

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Amt für Bürgerdienste

Wohnungsamt



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, 14160 Berlin

Kreis und Förderer der Emil Molt Schule e.V.
v.d.d. Geschäftsführer Herrn Klinger
Claszeile 60
14165 Berlin

Geschäftszeichen (ggf. angeben)

Wohn 146 -

06/Z/AA/003507-21

Frau Siefert

Tel. 90299-5395

zweckentfremdung@ba-sz.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung

gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

post.buergerdienste@ba-sz.berlin.de

Auf dem Grat 2

14195 Berlin

Datum: 12.12.2023

Claszeile 68, 14165 Berlin
265,00 m², Einfamilienhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag vom 08.01.2021 genehmige ich Ihnen gemäß § 3 Abs. 1 ZwVbG die Beseitigung (Abriss) des o.g. Wohnraumes im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 ZwVbG.

Gemäß § 3 Abs. 1 ZwVbG kann die Genehmigung erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraumes überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.

Nach § 3 Abs. 3 ZwVbG sind in der Regel vorrangige öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

Im Gegenzug für den Abriss des o.g. Wohnraums, haben Sie eine Baugenehmigung für die

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin: Auf dem Grat 2, 14195 Berlin

Sprechzeiten:

Nach telefonischer Vereinbarung

Fahrverbindungen:

Bus 115, X 83 (Alliiertenmuseum)

Internet:

www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf

Fax:

90299-3864

Landesbank Berlin - Berliner Sparkasse

DE36 1005 0000 1210 0034 02

BELADEBEXXX

Erweiterung der Emil Molt Schule erhalten. Folglich schaffen Sie für den beseitigten Wohnraum keinen neuen Wohnraum, sondern errichten im Ausgleich dafür Räumlichkeiten, in denen künftig Bildungszwecken nachgegangen wird. Nachweis für diese Nutzung ist die Baugenehmigung Nr. 2023 / 1959 gem. § 64 BauO Bln vom 07.12.2023, die den Neubau zugleich als planungs- und baurechtlich zulässig ausweist.

Der an das bestehende Schulgelände angrenzende Erweiterungsbau auf dem Grundstück Claszeile 68, 14165 Berlin weist eine Bruttogrundfläche von insgesamt 1.038 m² auf, von der 535 m² für Tätigkeiten genutzt werden soll, in denen der direkte Schulbetrieb ausgeübt wird, d.h., in denen Bildungszwecken nachgegangen wird.

Damit ist die Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung nach § 3 Abs. 1 S. 1 ZwVbG i.V.m. § 3 Abs. 3 ZwVbG gegeben. Die durch Neubau angebotenen Räumlichkeiten sind demnach angemessen und werden als ausreichend für den Ausgleich für die Wohnraumbeseitigung anerkannt. Im Sinne der vorstehenden Ausführungen liegt darüber hinaus ein öffentliches Interesse für dessen Errichtung vor.

Abrissgenehmigungen sind gemäß Nr. 10.6 der 2. Änderung der Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (2. Änderung AV - ZwVbG) grundsätzlich auf ein Jahr zu befristen.

Die Genehmigung gilt vom 12.12.2023 bis 11.12.2024.

Sollten Sie nicht bis zum 11.12.2024 mit dem Abriss begonnen haben, ist hier rechtzeitig ein entsprechender Änderungsantrag zu stellen.

Der Nachweis über den erfolgten Abriss (z.B. Rechnung, Foto o.ä.) ist hier zusammen mit einem Nachweis, dass mit den Bauarbeiten für den Erweiterungsbau begonnen worden ist (z.B. Baubeginnanzeige o.ä.), unverzüglich vorzulegen.

Nach Vorlage der o.g. Nachweise verlängert sich diese Genehmigung auf das Datum der Fertigstellung des Erweiterungsbaus.

Die Genehmigung wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass der o.g. Wohnraum tatsächlich und rechtlich frei ist.

Von der Forderung der einmaligen Ausgleichszahlung wird nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 Nr.3 ZwVbVO sodann abgesehen, sobald angemessener Ersatzwohnraum geschaffen ist.

In der Regel ist gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 ZwVbVO bei einer Zweckentfremdung nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 und 5 des ZwVbG eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu 4.100,00 EUR/m² zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten.

Die einmalige Ausgleichszahlung errechnet sich nach Maßgabe des § 4 Abs. 3 Nr. 2 ZwVbVO wie folgt:

$4.100,00 \text{ Euro je m}^2 \times 265 \text{ m}^2 = 1.086.500,00 \text{ Euro}$

Die einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von 1.086.500,00 EUR wird hiermit festgesetzt.

Bei nicht erfolgter Fertigstellung der angebotenen Ersatzräume ist gemäß § 3 Abs. 1 ZwVbG in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 ZwVbVO eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von 4.100,00 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu entrichten, die hier, wegen der genehmigten Zweckentfremdung, auch nicht anderweitig ausgeglichen werden kann.

Von der Forderung der einmaligen Ausgleichszahlung wird nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 Nr.3 ZwVbVO sodann abgesehen, sobald angemessene Räumlichkeiten geschaffen wurden. Diese sind bis zum 30.01.2026 fertigzustellen und ab 30.01.2026 einer öffentlichen Schullnutzung zuzuführen. Letzteres ist durch die Vorlage von entsprechenden Unterlagen nachzuweisen.

Findet in diesem Zeitraum die Fertigstellung der Ersatzräume statt, so kommt eine in diesem Genehmigungsbescheid festgesetzte einmalige Ausgleichszahlung bei Anerkennung der Räumlichkeiten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 ZwVbVO nicht mehr zum Tragen. In diesem Zusammenhang ist mir die Fertigstellungsanzeige unverzüglich zu übersenden.

Sollten die Ersatzräume nicht bis zum 30.01.2026 fertig gestellt sein, ist die einmalige Ausgleichszahlung fällig, bzw. wäre hier rechtzeitig ein begründeter Änderungsantrag einzureichen.

Sofern kein den Wohnraumverlust ausgleichender Ersatzwohnraum hergestellt wird, wird der festgesetzte Ausgleichsbetrag sofort nach Abriss fällig.

Widerrufsvorbehalt:

Für den Fall, dass gegen die Genehmigung oder Nebenbestimmungen dieser Genehmigung verstoßen wird, behalte ich mir den Widerruf der Genehmigung nach §§ 49 Abs. 2 Nr. 1, 36 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG vor.

Ein Widerruf der Genehmigung hätte zur Folge, dass die bauliche Beseitigung des o.g. Wohnraumes umgehend rückgängig zu machen wäre, der o.g. Wohnraum auf eigene Kosten für Wohnzwecke wiederherzustellen und wieder Wohnzwecken zuzuführen wäre. Die Wiederzuführung kann ich erforderlichenfalls im Anordnungswege unter Anwendung von Zwangsmitteln durchsetzen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch zulässig. Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides schriftlich oder zur Niederschrift beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin zu erheben.

Bitte richten Sie die Post nur an folgende Anschrift:

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Amt für Bürgerdienste
Wohnungsamt
14160 Berlin

Die Schriftform kann gemäß § 3a Absatz 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) durch die elektronische Form mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Vertrauensdienstegesetzes ersetzt werden. In diesem Fall senden Sie den Widerspruch an folgende E-Mail-Adresse:

post.buergerdienste@ba-sz.berlin.de

Eine wirksame Übermittlung verschlüsselter Dateien ist gegenwärtig ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei schriftlicher oder elektronischer Einlegung des Widerspruchs die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erteilung einer Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz nicht von der Verpflichtung entbindet, andere öffentlich-rechtliche

Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen, insbesondere baurechtliche Genehmigungen, einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Siefert

Ihre Daten werden auf der rechtlichen Grundlage des Artikels 6 Abs. 1 lit. c und e DSGVO in meiner Dienststelle verarbeitet. Genauere Informationen zur Datenverarbeitung nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt "Hinweise zum Datenschutz im Rahmen von Verfahren nach dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum", welches Ihnen Ihr zuständiges Bezirksamt aushändigt und mit dem wir Sie als betroffene Person gemäß Artikel 13 DSGVO über die Datenverarbeitung in Kenntnis setzen.

Fundstellennachweis:

ZwVbG

Gesetz über das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626) in der jeweils gültigen Fassung.

ZwVbVO

Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung) vom 4. März 2014 (GVBl. S. 73) in der jeweils gültigen Fassung.

VGebO

Verwaltungsgebührenordnung (VGebO) vom 24. November 2009 (GVBl. S. 707, 894) in der jeweils gültigen Fassung

VDG

Vertrauensdienstegesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745), in der jeweils geltenden Fassung

BlnDSG

Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz) vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418), in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (ABl. Nr. L 257 vom 28. August 2014, S. 73) in der jeweils gültigen Fassung.

DSGVO

Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) - (ABl. EU L 119/1 vom 4.5.2016) in der jeweils gültigen Fassung.

Erläuterungen sonstiger Abkürzungen:

ABl. Amtsblatt für Berlin
BGBl. Bundesgesetzblatt, Teil I
GVBl. Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

