

Dr. Rainer Tietzsch, Berlin:

„Mietobergrenzen“ in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten

1. Das Baugesetzbuch gibt den Gemeinden das Recht, Gebiete, in denen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, förmlich als **Sanierungsgebiete** festzusetzen und Sanierungsziele festzulegen, die in dem jeweiligen Gebiet zu verfolgen sind (§§ 136 bis 164 b BauGB insbesondere § 142, § 140 BauGB). Zum Spektrum zulässiger Sanierungsziele gehören außer baulichen auch soziale Zielsetzungen. OVG Berlin, Urt. v. 30.01.2004 - 2 B 18/02 - gegen VG Berlin - 13 A 424.01 -.
2. Durch die förmliche Festlegung des Gebiets wird ein besonderer Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen ausgelöst (§ 144 BauGB). Die Genehmigung darf (nur) versagt werden, wenn die Maßnahmen den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen, oder die Durchführung der Sanierung wesentlich erschweren würden. Sie kann unter Auflagen, Befristungen und Bedingungen erfolgen (§ 145 BauGB).
3. Zwingend sieht § 180 BauGB für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen die Aufstellung von Sozialplänen vor, mit welchen die nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände möglichst vermieden oder gemildert werden können, zur Sicherung müssten entsprechende Regelungen der Genehmigung beigefügt werden (umstritten), wo dies nicht möglich ist, sieht § 181 BauGB einen Härteausgleich durch die Gemeinde vor.
4. Es ist umstritten, ob die Gemeinde die Genehmigung baulicher Maßnahmen mit mietbegrenzenden Nebenbestimmungen gegenüber dem Eigentümer verbinden bzw. davon abhängig machen darf. OVG Berlin a.a.O. verneint das, es meint, die Abfederung der Mietbelastung könne nur durch Sozialpläne (§ 180 BauGB) und nur auf Kosten der Gemeinde erfolgen (nicht rechtskräftig).
5. Das BauGB ordnet nicht die Nichtigkeit von Mietverträgen an, die im Widerspruch zu sanierungsrechtlichen Bescheiden stehen. Ob die Gemeinde die Aufhebung/Abänderung geschlossener Verträge durchsetzen kann, hängt v.a. von der Zulässigkeit der Beschränkungen (Ziff. 3) ab.
6. Zivilrechtliche Vereinbarungen über eine Mietbegrenzung, selbst wenn sie auf einer letztlich als unwirksam erachteten Genehmigung beruhen, sind einzuhalten.
7. § 172 BauGB ermächtigt die Gemeinden, **Erhaltungsgebiete** festzusetzen, insbesondere gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Gebiete, in denen die „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll („Milieuschutzsatzung“). Die Festsetzung führt zu einem besonderen Genehmigungsvorbehalt für fast alle relevanten baulichen Maßnahmen.
8. Widersprechen Maßnahmen dieser Zielsetzung, ist die Genehmigung in der Regel zu versagen. Die Versagung kann abgewendet werden durch Regelungen, welche die nachteiligen Wirkungen abmildern oder aufheben, sei es durch Nebenbestimmungen oder durch einen öffentlichrechtlichen Vertrag (OVG Berlin vom 10.06.2004 – 2 B 03/02 -).
9. Gemäß § 172 Abs. 4 BauGB ist die Genehmigung u.a. zu erteilen, wenn (Nr. 1) die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient. Wenn ein Vorhaben sich in diesem Rahmen hält, ist die Beigabe von Genehmigungen nicht möglich.
10. Umstritten ist, ob diese Regelung eng auszulegen ist. OVG Berlin vom 10.06.2004 (nicht rechtskräftig) spricht sich für eine weite Auslegung aus: Maßgeblich seien nicht die baulichen Standards im Gebiet, sondern bundeseinheitliche Maßstäbe.

11. Ob eine Sozialplanpflicht der Gemeinde (siehe oben Ziff. 3) auch für Erhaltungsgebiete besteht, ist umstritten. Wenn das Erhaltungsgebiet nicht durch besondere Satzung, sondern durch Bebauungsplan festgesetzt wird, besteht sie zweifelsfrei. Ob die Gemeinde, auch wenn keine Verpflichtung gesehen wird, berechtigt ist zur Festsetzung von Sozialplanregelungen, und deren Ergebnisse auch zum Inhalt des Genehmigungsvorgangs machen kann, ist ungeklärt.
12. Das BauGB ordnet nicht die Nichtigkeit von zivilrechtlichen Vereinbarungen an, die gegen die Genehmigung oder wirksame Nebenbestimmungen verstoßen. Ob die Gemeinde die Aufhebung bzw. Änderung der Vereinbarungen durchsetzen kann, hängt u.a. von der Wirksamkeit der Nebenbestimmungen ab. Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist weiter die Verhängung einer Geldbuße bis zu 25.000 € möglich.
13. Zivilrechtliche Vereinbarungen über eine Mietbegrenzung, selbst wenn sie auf einer letztlich als unwirksam erachteten Genehmigung beruhen, sind einzuhalten.
14. Die mit dem Europarechts-Anpassungsgesetz ins BauGB eingefügten neuen Vorschriften über den Stadtumbau (§§ 171 a bis 171 d) und die Soziale Stadt (§ 171 e) und bringen zwar eine Bekräftigung der Anerkennung sozialer Zielsetzungen, aber keine Verbesserung des Instrumentariums.
15. Der bisherige Stand der Rechtsprechung läuft darauf hinaus, dass zwar der Schutz der ansässigen Bevölkerung bzw. der Schutz der Bevölkerungsstruktur als Zielsetzung anerkannt sind, aber den Gemeinden kaum rechtliche Mittel zur Verfügung stehen sollen, diese gegenüber widerstrebenden Eigentümern durchzusetzen.

Rechtsprechung und Literatur:

VG Berlin	13 A 424/01	18.07.2002	GE 2002, 1133
OVG Berlin nicht rechtskräftig	2 B 18/02	20.01.2004	LKV 2004, 415 = GE 2004, 354
BVerwG	4 C 2/97	18.06.1997	E 105,67 = UPR 1998, 26 = NVwZ 1998, 503
VG Berlin (Eilverfahren)	19 A 18.00	11.02.2000	GE 2000, 353
VG Berlin	19 A 234.00	17.10.2001	GE 2001, 1545
OVG Berlin nicht rechtskräftig	2 B 3/02	10.06.2004	

Peine	DÖV	1994	862
May	DÖV	1994	862
Tietzsch	NVwZ	1996	870
Lammek/Berger	GE	1997	1302
Partsch	NVwZ	1997	139
Tietzsch	NVwZ	1998	590
Tietzsch	MM	2000	176
Schmitz	LKV	2001	443
Schmidt-Eichstaedt	ZfBR	2001	13
Hase	GE	2001	329
Brock	NZM	2001	887
Dyroff	GE	2002	317
Dyroff	GE	2002	1314
Schmidt-Eichstaedt	IBR	2002	212
Schmidt-Eichstaedt	NVwZ	2003	566
Federwisch	NVwZ	2003	1035
Jankowski	LKV	2003	217
Dyroff	GE	2004	605

Schulze-Fielitz	Sozialplanung im Städtebaurecht, 1979
Breuer	Bauplanungsrechtliche Instrumente zum Schutze der Sozialstruktur, 1985
Henke	Stadterhaltung als kommunale Aufgabe, 1985
Tietzsch	Stadtsanierung ohne Verdrängung? 1996

Hinweise werden gern entgegen genommen, am besten via e-mail unter sanierung@rainer-tietzsch.de bzw. erhaltung@rainer-tietzsch.de