

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Bezirksstadtrat

27. Juli 2015

Herrn Bezirksverordneter
Roland Schröder

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Frau Sabine Röhrbein

über

den stellv. Bezirksbürgermeister
Herrn Jens-Holger Kirchner

Kleine Anfrage 0825/VII

über

Kollwitzstraße 69: Möglichkeiten des Baurechts ausgeschöpft?

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

- 1. Ist die Aussage der GEWOBAG als Eigentümerin des Hauses Kollwitzstraße 69 gegenüber den Mietern zutreffend, dass das Bezirksamt keine Möglichkeit sieht, die Fenster in der Wand zum Nachbargrundstück Kollwitzstraße 67, einer Grünanlage, während und nach den Baumaßnahmen offen zu lassen?*

Vom Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht (FB BWA) wurde eine derartige Aussage nicht getroffen.

Gegenüber der GEWOBAG wurde jedoch immer darauf hingewiesen, dass die hier in Rede stehenden Öffnungen in der Gebäudeabschlusswand ohne Baugenehmigung ausgeführt wurden und sie zu schließen sind, wenn die Zulässigkeit nach dem öffentlichen Recht nicht hergestellt werden kann.

Im vorliegenden Fall ist die Zulässigkeit nur über eine öffentlich-rechtliche Sicherung in Form einer Baulast auf dem Nachbargrundstück zu erlangen.
Der Grundstücksnachbar lehnt die Übernahme eine Baulast ab.

2. *Hat die GEWOBAG beim Grundstückseigentümer der Kollwitzstraße 67 ein dingliches Fensterrecht angestrebt bzw. ein solches beantragt?*

Mit Schreiben vom 22.04.2015 hat die GEWOBAG beim Eigentumsvertreter, dem Straßen- und Grünflächenamt, angefragt, ob dieses Amt der Sicherung des Fensterrechts zu Lasten des Grundstücks Kollwitzstraße 67 zustimmt. Zur Beantragung der Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis ist es nicht gekommen.

3. *Hat der Eigentümer der Kollwitzstraße 67 die Eintragung einer Baulast für die bestehenden Fenster verweigert? Wenn ja, aus welchem Grund?*

Mit Schreiben vom 21.05.2015 wurde die Übernahme der Baulast seitens des Straßen- und Grünflächenamtes nicht zugestimmt. Dies wurde damit begründet, dass im Falle einer Baulasteintragung das Land Berlin künftig in seiner Entscheidungsfreiheit hinsichtlich baulicher Änderungen oder Nutzungsänderungen auf seinem Grundstück Kollwitzstraße 67/Wörther Straße 34 eingeschränkt wäre.

Im Zusammenhang mit der Zuarbeit zu der Mündlichen Anfrage, Nr. 079-VII, der BVV wurde dies wie folgt näher begründet:

„Grundsätzlich sind Grundstücke des Landes Berlin nicht zu belasten. Eine Eintragung einer Baulast würde eine Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks darstellen, da im Umgebungsradius von 5,0 m von den jeweiligen Außenkanten der Fenster gemessen das bezirkseigene Grundstück brandlastfrei gehalten werden müsste. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich keine brennbaren Bauteile, Spielgeräte o. ä. errichtet werden dürfen. Momentan befindet sich dort u. a. die lange geschwungene Sitzbank.“

4. *Wurde die Möglichkeit geprüft, die Fenster durch Brandschutzfenster zu ersetzen? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?*

Dem Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht (FB BWA) ist nicht bekannt, ob die GEWOBAG geprüft hat, die Fenster als Brandschutzfenster auszubilden und mit dieser Maßnahme zum vorbeugenden Brandschutz bemüht war, eine Zustimmung vom Nachbarn zu erreichen und die Öffnungen in der Gebäudeabschlusswand legalisieren zu lassen.

Ein diesbezüglicher Antrag wurde an den FB BWA nicht gestellt.

5. *Wurde die Möglichkeit einer befristeten Baulasteintragung geprüft? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?*

Eine Baulast gilt grundsätzlich so lange wie der Sachverhalt besteht, der zur Baulasteintragung geführt hat. Die Eintragung einer befristeten Baulasteintragung ist insofern nicht rechtskonform und somit nicht möglich.

6. *Welche Lösungen wurden in anderen vergleichbaren Fällen gefunden und worin genau besteht der rechtliche Unterschied?*

Wenn dem FB BWA vergleichbare Fälle bekannt wurden, wurde der Eigentümer des betreffenden Grundstückes aufgefordert, die Rechtmäßigkeit der Öffnung in den Gebäudeabschlusswänden nachzuweisen, insbesondere durch die Vorlage einer Baugenehmigung.

Soweit ein Nachweis der Rechtmäßigkeit nicht erbracht werden konnte, wurde der Eigentümer über die Möglichkeit der Herstellung der materiellen Zulässigkeit über die öffentlich-rechtliche Sicherung in Form einer Baulast in Kenntnis gesetzt.

Soweit die materielle Zulässigkeit nicht hergestellt werden konnte, wurde der Rückbau der Fenster durch den Eigentümer vorgenommen oder durch den FB BWA angeordnet.

Jens-Holger Kirchner