

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Anne Helm und Niklas Schenker (LINKE)

vom 13. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Mai 2024)

zum Thema:

Turmstraße 11: Ungenehmigte Baumaßnahmen im Milieuschutzgebiet

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

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Anne Helm und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 19 115

vom 13. Mai 2024

über Turmstraße 11: Ungenehmigte Baumaßnahmen im Milieuschutzgebiet

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

Vorbemerkung des Senats:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher das Bezirksamt Mitte um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt wurde.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Nach dem Verkauf des Wohngebäudes in der Turmstraße 11 (Juli 2021 an die EOF Resi PropCo 1 Sàrl mit Sitz in Luxemburg), gelegen im Milieuschutzgebiet Birkenstraße, wurden in mindestens drei im Haus befindlichen Wohnungen aufwändige Bauarbeiten durchgeführt, welche massive Veränderungen der Grundrisse zufolge hatten. Die durch das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Mitte von Berlin beauftragte Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH soll dem Vernehmen nach den Mieter*innen mitgeteilt haben, dass alle Grundrissänderungen abgelehnt wurden. Aus den bekannten Bauantrags- und -genehmigungslisten der Jahre 2021 und 2020 sind keine Beantragungen oder Genehmigungen erkennbar. Ebendiese Wohnungen sind nun auf online Wohnungsportalen wie HousingAnywhere zu finden, wo mittels inklusiver Servicedienstleistungen und Möblierungszuschlag Mieten weit über dem Mietspiegel (in dem Fall 8qm für 580€/Monat) verlangt werden.

Frage 1:

Welche Bauanträge wurden wann für das Wohngebäude Turmstraße 11 seit 2020 gestellt?

- a. Was wurde wann und warum genehmigt?
- b. Was wurde wann und warum nicht genehmigt?

- c. Von welchen durchgeführten Baumaßnahmen in dem Wohngebäude in der Turmstraße 11 hat der Senat seit wann Kenntnis?
- d. Was genau wurde letztlich baulich realisiert?

Antwort zu 1:

zu a.:

Mit Bescheid vom 29.10.2020 wurde für drei Wohnungen im Vorderhaus, 2. Obergeschoss links, 4. Obergeschoss links und rechts Folgendes genehmigt:

Wohneinheit Vorderhaus, 2. Obergeschoss links:

- Austausch Bodenbelag im Flur
- Ersteinbau Fliesenspiegel in Küche
- Austausch Waschbecken, Badewanne und Strukturheizkörper gegen gleichwertige Objekte im Badezimmer
- Austausch Fliesenboden und -spiegel im Badezimmer
- Erneuerung der Sanitärinstallationen
- Modernisierende Instandsetzung der Elektrik auf Stand der Technik

Wohneinheit Vorderhaus, 4. Obergeschoss links:

- Ersteinbau Fliesenspiegel in Küche
- Austausch Stand-WC gegen Stand-WC im Badezimmer
- Modernisierende Instandsetzung der Elektrik auf Stand der Technik

Wohneinheit Vorderhaus, 4. Obergeschoss rechts:

- Ersteinbau Fliesenspiegel in Küche
- Austausch Stand-WC und Badewanne gegen gleichwertige Objekte im Badezimmer
- Modernisierende Instandsetzung der Elektrik auf Stand der Technik

zu b.:

Mit Bescheid vom 29.10.2020 wurde für drei Wohnungen im Vorderhaus, 2. Obergeschoss links, 4. Obergeschoss links und rechts Folgendes versagt:

- Austausch Stand-WC gegen wandhängendes WC im Badezimmer in der Wohneinheit Vorderhaus, 2. Obergeschoss links
- Grundrissänderungen gemäß Planzeichnung vom 08.10.2020 in allen drei Wohneinheiten

zu c.:

Der Senat hat infolge der schriftlichen Anfrage Kenntnis erlangt.

zu d.:

Es wurden im fraglichen Zeitraum keine Bauanträge gestellt und es wurden keine Baugenehmigungen erteilt. Zum Umfang der durchgeführten Maßnahmen und seit wann diese dem Bezirk bekannt sind, wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

Die in den Bescheiden vom 29.10.2020 genehmigten bzw. versagten Maßnahmen waren bereits vor Eingang des erhaltungsrechtlichen Antrags umgesetzt. Der erhaltungsrechtliche Antrag wurde somit erst nach Abschluss der Baumaßnahmen und nach Aufforderung durch das Bezirksamt, Fachbereich Stadtplanung, gestellt.

Frage 2:

Wie erfolgt eine Kontrolle durch das Bezirksamt sowie den Senat bzw. durch die vom Bezirksamt beauftragte Mieterberatung zu genehmigten bzw. nicht genehmigten Baumaßnahmen?

Antwort zu 2:

Die durch das Bezirksamt, Fachbereich Stadtplanung, beauftragte Mieterberatung in den sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks Mitte informiert nach erhaltungsrechtlicher Genehmigung oder Versagung betroffene Mietparteien über Antragstellung und Bescheiderteilung. Weiterhin steht die Mieterberatung als Ansprechpartnerin für Mietparteien im Hinblick auf Rückfragen zu (beschiedenen) Maßnahmen sowie allgemeinen Fragen zum sozialen Erhaltungsrecht zur Verfügung. Eine darüberhinausgehende Kontrolle von Baumaßnahmen ist nicht Bestandteil des Auftrags der Mieterberatung.

Frage 3:

Inwiefern hat eine Begehung der Wohneinheiten stattgefunden?

- a. Wenn nein, warum nicht?
- b. Wenn ja, wann (Tag, Monat, Jahr) und was wurde bei der Begehung festgestellt?
- c. Inwiefern ist der Senat oder das Bezirksamt bezüglich der Durchführung nicht genehmigter Baumaßnahmen tätig geworden und welche Maßnahmen bzw. Forderungen erfolgten diesbezüglich gegenüber dem Eigentümer?
- d. Welche Maßnahmen hat daraufhin der Eigentümer wann eingeleitet, um die Forderungen zu erfüllen?
- e. Was wurde wann unternommen, falls der Eigentümer den Forderungen nicht nachgekommen ist?

Antwort zu 3:

zu a. und b.:

Am 05.03.2024 fand eine bauaufsichtliche Begehung der Wohneinheiten im Vorderhaus, 2. Obergeschoss links, 4. Obergeschoss links und rechts durch Mitarbeitende des Bezirksamts, Fachbereich Stadtplanung, statt. Es wurde festgestellt, dass die mit Bescheid vom 29.10.2020 genehmigten und versagten Baumaßnahmen umgesetzt wurden bzw. auch die versagten Grundrissänderungen und Sanitärobjekte weiterhin vorzufinden sind.

zu c.:

Der Eigentümer wurde nach Ortsbesichtigung zur beabsichtigten Rückbauanordnung angehört.

zu d.:

Der Eigentümer hat keine Maßnahmen eingeleitet.

zu e.:

Die weiteren Schritte werden noch geprüft. Es ist zunächst die Anhörung abzuwarten.

Frage 4:

Ist dem Senat oder dem bezirklichen Wohnungsamt bekannt, dass besagte Wohnungen zu Mieten weit über dem Mietspiegel auf Online-Wohnungsportalen, wie „HousingAnywhere“, angeboten werden?

- a. Inwiefern die Art der Nutzung der Wohnung genehmigungspflichtig?
- b. Wenn ja, wurde eine Genehmigung beantragt?
- c. Liegt hier ein Fall von Zweckentfremdung vor und wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 4:

zu a.:

In der Regel ist diese Art der Nutzung nach der derzeit herrschenden Meinung nicht genehmigungspflichtig, da im Normalfall längerfristige Mietverträge von mindestens drei Monaten abgeschlossen werden und es sich daher um „Wohnen“ im Sinne von § 172 Baugesetzbuch (BauGB) handelt. Es kommt aber immer auf den Einzelfall an. Für ergänzende Ausführungen zu dieser Thematik wird auf die Antwort zu Frage 5a. verwiesen.

zu b.:

Es liegen keine Anträge vor.

zu c.:

Normalerweise werden die Wohnungen oder Teile der Wohnungen für eine Mindestmietdauer von drei bis sechs Monaten angeboten und fallen somit in der Regel nicht unter das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz. Es kommt aber dennoch wie in jedem Vorgang auf den Einzelfall an.

Frage 5:

Inwiefern sind dem Senat und den Bezirken das Rechtsgutachten „Steuerung von Modellen des „Wohnens auf Zeit“ mit Mitteln des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts sowie des Zweckentfremdungsrechts“ bekannt, welches im Auftrag des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf erstellt wurde und wonach eine möblierte (Neu)Vermietung auf Zeit eine Nutzungsänderung der Wohnung darstellt und damit behördlich versagt werden kann?

- a. Inwiefern teilt der Senat die Auffassung des Rechtsgutachtens, dass es sich bei der möblierten Vermietung auf Zeit um eine Nutzungsänderung handelt, für die eine Genehmigung der Milieuschutzbehörde erforderlich ist?
- b. Senator Gaebler kündigte im Stadtentwicklungsausschuss an, dass der Senat eine Ausführungsvorschrift für die einheitliche Anwendung von Kriterien für die Genehmigungspraxis in Milieuschutzgebieten erarbeitet. Wann ist mit der Veröffentlichung der Ausführungsvorschriften zu rechnen? Welche Kriterien werden ihr zugrunde gelegt?

Antwort zu 5:

zu a.:

Das genannte Rechtsgutachten ist dem Senat bekannt. Nach überwiegender Auffassung in der Literatur ist der Begriff der Nutzungsänderung in § 172 BauGB (Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) gleichbedeutend mit dem des § 29 Abs. 1 BauGB (Bauplanungsrecht). Danach sei für die Frage, ob es sich um Wohnen handelt, allein relevant, dass die Vermietung über mehrere Monate stattfindet und die gängigen Wohnen-auf-Zeit Modelle daher in der Regel als Wohnen einzuordnen und somit nicht genehmigungsbedürftig seien. Das genannte Rechtsgutachten kommt hingegen zu dem Ergebnis, dass der erhaltungsrechtlichen Nutzungsänderung aufgrund des anders gelagerten Schutzzwecks im Erhaltungsrecht eine eigenständige Bedeutung zukomme, weshalb die Begriffe der Nutzungsänderung in § 29 Abs. 1 BauGB und § 172 Abs. 1 BauGB nicht gleichbedeutend seien. Abzustellen sei bei der Auslegung des Begriffs der erhaltungsrechtlichen Nutzungsänderung auf die Wohnbevölkerung in ihrer konkreten Zusammensetzung. Danach dürften die gängigen Wohnen-auf-Zeit Modelle in vielen Fällen nicht genehmigungsfähig sein. Aus fachlicher Sicht ist die im Gutachten geäußerte Mindermeinung vorzugswürdig. Denn durch das Wohnen auf Zeit werden hohe bis sehr hohe Mieten generiert, die für viele Bewohnerinnen und Bewohner finanziell nicht darstellbar sind und die Wohnungen darüber hinaus dem normalen Mietmarkt faktisch für langfristige Mietverträge entzogen sind. Bis zur gerichtlichen Klärung ist allerdings davon auszugehen, dass die überwiegende Auffassung Bestand hat. Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg läuft zur Klärung dieser Frage nach Kenntnis des Senats ein gerichtliches „Musterverfahren“.

zu b.:

Es wird auf die Antwort zu Frage 2 der Schriftlichen Anfrage 19 / 18 539 verwiesen.

Berlin, den 27.05.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen