

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 26. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. August 2024)

zum Thema:

**Habersaathstraße 40-48: Wie lange steht die ehem. „Papageienplatte“ noch und was wurde mit dem Eigentümer erneut „gedeckt“?**

und **Antwort** vom 9. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. September 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20078

vom 26. August 2024

über Habersaathstraße 40-48: Wie lange steht die ehem. „Papageienplatte“ noch und was wurde mit dem Eigentümer erneut „gedeckt“?

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat von Berlin nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Mitte um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat von Berlin übermittelt wurde. Diese wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wann erfolgte konkret der erneute zweckentfremdungsrechtlichen Abrissantrag des Eigentümers Anfang 2024 und wie ist der Stand der Bearbeitung?

Antwort zu 1:

Im Februar 2024 wurde ein zweckentfremdungsrechtlicher Antrag auf Abriss sämtlicher Wohnungen in der Habersaathstr. 40a-48 gestellt. Die Bearbeitung ist abgeschlossen, die Genehmigungen wurden im August 2024 erteilt.

Frage 2:

In welcher Form waren welche Senatsverwaltungen in die diesbezüglichen aktuellen Vorgänge eingebunden, bzw. in welcher Form hat der Bezirk den Senat um rechtliche oder sonstige Unterstützung angefragt (z. B. Verhandlungsunterstützung gegenüber dem Eigentümer) und welche Unterstützung erfolgte durch den Senat?

Antwort zu 2:

Die Bearbeitung solcher Verwaltungsverfahren erfolgt auf Bezirksebene in eigener Verantwortung. Für die Bearbeitung mussten keine Senatsverwaltungen eingebunden werden.

Frage 3:

Welches Verhandlungsergebnis hat der Bezirk Mitte mit dem Eigentümer vereinbart und in welcher Form wurde dieses rechtssicher festgehalten?

Antwort zu 3:

Der Genehmigungserteilung liegt die mittlerweile rechtskräftige Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg vom 23.05.2023 zugrunde. 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 ist der Auffassung, dass es daher im Interesse des Antragsstellers 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 und dem Berliner Gesetzgeber im ZwVbG vorgegebenen Kriterien für die Erteilung der zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung erfüllt:

Das Ermessen der Behörde war also auf Null reduziert und sie musste die begehrte zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung erteilen, da die/der Verfügungsberechtigte ein angemessenes Ersatzwohnraumangebot gemacht hat, das alle erforderlichen 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 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.

Frage 4:

Wie beurteilt der Senat die rechtliche Einschätzung des Berliner Mietervereins, der am 23.08. per Pressemitteilung durch Sebastian Barthels mitteilte: „Dass der Bezirk sich dabei auf das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 23. Mai 2023 (Aktenzeichen OVG 5 B 29.19) beruft und diese Neuvertragsmieten mit dem Mietspiegel begründet, ist verfehlt...Richtig ist zwar, dass das Gericht generelle Mietobergrenzen für Ersatzneubauten, derzeit 9,17 Euro je Quadratmeter, für unwirksam hält. Der OVG-Senat hat aber den Bezirken weitgehende Verhandlungsfreiheit zugestanden und nicht explizit ausgeschlossen, sich an dem - wie hier - relativ niedrigen Mietniveau des abgerissenen Wohnraums zu orientieren. Der BMV bezweifelt, ob der Bezirk überhaupt zur Erteilung einer Abrissgenehmigung verpflichtet gewesen wäre, hat doch das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin klargestellt, dass hochpreisige Neubauten mit unregulierten Mieten in angespannten Wohnungsmärkten grundsätzlich keinen entlastenden Beitrag zur Versorgung mit leistbarem Wohnraum leisten. Hätte der Bezirk es auf einen Streit mit dem Eigentümer vor Gericht ankommen lassen, wären die ungelösten Fragen dort gerichtlich geklärt worden.“?

Antwort zu 4:

§ 3 Absatz 4 ZwVbVO wurde vom Oberverwaltungsgericht nicht aufgehoben, von daher wird die Einschätzung des Berliner Mietervereins in der konkreten Form nicht geteilt. Die Neufassung des § 3 Absatz 4 ZwVbVO befindet sich derzeit in senatsinterner Abstimmung.

Frage 5:

Ist es zutreffend, dass durch das Verhandlungsergebnis nicht ausgeschlossen ist, dass nach Errichtung des Neubaus Wohnungseigentum gebildet wird, die Eigentumswohnungen anschließend an selbstnutzende Eigentümer\*innen verkauft werden und somit jegliche evtl. Mietobergrenzen hinfällig wären?

Antwort zu 5:

Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz dient nicht dem Mieterschutz, sondern ausschließlich dem Schutz von Wohnraum.

§ 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. Zudem liegt es in der Natur der Sache, dass selbstnutzende Eigentümer an sich selbst keine Miete zahlen.

Frage 6:

Inwiefern besteht nun die Gefahr, dass sich auch andere Bezirke an den derart hohen Mietvorgaben bei weiteren Abrissverhandlungen orientieren werden?

Antwort zu 6:

Hierzu müssten die anderen Bezirke befragt werden.

Frage 7:

Wie hoch sind aktuell auf dem Grundstücksmarkt die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Neubau in dem Wohngebiet um die Habersaathstraße?

Antwort zu 7:

Dem Bezirksamt liegen dazu keine Erkenntnisse vor. Hingewiesen werden kann lediglich auf die Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, welche jährlich den Bodenrichtwert veröffentlichen. Dieser macht Angaben zu Quadratmeterpreisen für (Wohn-) Bauland bei einer gebietstypischen GFZ (hier: 2,5). Der Bodenrichtwert im Bereich der Habersaathstr. 40-48 beträgt mit Stichtag vom 01.01.2024 4.500 Euro.

Frage 8:

Wie viel Wohnungen mit welchen Wohnungsgrößen wären in der Habersaathstraße 40-48 vom Abriss betroffen?

Antwort zu 8:

105 Wohnungen sind betroffen. Die Wohnungsgrößen variieren dabei von 30 bis 80 m<sup>2</sup>.

Frage 9:

Wie viel Wohnungen mit welchen Wohnungsgrößen sollen zu welchen jeweiligen Mietkonditionen neu gebaut werden?

Antwort zu 9:

Die Wohnungen werden zu gleichen Anteilen für 11,50 €, 12,50 €, 14,50 €, 15,50 € und 16,50 € pro m<sup>2</sup> vermietet.

Frage 10:

Wie viel Wohnungen sind derzeit noch durch „Bestandsmieter\*innen“ bewohnt und in welcher Form werden diese vom Eigentümer, dem Bezirk oder dem Land Berlin bei der Findung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt, falls sie sich zum Auszug bereit erklären würden?

Antwort zu 10:

Die Eigentümerversorger der Habersaathstr. 40a-48 haben zugesagt, im Rahmen entsprechender Aufhebungs- und Neumietverträge hier unterstützend tätig zu werden. Rechtlich einwirken kann die Bezirksverwaltung mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht, allerdings kann Sie unterstützend und vermittelnd tätig werden. Zudem hat der BMV ebenfalls dem Bezirksamt zugesagt, hier gleichfalls unterstützend zu helfen.

Frage 11:

Ist es zutreffend, dass alle bisherigen Räumungsprozesse des Eigentümers gegen diverse Mietparteien von den Mieter\*innen vor den Zivilgerichten gewonnen wurden?

Antwort zu 11:

Die Frage kann nicht beantwortet werden. Dies betrifft das rein privatrechtliche Mietverhältnis der betroffenen Mietparteien zueinander.

Frage 12:

Inwiefern kann rechtlich ein Bezirk das öffentliche Interesse, den Bestand zu erhalten, über das private Interesse des Eigentümers/der Eigentümerin stellen angesichts der Tatsache, dass Mieter\*innen zivilrechtlich ihren Schutz vor dem Abriss des Wohnraums erstritten haben und die Abrissgenehmigung bereits ausgelaufen war und nun erneuert wurde?

Antwort zu 12:

Es wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen. Wenn alle Kriterien für den Abriss erfüllt sind, ist das Ermessen der Behörde „auf Null“ reduziert und folglich eine Genehmigung zu erteilen.

Frage 13:

Wie wird der Bezirk sicherstellen, dass der Bau einer neuen Unterkunft für Geflüchtete und Obdachlose in der Papierstraße durch den Eigentümer des Gebäudes in der Habersaathstraße 40-48 wirklich erfolgen wird? Inwiefern gibt es Sanktionsmöglichkeiten oder andere vertragliche Garantien?

Antwort zu 13:

Es gibt hier keine inhaltliche Verknüpfung. Es gibt keine Verpflichtungen gegenüber einer Eigentümerin in der Papierstraße, auf ihrem Grundstück eine Geflüchteten- und/oder Obdachlosenunterkunft tatsächlich zu errichten. Es obliegt einzig der Eigentümerin eines Grundstücks über die Nutzung eines Baurechts zu entscheiden. Eine Bauverpflichtung für ein Grundstück in der Papierstraße gibt es genauso wenig wie Sanktionsmöglichkeiten. Allerdings liegt die Schaffung solchen Ersatzwohnraums auch im Interesse der Eigentümerin, da die noch bewohnten Wohnungen bis zum geplanten Abriss freigezogen sein müssen.

Frage 14:

Wann soll der Bau dieser Unterkunft begonnen und bis wann abgeschlossen werden?

Antwort zu 14:

Es finden derzeit Gespräche mit dem Eigentümervertreter statt. Bauanträge liegen noch nicht vor.

Frage 15:

Wie lange soll die Unterkunft für Geflüchtete und Obdachlose zur Verfügung stehen und wer soll die Unterkunft anmieten und vor allem zu welchen Mietkonditionen?

Antwort zu 15:

Es handelt sich nach den derzeitigen Planungen um ein temporäres Vorhaben. Zu den Mietkonditionen ist nichts bekannt.

Frage 16:

Inwiefern wäre der Ankauf des Grundstücks in der Papierstraße wirtschaftlicher für die öffentliche Hand?

Antwort zu 16:

Verkaufsabsichten der Eigentümerin sind nicht bekannt.

Berlin, den 09.09.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen