



## OVG BERLIN: MIETBERGRENZEN IN MILIEUSCHUTZGEBIETEN SIND UNZULÄSSIG

14.06.2004 Fachinformation

Das Oberverwaltungsgericht Berlin hat mit Urteil vom 20. Juni 2004 in drei Berufungsverfahren die erstinstanzlichen Urteile des Verwaltungsgerichtes Berlin bestätigt. Danach haben Hauseigentümer, die in einem so genannten Milieuschutzgebiet ihre Mietwohngebäude einem durchschnittlichen Ausstattungszustand anpassen wollen, einen Anspruch auf uneingeschränkte Genehmigung der Baumaßnahmen. Die bezirklichen Behörden sind nicht berechtigt, die Genehmigung durch Auflagen zur Einhaltung bestimmter Mietobergrenzen einzuschränken. Den Urteilen des zweiten Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin lagen als Streitgegenstand die Klagen von Eigentümern verschiedener Mietwohnhäuser im Bereich der „Milieuschutzverordnung Falkplatz“ im Bezirk Pankow zugrunde. Die Kläger wollten verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchführen, die der Genehmigung durch das Bezirksamt bedurften. Sie wehrten sich gegen die ihnen mit der erteilten Genehmigung vom Bezirksamt gleichzeitig auferlegten Pflicht, bestimmte Mietobergrenzen einzuhalten. Das Baugesetzbuch gewährt einen Anspruch auf Erteilung einer uneingeschränkten Genehmigung, wenn mit den baulichen Maßnahmen nur die Herstellung eines durchschnittlichen Ausstattungsstandards der Wohnungen beabsichtigt ist. Gegenstand der Berufungsverfahren war die Frage, ob die von den Klägern geplanten Baumaßnahmen diese Voraussetzungen erfüllen. In den noch mit Ofenheizungen ausgestatteten Wohnungen sollen u. a. Gasetagenheizungen eingebaut und einfach verglaste Fenster durch Isolierglasfenster ersetzt werden. Während die Genehmigungsbehörde im Bezirk Pankow in der Frage der Durchschnittlichkeit eines Ausstattungszustandes von Wohnungen ausschließlich auf den in dem „Milieuschutzgebiet Falkplatz“ tatsächlich vorhandenen Ausstattungszustand der Wohnungen abstellte, ist nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom bundesweit geltenden Maßstab auszugehen. Milieuschutzsatzungen würden einen städtebaulichen Zweck verfolgen und seien kein Instrument des Mieterschutzes. Sinn des im Baugesetzbuch vorgesehenen Genehmigungsanspruches sei es, im jedem Milieuschutzgebiet wenigstens einen zeitgemäßen Durchschnittsstandard zu gewährleisten und dessen Herstellung nicht durch zusätzliche Auflagen zur Einhaltung bestimmter Mietobergrenzen zu erschweren. Gasetagenheizungen und Isolierglasfenster statt einfach verglaste Fenster entsprächen in diesem Sinne einem zeitgemäßen Ausstattungszustand von Wohnungen und seien heute kein „Luxus“ mehr. Mit diesen Urteilen weicht das OVG Berlin von früheren Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts ab, das in gleichgelagerten Auseinandersetzungen die Zugrundelegung eines lokalen Ausstattungszustands zugelassen hatte. Sobald die schriftliche Urteilsbegründung vorliegt, wird der BBU diese den Mitgliedsunternehmen zur Verfügung stellen. Zunächst bleibt abzuwarten, ob die Urteile rechtskräftig werden oder das Bezirksamt Pankow die Revision vor dem Bundesverwaltungsgericht anstrebt.