



2015-12-23 13:10:20.0

Teuer statt günstig

Abriss von Miet- für Eigentumswohnungen?

Bezahlbarer Wohnraum ist in vielen Städten Mangelware. Um ihn zu schützen, gibt es das Zweckentfremdungsverbot - Eigentümer dürfen demnach Wohnraum nicht anderweitig nutzen. Der Bau hochpreisiger Eigentumswohnungen ist aber nicht per se verboten.

Nach dem Zweckentfremdungsverbot dürfen Eigentümer Wohnraum nicht einfach in Gewerbeflächen verwandeln. Lässt ein Eigentümer jedoch preiswerte Mietwohnungen abreißen und baut stattdessen hochpreisige Eigentumswohnungen, liegt kein Regelverstoß vor.

Das entschied das Berliner Verwaltungsgericht in einem Eilverfahren (Beschluss: VG 1 L 317.15), wie die Zeitschrift "Das Grundeigentum" (Heft 22/2015) berichtet. Im konkreten Fall wollte eine Eigentümerin ein sechsgeschossiges Haus abreißen lassen. Das Wohngebäude stand seit 2011 leer. Es wurde bis dahin im Erdgeschoss als Gewerbe und in den übrigen Geschossen als Wohnhaus mit 15 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1300 Quadratmetern genutzt. Auf dem Grundstück in Berlin-Wilmersdorf sollten nach dem Abriss Eigentumswohnungen sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss entstehen.

Die Eigentümerin hatte bereits eine Genehmigungsfreistellung - also eine positive Mitteilung, dass sie das Haus errichten darf. Das zuständige Bezirksamt verlangte aber, dass die Frau das Haus instand setzt und wieder Mietwohnungen anbietet.

Das Berliner Verwaltungsgericht stoppte diese Anordnung. Die Eigentümerin darf den alten Wohnraum durch neuen ersetzen. Sie ist nicht verpflichtet, wieder preiswerte Mietwohnungen zu bauen. Auch hochpreisige Eigentumswohnungen können ein angemessener Ersatz sein. Die Grenze sei allerdings bei Luxuswohnungen erreicht.

Grundsätzlich stellte das Verwaltungsgericht klar: Auch wenn der Eigentümerin bereits eine Genehmigung erteilt wurde, kann dennoch das Zweckentfremdungsgesetz angewendet werden. Der Umstand, dass das Gebäude bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungsverbotsverordnung am 1. Mai 2014 leer stand, führt nicht dazu, dass das Zweckentfremdungsverbotsgesetz von vorneherein nicht anwendbar ist. Denn Baurecht und Verbot stehen in einem Verfahren nebeneinander. Der Streitwert wurde auf 37.500 Euro festgesetzt.

[Hier finden Sie eine günstige Rechtsschutzversicherung \(http://www.n-tv.de/ratgeber/vergleichsrechner/Rechtsschutz-article9517466.html\)](http://www.n-tv.de/ratgeber/vergleichsrechner/Rechtsschutz-article9517466.html)

[Hier gibt es eine günstige Immobilienfinanzierung \(http://www.n-tv.de/ratgeber/vergleichsrechner/Baugeld-im-Vergleich-article9517396.html\)](http://www.n-tv.de/ratgeber/vergleichsrechner/Baugeld-im-Vergleich-article9517396.html)

Quelle: n-tv.de