

Bezirksamtsvorlage Nr. 78
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **05.04.2022**

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 0112/VI, Beschluss vom 20.01.2022 betrifft:

Mieter*innen bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen beraten und schützen

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft „Mieter*innen bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen beraten und schützen“ als Schlussbericht. Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.

II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt.

III. Veröffentlichung: ja

IV. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat:

b) Frauenvertretung:

c) Schwerbehindertenvertretung:

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

Keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

Keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

Keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Keine

9. Mitzeichnung(en):

Keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über

Mieter*innen bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen beraten und schützen

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.01.2022 folgendes Ersuchen an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 0112/VI)

Das Bezirksamt wird ersucht:

1. eine zusätzliche Anlaufstelle im Fachbereich Wohnungsaufsicht zu schaffen, die Mieter*innen berät und vor Ort unterstützt, die unzulässigen, unverhältnismäßigen, vermeidbaren oder vorsätzlichen Belastungen und gesundheitlichen Gefahren durch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im bewohnten Mietwohnungsbestand ausgesetzt sind. Eine Information zu dieser Anlaufstelle und die entsprechenden Kontaktdaten sind leicht auffindbar auf der Website des Bezirksamtes zu veröffentlichen.
2. einen Anforderungskatalog in der zuständigen Genehmigungsbehörde zu entwickeln und der BVV bis Ende Juli 2022 vorzustellen, dass die Wohnbedingungen von Mieter*innen während der Bauphase sicherstellt. Die Erfüllung des Anforderungskatalogs wird Bestandteil des Genehmigungsverfahrens bei Bauprojekten im bewohnten Mietwohnungsbestand. Die Umsetzung wird durch die zuständige Behörde fortlaufend geprüft.

Das Bezirksamt hat am .04.2022 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes als **Schlussbericht** zur Kenntnis zu bringen:

Zu 1.:

Der Bezirk Mitte ist seit langem in der Thematik „Mieter*innenberatung“ mit einem breit gefächerten Angebot und sehr gutem Netzwerk aufgestellt.

Das Bürgeramt teilt Folgendes mit:

„Für die Beratung der Mieter*innen im Bezirk Mitte bestehen Kooperationsvereinbarungen bei den offenen Mieterberatungen. Hierfür erhält der Bezirk zweckgebunden Mittel von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, welche in auftragsweiser Bewirtschaftung eingesetzt werden.“

Im Jahr 2022 stehen dem Bezirk 130.000 € und in 2023 100.000 € zur Verfügung. Es werden die folgenden Aufgabenfelder abgedeckt:

- Mieterberatung zu zivilrechtlichen Fragestellungen von Mieterinnen und Mietern des Bezirks Mitte insbesondere zu:
 - ✓ Mietverträgen,
 - ✓ Mieterhöhungsverlangen,
 - ✓ Modernisierungs- bzw. Sanierungsfragen,
 - ✓ Betriebskosten,
 - ✓ Kündigungsschutz,
 - ✓ Durchsetzungsmöglichkeiten von Mietminderungsansprüchen.

Der Beratungsauftrag hat folgende Grenzen:

- Primärer Zweck der Mieterberatung ist es nicht, Beratungen zu öffentlichen Leistungen anzubieten. Dazu ist an die entsprechenden Stellen zu verweisen.
- Eine rechtliche Vertretung der ratsuchenden Mieterinnen und Mieter ist mit der Mieterberatung nicht abzudecken.
- Schriftverkehr wird durch die beratenden Rechtsanwält*innen nicht durchgeführt.

Über die Durchführung einer Beratung von einkommensschwachen Bürgerinnen und Bürgern des Bezirks Mitte werden zusätzlich zielgerichtet die Beratung von einkommensschwachen Bürgerinnen und Bürgern des Bezirks Mitte in Mietangelegenheiten unter Beachtung des Rechtsdienstleistungsgesetzes angeboten und durchgeführt. Ziel dieser mündlichen Beratung ist es, Bürgerinnen und Bürgern bei der Lösung von Fragen auf dem Gebiet des Mietrechts zu unterstützen.

Als Anlage beigefügt ist eine Übersicht, über die im Bezirk Mitte von Berlin bestehenden Beratungsangebote (Anlage 1).

Ferner angefügt ist ein Flyer (Anlage 2), mit welchem seit Januar 2022 die Mieterberatungsangebote im Bezirk Mitte verstärkt beworben werden und in den Bürgerämtern, bei den Mieterberatungsvereine ASUM GmbH sowie den Berliner Mieterverein e. V., beim Mieterschutzbund Berlin e. V. sowie in den Kiezzentren
-Stadtteilzentrum KREATIVHAUS
-Stadtteilzentrum Stadtschloss Moabit
-Mehrgenerationenhaus Kiez Zentrum Villa Lützow
ausliegen und verteilt werden.

Die Mieterberatungsangebote werden ferner auf der Internetseite des BA Mitte beworben, unter dem Link:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-buergerdienste/buergeraemter/artikel.244745.php> ..

Darüber hinaus hat der Bezirk Mitte 12 festgesetzte Milieuschutzgebiete, für die es jeweils Beratungsstellen für die Mieter*innen gibt. Zu erfahren unter folgendem Link:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php>

Die jeweilige Vernetzung und der Informationsfluss zu den bauenden Fachbereichen, wie, in erster Linie zum Stadtplanungsamt und zur Bauaufsicht, um z.B. Baustellenbesichtigungen etc. durchzuführen, ist gegeben. Diese werden regelmäßig bei Notwendigkeit und Bedarf durchgeführt

Die Schaffung einer zusätzlichen Anlaufstelle im Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht erübrigt sich damit. Ein Link zu der Mieterberatung des Bürgeramtes wird auf die Internetseite der Bau- und Wohnungsaufsicht gestellt.

Zu 2.:

Ein Anforderungskatalog entbehrt der Rechtsgrundlage und widerspricht der mit den letzten Bauordnungsänderungen verfolgten Beschleunigung und Vereinfachung des bauaufsichtlichen Verfahrens sowie der Stärkung der Eigenverantwortung von Bauherrn und Architekten.

Im Bezirk werden jährlich unzählige Dächer im bewohnten Mietwohnungsbestand ausgebaut, bei denen es zu keinen durch einen Anforderungskatalog zu verhindernden Auswirkungen für die Mieter kommt. Dass eine Baustelle immer mit Lärm und Schmutz und in Einzelfällen auch mit Schäden an den Wohnungstrenndecken und -wänden verbunden ist, liegt in der Natur der Sache und ist auch durch einen Anforderungskatalog nicht zu verhindern. Einen Einzelfall mit größeren Wassereintrüben zum Maßstab für das Bauen verteuernde Forderungen heranzuziehen, wird einer rechtlichen Überprüfung nicht Stand halten.

Da der größte Teil der Baumaßnahmen im Wohnungsbau dem Freistellungsverfahren unterliegt, kann ein Anforderungskatalog in diesen Fällen ohnehin nicht Bestandteil eines Genehmigungsverfahrens werden. Da mit der nächsten Bauordnungsnovelle das Freistellungsverfahren auch auf Dachraumausbauten in Gebieten, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden, ausgedehnt werden soll, entfällt dann auch hier das Genehmigungsverfahren.

In keinem der bauaufsichtlichen Verfahren ist noch eine Bauüberwachung durch die Bau- und Wohnungsaufsicht vorgesehen und personell auch gar nicht mehr leistbar.

A) Rechtsgrundlage:

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Bisher keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Bisher keine

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeister von Dassel