

SOZIALE ERHALTUNGS- VERORDNUNG

Charlottenburg-Wilmersdorf ist ein attraktiver Bezirk, den viele Berliner*innen als Wohn- oder Arbeitsort und auch für Freizeitaktivitäten sehr schätzen. Das dynamische Wachstum Berlins bereichert unseren Bezirk, gleichzeitig erfordert es Maßnahmen zum Schutz seiner Strukturen.

Im Baugesetzbuch (BauGB) ist mit dem § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 geregelt, dass die Gemeinde (in Berlin: der Bezirk) Gebiete benennen kann, in denen aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten werden soll. Um dies zu erreichen, müssen bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen, Abrisse von Wohngebäuden sowie die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen durch den*die Eigentümer*in beim Bezirk beantragt werden.

Zu beachten ist, dass die soziale Erhaltungsverordnung kein Instrument zum Schutz einzelner Mieter*innen ist, sondern sich auf bauliche Veränderungen am Gebäude bezieht.

UMWANDLUNGS- VERORDNUNG

Mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gehen meist umfangreiche Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen einher. Die Auswirkungen – wie Anstieg der Mieten, Eigenbedarfskündigungen und Verdrängung – lassen sich allein mit dem sozialen Erhaltungsrecht nur begrenzt verhindern. Der Senat von Berlin hat deshalb 2015 eine Umwandlungsverordnung für soziale Erhaltungsgebiete beschlossen. Seit Oktober 2021 gilt die neue Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zum Schutz von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten für gesamt Berlin. Sie stellt die Umwandlung unter einen „Genehmigungsvorbehalt“ und bindet diese an bestimmte Ausnahmen, z. B. wenn der*die Eigentümer*in nachweisen kann, dass mindestens 2/3 der Mieter*innen die Wohnungen zur eigenen Nutzung kaufen werden.



Mieterberatung

Charlottenburg-
Wilmersdorf

Für Mieter*innen aus den sozialen Erhaltungsgebieten und aus den Aufstellungsgebieten bietet die Mieterberatung eine kostenfreie Beratung an.

Telefonische Beratung:

030-44 33 81-19

Aktuelle Sprechzeiten finden Sie auf:

www.mieterberatungpb.de



Weitere Informationen im Internet:

Milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de

IMPRESSUM

Herausgeber:

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung

Konzept und Redaktion:

FB Stadtplanung

Gestaltung:

Braun Grafikdesign

Fotos | Pläne:

FB Stadtplanung

Druck:

Laserline

Stand Januar 2025

BERLIN



Bezirksamt
Charlottenburg-
Wilmersdorf

SOZIALE ERHALTUNGS- GEBIETE

in Charlottenburg-Wilmersdorf



ALT-LIETZOW

Information für Mieter*innen und Eigentümer*innen



Bezirksamt
Charlottenburg-Wilmersdorf

BERLIN



WAS SIE ALS MIETER*IN WISSEN SOLLTEN

Folgende Maßnahmen werden vom Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung geprüft:

- Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen, Abrissmaßnahmen,
- Modernisierung von Bädern, Fenstern, Heizungsanlagen, Fassaden und Treppenhäusern,
- Errichtung und Erneuerung von Aufzügen, Loggien, Balkonen, Wintergärten,
- Nutzungsänderung von Wohnraum zu Gewerbe,
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Grundsätzlich müssen bauliche Maßnahmen, die den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung oder die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nicht überschreiten, genehmigt werden. Jeder Antrag muss jedoch im Einzelfall geprüft werden.

Bitte beachten Sie, dass der*die Vermieter*in Modernisierungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor deren Beginn schriftlich ankündigen muss. Eine solche Ankündigung muss die folgenden Informationen beinhalten:

- Art und voraussichtlicher Umfang der Arbeiten,
- voraussichtlicher Beginn und die voraussichtliche Dauer der geplanten Maßnahmen,
- Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

Sollte Ihnen eine Modernisierungsankündigung oder -vereinbarung zugehen, informieren Sie sich vor Zustimmung unbedingt über Ihre Rechte und Pflichten und holen sich eine Auskunft über die erhaltungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ein. Wenn Sie Handwerker*innen den Zutritt zu Ihrer Wohnung gewähren und die angekündigten Baumaßnahmen ausführen lassen, gilt das rechtlich bereits als Duldung der Modernisierung!

WAS SIE ALS EIGENTÜMER*IN WISSEN SOLLTEN

Befindet sich Ihr Wohneigentum in einem sozialen Erhaltungsgebiet, bedürfen der Rückbau (Abriss und Teilabriss), die Änderung (z. B. Modernisierungsmaßnahmen) oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung gemäß § 173 BauGB durch das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung. Dies gilt auch wenn das Vorhaben gemäß Berliner Bauordnung verfahrens- bzw. genehmigungsfreigestellt ist.

Bei Nichtbeachtung der Genehmigungspflicht liegt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB vor, die mit bis zu 30.000 € geahndet werden kann.

Um den Genehmigungsprozess möglichst effektiv zu gestalten, bietet es sich in jedem Fall an, vor der Antragsstellung das Angebot der Bauberatung in Anspruch zu nehmen. Sämtliche Informationen zu Sprechzeiten und Kontaktdaten finden Sie im Internet auf: milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de.

Die Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete) wurden am 29. November 2024 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ortsüblich bekannt gemacht. Diese werden bei der Bearbeitung von Anträgen herangezogen und präzisieren die Genehmigungsfähigkeit von konkreten Maßnahmen.

- Die Regelungen finden ausnahmslos sowohl auf bewohnte als auch auf leerstehende Wohnungen Anwendung (unabhängig von der Eigentumsform).
- Die bauliche Änderung gewerblich genutzter Räume und Gebäude sowie der Neubau ist vom sozialen Erhaltungsrecht nicht erfasst.
- Aufgrund der Umwandlungsverordnung unterliegt auch die Begründung von Wohn- bzw. Teileigentum einem Genehmigungsvorbehalt.



Straßenliste

Soziales Erhaltungsgebiet im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Grundstücke im Bereich der sozialen Erhaltungsverordnung „Alt-Lietzow“

Straße	Hausnummern
Alt-Lietzow	komplett
Arcostraße	komplett
Brauhofstraße	komplett
Cauerstraße	20-38
Charlottenburger Ufer	komplett
Eosanderstraße	komplett
Galvanistraße	komplett
Guerickestraße	1-6, 34-43
Iburger Ufer	komplett
Lohmeyerstraße	8-24A
Loschmidtstraße	komplett
Lüdtgeweg	komplett
Luisenplatz	3
Otto-Suhr-Allee	Gerade 36-146
Röntgenstraße	komplett
Warburgzeile	komplett
Wintersteinstraße	komplett

Verordnung

zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet „Alt-Lietzow“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Vom 8. Juni 2021

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich des Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“

Die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gilt für das in der anliegenden Karte (Anlage) im Maßstab 1: 5.500 [A4] mit einer schwarzen Linie eingegrenzte Gebiet „Alt-Lietzow“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Ortsteil Charlottenburg. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche innerhalb folgender Grenzen:

- nördlich entlang des Charlottenburger Ufers – entlang des Iburger Ufers – entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen Röntgenstraße 7B, Galvanistraße 13-13B - 14 – entlang der Galvanistraße 8-12A,
- östlich entlang der Cauerstraße,
- südlich entlang Otto-Suhr-Alle 36-146 (gerade) und
- westlich entlang Luisenplatz.

Die Karte mit dem Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2

Gegenstand der Verordnung für das Erhaltungsgebiet „Alt-Lietzow“

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Sie ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient, sowie wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen und anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient.

§ 3

Zuständigkeit

Die Durchführung der Verordnung obliegt dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereiches des Erhaltungsgebiets „Alt-Lietzow“ gemäß § 1 dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2 dieser Verordnung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Absatz 3 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 5

Ausnahmen

§ 2 dieser Verordnung ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen, und nicht auf die in § 26 Nummer 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2 dieser Verordnung, hat er dies dem Bezirksamt anzuzeigen.

§ 6

Verletzung von Vorschriften

(1) Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuches beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,
3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Rechtsverordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

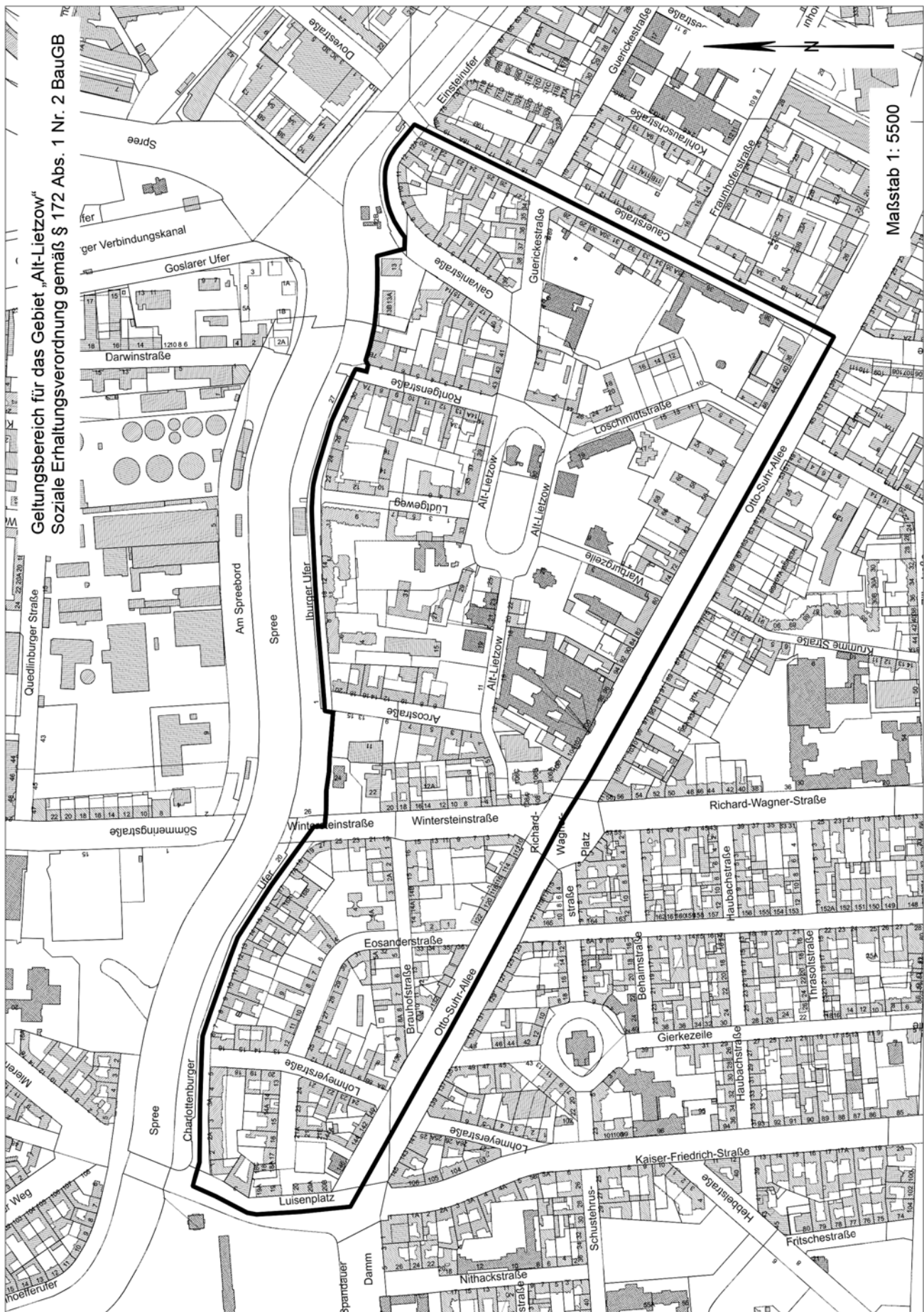
Berlin, den 8. Juni 2021

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

N a u m a n n
Bezirksbürgermeister

O. S c h r u o f f e n e g e r
Bezirksstadtrat

Geltungsbereich für das Gebiet „Alt-Lietzow“
Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Maßstab 1: 5500