

Frau Bezirksverordnete
Rona Tietje

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage KA-1009/VII

über

Umwandlungsantrag Wollankstraße 5 A

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

„Für die Haus Wollankstraße 5a wurde seitens des Eigentümers ein Umwandlungsantrag gestellt. Dieser Umwandlungsantrag wurde in kurzer Frist durch das Bezirksamt genehmigt. Das Haus Wollankstraße 5a befindet sich im sozialen Erhaltungsgebiet Pankow-Zentrum.“

Das Bezirksamt hat keineswegs in „kurzer“ Zeit eine Genehmigung zur Umwandlung des Objekts erteilt. Der Genehmigungsvorgang gestaltete sich wie folgt:

Der Antrag auf Umwandlung in Wohnungs-Teileigentum für das Grundstück Wollankstraße 5 A war am 17.11.2015 im zuständigen Fachbereich „Stadterneuerung!“ des Stadtentwicklungsamtes eingegangen.

Da die geforderte Vervollständigung des Antrages nicht innerhalb einer angemessenen Frist erfolgte, wurde dem Antragsteller im März 2016 die Absicht mitgeteilt, den Antrag mangels Mitwirkung zurückzuweisen (§ 26 Abs. 1, 2 Verwaltungsverfahrensgesetz).

Daraufhin wurden die zur Prüfung des Antrages erforderlichen Unterlagen in mehreren Schritten nachgereicht, zuletzt mit Post vom 25.04.2016.

Ab diesem Zeitpunkt lief die vom Gesetzgeber vorgegebene Frist für die Bearbeitung von Anträgen in sozialen Erhaltungsgebieten von einem Monat (§ 173 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Der Bescheid musste dem Antragsteller also spätestens bis zum 25.05.2016 zugegangen sein. Der Bescheid datiert vom 10.05.2016.

Fristverlängerungen im Genehmigungsverfahren sind möglich, bedürfen jedoch einer nachvollziehbaren Begründung. Für das Genehmigungsverfahren Wollankstraße 5 A war eine Fristverlängerung nicht angezeigt, da auch die nach § 173 Abs. 3 Ziffer 2 BauGB vorgeschriebene Anhörung der Mieter innerhalb der Ein-Monatsfrist abgesichert werden konnte.

1. „Wie begründet das Bezirksamt die Genehmigung zur Umwandlung des im sozialen Erhaltungsgebiet liegenden Hauses?“

Die Umwandlungsverordnung ist ein wichtiges städtebauliches Instrument zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den sozialen Erhaltungsgebieten.

Die teilweise jedoch anzutreffende Auffassung, bei einer Umwandlungsverordnung handele es sich um ein absolutes Umwandlungsverbot ist allerdings nicht richtig. Soweit Eigentümer keinen der gesetzlich geregelten Ausnahme-Tatbestände geltend machen können, werden Genehmigungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nicht erteilt.

Der Gesetzgeber hat in § 172 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 Ziffern 2 bis 6 insgesamt 6 Tatbestände definiert, bei deren Vorliegen Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Erteilen einer Genehmigung haben. Beim Vorliegen eines solchen Tatbestandes gibt es kein Ermessen bei der Entscheidung der Behörde.

So ist u. A. gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Ziffer 6 BauGB die Genehmigung zu erteilen, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern.

Eine solche einseitige Verpflichtungserklärung hat der Eigentümer des Grundstückes Wollankstraße 5 A am 19.04.2016 beurkunden lassen und dem Fachbereich „Stadterneuerung“ vorgelegt. Die Genehmigung war somit zu erteilen.

In der Genehmigung wurde von der gesetzlich geregelten Möglichkeit Gebrauch gemacht und bestimmt, dass auch die Veräußerung der Wohnungen innerhalb dieses Zeitraumes einer Genehmigung bedarf.

Dieser Genehmigungsvorbehalt wurde bereits in die einzelnen Wohnungsgrundbücher eingetragen.

2. „Inwieweit wurde ein möglicher Spielraum beim Antrag auf Umwandlung gegen die Genehmigung bedacht und angewandt?“

siehe Antwort zu 1.

3. „Wie passt die Genehmigung zur Umwandlung in die bezirkliche und städtische Strategie möglichst viel bezahlbaren Mietwohnraum zu erhalten und zu schaffen und wie kann eine solche Genehmigung in diesem Kontext eingeordnet werden?“

Das Bezirksamt stellt fest, dass zahlreiche Eigentümer von der Ausnahmetatbestandregelung nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Ziffer 6 BauGB Gebrauch machen. Ob diese Ausnahmetatbestandregelung im Sinne der Ziele einer Sozialen Erhaltungsverordnung zweckdienlich ist, sollte nach Ansicht des Bezirksamts im Rahmen der Evaluation dieses Rechtsinstruments beurteilt werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat als Verordnungsgeber der Umwandlungsverordnung eine solche Evaluation beauftragt.

4. „Nutzt das Bezirksamt prinzipiell Spielräume bei Antragstellung auf Umwandlung zu Gunsten des Erhalts von Mietwohnraum aus? Wenn ja, wie drückt sich dies aus? Wenn nein, wieso nicht?“

siehe Antwort zu 1.

Jens-Holger Kirchner