

---

Eingereicht durch:	Eingang BVV:	02.11.2015
<b>Hübsch, Uwe</b>	Weitergabe an BA:	03.11.2015
<b>Fraktion der SPD</b>	Fälligkeit (Eingang BVV):	17.11.2015
	Beantwortet:	02.12.2015
Antwort von:	Erledigt:	03.12.2015
<b>Abt. Planen, Bauen und Umwelt</b>	Erfasst:	03.11.2015
	Geändert:	

---

## **Gärtnerstr. 32**

Abt. Planen, Bauen und Umwelt  
Bezirksstadtrat

Berlin, den  
3260

Ihre Anfrage beantworte ich Ihnen wie folgt:

### **1. Welche Antworten hat das Bezirksamt auf folgendes Schreiben eines Mitbürgers.**

„seit nun über einem Jahr versuche ich herauszubekommen, wieso es möglich ist, dass in der Gärtnerstraße 32 in 10245 Berlin, ein saniertes Altbauhaus mit ca. 20 Wohnungen komplett für die Vermietung von möblierten Luxusapartments ([www.luxoise.de](http://www.luxoise.de)) und zur Vermietung von mind. 5 Ferienwohnungen (<http://www.booking.com/hotel/de/luxoise.de.html>) benutzt wird, obwohl es sich im Milieuschutzgebiet Boxhagener Platz befindet. Modernste Einbauküchen, Luxus-sanierungen und unangemeldete Ferienwohnungen sind doch eigentlich verboten oder irre ich mich da?

Bei Luxoise.de werden Preise von 25,- EUR pro m<sup>2</sup> aufgerufen und wenn die Wohnungen nicht kurzzeitig vermietet werden, macht man daraus anscheinend Ferienwohnungen.

Ich habe mich an diverse Behörden diesbezüglich gewendet, aber nur die Mitteilung erhalten, man kümmert sich darum. Das ist nun ein Jahr her. Der Eigentümer darf aber munter weitermachen und verdient sich eine goldene Nase in Friedrichshain, obwohl bezahlbarer Wohnraum knapp bzw. gar nicht vorhanden ist.

Entweder gibt es einen Deal zwischen Eigentümer und Verwaltung (leicht möglich, da Informationen an Interessenten wie mich ja anscheinend nicht weitergegeben werden dürfen) oder es gibt kein Interesse diesem Fall nachzugehen. Wenn solche Dinge möglich sind, sind die Zweckentfremdungsverordnung und das Schaffen neuer Milieuschutzgebiete doch komplett sinnlos.“

Ein entsprechendes Schreiben ist erstmalig im Januar 2015 an das Bezirksamt (Team Milieuschutz) gesandt worden. Sowohl von dort, als auch von Seiten der Zweckentfremdung hat der Mitbürger immer wieder Rückmeldungen bekommen, dass dort in diesem Fall intensiv recherchiert wird.

Der Eigentümer bzw. Geschäftsführer (das Objekt wurde veräußert) angehört. Hierauf kam die Antwort eines Anwalts, dass der Eigentümer kooperationsbereit und an einer einvernehmlichen Lösung interessiert sein. Daraufhin wurde seitens des Teams Erhaltungsgebiete ein persönliches Gespräch mit dem Anwalt und dem Eigentümer geführt, um ein klares Bild zu der tatsächlichen aktuellen Situation in dem Objekt zu erhalten und somit zu wissen, um wie viele kurzfristig gewerblich vermietete Einheiten (Ferienwohnungen) es sich handelt und ob und ggf. welche nicht genehmigten Modernisierungen durchgeführt wurden.

Es steht nun die zeitnahe Einreichung von Nachweisen seitens des Eigentümers aus, dass die Wohneinheiten im Objekt wie vom Geschäftsführer mitgeteilt, längerfristig vermietet sind und dass keine Einheiten mehr unter den erhaltungsrechtlich zulässigen 28 Tage vermietet werden. Zudem ist seitens der Verantwortlichen zu belegen, ob es sich bei den 3 (so von ihnen bezifferten) Einheiten, die tatsächlich auch kurzfristig als „möblierte Apartments“ vermietet werden, um die neu geschaffenen Einheiten im Dachgeschoss handelt, auf die wir erhaltungsrechtlich keinen Einfluss nehmen konnten bzgl. Art und Umfang der Ausstattung. Sollten diese Nachweise nicht hergereicht werden, wird der Eigentümer eine Nutzungsuntersagung bekommen.

Beim Wohnungsamt ist ein zweckentfremdungsrechtliches Verwaltungsverfahren eingeleitet. Ziel ist es, die Wiederzuführung der Wohnungen zu erreichen.

## **2. Welche Genehmigungen hat das Bezirksamt warum für dieses Objekt im Zusammenhang mit obigen Fragestellungen erteilt?**

Im Jahr 2008 wurde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Gebäude erteilt. Die bauordnungsrechtliche Genehmigungslage beinhaltet die überwiegende Nutzung des Gebäudes als Wohngebäude. Die letzte Baugenehmigung wurde im Jahr 2007 für einen Dachgeschossausbau erteilt.

Es wurden keine Genehmigungen für sog. „Luxusmodernisierungen“ oder für die kurzfristige Überlassung von Wohneinheiten unter 28 Tagen seitens des Bezirksamtes erteilt.

## **3. Falls es ungenehmigte Nutzungen in diesem Haus gibt, wann wird das Bezirksamt diese abstellen und welche Sanktionsmaßnahmen wird es ergreifen?**

Wir gehen davon aus, dass im Objekt gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen wird.

Ein möglicher Verfahrensablauf könnte sein:

Auf Grund der Anzeige aus der Bevölkerung wurde der Eigentümer, der keinen Bestandsschutz beantragt hat, angehört. Nach Äußerung des Eigentümers wird die Wiederzuführung der Wohnung angeordnet. Darauf wird ein Widerspruch eingelegt und nach abschlägiger Bescheidung wird Klage beim Verwaltungsgericht eingelegt. Bis zum Urteil wird die Nutzung der Ferienwohnung weitergeführt.

Möglich sind aber noch andere Verfahrensabläufe. Eine Aussage zur Dauer des Verfahrens bis zur Beseitigung der Zweckentfremdung ist nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Panhoff  
Bezirksstadtrat