

Bezirksamtsvorlage Nr. 654
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 20.08.2024

1. Gegenstand der Vorlage:

Aktueller Sachstandsbericht zur Habersaathstr. 40-48

2. Berichtersteller/in:

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - mit aktuellem Sachstandsbericht zur Habersaathstr. 40-48 wird beschlossen.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Bezirksbürgermeister beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. 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. Auswirkungen auf den Klimaschutz:
keine
10. Mitzeichnung(en):
StadtFM L

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über **Aktueller Sachstandsbericht zur Habersaathstr. 40-48**

Das Bezirksamt hat am 20.08.2024 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes zur Kenntnis zu bringen:

Nach Ablauf der Geltungsdauer der im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vergleichsvertrages zwischen dem Land Berlin - vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin - und der Eigentümerin des Gebäudekomplexes der Habersaathstr. 40-48 am 30.06.2022 erteilten zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung, stellte die Eigentümerin zu Jahresbeginn 2024 einen erneuten zweckentfremdungsrechtlichen Abrissantrag. Dieser sollte der abgelaufenen Abrissgenehmigung entsprechen.

Eine solche vergleichbare Genehmigung konnte aufgrund der zwischenzeitlich geänderten obergerichtlichen Rechtsprechung jedoch nicht mehr ergehen.

Denn das OVG Berlin-Brandenburg hatte mit Urteil vom 23.05.2023 festgestellt, dass Rechtsgrundlage für eine fixe Mietobergrenze in § 3 Abs. 4 ZwVBVO rechtswidrig sei, der Wortlaut des § 3 Abs. 1 Satz 1 Variante 2 i.V.m. Abs. 2 ZwVbG als höherrangiges Recht allerdings im Wege einer verfassungskonformen Auslegung durchaus eine ausreichende Anspruchsgrundlage für die Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung darstelle. Danach müsse nämlich die Miete für den zu stellenden Ersatzwohnraum von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein auch leistbar sein.

Nur *solange* dies nicht gewährleistet sei, stehe die Erteilung der Zweckentfremdungsgenehmigung für den Abriss nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Variante 2 ZwVbG im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde und könne ggf. mit einer entsprechenden Auflage versehen werden.

Das OVG Berlin-Brandenburg war der Auffassung, dass es daher im Interesse des Antragstellers im Genehmigungsverfahren liege, Vorschläge zu unterbreiten, die geeignet seien, die sein Vorhaben an den in § 3 Abs. 2 ZwVbG zum Ausdruck gebrachten Willen des Berliner Landesgesetzgebers anzugleichen. Hierzu könnte die Bereitschaft zählen, dass sich der Bauherr und etwaige Rechtsnachfolger mit der Behörde auf eine bestimmte Anfangsmiete für den Ersatzwohnraum verständigen. Eine solche Anfangsmiete könnte Größe, Ausstattung und Lage der Wohnung einbeziehen, dürfte das aktuelle Mietniveau des abzureißenden Wohnraums nicht unterschreiten, in Grenzen auch eine qualitative Verbesserung des Wohnraumangebots berücksichtigen und könnte im Fall einer erst späteren Vermietung durch einen etwaigen Wohnungserwerber auch Steigerungsmöglichkeiten z.B. in Gestalt einer fiktiven Mietentwicklung vorsehen. Zur Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit potentieller Mieter könnte sich dabei auch eine Heranziehung des Mietspiegels anbieten.

Mit dieser Maßgabe hat das OVG Berlin-Brandenburg das Spannungsfeld zwischen Erhalt von Wohnraum und Schaffung von neuem Wohnraum versucht aufzulösen.

Da die Verwaltung an Recht und Gesetz gebunden ist und das OVG Berlin-Brandenburg hiermit den Zweckentfremdungsämtern konkrete Leitlinien für ihr Verwaltungshandeln gegeben hat, haben sich die Zweckentfremdung und das Rechtsamt mit der Eigentümerin zusammengesetzt und danach die einzig noch offene Frage der Leistbarkeit des Ersatzwohnraums eines durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushaltes nach dem ZwVbG ausgehandelt.

Damit sind letztlich alle von der Rechtsprechung des Bundesverfassungs- sowie des Bundesverwaltungsgerichts und dem Berliner Gesetzgeber im ZwVbG vorgegebenen Kriterien für die Erteilung der zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung erfüllt:

Denn das Ermessen der Behörde ist auf Null reduziert und sie muss die begehrte zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung erteilen, wenn die/der Verfügungsberechtigte ein angemessenes Ersatzwohnraumangebot gemacht hat, das folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Erstens muss der Ersatzwohnraum im Gebiet der Gemeinde geschaffen werden, in deren Gebiet der zweckentfremdete Wohnraum verloren geht, dies hat der Berliner Gesetzgeber in § 3 Abs. 2 S. 4 ZwVbG dahingehend konkretisiert, dass der Ersatzwohnraum grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden muss, in dem die Zweckentfremdung erfolgt bzw. erfolgen soll.
- Zweitens muss der Ersatzwohnraum im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen werden oder geschaffen worden sein.
- Drittens muss in der Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten Wohnraum und über den Ersatzwohnraum Übereinstimmung bestehen, d.h. der durch das Zweckentfremdungsverbot Belastete soll selbst Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen, über den er rechtlich mindestens ebenso verfügen kann wie über den zweckentfremdeten Wohnraum.
- Viertens muss er in Größe und baulichem Standard mindestens dem zweckentfremdeten Raum entsprechen, er darf vor allem nicht um mehr als 10% kleiner sein.
- Fünftens muss er die einer Überschreitung des Standards des zweckentfremdeten Raumes gezogene obere Grenze einhalten, d.h. es darf kein übermäßig gehobener oder gar luxuriöser Wohnraum sein.
- Sechstens muss er dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung stehen wie zuvor der zweckentfremdete Wohnraum, wobei es in Ordnung ist, wenn Mietwohnungen durch die/den Eigentümer selbst genutzt werden.
- Seit der Einführung der Mietobergrenze für den Ersatzwohnraum im Jahre 2018 - abstrakt im ZwVbG - und in der ZwVbVO konkretisiert, musste diese

eingehalten werden. Diese Vorgabe hat das OVG Berlin-Brandenburg mit seinem Urteil vom 29.05.2023 maßgeblich umgestaltet, indem es darin in einem sog. obiter dictum die starre 9,17€-Mietobergrenze des § 3 Abs. 4 ZwVbVO für unverhältnismäßig erachtet hat und stattdessen siebte eine Aushandlung einer den gesetzlichen Voraussetzungen entsprechenden Anfangsmiete gefordert hat, die sich am konkret geltenden Mietspiegel orientiert und eine ggf. fiktive Mietentwicklung berücksichtigt.

Die entsprechenden Verhandlungen zwischen dem Bezirksamt Mitte und der Vertretung der Eigentümerin dauerten von April bis Ende Mai 2024, so dass die Anträge dann letztlich entscheidungsreif waren. Positiv ist hier hervorzuheben, dass das Verhandlungsergebnis ein sozial gestaffeltes Ergebnis mit einer gestuften Miete ab 11,50 Euro für die Wohnungen im EG bis 16,50 Euro im oberen Stockwerk darstellt. Insgesamt stellt das Ergebnis eine sinnvolle und sozial verträgliche Umsetzung der neuen obergerichtlichen Rechtsprechung dar, da der hier maßgebliche Mietenspiegel hier im Durchschnitt eingehalten wurde. Durch das Verhandlungsergebnis mit den beschriebenen Mieten kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass nach Errichtung des Neubaus Wohnungseigentum gebildet wird und die Eigentumswohnungen anschließend an selbstnutzende Eigentümer verkauft werden. § 250 BauGB, der in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Aufteilung in Wohnungseigentum unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt, greift nur bei Bestandsgebäuden. Bei Neubau gilt die Regelung nicht. Falls jedoch die Neueigentümer weitervermieten sollten, dann gilt die getroffene Vereinbarung, die grundbuchlich gesichert ist.

Darüber hinaus hat das Bezirksamt noch einen Bauablaufplan angefordert, um sicherzustellen, dass die Abrissgenehmigung nicht nur als bloße Verlängerung des Leerstandes genutzt wird, sondern auch der Abriss der einzelnen Gebäudeteile mit den teilweise noch vorhandenen Mieter*innen plausibel dargestellt wird. Denn die vorherige aufgrund des Vergleichs erteilte Abrissgenehmigung wurde nicht ausgeübt, so dass sich der vom ZwVbG unerwünschte Leerstand fortgesetzt hat und das Gebäude nicht wieder Wohnzwecken zurückgeführt wurde.

Nachdem alle Unterlagen eingereicht waren und ein entsprechend den rechtlichen Vorgaben angemessener Ersatzwohnraum beantragt worden war, verbleibt der Zweckentfremdung kein Ermessen mehr, sondern sie muss die beantragte Genehmigung erteilen. Einen Rechtsgrund zur Versagung der zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung gibt es nicht, auch wenn die BVV in ihren Anfragen (u.a. 0104/VI, 0317/VI, 0319/VI und 0570/VI) teilweise höhere Anforderungen an eine Einigung gestellt hat, die mit der geltenden Rechtslage nicht vereinbar sind. Als Teil der Bezirksverwaltung ist die BVV hier genauso wie das Bezirksamt an Recht und Gesetz gebunden.

Das Bezirksamt präferiert aus Nachhaltigkeitsgründen den Erhalt des Bestandes, um einerseits graue Energie zu bewahren und andererseits strukturell preiswerten Wohnraum zu erhalten. Rechtlich ist diese Position jedoch gegenüber dem Eigentümer nicht durchzusetzen.

A) Rechtsgrundlage

§ 15 i.V.m. § 36 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

C) Auswirkungen auf den Klimaschutz

keine

Berlin, den 13.08.2024

Bezirksbürgermeisterin Remlinger