



Betreff:

öffentlich

Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten und im Entwicklungsbereich Block 27 der Stadt Potsdam - Sozialplanrichtlinie (SozplRI)

Erstellungsdatum 12.02.2004

Eingang 902: _____

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.03.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
05.05.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
18.05.2004	Ausschuss für Soziales		
25.05.2004	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten und im Entwicklungsbereich Block 27 in der Stadt Potsdam – Sozialplanrichtlinie (SozplRI)

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium: _____

Sitzung am: _____

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

keine

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung zum Beschluss zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten und im Entwicklungsbereich Block 27 in der Stadt Potsdam – Sozialplanrichtlinie (SozplRI)

1. Rechtliche Begründung

Die 13. Kammer des VG Berlin hat am 18. Juli 2002 entschieden, dass die Festsetzung von Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten zum Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung mit Mitteln des Sanierungsrechts unzulässig ist.

Das VG Berlin stellte fest, dass der Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung kein nach § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 145 Abs. 2 BauGB zulässiges verbindliches Sanierungsziel sei, zu dessen Sicherung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten selbständige Auflagen für die Zeit nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen beigelegt werden dürfen. Der Schutz der angestammten Bevölkerung vor Verdrängung aus den Stadtquartieren kann nicht im Wege einer Auflage gewährleistet werden.

Im Urteil des OVG Berlin vom 30.01.2004 stellte das Gericht zwar fest, dass soziale Sanierungsziele generell zulässig seien, hier sah das Gericht als Möglichkeit, „den Sanierungsaufwand ... auf Maßnahmen zu beschränken, die auf die Herstellung eines zeitgemäßen, jedoch nicht überdurchschnittlich komfortablen Wohnstandard gerichtet sind“, jedoch „muss dem Eigentümer, der frei finanziert Modernisierungsarbeiten im Einklang mit dem gemeindlichen Sanierungsprogramm durchführt, in der sanierungsrechtlichen Genehmigung eine wirtschaftliche Nutzung“ durch Ausnutzung seiner „bereits sozial ausgewogen konzipierten zivilrechtlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten nach §§ 558, 559 BGB dem Umfang nach verbleiben. Ergibt sich hierbei die wirtschaftliche Überforderung von Bewohnern des Gebiets und damit eine individuelle Verdrängungsgefahr“, so kommt ein Härteausgleich in Frage. „Die danach mögliche Abfederung sozialer Härten in Form von Miet- und Anpassungsbeihilfen sind aber allein von der öffentlichen Hand zu leisten und können nicht über Mietobergrenzen teilweise auf die Hauseigentümer abgewälzt werden“.

Das bedeutet, dass aus sozialen Gründen zugunsten der Mieter Einschränkungen beim Modernisierungsstand beauftragt werden können, die öffentliche Hand jedoch insgesamt darauf achten muss, dass der Eigentümer nicht überfordert wird. Diesem Urteilsurstand trägt Ziffer 3, zweiter Absatz Rechnung. Wegen des damit einhergehenden hohen Verwaltungsaufwandes soll zuerst eine summarische Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen erfolgen.

Die Verbindlichkeit des Verwaltungshandelns nach der alten Sozialplanrichtlinie vom 17. April 1998 wird durch die erkennbare Rechtswidrigkeit der Mietobergrenzen und die veränderten Bedingungen eingeschränkt. Daher wird der Beschluss zu den Mietobergrenzen (DS Nr. 98/0195/1 vom 27. April 1998) wegen dieser rechtlichen Gründe nicht mehr angewendet.

Mietobergrenzen sind vor dem Hintergrund des jetzigen Sanierungsstandes nicht mehr zeitgemäß. In der Vergangenheit sind sie mit Rücksicht auf die sozialen Sanierungsziele im Rahmen einer Güterabwägung zwischen sozialen und baulichen Sanierungszielen als Notwendigkeit für die Erreichung der sozialen Sanierungsziele angesehen worden. Enteignungsähnliche Eingriffe in das private Eigentum sind jedoch nur dann vertretbar, wenn es zum Schutz der Allgemeinheit kein milderer Mittel gibt. Nicht nur aus rechtlichen Gründen, sondern auch in Hinblick auf die Erreichung der baulichen Sanierungsziele zur Behebung der Substanzschwäche stellte sich die Frage nach der Treffsicherheit des sanierungsrechtlichen Instrumentariums Mietobergrenze neu.

In Babelsberg z.B. beträgt der Sanierungsstand 65 %. Ähnliches (mehr als 50 %) gilt für die anderen Sanierungsgebiete. Die in den letzten Jahren erfolgreiche Tätigkeit auf den Gebieten der Modernisierung und Instandsetzung lässt im 10. Jahr seit Bestehen von Sanierungssatzungen in Potsdam einen weitergehenden Schutz der Bevölkerung bzw. einen derartigen Eingriff in die Dispositionsfreiheit des Eigentümers nicht mehr verhältnismäßig erscheinen, da inzwischen die Mietobergrenzen den Mittelwerten des Mietspiegels (Baualter 1948 vollausgestattet, vollsaniert) entsprechen.

Auch unter Einbeziehung des Antrages „Änderung der Mietobergrenzen für Sanierungsgebiete und den Entwicklungsbereich Block 27“ (DS 03/SVV/0225) ist festzustellen:

Die Beibehaltung der Mietobergrenzen würde bedeuten, dass ein nicht mehr zeitgemäßes Instrument künstlich aufrechterhalten werden würde und mit kostenintensivem Verwaltungsaufwand unter Einbeziehung externer Rechtsberater- und Gutachterkapazitäten ein Hemmnis für die notwendigen baulichen Investitionen darstellen würde.

2. Die einzelnen Regelungen

Die Neufassung der Richtlinie wurde in enger Übereinstimmung mit den betroffenen Treuhändern, Sanierungsträger Potsdam GmbH und Stadtkontor GmbH erarbeitet.

Insgesamt wurde der Text der Richtlinie deutlich konkretisiert. Absichtserklärungen und präambelartige Passagen wurden herausgenommen, um die Lesbarkeit zu verbessern. Die Neufassung der Richtlinie soll eine klare Handlungsanleitung an die Verwaltung für die Konkretisierung und Umsetzung sozialer Sanierungsziele sein.

Punkt 3 –alt (Sanierungsziele) komplett herausgenommen: Der Bezug auf die sozialen Sanierungsziele findet sich in der Neufassung in Punkt 1.2.

Der Punkt 3 der Neufassung („Sanierungsgenehmigung“), der schon in der bisher geltenden Regelung enthalten war, bietet unter den gegebenen Rahmenbedingungen weiterhin genügend Möglichkeiten, im Vorfeld einer Sanierung soziale Härten zu erkennen und abzufangen. Als Nebenbestimmung zur Genehmigung kann die Verwaltung so auch die Aufstellung eines Sozialplans gemäß § 180 Absatz 3 Baugesetzbuch (Sozialplan des Veranlassers) verlangen, wenn die vorher genannte Alternative (Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen) nicht den erwünschten Erfolg gebracht hat.

Neuer Punkt 4: In Einzelfällen, bei denen sich eine soziale Härte abzeichnet, kann die Stadt auf Kosten des Investors entweder selbst einen individuellen Sozialplan aufstellen oder mit der Aufstellung den Veranlasser beauftragen. Was im Einzelfall eine Härte bedeutet, kann nicht pauschal vorhergesagt werden, einen Anhaltspunkt bietet § 554 BGB. Zu einer Härte wird sicherlich die Miete nach einer Modernisierung gehören, wenn sie nicht mehr vom Mieter aufgebracht werden kann. § 180 BauGB zeigt hier die vorzunehmenden Maßnahmen auf, die mit den Betroffenen zu gehen sind: zum einen sind die möglichen Nachteile mit den Betroffenen zu erörtern. In Vollzug der Erörterungspflicht sind über den Sozialplan Vorstellungen zu entwickeln, wie nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände möglichst vermieden oder gemindert werden können. Diese Pflicht zur individuellen Beratung und Belehrung soll die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen unterstützen.

Die in Punkt 5 genannte unabhängige Mieterberatung dient u.a. dazu, die Mieter schon im Vorfeld über ihre Rechte und Pflichten aufzuklären. Erfahrungsgemäß entstehen viele Härtefälle nur dadurch, dass individuelle Rechte nicht wahrgenommen werden. Hier sind die Härtegründe nach § 554 Absatz 2 BGB von besonderer Bedeutung. § 554 Absatz 2 lautet:

„Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.“

Der Mieter besitzt also durch § 554 Abs. 2 BGB ein Instrument, mit dem er sich gegen eine unzumutbare Mieterhöhung selber zur Wehr setzen kann. Wenn die Wohnung jedoch in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird (nach der Rechtsprechung dann gegeben, wenn mindestens zwei Drittel aller Wohnungen in einem Bundesland das betreffende Ausstattungsmerkmal besitzen) oder bei einer Abwägung mit den berechtigten Interessen anderer oder des Vermieters könnte diese Härte nicht greifen. Insbesondere für diese Fälle prüft der Veranlasser, ob eine angemessene Wohnung im gleichen, einem anderen Sanierungsgebiet oder einem anderen Stadtteil zur Verfügung gestellt bzw. vermittelt werden kann. In der Regel erhalten Mieter bei der Aufgabe ihrer bisherigen Wohnung vom Vermieter auch eine Abfindung.

In der alten Richtlinie enthaltene Regelungen über Umzugskostenhilfen können nach der Neuregelung können nach dem Verursacherprinzip in die Sozialpläne selbst aufgenommen werden.

Auch der bisherige Punkt 7 (Beratungsangebot für private Eigentümer) ist stark vereinfacht worden. Der Kerngehalt der Regelung bleibt jedoch erhalten.

Der bisherige Punkt 8 entfällt. Diese Regelungen können im Einzelfall jedoch im Sozialplan selbst wieder aufgegriffen werden.

Der bisherige Punkt 9 entfällt. Die dort angesprochene gewissenhafte Prüfung der Folgen für das gebietsversorgende Gewerbe gehört sowieso zu den Sanierungszielen.

Beschluss zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten und im Entwicklungsbereich Block 27 in der Stadt Potsdam – Sozialplanrichtlinie (SozplRI)

Inhaltsverzeichnis

Sozialplanrichtlinie

1. Rechtsgrundlagen sowie Ziel und Zweck der Sozialplanrichtlinie
 - 1.1. Rechtsgrundlage für die Sozialplanrichtlinie
 - 1.2. Ziel und Zweck
2. Geltungsbereich der Sozialplanrichtlinie
3. Sanierungsgenehmigung
4. Sozialplan
5. Unabhängige Mieterberatung
6. Beratungsangebot für private Eigentümer
7. Geltungsdauer

Begründung

1. Rechtliche Begründung
- 2., Die einzelnen Regelungen

Beschluss zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten und im Entwicklungsbereich Block 27 in der Stadt Potsdam – Sozialplanrichtlinie (SozplRI)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am ... die geänderte Richtlinie zur Durchführung von Sozialplanverfahren in ausgewählten Sanierungsgebieten und im Entwicklungsbereich Block 27 in der Stadt Potsdam (SozplRI) beschlossen

1. Rechtsgrundlagen sowie Ziel und Zweck der Sozialplanrichtlinie

1.1 Rechtsgrundlage für die Sozialplanrichtlinie

- § 136 Baugesetzbuch (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen),
- § 137 Baugesetzbuch (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen),
- § 144 Baugesetzbuch (Genehmigungsfähige Vorhaben und Rechtsvorgänge),
- § 180 Baugesetzbuch (Sozialplan),
- § 181 Baugesetzbuch (Härteausgleich),
- § 554 Bürgerliches Gesetzbuch (Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen).

1.2 Ziel und Zweck

dieser Richtlinie ist die Konkretisierung und Fortschreibung folgender Sanierungsziele:

- Schutz der Bevölkerung vor sanierungsbedingten Härten,
- Beteiligung der Sanierungsbetroffenen

2. Geltungsbereich der Sozialplanrichtlinie

Die Sozialplanrichtlinie gilt in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten:

- „Holländisches Viertel“, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam vom 04.03.1992, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 07/1992 vom 07.07.1992,
- „Zweite barocke Stadterweiterung“, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam vom 06.01.1993, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 05/1992 vom 19.05.1993, geändert durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam vom 26.01.2001, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 03/2000 vom 16.03.2000,
- „Babelsberg Nord“, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam vom 03.03.1993, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 10/1992 vom 16.07.1993, zuletzt geändert mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam vom 02.10.2002, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 12/2002 vom 30.10.2002, neu veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 8/ 2001 vom 26.07.2001,
- „Babelsberg Süd“, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam vom 03.03.1993, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 10/1992 vom 16.07.1993, neu veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 08/2001 vom 26.07.2001,
- „Potsdamer Mitte“, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam vom 06.10.1999, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 12/1999 vom 16.12.1999,

sowie im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich

- „Block 27“, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam vom 03.06.1992, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam Sonderausgabe vom 22.02.1993.

3. Sanierungsgenehmigung

Die Stadt prüft bei der Vorlage von Genehmigungsanträgen für Modernisierungsmaßnahmen die sozialen Folgen und wirkt darauf hin, dass nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in den Sanierungs- und Entwicklungsbereichen wohnenden Menschen entweder durch den Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen zwischen Eigentümer und Mieter, in Einzelfällen durch öffentlich-rechtliche Verträge oder durch Nebenbestimmungen zur Genehmigung vermieden werden.

Wenn nicht ein bloß zeitgemäßer, durchschnittlich komfortabler Wohnungsstandard angestrebt wird kann das auch durch ein Verfahren geschehen, das Art und Umfang der

Modernisierungsmaßnahmen begrenzt, sofern sich die Notwendigkeit hierzu aus den Sanierungszielen ergibt und der Eigentümer dadurch insgesamt wirtschaftlich nicht überfordert wird

Zusammen mit dem Antrag auf Genehmigung einer frei finanzierten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme nach § 144 Baugesetzbuch ist eine vorläufige Berechnung der für die betroffenen Bewohner zu erwartenden Miethöhe vorzulegen. Diese vorläufige Berechnung ersetzt nicht die gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungsankündigung.

4. Sozialplan

Für Haushalte, bei denen sich eine soziale Härte abzeichnet, wird ein individueller Sozialplan aufgestellt, der die sozialen Belange des Mieters und die Umsetzungsmöglichkeiten dieser Belange beinhaltet.

Ergibt sich aus dem Sozialplan für den von der Modernisierungsmaßnahme betroffenen Mieter oder auf Grund von beim Sanierungsträger vorhandenen Kenntnissen, dass für einzelne Härtefälle die sozialverträgliche Miethöhe überschritten wird, so wird gemeinsam mit dem Eigentümer ein Verfahren zur Milderung von Härten festgelegt.

5. Unabhängige Mieterberatung

Im Vorfeld grundstücksbezogener Sanierungsmaßnahmen können die betroffenen Bewohner über geplante Maßnahmen informiert oder beraten werden. Die Mieter sollen über ihre gesetzlichen Rechte und Pflichten aufgeklärt und beraten werden.

Bei Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme sollen die Mieter insbesondere über mögliche Härtegründe gemäß § 554 Bürgerliches Gesetzbuch informiert werden.

6. Beratungsangebot für private Eigentümer

Den betroffenen privaten Eigentümern in den unter Ziffer 2 dieser Richtlinie genannten Gebieten ist bereits vor Einreichen der Antragsunterlagen durch die Sanierungsträger bzw. die Stadtverwaltung Gelegenheit zu geben, sich über die Möglichkeiten einer behutsamen und damit auch sozialverträglichen Erneuerung eingehend zu informieren. Hierbei sind den Eigentümern insbesondere Hinweise auf mögliche öffentliche Förderprogramme zu geben.

7. Geltungsdauer

Diese Richtlinie tritt in dieser Fassung am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Potsdam in Kraft und hat Gültigkeit bis zur Aufhebung der Sanierungs- bzw. Entwicklungssatzungen für die jeweiligen Gebiete.

Damit treten außer Kraft:

- „Beschluss über die Richtlinie zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten und im Entwicklungsbereich Block 27 in der Stadt Potsdam (SozplRI)“, Amtsblatt Landeshauptstadt Potsdam vom 17. April 1998, S. 2 ff.

- „Festsetzung von Mietobergrenzen für die Sanierungsgebiete und den Entwicklungsbereich Block 27 – DS Nr. 98/0195/1“, Amtsblatt Landeshauptstadt Potsdam vom 17. April 1998, S. 2

Leitfaden zur Anwendung der Sozialplanrichtlinie

Ein Investor beantragt eine Sanierungsgenehmigung und legt gemäß Ziffer 3, 3. Absatz der Richtlinie eine vorläufige Berechnung der für die betroffenen Bewohner zu erwartenden Miethöhe vor. Es wird festgestellt, dass sich die Miete nach Modernisierung stark erhöht.

Die Stadt prüft, ob sich für Bewohner soziale Härten ergeben könnten.

Wenn davon auszugehen ist, dass sich keine sozialen Härtefälle ergeben werden, wird die Sanierungsgenehmigung erteilt.

Wenn sich soziale Härten ergeben könnten, wird zuerst eine Maßnahme gemäß Ziffer 3, 1. Absatz der Richtlinie geprüft: Modernisierungsvereinbarungen zwischen Eigentümer und Mieter, in Einzelfällen durch öffentlich-rechtliche Verträge.

Ziel der Modernisierungsvereinbarung ist es, die Befürchtung über soziale Härten auszuräumen. Inhalt kann z.B. sein: Verzicht auf Mieterhöhung oder einen Teil davon, Verzicht auf bestimmte Ausstattungsstandards, Verzicht auf bestimmte Baumaßnahmen.

Flankierend zu dieser Prüfung kann die unabhängige Mieterberatung gemäß Ziffer 5 der Richtlinie und die Beratung für private Eigentümer gemäß Ziffer 6 erfolgen.

Wenn keine Modernisierungsvereinbarung zustande kommt, kann eine Nebenbestimmung in die Sanierungsgenehmigung aufgenommen werden, nach der die Maßnahme erst dann durchgeführt werden darf, wenn ein Sozialplan gemäß Ziffer 4 aufgestellt worden ist. Diesen Sozialplan kann der Eigentümer auf eigene Kosten selber aufstellen oder durch die Gemeinde aufstellen lassen, wenn er die Kosten dafür trägt (§ 180 Absatz 3 BauGB). Ziel und damit wesentlicher Inhalt des Sozialplans ist es, Vorstellungen darüber zu entwickeln, wie die Umsetzungsmöglichkeiten der Mieterbelange praktisch vorstatten gehen sollen.

Sollte für einzelne Härtefälle die sozialverträgliche Miethöhe überschritten werden, dann wird gemeinsam mit dem Eigentümer ein Verfahren zur Milderung von Härten festgelegt.

Als einzelne Härtefälle können z.B. solche Personen angesehen werden, die aufgrund persönlicher Lebensumstände (finanzielle Situation, hohes Alter, Gebrechlichkeit, eingeschränkte Geschäftsfähigkeit, Krankheit, mangelndes Verständnis der deutschen Sprache) befürchten lassen, dass sie nicht der Lage sein werden, ihre mietvertraglichen Rechte in ausreichendem Maße wahrzunehmen.

In Bezug auf die Miethöhe kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass diese überschritten ist, wenn die Bruttomiete nach der Modernisierung mehr als ein Drittel des verfügbaren Haushalteinkommens beträgt (eventuelle Leistungen Dritter, z.B. Wohngeld, zählen zum Haushaltseinkommen). Es kann z.B. auch davon ausgegangen werden, dass die sozialverträgliche Miethöhe überschritten ist, wenn dem Mieter nach Bezahlung der Bruttomiete nach Modernisierung nicht mehr als der 1 ½-fache Regelsatz der Sozialhilfe netto verbleibt. Ebenso kann es als ein Indiz angesehen werden, wenn der Mietspiegelwert wesentlich überschritten wird (z.B. 20 Prozent über Mietspiegelmittelwert).

Im Sozialplan sind Maßnahmen aufzuzeigen, die soziale Härten ausschließen, dies können beispielsweise sein:

- Kappung der Mieterhöhung, so dass die Miete im sozial verträglichen Rahmen bleibt,
- Umzug in eine andere kleinere Wohnung, so dass die Miete der neuen Wohnung im sozial verträglichen Rahmen bleibt und Kostentragung durch den Eigentümer.

Kann über den Sozialplan nicht hinreichend nachgewiesen werden, dass keine sozialen Härten entstehen, so ist zu prüfen, ob ein Verfahren eingeleitet wird, das Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahmen begrenzt (Ziffer 3, 2. Absatz der RL). Dabei ist sich am baulichen Zustand der Wohngebäude und der Sozialstruktur der ansässigen Bevölkerung zu orientieren. Hierbei kann der Sanierungsumfang auf Maßnahmen beschränkt werden, die auf die Herstellung eines zeitgemäßen, jedoch nicht überdurchschnittlich komfortablen Wohnstandards gerichtet sind. Hier ist zum Beispiel an eine Grundausstattung im Hinblick auf Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser-

und Elektroinstallationen zu denken. Zu den genehmigungsfähigen Maßnahmen wird man in der Regel auch die zentrale Heizungsversorgungsanlage zu rechnen haben. Modernisierungsmaßnahmen, die von der Art her den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen (z.B. die Tatsache, daß eine in der Wohnung liegende Toilette eingebaut wird), aber in der Ausführung (z.B. sehr hochwertige Kacheln oder Sanitärgegenstände) Luxusmodernisierungen darstellen, dürften in der Regel nicht genehmigt werden.

Insgesamt ist jedoch darauf zu achten, dass (auch) die (baulichen) Sanierungsziele beachtet werden und der Eigentümer insgesamt wirtschaftlich nicht überfordert wird. Von einer wirtschaftlichen Überforderung kann insbesondere dann ausgegangen werden, wenn der Eigentümer anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. Berechnungsverordnung nachweist, dass die zu erzielenden Erträge die Aufwendungen nicht mehr decken werden. Bei den anzunehmenden Erträgen ist dabei vom Mittelwert des betreffenden Mietspiegelwertes auszugehen.

Sofern eine wirtschaftliche Überforderung des Eigentümers einzutreten droht ist gemeinsam mit dem Eigentümer der Umzug in eine Wohnung zu prüfen, deren Miete den Betroffenen nicht überfordert.