

!!!Es gilt das gesprochene Wort!!!

Mündliche Anfrage Nr. 18

Des Bezirksverordneten: **Bertram von Boxberg (GRÜNE)**

Abrissgenehmigung Rheingaustraße

Sehr geehrter Herr Vorsteher,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

ich beantworte die mündliche Anfrage des Bezirksverordneten Bertram von Boxberg wie folgt:

1. Wann wurde im Zusammenhang mit dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz bzw. der Zweckentfremdungsverbotsverordnung vom Bezirksamt eine Abrissgenehmigung für das Gebäude des ehemaligen Umspannwerkes in der Rheingaustraße 30 in Friedenau erteilt?

Antwort: Bei dem Gebäude Rheingaustraße 30 handelte es sich um ein Gewerbeobjekt, in dem sich lediglich drei Wohnungen befanden. Unter den Schutz des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes fallen nur Wohnräume, so dass eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung nur für die drei Wohnungen notwendig war. Die Abrissgenehmigung für die drei Wohnungen wurde am 18.12.2024 erteilt.

2. Wann sind im Zusammenhand mit dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz sowie der Zweckentfremdungsverbotsverordnung geplante Abrissarbeiten von Wohngebäuden genehmigungspflichtig und wann nicht?

Antwort: Der Abriss von schützenswerten Wohnräumen stellt nach § 2 Abs. 1 Nr. 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) eine Zweckentfremdung dar und unterliegt somit dem Verbot. Ein Abriss ist daher immer genehmigungspflichtig. Die Genehmigung steht zwar im Ermessen der Behörde, jedoch ist das Ermessen der Behörde auf null

!!!Es gilt das gesprochene Wort!!!

reduziert, wenn ein angemessener Ersatzwohnraum angeboten wird, der den vom Abriss betroffenen Wohnraum ausgleicht. Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz greift in die Eigentumsgarantie des Artikel 14 des Grundgesetzes ein. Dieser Eingriff ist nur verfassungsgemäß, wenn er geeignet ist, einen Schaden vom Wohnungsmarkt abzuwenden. Sofern durch eine geplante Maßnahme des Eigentümers ein Schaden aber nicht entsteht, wäre der Eingriff verfassungswidrig. Insofern wird die Behörde bei einem angemessenen Ersatzwohnraumangebot eine Genehmigung regelmäßig erteilen müssen.

Ein angemessenes Ersatzwohnraumangebot setzt nach § 3 Abs. 2 ZwVbG voraus, dass für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sichergestellt ist, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Der Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll.

!!!Es gilt das gesprochene Wort!!!

Für Berlin wurde in der früheren Verordnung für den Ersatzwohnraum eine einheitliche Mietobergrenze von 9,17 EUR je Quadratmeter - unabhängig von der Ausstattung und Lage des Ersatzwohnraums - festgelegt. Diese einheitliche Grenze wurde durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 23.05.2023 (OVG 5 B 29.19) für unzulässig erklärt. Das Oberverwaltungsgericht hat für das Verlangen einer Mietobergrenze strenge Anforderungen gestellt. Es ist individuell zu betrachten, ob der Wohnraum zu angemessenen Bedingungen angeboten wird. Ein Ersatzwohnraum mit guter Ausstattung in einer sehr begehrten Wohnlage ist anders zu beurteilen, als ein Ersatzwohnraumangebot mit einfacher Ausstattung in einer einfachen Wohnlage. In der Regel ist daher (nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts) auch der Mietspiegel heranzuziehen. Für die Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung kann im Einzelfall zum Beispiel sprechen, dass - etwa wegen der Möglichkeit einer stärkeren baulichen Ausnutzung eines Grundstücks - im Zuge des geplanten Bauvorhabens erheblich mehr Wohnraum entstehen wird, als im Bestand vorhanden ist. Denn auch die Schaffung neuen Wohnraums kann - in nennenswerten Größenordnungen - der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen dienen, indem sie der bestehenden Wohnraumangellage erheblich entgegenwirkt. Im Fall des Hauses Rheingaustraße 30 wurde eine Wohnfläche von 260 m² abgerissen und

!!!Es gilt das gesprochene Wort!!!

durch eine Wohnfläche von 6.460 m² ersetzt. Von der Festlegung einer Anfangsmiete konnte daher abgesehen werden.

Eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht besteht lediglich bei Wohnräumen, die nicht (mehr) bewohnbar sind und deren Zustand eine Wiederherstellung als unzumutbar aufwendig erscheinen lässt. In diesem Fall unterliegt der Wohnraum nicht mehr dem Schutz des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts müssen die Verfügungsberechtigten eine „Renditeberechnung“ vorlegen. Bei einer Renditeberechnung sind die Aufwendungen für die Wiederherstellung der Räumlichkeiten zum Wohnen („einfacher Wohnstandard“) den Mieteinnahmen für zehn Jahre gegenüberzustellen. Wenn sich die Aufwendungen mit den Mieteinnahmen aus zehn Jahren finanzieren lassen, ist die Wiederherstellung zumutbar. Entscheidend ist jedoch, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei den Aufwendungen zur Wiederherstellung keine Kosten berücksichtigt werden dürfen, die auf eine fehlende Instandhaltung und Instandsetzung der Räumlichkeiten zurückzuführen sind. Dabei sind die in der Vergangenheit durch frühere Eigentümer unterlassenen Instandhaltungen und Instandsetzungen dem aktuellen Eigentümer zuzurechnen, d.h., er kann sich nicht darauf berufen, dass die unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung durch die Voreigentümer erfolgte. Die Anforderungen für den Nachweis einer

!!!Es gilt das gesprochene Wort!!!

Unzumutbarkeit der Wiederherstellung des Wohnraumes sind somit in der höchstrichterlichen Rechtsprechung sehr hoch. Da der schlechte Zustand von Räumlichkeiten in der Regel auf eine fehlende Instandhaltung und Instandsetzung zurückzuführen ist, dürften Entscheidungen, wonach der Wohnraum nicht mehr schützenswert ist, eine absolute Ausnahme sein. Die Zweckentfremdungsstelle hat bisher in keinem Fall feststellen können, dass eine Wiederherstellung in diesem Sinne unzumutbar ist. Es wurden zwar in den letzten Jahren von Eigentümern Renditeberechnungen vorgelegt. Diese hielten aber einer näheren Betrachtung bisher nicht stand, da ein großer Teil der geltend gemachten Aufwendungen zumeist auf eine in der Vergangenheit unterbliebene Instandhaltung und Instandsetzung zurückzuführen war.

Nachfragen:

1. Erste Nachfrage

2. Zweite Nachfrage

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Berlin, den 19.03.2025

Matthias Steuckardt
Bezirksstadtrat