

## Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:  
Antrag, Fraktion der SPD

Beratungsfolge:

01.03.2017 BVV

BVV/005/VIII

### Betreff: Ergänzung der Prüfkriterien für Anträge in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Soziale Erhaltungsgebiete) im Bezirk Pankow

#### Die BVV möge beschließen:

Die BVV ersucht das Bezirksamt, die Prüfkriterien für Anträge in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Soziale Erhaltungsgebiete) im Bezirk Pankow (Drucksache VI-0337) folgendermaßen zu ergänzen:

- a. Punkt I. regelt den Übergang zu den bisherigen Prüfkriterien und ist redaktionell anzupassen.
- b. Unter II.2. Zu § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB wird der letzte Spiegelkriterium wie folgt neugefasst: Wärmedämmmaßnahmen, es sei denn, sie sind zur Erreichung der Mindestanforderungen der EnEV in der jeweils gültigen Fassung unabdingbar. Die Erforderlichkeit von Wärmedämmmaßnahmen ist vom Antragsteller durch Vorlage eines Gutachtens eines Sachverständigen nachzuweisen. Sollen energetische Modernisierungsmaßnahmen Gegenstand einer öffentlichen Förderung werden, so ist zunächst die Genehmigungsfähigkeit festzustellen. Die Förderung ist auf das Erreichen der Mindestanforderungen der EnEV zu begrenzen. Darüber hinaus gehende Maßnahmen werden versagt und auch nicht gefördert.
- c. Als neuer Punkt III wird eingefügt: Die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsverordnung - UmwandV) vom 3. März 2015 (GVBl. 2015, 43) wird in den sozialen Erhaltungsgebieten konsequent eingesetzt. Die Anwendung des Ausnahmetatbestandes der Veräußerung nur an Mieter ist dabei auf diejenigen Mieterinnen und Mieter zu begrenzen, die am Tag der Beantragung der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Mieterin oder Mieter mit Erstwohnsitz gemeldet waren. Es kommt nur der Erwerb der tatsächlich bewohnten Wohnung in Frage. Die Abgeschlossenheit ist für das gesamte Gebäude zu einem einheitlichen Stichtag zu beantragen. Die Veräußerung von an diesem Stichtag leer stehenden Wohnungen an eine später als Mieterin oder Mieter einziehende Person ist auszuschließen.
- d. Der bisherige Punkt III. wird zu IV.

Berlin, den 21.02.2017

Einreicher: Fraktion der SPD, Roland Schröder

Begründung siehe Rückseite

#### Abstimmungsergebnis:

\_\_\_\_\_ beschlossen  
\_\_\_\_\_ beschlossen mit Änderung  
\_\_\_\_\_ abgelehnt  
\_\_\_\_\_ zurückgezogen

#### Abstimmungsverhalten:

\_\_\_\_\_ einstimmig  
\_\_\_\_\_ mehrheitlich  
\_\_\_\_\_ Ja-Stimmen  
\_\_\_\_\_ Gegenstimmen  
\_\_\_\_\_ Enthaltungen

federführend

\_\_\_\_\_ überwiesen in den Ausschuss für  
\_\_\_\_\_ mitberatend in den Ausschuss für  
\_\_\_\_\_ sowie in den Ausschuss für

**Begründung:**

Zu b.: Zwischen der energetischen Modernisierung und der Vermeidung von Mieterhöhungen besteht ein grundsätzlicher Widerspruch. In den Gebieten des sozialen Erhaltungsrechts besteht für den Bezirk die Möglichkeit der direkten Einflussnahme auf die Ausgestaltung der Maßnahmen und für die Begrenzung des Umfanges auf die Mindestanforderungen der EnEV. Gerade in Fällen der Förderung von Maßnahmen durch die öffentliche Hand und beauftragte Institutionen kann es jedoch zu gegenläufigen Entwicklungen kommen, die umfangreichere Maßnahmen als erforderlich fördern beabsichtigen, während der Bezirk auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung abzielt. Es ist daher eine Klarstellung erforderlich, die der Genehmigungsbehörde das Verfolgen der erhaltungsrechtlichen Ziele und die Untersagung von Maßnahmen erleichtert, die diesen Zielen entgegenstehen. Das kann dann auch mit potenziellen Fördergebern derartiger energetischer Modernisierungsmaßnahmen besser kommuniziert und abgestimmt werden.

Zu c.: In den Gebieten des sozialen Erhaltungsrechts in Pankow wird verstärkt auf diesen Sondertatbestand abgestellt. Der Bundesgesetzgeber und auch die Landesregierung haben nicht genauer definiert, wer genau als Mieterin oder Mieter gilt und welche Fristen gegebenenfalls anzusetzen sind. Im Sinne der Erhaltungsziele käme dafür der Stichtag des Inkrafttretens der Verordnung oder der Beschlussfassung der Prüfkriterien in Frage. Erstere liegen jedoch zum Teil viele Jahre in der Vergangenheit. Eine für die Eigentümer nachvollziehbare Festlegung ist der Stichtag der eigenen Beantragung. Um Missverständnissen und auch dem neuerlichen Unterlaufen der Erhaltungsziele entgegenzuwirken, ist jedoch eine eindeutige Regelung pro Gebäude zu treffen. Daher muss die Umwandlung für das ganze Gebäude zu einem festen Stichtag beantragt werden.