

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über
Senatskanzlei – G Sen

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)
Stadt 1 600
Bearbeiterin: Frau Foltis
Dienstgebäude: Rathaus Wedding
Müllerstraße 146, 13353 Berlin
Zimmer 173/174
Telefon (030) 9018- 45777
Telefax (030) 9018- 45776
Vermittlung (030) 9018-20
Intern 918-45777
E-Mail barbara.foltis@ba-mitte.berlin.de
E-Mail nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur verwenden
Internet www.berlin-mitte.de
Datum 26.02.2021

Mieterberatungsleistungen in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch („Milieuschutzgebiete“)

Rote Nummer

Vorgang: 51. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin
vom 12.12.2019, Drs. 18/2400
Auflage zum Haushalt 2020 / 2021 Nr. 21

Kapitel 4200 – Stadtentwicklungsamt
Titel 54010 - Dienstleistungen

	Titel
abgelaufenes Haushaltsjahr: 2020	852.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr: 2021	702.000,00 €
kommendes Haushaltsjahr: 2022	€
Ist des abgelaufenen Haushaltjahres:	577.488,95 €
Verfügungsbeschränkungen:	€
aktuelles Ist:	0,00 €

Gesamtkosten: ...200.000,00 € im Haushaltsjahr 2022

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Die Senatskanzlei und die Senatsverwaltungen und deren nachgeordnete Behörden und die Bezirksverwaltungen werden aufgefordert, den Hauptausschuss rechtzeitig vor Inangriffnahme der Ausschreibung von Gutachten- und Beratungsdienstleistungsaufträgen mit einem Bruttoauftragswert von mehr als 10.000 Euro zu unterrichten und zu begründen, warum die zu leistende Arbeit nicht von Dienststellen des Landes Berlin erledigt werden

kann. In dem Fall, dass der Bruttoauftragswert 50.000 Euro überschreitet, ist die Zustimmung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin einzuholen. Ausgenommen von der Vorlagepflicht sind ausschließlich technische Gutachten und Beratungsdienstleistungen, die sich auf konkrete Baumaßnahmen beziehen.“

Beschlussempfehlung

Der Hauptausschuss stimmt der beabsichtigten Vergabe von Mieterberatungsdienstleistungen in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Wege einer öffentlichen Ausschreibung zu.

Begründung:

Es handelt sich um die Fortsetzung von Mieterberatungsleistungen in den sozialen Erhaltungsgebieten über das Jahr 2021 hinaus. Hintergrund hierfür ist die gesetzliche Pflicht gem. § 173 BauGB im Genehmigungsverfahren des sozialen Erhaltungsrechts die Mieter zu informieren und gem. § 173 Abs. 3 BauGB anzuhören. Um die gesetzliche Verpflichtung der Mieterberatungsleistungen auch ab dem Jahr 2022 sicherzustellen, ist bereits jetzt die entsprechende Ausschreibung und Vergabe zu veranlassen.

Politische Entscheidungen führten zu einer stark zunehmenden Anzahl von Untersuchungen und Festsetzungen von Milieuschutzgebieten, im Bezirk Mitte sind es derzeit 12 Gebiete, und somit führt dies auch bedingt durch die steigende Einwohnerzahl zu einem stark erhöhten Beratungsbedarf der betroffenen Mieter*innen. Es war und ist ein stetig wachsender Prozess mit vielen Elementen. Involviert in den Mieterberatungsleistungen sind auch die Themen „Prüfung der Vorkaufsrechte“ sowie das am 23.02.2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). Auch dies führt zu einer hohen Inanspruchnahme der Mieterberatungsleistungen.

Im Bezirk Mitte gibt es aktuell 12 Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutz) gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Jeder Rückbau, jede bauliche Änderung, jede Nutzungsänderung (2020 inzwischen 400 Anträge/Vorgänge, die Anzahl ist stetig steigend !) und aufgrund der Umwandlungsverordnung (2020 inzwischen 100 betroffene Grundstücke mit ca. 2400 WE, die Anzahl ist stetig steigend) auch jede Begründung von Wohnungs- und Teileigentum bedarf einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung durch die Gemeinde (nach § 1 AG-BauGB durch den Fachbereich Stadtplanung im Stadtentwicklungsamt Mitte), innerhalb einer Frist von einem Monat.

Gemäß § 173 Abs 3 BauGB hat die Gemeinde vor der Entscheidung über jeden Genehmigungsantrag in den Fällen des § 172 Absatz 4 und 5 auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören. In den Fällen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 hat sie die nach Satz 2 anzuhörenden Personen über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren.

Das bedeutet für den Fachbereich Stadtplanung, dass die Mieter zum einen über die baulichen Anträge bzw. die Umwandlungsanträge informiert werden müssen, um die gesetzlich geforderte Anhörung zu gewährleisten. Zum anderen ist der Fachbereich verpflichtet, die Mieter über die Genehmigung der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum zu informieren.

Hinzu kommen die Prüfungen des bezirklichen Vorkaufsrechts bei Grundstücksverkäufen in den Milieuschutzgebieten gem. §§ 24 ff. BauGB. Gemäß § 27a BauGB kann die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet. Da dem Bezirk innerhalb der gesetzlichen Prüffrist von 2 Monaten (§ 28 BauGB) alle wesentlichen Informationen zum

Kaufgrundstück zur Verfügung stehen müssen, sind hier umfangreiche Gebäudebegehungen und Befragungen der Wohnungsmieter zum Zustand des Gebäudes und der Wohnungen erforderlich. Bei einem Aufkommen von ca. 100 Vorkaufsfällen im Jahr benötigt das Stadtentwicklungsamt hierfür ebenfalls dringend die Arbeit/Dienstleistung einer Mieterberatungsgesellschaft.

Darüber hinaus ist in den beiden Sanierungsgebieten Turmstraße und Müllerstraße, die die Milieuschutzgebiete z. T. überlagern, zur Vermeidung von sanierungsbedingten Härten für die Bewohner ein Sozialplanverfahren nach § 180 BauGB gesetzlich vorgeschrieben. Hiermit wurde bisher ebenfalls die Mieterberatungsgesellschaft beauftragt.

Bei dem Thema Milieuschutz handelt es sich um schwierige und komplexe Aufgaben im besonderen Städtebaurecht, insofern kann man hier auf alle Fälle indirekt den § 180 BauGB auch für reine Milieuschutzgebiete heranziehen bzw. ableiten.

Die vorgenannten Dienstleistungen können nicht allein vom Stadtentwicklungsamt des BA Mitte erbracht werden. Im Stadtentwicklungsamt sind ausgebildete Stadtplaner*innen/ Ingenieur*innen als Techniker*innen beschäftigt. Das große Thema Milieuschutz und Vorkaufsrecht ist im BA Mitte im Stadtentwicklungsamt angesiedelt und wird von dort aus federführend nach dem Baugesetzbuch bearbeitet. Insofern fehlt es an der erforderlichen fachlichen Expertise für die benötigten Leistungen, nämlich Beratung und Umgang mit Mieterschaft, Wohnungs- und Haubegehungen, Härtefallregelungen etc. gemäß Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch, bei der Vielzahl von gesetzlich erforderlichen Informationen und Anhörungen in den o.g. Zusammenhängen bzw. mit dem Baugesetzbuch. Personalkapazitäten für Dienstleistungen im Sinne mieterberatender Tätigkeit sind im Stadtentwicklungsamt nicht vorhanden und auch nicht verortet im Geschäftsverteilungsplan.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Ausgaben bei Kapitel 4200 Titel 54010 im Haushaltsjahr 2022 in Höhe von voraussichtlich 200.000,00 €. Die genaue Summe ergibt sich nach Durchführung der öffentlichen Ausschreibung. Die Finanzierung soll aus dem Haushaltsansatz 2022 erfolgen. Das Bezirksamt Mitte hat durch Beschluss Nr. 1342 vom 23.02.2021 für das Haushaltsjahr 2022 eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 200.000,00 € bei Kapitel 4200 Titel 54010 bewilligt.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat zu diesem Schreiben Ihre Mitzeichnung erklärt.

Mit freundlichen Grüßen

Ephraim Gothe
Bezirksstadtrat