

Zu Mietobergrenzen nach sanierungsrechtlichen Maßnahmen

Anmerkung zu BVerwG, Urteil vom 24.05.2006, 4 C 9.04

Dr. Christoph Brandenburg, Rechtsanwalt

LEITSAZ

Die sanierungsrechtliche Genehmigung von Sanierungsmaßnahmen darf nicht von der Einhaltung von Mietobergrenzen abhängig gemacht werden.

SACHVERHALT

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Wohnhauses in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Sie beantragte die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für bauliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die beantragte Genehmigung wurde mit einer Reihe von Nebenbestimmungen erteilt, insbesondere unter der Auflage, dass die Mieten für ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen bestimmte Mietobergrenzen nicht übersteigen. Zur Begründung führte die Genehmigungsbehörde den Schutz der ansässigen Bevölkerung vor einer möglichen Verdrängung infolge sanierungsbedingter Mietsteigerungen an. Die Vorinstanzen hatten die Auflage als unzulässig angesehen. Die Revision des Beklagten blieb erfolglos. Auch nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts ist die Auflage, nach Abschluss der Baumaßnahmen bestimmte Mietobergrenzen einzuhalten, rechtswidrig. Zur Begründung führt das Gericht aus, dass in einem Sanierungsgebiet grundsätzlich ein Anspruch auf Genehmigung einer Sanierungsmaßnahme besteht (§ 145 Abs. 2 BauGB). Diese darf nur dann mit Auflagen versehen werden, wenn es durch Rechtsvorschrift explizit zugelassen ist. Die Festlegung von Mietobergrenzen ist mangels gesetzlicher Ermächtigungsgrundlage unzulässig. Zwar darf eine Gemeinde in ihrem Sanierungskonzept grundsätzlich auch das Ziel verfolgen, die angestammte Wohnbevölkerung vor Verdrängung infolge sanierungsbedingter Mietsteigerungen (§ 559 BGB) zu schützen. Die Gemeinde ist jedoch darauf beschränkt, über Festlegung von Art und Umfang der zulässigen Modernisierungen indirekt auf die zu erwartenden Mietsteigerungen einzuwirken. Individuellen Härten ist durch einen Sozialplan oder einen Härteausgleich gemäß §§ 180, 181 BauGB zu begegnen.

FAZIT

Seitens der Grundstückseigentümer ist zu prüfen, ob Nebenbestimmungen in einer Genehmigung von Sanierungsmaßnahmen hinzunehmen sind. Auf die Erteilung einer solchen Genehmigung besteht grundsätzlich ein Anspruch, sodass eine Verknüpfung mit Auflagen und sonstigen Nebenbestimmungen nur in engen Grenzen zulässig ist.