



VERWALTUNGSGERICHT BERLIN

BESCHLUSS

In der Verwaltungsstreitsache

Antragstellerin,

Verfahrensbevollmächtigte:

g e g e n

das Land Berlin,

Antragsgegner,

hat die 1. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin
durch

den Vizepräsidenten des Verwaltungsgerichts Dr. Peters,
die Richterin am Verwaltungsgericht Stopp und
die Richterin von Klitzing

am 15. Oktober 2015 beschlossen:

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 21.
August 2015 gegen den Bescheid des Antragsgegners vom 11. August 2015
wird wiederhergestellt.

Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsgegner zu tragen.

Der Streitwert wird auf 37.500,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

Die Antragstellerin ist seit März 2015 Eigentümerin des Grundstücks B_____. Auf dem Flurstück 4_____) befindet sich ein sechsgeschossiges Gebäude, das seit 2011 leer steht. Es wurde bis dahin im Erdgeschoss als Gewerbe und in den übrigen Geschossen als Wohnhaus mit 15 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1.300 qm genutzt. Auf dem Flurstück 4_____) befindet sich ein eingeschössiges Gebäude, in dem sich eine Pizzeria befindet. Die Antragstellerin plant auf dem Grundstück - u.a. nach Abriss des streitgegenständlichen Gebäudes in der B_____ - die Errichtung eines Neubaus mit insgesamt 58 Eigentumswohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von 4.303,00 qm. Die Wohnungen sollen eine Größe zwischen ca. 40 qm und 96 qm haben und über zwei bis vier Zimmer verfügen. Im Internet werden die Wohnungen, beispielsweise auf _____, mit Kaufpreisen zwischen ca. 2_____ Euro und ca. 6_____ Euro beworben.

Mit Bescheid vom 28. Mai 2014 erteilte der Antragsgegner für das Grundstück „_____ die positive Mitteilung nach § 63 Abs. 3 Satz 3 Bauordnung Berlin - BauO Bln - für die „Errichtung eines Geschäfts- und Wohnhauses mit einer Gewerbefläche im EG und 58 Wohnungen. Im Januar 2015 zeigte die Antragstellerin den Abriss des streitgegenständlichen Gebäudes an. Mit Schreiben vom 6. Juli 2015 teilte der Antragsgegner der Antragstellerin unter der Betreffzeile „U_____“ mit, dass der geplante Abriss des dort befindlichen Wohnhauses eine Zweckentfremdung darstelle, sofern kein geeigneter Ersatzwohnraum geschaffen werde. Er forderte die Antragstellerin zur Erteilung diverser Auskünfte und Unterlagen das Bauvorhaben betreffend auf. Mit Email vom 31. Juli 2015 teilte die Antragstellerin mit, dass auf dem Grundstück, wie vom Antragsgegner beschrieben, ein Wohnhaus abgerissen, aber durch neuen Wohnraum ersetzt werde. Sie überreichte unter anderem einen Grundbuchauszug und die bestehende Mitteilung gemäß § 63 Abs. 3 Satz 3 BauO Berlin. In einer ergänzenden Email teilte sie mit, dass der Beginn der Abbrucharbeiten zwischen dem 17. und 24. August 2015 liegen werde.

Mit Bescheid vom 11. August 2015 forderte der Antragsgegner unter der Betreffzeile „U_____ Vorderhaus, EG - gesamtes Haus mit 15 Wohnungen“ die Antragstellerin

unter Androhung von Zwangsgeld auf, den Wohnraum auf eigene Kosten in einen für Wohnzwecke geeigneten Zustand wiederherzustellen und diesen bis zum 30. November 2015 wieder Wohnzwecken zuzuführen. Zur Begründung führte er an, dass der geplante Neubau den Standard des zweckentfremdeten Wohnraums insoweit überschreite, dass er für die breiten Schichten der Bevölkerung nicht mehr geeignet sei. Die geplanten Eigentumswohnungen mit gehobener Ausstattung stellten daher eine Zweckentfremdung dar. Mit gesondertem Bescheid vom 12. August 2015 ordnete er die sofortige Vollziehung an. Hiergegen legte die Antragstellerin am 21. August 2015 unter Vorlage eines Schadstoffgutachtens für das Objekt B_____ Widerspruch ein und beantragte die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung mit der Begründung, dass das Gebäude bereits keinen Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes darstelle. Das gesamte Gebäude sei schadstoffbelastet und eine Bewohnbarkeit des Gebäudes daher nicht gegeben. Dieser Missstand könne nur durch einen wirtschaftlich nicht vertretbaren Modernisierungsaufwand beseitigt werden. Mit Schreiben vom 25. August 2015 lehnte der Antragsgegner die Aussetzung der Vollziehung ab. Nach einem zwischen den Beteiligten geführten Telefonat stellte der Antragsgegner mit Schreiben vom 2. und 15. September 2015 gegenüber der Antragstellerin klar, dass sich der gesamte Schriftverkehr auf die „B_____“ bezöge. Ordnungshalber übermittelte er das Schreiben vom 25. August 2015 erneut, diesmal jedoch mit der Betreffzeile „B_____“. Mit Schreiben vom 8. September 2015 legte der Antragsteller „vorsorglich“ gegen dieses Schreiben Widerspruch ein.

Die Antragstellerin trägt vor, dass die Rückführungsanordnung rechtswidrig sei, da der Anwendungsbereich des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes - ZwVbG - bereits nicht eröffnet sei. Bei dem streitgegenständlichen Wohnraum handele es sich um abbruchreife, schadstoffbelastete Räumlichkeiten und damit nicht um Wohnraum im Sinne von § 1 Abs. 3 ZwVbG. Unterstellt es handele sich um Wohnraum, so sei es jedenfalls kein schützenswerter Wohnraum, da dem Antragsteller nicht zuzumuten sei, die Räumlichkeiten wieder für Wohnzwecke instand zu setzen. Die Kosten der Sanierung lägen höher als die Rendite bezogen auf einen Zehn-Jahres-Zeitraum. Es läge im Übrigen auch keine Zweckentfremdung vor, da der Antragsteller das Gebäude bereits leer erworben habe. Es liege auf der Hand, dass auch bei ernsthaften Vermietungsbemühungen eine Vermietung des Gebäudes außer Frage stehe, da die Räumlichkeiten, wie dargelegt, nicht mehr bewohnbar seien. Darüber hinaus verstoße die Anordnung der sofortigen Vollziehung gegen die Begründungspflicht des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO, da diese lediglich allgemein das öffentliche Interesse am Vollzug wohnungsaufsichtsrechtlicher Anordnungen wiedergebe.

Die Antragstellerin beantragt,

1. die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 21. August 2015 gegen die Rückführungsaufforderung mit Zwangsgeldandrohung des Antragsgegners vom 11. August 2015 für das Gebäude U_____ wiederherzustellen und
2. – rein vorsorglich – die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 8. September 2015 gegen die Rückführungsaufforderung mit Zwangsgeldandrohung des Antragsgegners vom 2. September 2015 für das Gebäude B_____ wiederherzustellen.

Der Antragsgegner beantragt sinngemäß,

die Anträge zurückzuweisen.

Er trägt vor, dass bislang lediglich behauptet, jedoch seitens der Antragstellerin nicht nachgewiesen worden sei, dass der Wohnraum nicht mehr bewohnbar sei bzw. entsprechend den gesetzlichen Vorgaben Ersatzwohnraum geschaffen werden solle. Er habe die sofortige Vollziehung hinsichtlich der Rückführungsanordnung angeordnet, da der Abriss des Gebäudes unmittelbar bevorstand und damit auch Beweismittelvernichtung stattgefunden hätte. Er stellt ferner klar, dass es sich bei den anfänglich unter „U_____“ und „B_____“ geführten Vorgängen um ein und dasselbe Gebäude handelt, welches im Grundbuch unter der Adresse B_____ eingetragen sei.

Wegen des weiteren Sachverhalts und des weiteren Vortrags wird auf den Inhalt des überreichten Verwaltungsvorgangs und der Streitakte Bezug genommen.

II.

1. Der Antrag zu 1) der Antragstellerin nach § 80 Abs. 5 Satz 1 2. Alt. VwGO hat Erfolg. Das Interesse der Antragstellerin von der Rückführungsanordnung vorläufig verschont zu bleiben überwiegt das öffentliche Interesse des Antragsgegners, das Gebäude B_____ unverzüglich wieder dauerhaften Wohnzwecken zuzuführen. Nach summarischer Prüfung bestehen ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Rückführungsanordnung vom 11. August 2015.

Gemäß § 4 Satz 1 ZwVbG kann das zuständige Bezirksamt verlangen, dass Wohnraum, der ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet wird, wieder dauerhaften Wohnzwecken zugeführt wird.

a) Die Anwendung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes ist nicht aufgrund der bereits erteilten Mitteilung gemäß § 63 Abs. 3 S. 3 BauO Bln ausgeschlossen. Bau-recht und Zweckentfremdungsverbotsgesetz stehen grundsätzlich verfahrensrechtlich nebeneinander. Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz schützt das öffentliche Interesse am Erhalt von Wohnraum, das Bau- und Planungsrecht schützt das öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (vgl. VG Berlin, Beschluss vom 21. Februar 2014 - 13 L 274.13, juris). § 3 Abs. 6 und 7 der Zweckentfremdungsverbotsverordnung - ZwVbO - enthält eine abschließende Aufzählung von Genehmigungen, die eine Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz ersetzen. Eine Mitteilung nach § 63 Abs. 3 S. 3 BauO Berlin fällt nicht darunter.

b) Der Bescheid ist hinreichend bestimmt im Sinne von § 37 Abs. 1 VwVfG. Hinsichtlich des Regelungsinhalts eines Verwaltungsakts muss dieser für den Adressaten nach Art und Umfang aus sich heraus verständlich sein und den Adressaten in die Lage versetzen, zu erkennen, was genau von ihm gefordert wird bzw. was in der ihn betreffenden Sache geregelt oder verbindlich durch den Verwaltungsakt festgestellt wird. Es genügt dabei, dass aus dem gesamten Inhalt des Verwaltungsakts und aus dem Zusammenhang, vor allem aus der von der Behörde gegebenen Begründung des Verwaltungsakts, aus den Beteiligten bekannten näheren Umständen des Erlasses im Wege einer an den Grundsätzen von Treu und Glauben orientierten Auslegung hinreichende Klarheit gewonnen werden kann (Kopp/Schenke, VwVfG, 13. Auflage, 2012, § 37 Rz. 12). Danach bezieht sich die Rückführungsanordnung vom 11. August 2015 eindeutig auf das Gebäude B_____. Zwar enthält sie in der Betreffzeile die unzutreffende Adressangabe „U_____. Bereits aus den weiteren Angaben in der Betreffzeile „gesamtes Haus mit 15 Wohnungen“ ergibt sich jedoch eindeutig, um welches Gebäude es sich handelt. Denn auf dem Eckgrundstück B_____ befindet sich nur dieses eine Wohnhaus. Das einzige weitere Gebäude ist das eingeschossige, als Pizzeria genutzte, gewerbliche Gebäude. Des weiteren wird in der Rückführungsanordnung auf den geplanten Abrissbeginn (zwischen dem 17. und 24. August 2015) Bezug genommen, der sich ebenfalls auf das Gebäude in der B_____ bezieht. Auch die Antragstellerin hat von Anfang an sämtlichen Schriftverkehr auf dieses Gebäude bezogen und entsprechende Angaben zu dem Gebäude B_____ gemacht. Da sie selbst das gesamte Bauvorhaben ausweislich der Angaben im Internet mit der Bezeichnung „U_____“ bewirbt, unterscheidet sie offensichtlich selbst nicht zwischen den beiden Adressangaben. Bei der fehlerhaften Adressangabe handelt sich daher um eine offenbare Unrichtigkeit im Sinne von § 42 Satz 1 VwVfG, die der Antragsgegner mit Schreiben vom 2. September 2015 und 15. September 2015 klarstellend

berichtigt hat, indem er erklärt hat, dass der gesamte Schriftverkehr mit der Antragstellerin die B_____ betreffe (vgl. Kopp, a.a.O., § 42 Rz. 11).

c) 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. Unter Wohnraum im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 ZwVbG sind alle Räumlichkeiten zu verstehen, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich objektiv geeignet sind. Der Gesetzgeber wollte dabei den Anwendungsbereich grundsätzlich auch auf solche Wohnungen ausdehnen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der ZwVbO bereits zweckentfremdet waren (vgl. Abgeordnetenhaus Drucksache 17/1057 vom 11. Juni 2013, Seite 12 ff.). Durch die geschaffenen Ausnahmetatbestände in § 2 Abs. 2 ZwVbG wird diesem Umstand u.a. durch entsprechende Übergangsregelungen Rechnung getragen. Im Fall von Leerstand (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ZwVbG) liegt dann keine Zweckentfremdung vor, wenn der Wohnraum trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte. Dass es solche Vermietungsbemühungen (ggf. auch unter Vornahme entsprechender Sanierungsarbeiten) seitens der Antragstellerin oder ihres Rechtsvorgängers gegeben hat, ist nicht vorge-
tragen.

d) Ob vorliegend - wie von der Antragstellerin vorgetragen - deshalb bereits der Anwendungsbereich des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes nicht eröffnet ist, weil es sich nicht um Wohnraum bzw. nicht um schützenswerten Wohnraum im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 ZwVbG handelt, kann im Ergebnis dahingestellt bleiben. Dass das Gebäude in seinem jetzigen Zustand nicht bewohnbar ist, ist nach Auffassung der Kammer zweifellos der Fall. Die Antragstellerin hat hierzu durch Überreichung eines Schadstoffgutachtens und entsprechender Fotos nachvollziehbar vorgetragen, dem der Antragsgegner nicht substantiiert entgegengetreten ist. Gegen die weitere Behauptung der Antragstellerin, es handele sich um abbruchreifen und daher von vorneherein nicht bewohnbaren Wohnraum spricht jedoch, dass sie selbst eine Kalkulation vorlegt (Anlage AST 16 neu), die die Kosten für eine Sanierung des Gebäudes zur Herstellung eines einfachen Wohnstandards beinhaltet. Daraus lässt sich schließen, dass das Gebäude grundsätzlich wieder Wohnzwecken zugeführt werden könnte. Ob es sich - wie von der Antragstellerin weiter vorgetragen - jedenfalls um nicht schützenswerten Wohnraum handelt, weil die Kosten der Sanierung die zu erwartenden Mieteinnahmen bei einer Zehnjahresbetrachtung übersteigen würden, kann bei der allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nicht abschließend festgestellt werden.

e) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 ZwVbG kann die Zweckentfremdungsgenehmigung auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. Nach summarischer Prüfung ist davon auszugehen, dass die Antragstellerin durch die Errichtung des Neubaus entgegen der Auffassung des Antragsgegners angemessenen Ersatzwohnraum im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 ZwVbG schafft, so dass ihr ein Anspruch auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung zusteht.

Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz dient der Sicherstellung von hinreichendem Wohnraum für die Bevölkerung des Landes Berlin. Ziel des Gesetzes ist es zu verhindern, dass vorhandener Wohnraum frei und uneingeschränkt dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Verhindert werden soll primär die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum oder Ferienwohnungen, der Abriss von Wohnraum oder dessen Leerstand (vgl. Abgeordnetenhaus Drucksache 17/1057 vom 11. Juni 2013, Seite 9). Die Verhinderung des Abbruchs eines Gebäudes bzw. die Aufforderung dieses wieder Wohnzwecken zuzuführen, beeinträchtigt die durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Verfügungsbefugnis des Eigentümers, zu der auch zählt, veralteten Wohnraum durch neuen zu ersetzen. Eine Zweckentfremdungsgenehmigung kann daher beanspruchen, wer für den abzubrechenden Wohnraum einen für den Wohnungsmarkt ausgleichenden Ersatzwohnraum schafft bzw. verlässlich schaffen will (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 1997 - 8 C 18/96, juris, m.w.N.). Das Bundesverwaltungsgericht hat in ständiger Rechtsprechung einen Katalog von sechs Kriterien entwickelt, die zweckentfremdungsrechtlich beachtlicher Ersatzraum zu erfüllen hat: Erstens muss der Ersatzwohnraum in der Gemeinde geschaffen werden, in der auch der zweckentfremdete Wohnraum verloren geht. Zweitens muss der Ersatzwohnraum in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen werden, drittens muss in der Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten Wohnraum und den Ersatzwohnraum Übereinstimmung bestehen, viertens muss der Ersatzwohnraum nach Größe und baulichem Standard mindestens dem zweckentfremdeten Raum entsprechen, fünftens muss der Ersatzwohnraum eine Überschreitung des Standards des zweckentfremdeten Raumes gezogene obere Grenze einhalten und sechstens muss er dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung stehen wie zuvor der durch Abriss zweckentfremdete Wohnraum (vgl. BVerwG, a.a.O.; BVerwG, Urteil vom 12. März 1982 - 8 C 23/80, beide in juris; Ausführungsvorschrif-

ten über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV-ZwVb) vom 23. Juni 2014, Amtsblatt von Berlin vom 4. Juli 2014, Seite 1290 ff., Nr. 16).

Vorliegend soll nach dem glaubhaften Vortrag der Antragstellerin an gleicher Stelle und in zeitlichem Zusammenhang mit dem Abriss des Gebäudes B_____ neuer Wohnraum in Form von 58 Eigentumswohnungen geschaffen werden. Sofern der Antragsgegner pauschal vorträgt, die Antragstellerin habe dies bislang lediglich behauptet, jedoch nicht nachgewiesen, kann dem nicht gefolgt werden. Es liegen ausreichende Anhaltspunkte (Vorliegen der Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 Abs. 3 Satz 3 BauO Bln, konkrete Termine für die Abrissarbeiten, Bewerbung der neuen Wohnungen im Internet etc.) dafür vor, dass die neuen Wohnungen tatsächlich errichtet werden sollen. Die Antragstellerin ist dabei sowohl hinsichtlich des zweckentfremdeten Wohnraums als auch hinsichtlich des neu zu schaffenden Wohnraums Verfügungsberechtigt. Der neu zu schaffende Wohnraum wird mit einer Wohnfläche von 4.303,00 qm mehr als das Dreifache der bisherigen Wohnfläche betragen, so dass er nach Größe und Standard den bisherigen überschreitet. Der Umstand, dass nicht erneut Mietwohnungen, sondern Eigentumswohnungen geschaffen werden sollen, schließt für sich allein das Vorhandensein angemessenen Ersatzwohnraums nicht aus. Denn entscheidend ist nach Sinn und Zweck des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes, dass überhaupt neuer Wohnraum errichtet wird, der dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wird und damit den eingetretenen Wohnraumverlust unmittelbar oder mittelbar wieder ausgleicht (vgl. BVerwG, a.a.O., - 8 C 18/96, juris). Dies entspricht auch den Feststellungen in den AV-ZwVb, a.a.O., in denen es unter Nr. 16.4. heißt: „Eigenwohnraum (Eigentumswohnung, Eigenheim, Familienheim) stellt bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen einen Ersatz für bislang zur Vermietung bestimmten Wohnraum dar.“

Entscheidend ist daher die Frage, ob hinsichtlich des Wohnstandards des neu zu schaffenden Wohnraums eine gleichwertige Ersatzleistung vorliegt. Der Antragsgegner hat diese Frage verneint, in dem er in dem angefochtenen Bescheid erklärt hat, dass der Ersatzwohnraum mit gehobener Ausstattung den Standard des zweckentfremdeten Wohnraums insoweit überschreite, dass er für die breiten Schichten der Bevölkerung nicht mehr geeignet sei. Diese Argumentation hält einer gerichtlichen Überprüfung nicht stand.

Dass der neue Wohnraum einen höheren Standard als der ursprüngliche Wohnraum aufweist stellt für sich genommen nicht automatisch eine Zweckentfremdung dar. Denn auch teurere und besser ausgestattete Wohnungen kommen der allgemeinen

Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zugute, wenn ihre Bezieher dadurch wiederum anderen Wohnraum frei machen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 2. Dezember 1980 - 1 BvR 436/78, 1 BvR 437/78, juris, Rz. 33). Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz dient nicht dem Ziel, Wohnungen eines bestimmten Standards der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, sondern überhaupt durch Sicherung bzw. Vergrößerung des Wohnungsangebots das Verhältnis von Angebot und Nachfrage wieder in ein besseres Verhältnis zu bringen. Für die Frage der Gleichwertigkeit des Ersatzwohnraums bzw. der einzuhaltenden Obergrenze ist deshalb maßgeblich, ob anstelle des veralteten Wohnraums neuer, „nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum“ geschaffen wird. Denn nur wenn es sich um Wohnraum handelt, der einen derartigen Standard aufweist, dass man davon ausgehen kann, dass er das öffentliche Interesse an hinreichender Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum von vorneherein nicht berührt, kann von einer Zweckentfremdung gesprochen werden. Auch teurerer Ersatzwohnraum ist daher grundsätzlich als beachtlich anzusehen, solange er nicht die Luxusgrenze überschreitet (vgl. BVerfG, a.a.O.; BVerwG Urteile vom 12. März 1982 und 17. Oktober 1997, a.a.O.).

Die Angaben des Antragsgegners, es würden Wohnungen mit gehobener Ausstattung geschaffen, reichen vor diesem Hintergrund nicht aus, um von einer Zweckentfremdung auszugehen. Gehobene Ausstattung bedeutet nicht, dass Wohnungen im Luxussegment geschaffen werden. Dafür sprechen auch nicht die sonstigen Angaben zu den geplanten neuen Wohnungen. Zwar werden für die geplanten Wohnungen Quadratmeterpreise aufgerufen, die über dem Durchschnitt liegen. Jedoch sind die Wohnungsgrößen relativ (ca. 40 bis 96 qm) klein, so dass die absoluten Kaufpreise für die Wohnungen nicht im Luxussegment liegen dürften. Auch die relativ geringe Anzahl an Zimmern pro Wohnung (zwei bis vier) und die Lage an einer vielbefahrenen Kreuzung sprechen gegen Wohnungen im Luxussegment. Es handelt sich daher mithin um deutlich teureren Wohnraum, der jedoch nach Auffassung der Kammer nicht die Obergrenze des ausgesprochen luxuriösen Wohnraums überschreitet. Vor diesem Hintergrund ist deshalb bei summarischer Prüfung davon auszugehen, dass die Antragstellerin hier im Sinne von § 3 Satz 1 ZwVbG Ersatzwohnraum verlässlich plant, so dass das öffentliche Interesse an hinreichender Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht berührt ist und daher eine Zweckentfremdungsgenehmigung zu erteilen ist. Daher erweist sich die Rückführungsanordnung als rechtswidrig, so dass das private Interesse des Antragstellers an der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung überwiegt.

2. Über den - als Hilfsantrag auszulegenden - Antrag zu 2) der Antragstellerin braucht nicht entschieden zu werden, da über die Rechtmäßigkeit der Rückführungsanordnung vom 11. August 2015 in Bezug auf das G_____ bereits unter dem Antrag zu 1) entschieden worden ist. Wie dargelegt, hat sich nach Auffassung der Kammer bereits der Bescheid vom 11. August 2015 auf das Gebäude „B_____“ bezogen, auch wenn der Bescheid in der Betreffzeile eine falsche Adressangabe enthielt. Daher ist in dem Schreiben vom 2. September auch kein weiterer Bescheid mit eigenständigem Regelungscharakter, sondern eine bloße Klarstellung des ursprünglichen Bescheids zu sehen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 VwGO. Die Streitwertfestsetzung folgt den §§ 39 ff., 52 f. des Gerichtskostengesetzes - GKG - i.V.m. dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung der am 31. Mai/1. Juni 2012 und am 18. Juli 2013 beschlossenen Änderungen, dort die Nrn. 56.6.3 und 1.5. Danach ist, falls keine wirtschaftlich günstigere Nutzung stattfindet, je rückzuführender Wohnung der Auffangwert festzusetzen. Daraus ergibt sich ein Gesamtstreitwert in Höhe von $15 \times 5.000,00 \text{ Euro} = 75.000,00 \text{ Euro}$, der im Eilverfahren um die Hälfte und damit auf $37.500,00 \text{ Euro}$ zu reduzieren ist.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Sachentscheidung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zulässig.

Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin, schriftlich oder in elektronischer Form (Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr mit der Justiz im Lande Berlin vom 27. Dezember 2006, GVBl. S. 1183, in der Fassung der Zweiten Änderungsverordnung vom 9. Dezember 2009, GVBl. S. 881) einzulegen. Die Frist für die Einlegung der Beschwerde endet zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Beschlusses schriftlich oder in elektronischer Form zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Hardenbergstraße 31, 10623 Berlin, einzureichen. Sie muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinandersetzen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde. Als Be-

vollmächtigte sind Rechtsanwälte und Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Darüber hinaus können auch die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 der Verwaltungsgerichtsordnung bezeichneten Personen und Organisationen auftreten. Ein als Bevollmächtigter zugelassener Beteiligter kann sich selbst vertreten. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; das Beschäftigungsverhältnis kann auch zu einer anderen Behörde, juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem der genannten Zusammenschlüsse bestehen. Richter dürfen nicht vor dem Gericht, ehrenamtliche Richter nicht vor einem Spruchkörper auftreten, dem sie angehören.

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 Euro übersteigt. Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin, schriftlich oder in elektronischer Form oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen. Sie ist innerhalb von sechs Monaten einzulegen, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat. Der Vertretung durch einen Prozessbevollmächtigten bedarf es nicht.

Dr. Peters

Stopp

von Klitzing

/A.