

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, Bauen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung

Konzept und Redaktion:

FB Stadtplanung

Gestaltung:

Braun Grafikdesign

Fotos | Pläne:

FB Stadtplanung

Druck:

Laserline

Stand März 2023

BERLIN



Bezirksamt
Charlottenburg-
Wilmersdorf

SOZIALE ERHALTUNGS- GEBIETE

in Charlottenburg-Wilmersdorf



BRABANTER PLATZ

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 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.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 15.05.2018 die „Genehmigungskriterien für bauliche Maßnahmen in Milieuschutzgebieten“ beschlossen. 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 Genehmigungsverbehalt.





Straßenliste

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

Grundstücke im Bereich der sozialen Erhaltungsverordnung „Brabanter Platz“

Straße	Hausnummern
Aachener Straße	1-5, 8, 12, 16-45
Barstraße	23-32, 35-40
Birger-Forell-Platz	
Blissestraße	24 A-40, 44-70 (gerade)
Brabanter Platz	1-3
Brabanter Straße	10-12, 14-22
Detmolder Straße	19-21, 46-49
Ermslebener Weg	1-11, gesamt
Kahlstraße	1-27, 29
Mecklenburgische Straße	1, 7, 8-13, 16-18, 20, 79-80, 85-94
Paretzer Straße	1-7, 9-12, 15-17
Rudolstädter Straße	2, 4, 8, 10, 12, 14, 22, 24, 30
Wallenbergstraße	1-4, 6-9, 11, 13

Verordnung

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

Vom 24. Januar 2023

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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578), wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich des Erhaltungsgebiets „Brabanter Platz“

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 1:5.000 [DIN A4] mit einer schwarzen Linie eingegrenzte Gebiet „Brabanter Platz“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Ortsteil Wilmersdorf. Die Innenkante dieser Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte mit dem Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2

Gegenstand der Verordnung für das
Erhaltungsgebiet „Brabanter Platz“

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 des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, 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 „Brabanter Platz“ 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. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuches beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,
4. 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuches beachtlich sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 und Satz 2 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuches und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches unbeachtlich.

(2) Absatz 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 24. Januar 2023

Bezirksamt

Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

K. B a u c h

Bezirksbürgermeisterin

S c h m i t z – G r e t h l e i n

Bezirksstadtrat

Anlage

