

Herrn Bezirksverordneten Roland Schröder

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Herrn Burkhard Kleinert

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0587/VI

über

Mieteranbauten im Quartier Glaßbrennerstraße

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. *Welche gestalterische Notwendigkeit besteht zum Rückbau von Anbauten (z. B. Balkonverglasungen) aus den 1960er bis 1980er Jahren, die Mieter selber nach Genehmigung durch die KWV vorgenommen haben?*

Die Wohnzeilen an der Glaßbrennerstraße sind Bestandteil des Denkmalbereichs (Ensemble)

Wisbyer Straße 18 - 31, Wohnanlagen
zugehörig:

Dunckerstraße 36 - 39, 41 - 58

Erich-Weinert-Straße 57/63, 65/79, 85/89

Glaßbrennerstraße 1 - 17, 18/22

Gudvanger Straße 15/21, 23 - 52, 53/57

Krügerstraße 1 - 10, 12 - 22, 23, 25

Kuglerstraße 45/47, 53/55, 59 - 66, 68 - 72, 76 - 83H, 85, 88 - 94, 95/99

Meyerheimstraße 5 - 6A, 11 - 13

Prenzlauer Allee 136 - 144, 147 - 150

Scherenbergstraße 9 - 13
Stahlheimer Straße 5 - 20
Varnhagenstraße 1 - 15, 17 - 39, 40/44

Der östlich der Glasbrennerstraße gelegene Wohnblock entstand 1929 nach Entwürfen des Architekten Brandt für die Gagfah, der westliche 1929 nach Entwürfen von Mebes & Emmerich für die Degewo.

Der Denkmalsbereich ist unter anderem auf Grund seines sozialen, städtebaulichen und architektonischen Zeugniswertes von besonderer geschichtlicher Bedeutung. Die Architekten jener Zeit entwickelten Ideen für einen sozialen und ökonomischen Wohnungsbau. Viele setzten konsequent auf die neuen, in der Industriellen Revolution Mitte des 19. Jahrhunderts entstandenen Baumaterialien wie Glas, Stahl, Beton und Verblendklinker und schufen eine harmonische, rationale, der inneren Funktion entsprechende Architektursprache mit einfachen kubischen Formen, ineinander geschobenen Raumvolumen, frei stehenden Wandscheiben oder auch markanten Auskragungen. Andere wählten konservative Formen mit zum Beispiel geneigten Dächern, Ziergiebeln oder Fensterrahmungen.

Allen Wohnsiedlungen der 1920er Jahre ist jedoch das Streben nach Licht, Luft und Sonne gemein: Die Gebäudezeilen wurden in großen Abständen zueinander gruppiert, wodurch großflächige Wohnhöfe entstanden und die Wohnungen gut belichtet waren. Jede Wohnung hatte eine eigene Küche und ein eigenes Bad. Der in jener Zeit entwickelte Wohnungsstandard ist noch heute allgemeingültig.

Die Wohnanlagen der 1920er Jahre symbolisieren das Streben der modernen Architekten nach Sachlichkeit, Funktionalität, Konstruktivität und Rationalität. Sie sind gekennzeichnet durch sachliche Kubengestaltung, farbliche Akzentuierungen aber auch durch ein hohes Maß an wohnungsnahem Grün.

Mit dem Denkmalschutz verbindet sich die Bewahrung der Architektursprache, insbesondere der Kubengestaltung (Loggien, Rücksprünge etc.) und baulicher Details (Farbgebung, Putzstrukturen etc.).

Die in vergangenen Jahrzehnten individuell von manchen Mietern angebrachten Loggia- oder Balkonverglasungen oder auch die je nach persönlichem Empfinden erfolgte Gestaltung der Loggia- und Balkonwände (Fachwerk- oder Mauerwerkimitationen, Holzverbretterungen etc.) verfremden wesentlich das durch offenen Charakter der vorgesetzten Bauteile und das durch gestalterische Einheitlichkeit geprägte Erscheinungsbild des Ensembles.

Zur Wiederherstellung des bauzeitlichen Erscheinungsbildes ist der Rückbau der Loggia- bzw. Balkonverglasungen daher unabdingbar.

Zum Thema der Zustimmung der KWV siehe Antwort zur Frage 4.

2. *Teilt das Bezirksamt die Auffassung, dass wenn derartige Anbauten seit über 30 Jahren legal vorhanden sind, sie den baulichen Zustand des Objektes dokumentieren und somit einen eigenständigen Erhaltungswert haben und ggf. typische Gestaltungsmerkmale aus DDR-Zeiten und des Objektes aufzeigen? Wenn nein, warum nicht?*

Das Bezirksamt teilt nicht die Auffassung.

Die vorhandenen Loggiaverglasungen dokumentieren keinen baulichen Zustand, sondern das Bedürfnis des jeweiligen Wohnungsmieters nach einer Erweiterung seines Wohnraums.

Sie haben keinen eigenständigen Erhaltungswert. Sie negieren die gestalterische Einheitlichkeit von Wohnanlagen, sind daher eher verunstaltend und sie sind auch nicht baukünstlerisch bedeutsam.

Sie weisen zwar individuelle Handlungsweisen in der DDR-Zeit auf. Diese sind jedoch nicht baugeschichtlich abgeschlossenen Bauepochen, baukünstlerischen Stilrichtungen etc. gleichzusetzen.

3. *Wenn der Rückbau veranlasst werden soll, auf welcher rechtlichen Grundlage erfolgt dieses? Wie ist die denkmalschutzrechtliche Begründung dazu?*

Nach § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) unterliegen unter anderem Instandsetzungsmaßnahmen an Denkmälern dem Genehmigungsvorbehalt.

Im Rahmen einer etwaigen Beantragung der Fassadenkomplettanierung und Beibehalt der Loggiaverglasungen hat die zuständige Denkmalschutzbehörde zu prüfen, ob hiergegen Gründe des Denkmalschutzes bestehen.

Entgegenstehende Gründe liegen in der Ablesbarkeit der beschriebenen, schützenswerten Architektur- und Gestaltungsmerkmale. Dabei sind die Denkmalbelange mit den Interessen des Eigentümers abzuwägen. Die Interessen von Wohnungsnutzern werden in Bezug auf Loggiaverglasungen dahingehend gewürdigt, dass durch deren Rückbau keine unzumutbaren Wohnverhältnisse entstehen sollen. Dies kann zum Beispiel durch Witterungseinflüsse oder Lärmbelastigungen entstehen. In diesen Fällen werden die Loggien der betroffenen Wohnzeilen verglast, allerdings dann durch einheitliche, nahezu rahmenlose Konstruktionen.

An der Glasbrennerstraße bestehen, anders als beispielsweise an der Prenzlauer Promenade (OT Pankow) oder Buschallee (OT Weißensee) keine derartigen Verhältnisse.

Die Wohnanlage ist auf Grund ihrer baulichen Konzeption mit offenen Loggien versehen worden; der Anblick auch nur einer einzigen noch geschlossenen Loggia stört das Bild programmatischer Einheitlichkeit der Anlage. Mehr als die Bauten früherer Zeiten, die deutlich einem persönlichen Geschmack entsprachen und besondere

Bedürfnisse befriedigen konnten, stellen die sozialen Bauten der Weimarer Republik, ausgehend von der dramatischen Wohnungsnot nach dem 1. Weltkrieg, eine unter staatlicher Observanz und gesellschaftlicher Förderung geschehene Gemeinschaftsleistung dar. Bei aller architektonisch-gestalterischer Eigenart im Einzelnen ist den Bauten und den in ihnen geschaffenen Wohnungen der Charakter von Einheitlichkeit abzulesen; diese gleichsam egalisierende Prägung duldet keine Abweichung der von einzelnen Mietern geschaffenen Art (vgl. hierzu: Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 4. Dezember 2001, VG 113.99).

Selbst wenn von einem materiellen Bestandsschutz auszugehen wäre (siehe hierzu die folgenden Ausführungen), hätte dies allenfalls zur Folge, dass die Behörde nicht sofort den Rückbau betreiben kann (vgl. hierzu: OVG Berlin, Urteil vom 9. Juni 1994, abgedruckt im ZMR 1994, Seite 224).

Die Behörde muss den schlechten Jetzt-Zustand aber auch nicht in alle Zukunft dulden, sondern darf auf Besserung bis hin zur Rekonstruktion des denkmalgerechten Zustandes beispielsweise dann dringen, wenn die Frage der Erneuerung von Bauteilen, die in Abständen erneuerungsbedürftig sind, zu beantworten ist; ein Bestandsschutz dergestalt, dass in diesem Fall keine fachlich-denkmalschutzrechtlichen Anforderungen zu stellen seien, ist dem Denkmalschutzrecht nicht zu entnehmen (vgl. hierzu: OVG Lüneburg, Urteil vom 14. September 1994, abgedruckt im NVwZ – RR 1995, Seite 316).

Die vorliegende Situation ist vergleichbar: Die den Denkmalwert beeinträchtigende Befensterung der Loggien findet, was den Bestandsschutz angeht, ihr Ende mit der generellen Sanierung und Instandsetzung der Wohnanlage; in diesem Fall darf die Behörde im Sinn der Herstellung der denkmalwerten Einheitlichkeit, wenn diese nur in original offenen Loggien gewährleistet ist, die Rekonstruktion nötigenfalls über eine Rückbauanordnung gemäß § 13 DSchG Bln betreiben (vgl. hierzu: Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 4. Dezember 2001, VG 113.99).

4. *Besteht für derartige Anbauten die Möglichkeit des Bestandsschutzes für die Dauer des Mietverhältnisses, wenn der Mieter den Rückbau nach Auszug vertraglich zusichert?*

Zu Lasten der betroffenen Mieter wirkt sich der Umstand aus, dass der Rückbau nicht nur von der Denkmalschutzbehörde gefordert wird, sondern auch die Eigentümerin von ihrem Recht auf Wiederherstellung der Einheitlichkeit der Wohnanlage Gebrauch machen möchte. Das Wohnrecht aus dem Mietvertrag gestattet ihm die auf Dauer angelegte Wohnnutzung unter Entgeltfortzahlung, verleiht ihm jedoch nicht die Verfügungsberechtigung über die Immobilie (vgl. hierzu: Palandt, Kommentar zum BGB, 59. Auflage, Einf. vor § 535 Nr. 2 g, Randnote 16 m. w. N.). Demzufolge wird die Berufung des Mieters auf den Bestandsschutz eine Minderung bis hin zum Ausschluss erfahren, wenn der Vermieter den Sinn des denkmalschutzbehördlichen Bestrebens nach Entfernung der Einbauten einsieht. Somit wird sich der Mieter auf die Bestandskraft von denkmal mindernden Einbauten gegen den Willen des der Behörde gegenüber kooperierenden Verfügungsberechtigten nicht mit Erfolg berufen

können (vgl. hierzu: Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 4. Dezember 2001, VG 113.99).

Letztlich müssten wegen der erforderlichen Sanierungen die Loggiaverglasungen zumindest für den Zeitraum der Arbeiten demontiert werden, was zur Folge hat, dass der Bestandsschutz entfällt. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine vom Mieter, seinerzeit eventuell mit Zustimmung des Vermieters, angebrachte Loggiaverglasung wiederherzustellen. Schadensersatzansprüche entstehen nicht, da der Mieter die mit der Verglasung entstandenen Kosten bereits abgewohnt hat (vgl. hierzu das Berufungsurteil des Landgerichtes Berlin, Az. 62 S 248/97).

Eine privatrechtliche Vereinbarung, dass der Rückbau erst nach Auszug umgesetzt werden soll, kann nicht dazu führen, dass der öffentliche Belang des Denkmalschutzes (befristet) zurückgestellt wird. Dies würde einer Duldung entsprechen, welche schon aufgrund der damit verbundenen Vorbildwirkung nicht praktikabel ist.

Dr. Michail Nelken