt. Ein Zeitraum von drei Monaten Anwendungspraxis erscheint allerdings deutlich zu knapp bemessen. Der Zeitpunkt einer Überprüfung steht zudem im Zusammenhang mit der beabsichtigten Ausführungsvorschrift. Erst mit dessen Bekanntmachung sind die neuen Kriterien und daraus abgeleiteten Prüfverfahren verbindlich anzuwenden.
Ne	<ul style="list-style-type: none"> Bezüglich des EBG-Moduls ist unklar, wie das Verhältnis zur digitalen Akte Berlin künftig aussehen soll. Der Milieuschutz in Neukölln ist sogenannter Starter-Bereich und bereits „d-Akte-ready“. Die von Berlin beschaffte Software (N-Scale) ist bestens geeignet das gesamte Schriftgut (z.B. auch Ausschreibungen, Beschlüsse, Untersuchungen) digital aufzunehmen – auch die Genehmigungsverfahren lassen sich hier rechts- und revisionssicher abbilden. Ein EBG Modul stellt somit nur einen Mehrwert dar, wenn der Milieuschutz im Rahmen einer Baugenehmigung beteiligt wird und die Genehmigung nicht selber erstellt. 	<ul style="list-style-type: none"> Neuköllner Verfahren wurde von SenStadt bereits geprüft. Die Erstellung eines Fachverfahrens für die erhaltungsrechtliche Genehmigung nach § 173 BauGB im Rahmen des eBG ist die bessere Lösung.
FK	<ul style="list-style-type: none"> Gerichtsurteile führen immer wieder dazu, dass die Verwaltungspraxis angepasst werden muss. Bisher haben die Bezirke darauf flexibel reagiert; wenn nun einheitlich nach einer Ausführungsvorschrift gehandelt werden soll, bedarf es einer Überlegung dazu, inwiefern diese an eine neue Rechtslage angepasst werden kann bzw. wie in solchen Fällen vorgegangen wird. Erschwerend kommt hinzu, dass die 13. und die 19. Kammer des VG Berlin unterschiedliche Akzente setzen. Aus meiner Sicht bedarf es hierzu weiterer Aussagen im Endbericht. 	<ul style="list-style-type: none"> Diese Thematik wird im Rahmen der Aufstellung der Ausführungsvorschrift weiter vertieft. Grundsätzlich wird diese bei Bedarf fortgeschrieben. Die Vorschrift und die Genehmigungspraxis unterliegen der ständigen Anpassung/Evaluation auch hinsichtlich der Rechtsprechung.

Frage 2:

Wann soll nach aktuellen Planungen die geplante Ausführungsvorschrift für eine einheitliche Genehmigungspraxis (vergl. Rote Nummer 0594 D, S. 5, Ziffer 4.1.) vorliegen, und in welcher Form sowie mit welchem Zeithorizont ist im Rahmen der Erarbeitung die Einbeziehung der Bezirke vorgesehen?

2a. Inwieweit wird dabei sichergestellt, dass in einem diesbezüglichen „Aufzugs-Prüfschema“ in den Auflagen/Nebenbestimmungen zur Genehmigung die Kosten des Einbaus eines Aufzugs in der finanziellen Höhe begrenzt wird, um eine Verdrängung von Mieter*innen auf Grund der Kostenumlegung der Maßnahmen zu verhindern?

Antwort zu 2:

Die Ausführungsvorschrift wird derzeit von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erarbeitet und soll in diesem Jahr in Kraft treten. Die Bezirke sollen über zwei Beteiligungsrunden in den Erarbeitungsprozess einbezogen werden. Die erste Runde ist für Ende April 2024 geplant. Darüber hinaus soll gemäß Artikel 68 der Verfassung von Berlin und § 14 Allgemeines Zuständigkeitsgesetz dem Rat der Bürgermeister die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben werden.

Im Rahmen der Evaluation Milieuschutz wurde vom Senat die Zulässigkeit von Nebenbestimmungen und vertraglichen Regelungen zur Begrenzung von Baukosten bzw. Modernisierungsumlagen zur erhaltungsrechtlichen Genehmigung mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Besteht nach § 172 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ein Anspruch auf Erteilung einer selbständigen erhaltungsrechtlichen Genehmigung (§ 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB), so darf diese nach § 36 Abs. 1 Alt. 2 VwVfG nicht mit einer einschränkenden Nebenbestimmung versehen werden.
2. Nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB bzw. § 56 Abs. 2 VwVfG kommt deshalb in diesen Fallkonstellationen auch keine vertragliche Lösung in Betracht, um möglichen Baukostensteigerungen Rechnung zu tragen und eine damit verbundene Erhöhung der Modernisierungsumlage zu begrenzen.

Frage 3:

Wann soll nach aktuellen Planungen das anvisierte elektronische Fachverfahren für das soziale Erhaltungsrecht incl. Mustervorlagen und -formulare (*vergl. Rote Nummer 0594 D, S. 5, Ziffer 4.2.*) vorliegen, und in welcher Form und mit welchem Zeithorizont ist im Rahmen der Erarbeitung die Einbeziehung der Bezirke vorgesehen?

3a. Inwieweit wird dabei sichergestellt, dass der Senat eine Mustervorlage für die erforderlichen „Modernisierungsvereinbarungen“ (*vergl. Endbericht S. 32, mittlere Spalte, 3. Absatz*) erarbeitet, die von allen Bezirken genutzt werden kann?

Antwort zu 3:

Der Senat führt aktuell für das beabsichtigte Fachverfahren und die dazugehörigen Vorlagen die notwendigen Abstimmungen und Vorbereitungen durch. Ein konkreter Endtermin kann derzeit nicht genannt werden. Die Einbeziehung der Bezirke erfolgt derzeit im Rahmen der Geschäftsprozessoptimierung unter Federführung von Marzahn-Hellersdorf, die in der zweiten Jahreshälfte abgeschlossen wird.

Die Erarbeitung von Vorlagen für Modernisierungsankündigungen/-vereinbarungen wird umgesetzt.

Frage 4:

In welcher Form und durch wen erfolgt im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels die geplante Prüfung, ob es sich bei einem wandhängenden WC und Strukturheizkörper noch um wohnwerterhöhende Merkmale handelt (*vergl. Rote Nummer 0594 D, S. 5, Ziffer 4.3.*) und für welchen Mietspiegel ist davon auszugehen, dass die Prüfungsergebnisse berücksichtigt werden?

Antwort zu 4:

Derzeit wird der Mietspiegel 2024 erarbeitet. Dabei wird auch die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung aktualisiert. Im Rahmen einer Unterstichprobe wurden dazu Daten zur Ausstattung von Wohnungen und Gebäuden erhoben und durch das beauftragte Institut ausgewertet.

Diese Ergebnisse fließen in die Diskussionen zur Überarbeitung der Orientierungshilfe für den Mietspiegel 2024 ein. Daneben werden auch bisherige Erkenntnisse, die sowohl aus der Praxis der Vertragsparteien als auch aus Entscheidungen von Berliner Gerichten stammen, zugrunde gelegt.

An diesem Prozess sind – als Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel – neben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen folgende Vertreter der Mieter- und Vermieterverbände beteiligt:

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner MieterGemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.

Frage 5:

Wann soll nach aktuellen Planungen die geplante qualifizierte Baukostenliste (*vergl. Rote Nummer 0594 D, S. 5, Ziffer 4.4.*) vorliegen, in welchen Abständen ist eine Fortschreibung geplant und in welcher Form sowie mit welchem Zeithorizont ist im Rahmen der Erarbeitung die Einbeziehung der Bezirke vorgesehen?

5a. Inwieweit wird dabei im Zusammenhang mit Aufzugs-Einbauten sichergestellt, dass – zunächst festgelegt wird, welche Aufzüge überhaupt erfasst werden sollten und welche ohnehin nicht genehmigungsfähig sind, ob eine einheitliche Festlegung erfolgt, welche Kostenbestandteile einer Vergleichsberechnung zu Grunde gelegt werden (*z. B. reine Kosten des Aufzugs - Lieferung und Material -, Kosten mit Montage, Kosten mit allen erforderlichen Nebenarbeiten z.B. Fassadenöffnungen, Versetzen von Treppenhausfenstern, Kosten inkl. Sonderlösungen, z.B. bei freistehenden Aufzügen mit Austritt, weil Kellertüren sonst nicht erreichbar sind, aber auch nicht verlegt werden können*) und zudem berücksichtigt wird, dass die bearbeitenden Ämter nur die Kosten aus dem Antrag kennen, nicht die tatsächlichen Kosten, insbesondere wenn die Umsetzung erst Jahre später erfolgt?

Antwort zu 5:

Nach aktuellen Planungen soll die Arbeit an einer qualifizierten Baukostenliste (Thema Aufzug) im Juni 2024 starten. Beabsichtigt ist, für die Erarbeitung und die Fortschreibung der Baukostenliste einen externen Dienstleister zu beauftragen. Die konkrete Leistungsbeschreibung befindet sich derzeit in Vorbereitung. Die Mitwirkung der Bezirke ist für die Baukostenliste Voraussetzung. Entsprechend werden diese bei der Erarbeitung der Konzeption beteiligt und müssen die Datenbereitstellung absichern. Die in der Frage unter 5a. angesprochenen Themen und Vorgehensweisen werden im Zuge der Erarbeitung der Konzeption für die Baukostenliste behandelt.

Frage 6:

Wann soll nach aktuellen Planungen die anvisierte Beauftragung für die Ermittlung eines Maßstabs für die überdurchschnittliche Verdrängungsgefährdung in sozialen Erhaltungsgebieten (*vergl. Rote Nummer 0594 D, S. 5, Ziffer 4.5.*) erfolgen bzw. hierzu Ergebnisse vorliegen und in welcher Form und mit welchem Zeithorizont ist die Einbeziehung der Bezirke vorgesehen?

Antwort zu 6:

Die Beauftragung soll zum 01.05.2024 erfolgen und am 31.10.2024 enden. Derzeit läuft das Vergabeverfahren. Für die Abstimmung mit den Bezirken sind drei Beteiligungsrunden vorgesehen.

Frage 7:

In welcher Art und Weise soll eine fortlaufende Qualifizierung der Vertiefungsthemen, z.B. hinsichtlich weiterer Standardisierungen, rechtlicher Veränderungen bzw. zum Einsatz von Fördermitteln bei der energetischen Sanierung oder bezogen auf das vorgeschlagene Prüfverfahren bei baulichen Änderungen des Badezimmers (*vergl. Rote Nummer 0594 D, S. 5+6, Ziffer 4.6.*) erfolgen und wann sollen hier erste Ergebnisse vorliegen?

Frage 8:

In welcher Art und Weise soll eine fortlaufende Entwicklung von Verfahrensweisen für weitere Themen wie Abriss und Neubau bei unterausgenutzten Grundstücken, Umnutzung von Wohnraum (insb. möbliertes Wohnen, Untermietverträge), Befristung erhaltungsrechtlicher Genehmigungen und Nebenbestimmungen (z. B. Bindung an Kostenvoranschläge) (*vergl. Rote Nummer 0594 D, S. 6, Ziffer 4.7.*) erfolgen? Wann sollen hier erste Ergebnisse vorliegen und in welcher Form sowie mit welchem Zeithorizont ist diesbezüglich die Einbeziehung der Bezirke vorgesehen?

Antwort zu 7 und 8:

Wesentliche oben aufgeführten Themen werden im Rahmen der Erarbeitung und Abstimmung der Ausführungsvorschrift weiter behandelt. Die Ergebnisse werden in der zweiten Jahreshälfte 2024 vorliegen (vgl. Antwort zu 2).

Zum Themenkomplex Befristung erhaltungsrechtlicher Genehmigungen und zur Zulässigkeit von Nebenbestimmungen und vertraglichen Regelungen zur erhaltungsrechtlichen Genehmigung hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Ergebnisse ihrer Prüfung den Bezirken am 12.01.2024 übermittelt.

Die Verstetigung des fachlichen Austauschs zur Qualifizierung sowie zur Identifizierung und Behandlung neuer Themen erfolgt darüber hinaus im Rahmen der bezirklich getragenen Arbeitsgruppe Soziale Erhaltungsverordnung. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist ständiger Teilnehmender dieser AG.

Frage 9:

Gemäß § 173 Absatz 3 Satz 2 BauGB sind u. a. die Mieter*innen vor Erteilung erhaltungsrechtlicher Genehmigung anzuhören (*vergl. Rote Nummer 0594 D, Endbericht S. 10, Ziffer 5b*).

9a. In welcher Form erfolgt in welchen Bezirken die Mieter*innenanhörung vor Erteilung erhaltungsrechtlicher Genehmigung?

9b. In welcher Form erfolgt in welchen Bezirken die Mieter*innenanhörung erst nach Erteilung erhaltungsrechtlicher Genehmigung und warum erst nach Erteilung der Genehmigung?

9c. In welchen Bezirken erfolgt keine Mieter*innenanhörung und aus welchen Gründen?

Antworten zu 9a, 9b und 9c:

Die Bezirke machten folgende Angaben:

Mitte

„Im BA Mitte wird durch die beauftragte Mieterberatung Prenzlauer Berg ein detailliertes Informationsschreiben an die Mieterinnen und Mieter über den erhaltungsrechtlichen Antrag und Genehmigung bzw. Versagung verschickt. Dies erfolgt erst nach Erteilung der Genehmigung bzw. Versagung, weil gem. § 22 Abs. 5 BauGB über die Genehmigung bzw. Versagung innerhalb eines Monats zu entscheiden ist. Diese Frist ist zu kurz, um eine Anhörung der Mieterschaft vor Genehmigung oder Versagung durchführen zu können.“

Friedrichshain-Kreuzberg

„Da sich die Anzahl der zu bearbeitenden erhaltungsrechtlichen Vorgänge in den letzten Jahren nahezu verdoppelt hat, bei gleichbleibender Anzahl der Mitarbeitenden und hoher Fluktuation, erfolgt eine umfangreiche Anhörung der Mieterinnen und Mieter derzeit nicht. Dies soll aber wieder vermehrt stattfinden, sobald laufende Stellenbesetzungsverfahren abgeschlossen sind.“

Charlottenburg-Wilmersdorf

„Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erfolgt die Mieteranhörung vor Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Sobald ein genehmigungsfähiger Antrag vorliegt, werden die Mieterinnen und Mieter schriftlich zum Bau- oder Umwandlungsvorhaben informiert und ihnen wird die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ziel des Gesetzgebers ist es, offenkundige Unrichtigkeiten im Antrag aufzudecken, die die Genehmigungsbehörde allein gar nicht oder nur unter großem Aufwand ermitteln könnte. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf nutzt diese Gelegenheit, um die betroffenen Mieterinnen und Mieter umfassend zu ihren Rechten und Pflichten zu informieren. Zu diesem Zwecke wurde eine private Mieterberatungsgesellschaft damit beauftragt, die Anhörung durchzuführen. Dies entlastet den Bezirk enorm und ist außerdem eine überaus sinnvolle Ergänzung, da der Bezirk aus eigenen Ressourcen nicht in der Lage wäre Mieterberatungsleistungen anzubieten. Die Mieterinnen und Mieter haben im Rahmen von zwei Präsenzsprechstunden sowie einer Telefonsprechstunde (jeweils wöchentlich) die Möglichkeit, sich zum Bau- oder Umwandlungsvorhaben sowie zu allgemeinen erhaltungs- und mietrechtlichen Themen zu informieren und weiterführende Beratungshinweise zu bekommen. Die Mieterberatungsgesellschaft fertigt in der Folge eine anonymisierte Übersicht über die Inhalte der Beratungsgespräche an. Wenn sich aus der Anhörung keine neuen Sachverhalte ergeben haben, die einer Genehmigung entgegenstehen, wird die Genehmigung erteilt.

Das Verfahren hat sich aus Sicht des Bezirks sehr bewährt, da die bezirklichen Ressourcen entlastet werden, die betroffenen Mieterinnen und Mieter eine enge Begleitung bekommen und somit letztlich auch mehr Verständnis auf allen Seiten entsteht. Insbesondere vor dem Hintergrund der zukünftig anstehenden notwendigen energetischen Sanierungen, die viele Mieter betreffen werden (Stichwort: Wärmeplanung), ist diese enge Begleitung ein entscheidendes Instrument, um gesellschaftliche Akzeptanz für diese Maßnahmen zu erhalten. Die Maßnahme wird im Moment allein aus bezirklichen Mitteln ohne finanzielle Unterstützung des Senats finanziert.“

Spandau

„Ob die Mieterinnen und Mieter vor Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung angehört werden, hängt im Bezirk Spandau vom Umfang der geplanten Maßnahme ab bzw. von der Betroffenheit der jeweiligen Mieterschaft. Die Anhörung erfolgt über einen Posteinwurf. Bei Maßnahmen, wie zum Beispiel einer Sanierung einer leerstehenden Wohnung, die gem. dem BauGB nicht versagt werden kann und sich die Kosten auf die umliegenden Mieterinnen und Mieter nicht auswirken, erfolgt nach Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ein Posteinwurf an die Mieter. Sie werden über die genehmigten Maßnahmen informiert und erhalten darüber hinaus die Kontaktdaten des Bezirksamtes. Eine Anhörung im klassischen Sinne erfolgt in diesen Fällen nicht.“

Steglitz-Zehlendorf

„In Steglitz-Zehlendorf erfolgt die Mieteranhörung im Rahmen der Bearbeitungsfrist erhaltungsrechtlicher Genehmigungsverfahren, wenn voraussichtliche eine Genehmigung erteilt werden wird. Da die Bearbeitungsfrist von einem Monat sehr kurz ist, ist es ebenfalls zulässig die Mieteranhörung nach der Erteilung des Bescheides durchzuführen. Mieteranhörungen erfolgen in Steglitz-Zehlendorf nicht, wenn durch die Maßnahmen keine Bestandsmieter betroffen sind. Dies ist der Fall, wenn die Wohnungen unbewohnt sind oder Bestandsmieten nicht erhöht werden. Anhörungen erfolgen auch nicht, wenn die Maßnahme versagt wird, weil die Versagung keine baulichen Änderungen impliziert, die erhaltungsrechtliche Belange berühren könnten.“

Tempelhof-Schöneberg

„Die Anhörung der Mieterinnen und Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten erfolgt im Rahmen der Monatsfrist nach § 22 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Form eines postalischen Anschreibens. Es erfolgt aktuell keine Anhörung/Mitteilung nach Erteilung der Genehmigung.“

Neukölln

„Die Anhörung der Nutzungsberechtigten erfolgt vor Erteilung der Genehmigung per Brief innerhalb der Monatsfrist im reinen erhaltungsrechtlichen Verfahren und innerhalb der vorgegebenen Frist im bauordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen der Stellungnahme an die Bau- und Wohnungsaufsicht. In der Regel wird den Nutzungsberechtigten ca. 14 Tage Zeit gegeben, sich zu dem Vorhaben äußern zu können. In dem Brief werden konkrete Maßnahmen und deren Ausführungsdetails aufgelistet und beschrieben, die milieuschutzrelevant sind. In dem Brief wird darüber hinaus kommuniziert, wann die Genehmigung erteilt werden soll und auf die kostenlose Mietberatung hingewiesen.“

Treptow-Köpenick

„Im Bezirk Treptow-Köpenick erfolgt gemäß § 173 Absatz 3 Satz 2 BauGB die Mieteranhörung vor der Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Diese findet in schriftlicher Form statt, wobei die betroffenen Mieterinnen und Mieter über die geplante Maßnahme informiert werden. Innerhalb eines Zeitraums von zwei Wochen haben die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit,

ihre Stellungnahme dazu abzugeben und ggf. Bedenken oder Anregungen zu äußern. Sofern die geplante Maßnahme keine direkten Auswirkungen auf die Mieterinnen und Mieter hat, erfolgt keine Anhörung.“

Lichtenberg

„Im Bezirk Lichtenberg erfolgt eine Mieteranhörung bzw. ein Einbezug vor Erteilung der Milieuschutzgenehmigung lediglich im Rahmen von Vorgängen, welche Maßnahmen betreffen, deren Zulässigkeit und Milieuschutzverträglichkeit gemäß den Lichtenberger Prüfkriterien zur Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnungen im konkreten Einzelfall zu prüfen und abzuwägen ist. Beispielhaft hierfür sind bisher Maßnahmen wie Balkon- oder Aufzugsanbau. Dies wird von der lokalen Mieterberatung sowohl per Postwurf-Information als auch konkret vor Ort in Einzelgesprächen mit den jeweiligen Mieterinnen und Mieter vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Mieterbefragungen fließen entsprechend in die Entscheidung zur Verträglichkeit der beantragten Maßnahmen ein. Im Bezirk Lichtenberg erfolgt keine Mieteranhörung nach Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung.“

Reinickendorf

„Bei Antragseingang erfolgt eine Information an die für das Gebiet beauftragte Mieterberatung und durch diese wiederum erfolgt der Informationsfluss an die Mieterinnen und Mieter mit entsprechenden Angeboten zur kostenfreien Mieterberatung (nur bei Modernisierung bei vermieteten Wohnungen). Bei der Modernisierung in Leerwohnungen werden die erhaltungsrechtlichen Genehmigungen ohne Anhörung erteilt.“

Frage 10:

Falls eine Bezirksverwaltung bei der Beantwortung involviert war, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 10:

Die Bezirke wurden am 13.03.2024 um Stellungnahmen mit Fristsetzung bis spätestens 20.03.2024 gebeten.

Berlin, den 27.03.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen