



## Verwaltungsgericht Hamburg

# Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

hat das Verwaltungsgericht Hamburg, Kammer 11, am 28. Oktober 2022 durch

[...]

### **beschlossen:**

Der Antrag auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes vom 16. September 2022 wird abgelehnt.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Streitwert wird auf 210.562,50 Euro festgesetzt.

### **Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten und sonst von der Entscheidung Betroffenen die Beschwerde an das Hamburgische Obergericht zu. Sie ist innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe des Beschlusses beim Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, einzulegen.

Die Beschwerdefrist wird auch gewahrt, wenn die Beschwerde innerhalb der Frist beim Hamburgischen Obergericht, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, eingeht.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Entscheidung zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, bei dem Hamburgischen Obergericht, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, einzureichen. Sie muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern ist oder aufzuheben ist, und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinandersetzen.

Eine Beschwerde in Streitigkeiten über Kosten, Gebühren und Auslagen ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt.

Der Beschwerde sowie allen Schriftsätzen sollen – sofern sie nicht in elektronischer Form eingereicht werden – Abschriften für die Beteiligten beigelegt werden.

Vor dem Hamburgischen Obergerverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Hamburgischen Obergerverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer der in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Ferner sind die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen als Bevollmächtigte zugelassen. Ergänzend wird wegen der weiteren Einzelheiten auf § 67 Abs. 2 Satz 3, Abs. 4 und Abs. 5 VwGO verwiesen.

Gegen die Festsetzung des Streitwertes steht den Beteiligten die Beschwerde an das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht zu.

Sie ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt hat, bei dem Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, schriftlich oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen.

Soweit die Beschwerde gegen die Streitwertfestsetzung nicht durch das Verwaltungsgericht zugelassen worden ist, ist eine Beschwerde gegen die Streitwertfestsetzung nur gegeben, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt.

## Gründe

### I.

Die Antragstellerin wendet sich im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen die Fälligerklärung einer wohnraumschutzrechtlichen Ausgleichszahlung.

Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Grundstücke An der Lohbek [...] und Grandweg [...] in 22529 Hamburg.

Für die geplante Sanierung und Aufstockung der auf den Grundstücken befindlichen Altbäude wurde der Antragstellerin im Jahr 2014 eine entsprechende, mehrfach verlängerte und inzwischen abgelaufene Baugenehmigung erteilt.

Mit Bescheid vom 23. Januar 2019 erteilte das Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt des Bezirksamts Eimsbüttel der Antragstellerin eine Zweckentfremdungsgenehmigung für die Gebäude auf dem Grundstück An der Lohbek [...]. Die Antragsgegnerin stellte in dem Bescheid fest, dass die Genehmigungsvoraussetzungen für den Abbruch der Wohnhäuser An der Lohbek [...] erfüllt seien, da die Antragstellerin beabsichtige, auf dem Grundstück Ersatzwohnraum im Umfang von 1518,70 m<sup>2</sup> zu schaffen, dessen Wohnfläche die abzubrechende Wohnfläche mit 1123 m<sup>2</sup> deutlich übertreffe. Eine entsprechende Baugenehmigung liege bereits vor. Den Bescheid versah die Antragsgegnerin mit zwei Auflagen. Unter Ziffer 1 wurde der Antragstellerin auferlegt, innerhalb von 24 Monaten nach der Zweckentfremdungsgenehmigung in Hamburg Ersatzwohnraum, mindestens im Umfang der abzubrechenden Wohnfläche, zu schaffen und spätestens innerhalb von drei Monaten nach baulicher Fertigstellung einer dauerhaften Wohnnutzung zuzuführen. Unter Ziffer 2 setzte die Antragsgegnerin fest, dass für den Fall, dass der Auflage zu Ziffer 1 nicht oder nicht fristgerecht nachgekommen werde, eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von 842.250,00 Euro (750,00 Euro x 1123 m<sup>2</sup> abgebrochener Wohnfläche) zu leisten sei.

Am 7. Februar 2019 erhob die Antragstellerin „gegen beide Auflagen“ des Bescheids vom 23. Januar 2019 Widerspruch. Zur Begründung führte sie aus, dass die gesetzten Fristen aufgrund der Komplexität des gesamten Bauvorhabens, insbesondere der komplizierten Baugrubenerstellung, nicht einzuhalten seien. Sie stellte den Antrag, die Frist der Auflage um 12 Monate auf insgesamt 36 Monate zu verlängern. Mit Schreiben vom 12. Februar 2019 teilte das Fachamt mit, dem Widerspruch abzuhelpen und änderte die Auflage Ziffer 1

dahingehend, dass die Frist zur Schaffung von Ersatzwohnraum auf 36 Monate nach der Zweckentfremdungsgenehmigung festgesetzt wurde. Weiter teilte das Fachamt mit, dass der Bescheid im Übrigen unverändert fortgelte.

Die Antragstellerin riss das Gebäude auf dem Grundstück An der Lohbek [...] in der Folge ab mit der Absicht, dieses durch einen Neubau zu ersetzen. Im Juli 2019 entschied sie, wie sie vortrug, die Baumaßnahme wegen deren Unwirtschaftlichkeit zunächst nicht in der geplanten Art durchführen zu wollen. Am 16. September 2021 stellte sie dann eine Bauvoranfrage. Gegenstand dieser war die Errichtung von drei Wohngebäuden in den genannten Belegenheiten unter Beantragung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Lokstedt 53 im Hinblick auf ein jeweiliges Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von vier um ein Vollgeschoss auf fünf Vollgeschosse plus Dachgeschoss. Mit Vorbescheid vom 8. Februar 2022 wurde die begehrte Befreiung abgelehnt, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Hiergegen legte die Antragstellerin fristgemäß Widerspruch ein, über den bislang nicht entschieden wurde.

Mit Schreiben vom 8. März 2022 widerrief die Antragsgegnerin vorsorglich „die ausgesprochene Genehmigungsfiktion nach § 13 Abs. 3 HmbWoSchG für die Häuser An der Lohbek [...]“ und hörte die Antragstellerin zu einer Erklärung der Fälligestellung der festgesetzten Ausgleichszahlung an. Sie führte im Wesentlichen aus, dass der Antragstellerin im Jahr 2014 zur Vermeidung des weiteren Leerstandes während des baurechtlichen Antragsverfahrens zum Abbruch und Neubau von der Antragsgegnerin bereits die Genehmigung erteilt worden sei, den überwiegenden Teil der damals bereits seit langem leerstehenden Wohnungen durch Geflüchtete zu nutzen. Diese Genehmigung sei 2017 ausgelaufen. Aufgrund eines berücksichtigungsfähigen Ersatzwohnraumangebots sei dann die Zweckentfremdungsgenehmigung vom 23. Januar 2019 erteilt worden. Die baurechtliche Genehmigung hierzu habe vorgelegen. Die Fertigstellung des Ersatzwohnraumes an selber Stelle sei somit für Januar 2022 vorgesehen gewesen. Bereits bei örtlicher Überprüfung im Jahr 2021 sei dann festgestellt worden, dass das betreffende Wohnhaus abgebrochen worden sei, mit der Ausführung von Baumaßnahmen jedoch bisher nicht begonnen worden sei, da die Antragstellerin die Ausführung des Neubauvorhabens zugunsten der Ausführung einer völligen Neubebauung des Grundstücks verworfen habe. Ein dazu von der Antragstellerin beantragter Vorbescheid sei in überwiegenden Punkten negativ beschieden worden. Bei einer weiteren örtlichen Überprüfung im Jahr 2021 sei dann festgestellt worden, dass mit einer Ausführung des Neubaus weiterhin nicht begonnen worden sei, ohne dass dazu seitens der Antragstellerin diesbezüglich eine Erklärung erfolgt sei. Weiter wies die Antragsgegnerin auf die Auflage Ziffer 2 der Zweckentfremdungsgenehmigung hin.

Die Antragstellerin reagierte hierauf mit einer Stellungnahme vom 30. März 2022. Hierin trug sie vor, dass die von der Antragsgegnerin gemachten Feststellungen richtig seien. Ursprünglich sei die Aufstockung und Sanierung sowie die anschließende Neuvermietung der vier Altgebäude geplant und genehmigt gewesen. Die Planung und nachbarschaftsrechtliche Verfahren hätten mehrere Jahre Zeit und eine erhebliche Summe Geldes in Anspruch genommen. Im Rahmen der Planung habe sich dann herausgestellt, dass notwendige bauliche Maßnahmen, insbesondere eine notwendige zusätzliche Pfahlgründung im Kellerbereich der Objekte, technisch sehr schwierig und finanziell sehr aufwendig werden würden. Auch habe die Baugenehmigung bei einer Anzahl von 110 Wohnungen lediglich zehn Stellplätze vorgesehen. Es sei dann zu der Überlegung gekommen, das hintere Gebäude gänzlich abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Hierfür seien dann auch ein Architekturbüro und mehrere Ingenieurbüros mit der Planung und Einreichung des Bauantrags beauftragt worden. Im Rahmen dieser Planungsprozesse habe sich herausgestellt, dass es einer sehr aufwendigen Baugrube bedürft hätte, welche einen mittleren siebenstelligen Eurobetrag erfordert hätte. Vor dem Hintergrund der bis zu dem Zeitpunkt der Planung und Vorbereitung des Bauvorhabens eingetretenen Baukostensteigerung von über 20 % seit Erteilung der Baugenehmigung für die Aufstockung und der ausufernden Kosten für die Erstellung der Baugrube sei dann im Jahr 2019 entschieden worden, die Maßnahme aufgrund der nicht gegebenen Wirtschaftlichkeit zunächst in der geplanten Art nicht durchzuführen. In den von der Corona-Pandemie geprägten Jahren 2020 und 2021 sei dann das notwendige konstruktive Miteinander im Rahmen eines Planungsprozesses bei Kontaktbeschränkungen, Home-Office-Regelungen und Maskenpflicht nicht möglich gewesen. Kurzfristig sei nun neben der ohnehin erfolgten Baupreissteigerung von mehr als 20 % auch der Ukraine-Krieg als preistreibender Faktor im Bausektor hinzugetreten. Auch würden sich die extrem gestiegenen Energiepreise preistreibend auswirken. Man sei jedoch, trotz der negativ beschiedenen Bauvorbescheidsanfrage, auf dem Weg, mit den entscheidenden Personen der Bauprüfabteilung eine wirtschaftlich sinnvolle und genehmigungsfähige Planung zu erarbeiten. Die beiden mittleren leerstehenden Gebäude seien derzeit in einem nichtvermietungsfähigen Zustand. Insoweit seien Investitionen in siebenstelliger Größenordnung notwendig. Eine Unterbringung von Geflüchteten sei dort in Absprache mit Fördern & Wohnen nicht möglich. Zusammenfassend sei zu wiederholen, dass die Antragstellerin sehr wohl an einer wirtschaftlich darstellbaren und an die aktuellen Anforderungen anzupassenden Neuerstellung von Wohnraum interessiert sei. Es werde gebeten, von den angekündigten Maßnahmen abzusehen, da diese eine Neubebauung wirtschaftlich noch unattraktiver machen und das Ziel der Schaffung neuen Wohnraums damit konterkariert würde.

Nachdem die Antragstellerin das Verwaltungsgericht Hamburg unter dem 10. Mai 2022 um Eilrechtsschutz gegen das Schreiben vom 8. März 2022 ersucht hatte, erklärte die Antragsgegnerin im Zuge des gerichtlichen Verfahrens das Schreiben mit Schriftsatz vom 23. Juni 2022 für aufgehoben.

Mit Bescheid vom 2. August 2022 erklärte die Antragsgegnerin die Ausgleichszahlung wegen Abbruchs des Gebäudes ohne Erstellung von Ersatzwohnraum für fällig und forderte die Antragstellerin zur Zahlung von 842.250,00 Euro bis zum 16. September 2022 auf. Zur Begründung führte sie aus, dass trotz des Vorliegens der baurechtlichen Genehmigungen nach erfolgtem Abbruch des betreffenden Gebäudes innerhalb der gewährten Frist kein Ersatzwohnraum geschaffen worden sei. Auch sei gegenüber dem Wohnraumschutz keinerlei Mitteilung hierüber gemacht worden, dass die Erstellung des Ersatzwohnraums von der Antragstellerin nicht mehr beabsichtigt gewesen sei. Es spiele keine Rolle, dass die Antragstellerin nunmehr erneut beabsichtige, Ersatzwohnraum zu stellen, zumal dem Hamburger Wohnungsmarkt für die vergangenen drei Jahre dringend benötigter Wohnraum vorhalten worden sei und weiterhin werde. Weiter verwies die Antragsgegnerin auf Ziffer 11.1.1 der Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes gemäß § 45 Abs. 2 und 3 Bezirksverwaltungsgesetz, Inkrafttreten am 1.6.2014, Außerkrafttreten am 31.5.2019 (vgl.: <https://www.hamburg.de/content-blob/4325148/3a7b4e1aaed5d52af4aacc248a12393d/data/d-fachanweisung-wohnraumschutz.pdf>, abgerufen am 28.10.2022, im Folgenden: Fachanweisung), wonach bei einem stattzugebenden Antrag auf Beseitigung von Wohnraum die Genehmigung mit der Auflage zu verbinden sei, als Ausgleich auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg Ersatzwohnraum mindestens im Umfang der zu beseitigenden Fläche zu schaffen. Bei Beseitigung solle Ersatzwohnraum in angemessener Frist errichtet werden. In der Zweckentfremdungsgenehmigung sei eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von 750,00 Euro je m<sup>2</sup> beseitigter Wohnfläche für den Fall festzusetzen, dass die Verfügungsberechtigten der Auflage, Ersatzwohnraum zu schaffen, innerhalb einer zu setzenden Frist nicht nachkämen.

Gegen diesen Bescheid legte die Antragstellerin am 25. August 2022 Widerspruch ein.

Ebenfalls am 16. September 2022 hat die Antragstellerin um vorläufigen Rechtsschutz nachgesucht und ihren Widerspruch vom 25. August 2022 gegenüber der Antragsgegnerin inhaltlich gleichlautend zum gerichtlichen Antrag begründet. Zur Begründung des Eilrechtsschutzantrags trägt sie vor, dass der angefochtene Bescheid rechtswidrig sei und sie in ihren Rechten verletzt. Der Bescheid sei formell rechtswidrig, da keine gesetzlich vorgeschriebene Anhörung stattgefunden habe. Zwar habe das Schreiben vom 8. März 2022

eine solche formale Anhörung enthalten. Das Schreiben sei aber vollständig aufgehoben worden. Die enthaltene Anhörung sei somit hinfällig und hätte wiederholt werden müssen. Weiter stelle die Zweckentfremdungsgenehmigung vom 23. Januar 2019 in Gestalt des Abhilfebescheids vom 12. Februar 2019 keine hinreichende Grundlage für die Fälligkeit der Ausgleichszahlung dar, da sie noch nicht bestandskräftig sei. Das Widerspruchsverfahren sei noch nicht abgeschlossen, da über den seinerzeitigen Widerspruch gegen beide Auflagen nicht abschließend entschieden worden sei. Insoweit sei es erforderlich gewesen, dass, nachdem die Widerspruchsbehörde dem Widerspruch im Hinblick auf Ziffer 1 (Frist zur Schaffung von Ersatzwohnraum) bereits abgeholfen habe, sie den Widerspruch hinsichtlich der Ziffer 2 (Festsetzung Ausgleichszahlung) explizit zurückweise. Nicht hinreichend sei die gewählte Formulierung: „Der Bescheid gilt im Übrigen unverändert fort.“ Auch eine notwendige Rechtsbehelfsbelehrung habe der Bescheid nicht enthalten. Diese sei aber notwendig gewesen, wenn der Bescheid eine Beschwerde für die Antragstellerin bedeute. Zwar sei denkbar, dass ein Bescheid versehentlich ohne die erforderliche Rechtsbehelfsbelehrung erlassen werde. Im vorliegenden Fall deute das Fehlen der Rechtsbehelfsbelehrung aber darauf hin, dass die Widerspruchsbehörde nicht das Bewusstsein gehabt habe, einen belastenden Verwaltungsakt zu erlassen, sondern davon ausgegangen sei, dass in dem Schreiben keine Belastung für sie läge. Dies wäre aber nur dann der Fall, wenn dem Schreiben nicht auch der Aussagegehalt zukommen würde, dass der Widerspruch bezüglich Ziffer 2 des angefochtenen Bescheids zurückgewiesen werde. Folglich sei es so, dass das Widerspruchsverfahren noch schwebend und der Wohnraumschutzbescheid, jedenfalls im Hinblick auf die festgesetzte Ausgleichszahlung, nicht in Bestandskraft habe erwachsen können und die Auflage folglich nicht Grundlage des streitgegenständlichen Bescheids sein könne. Im Übrigen sei die zugrundeliegende Festsetzung rechtswidrig. Bei der Ausgleichszahlung handele es sich um einen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht. Solche Eingriffe bedürften einer inhaltlich hinreichend bestimmten Ermächtigung durch ein förmliches Gesetz. Als alleinige Ermächtigungsgrundlage komme § 11 Abs. 1 Satz 2 HmbWoSchG in Betracht. Diese Norm sei nicht hinreichend bestimmt. Der angegriffene Bescheid selbst zitiere als Rechtsgrundlage ausschließlich die Fachanweisung zum Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz, welche als Verwaltungsvorschrift keine Rechtsnorm sei und daher keine gesetzliche Eingriffsgrundlage darstelle. Neben dem Legitimationsdefizit bezüglich der Fachanweisung sei diese auch völlig intransparent. Nicht nachvollziehbar sei, wie der Pauschalbetrag von 750,00 Euro/m<sup>2</sup> zustande komme. Die Festsetzung stelle sich auch als unverhältnismäßig dar. Es dürfe bezweifelt werden, dass ein pauschaler Betrag überhaupt zu gerechten Ergebnissen führen könne. Im vorliegenden Fall sei eine

Ausgleichszahlung von 750,00 Euro/m<sup>2</sup> jedenfalls unangemessen und damit nicht verhältnismäßig. Die Festsetzung trage den grundrechtlich geschützten Eigentumsrechten und der allgemeinen Handlungsfreiheit nicht hinreichend Rechnung. Darüber hinaus verstoße der angefochtene Bescheid auch gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Die Antragsgegnerin habe bei der Fälligerklärung sämtliche für sie sprechenden Belange außer Acht gelassen. So habe sie (die Antragstellerin) die Verzögerung bei der Schaffung von Ersatzwohnraum nicht zu vertreten. Ursprünglich sei sie davon ausgegangen, dass man innerhalb von 36 Monaten die Ersatzwohnungen würde bauen können. Allein aufgrund dieser Annahme habe man seinerzeit den betroffenen Häuserblock abgerissen. Aufgrund planungstechnischer Herausforderungen im Hinblick auf eine zweigeschossige Tiefgarage sei nach Ansicht eines Statikers das Bauvorhaben nicht realisierbar gewesen. Es sei weder technisch noch kaufmännisch sinnvoll durchzuführen gewesen. Hinzu seien dann noch ein Blindgängerverdacht und damit einhergehend Probleme mit der Kampfmittelräumung gekommen. Diese Phase habe sich so lange hingezogen, dass zwischenzeitlich auch die Pandemie ausgebrochen sei. Sie habe indes ununterbrochen an ihrem Vorhaben, der Schaffung von Ersatzwohnraum, festgehalten. Sie habe nach einer Möglichkeit gesucht, das Vorhaben doch noch wirtschaftlich zu realisieren. In diesem Zusammenhang habe sie dann auch den Bauvorantrag eingereicht. Der ergangene Bauvorbescheid sei rechtswidrig. Die Verzögerungen bei der Schaffung von Ersatzwohnraum seien daher zum einen auf die Komplikationen bei der Bauausführung und zum anderen auf den Prozess weiter verzögernde Behördenentscheidungen zurückzuführen. Dies seien Umstände, die sie nicht zu vertreten habe und die ihr daher nicht zum Nachteil gereichen könnten. Nicht ersichtlich sei, inwieweit sich der angegriffene Bescheid mit diesen Umständen auseinandergesetzt habe. Die Fälligkeitserklärung sei vor dem Hintergrund, dass sie das Vorhaben der Schaffung von Ersatzwohnraum nie aufgegeben habe und dieses Ziel mit dem derzeit vor dem Bauprüfungsamt laufenden Widerspruchsverfahren konsequent weiterverfolge, nicht angemessen. Es werde davon ausgegangen, dass das Widerspruchsverfahren betreffend den Bauvorbescheid zu ihren Gunsten ausgehen werde und das Bauvorhaben sowie der Ersatzwohnraum realisiert würden. Die Antragsgegnerin hätte in diesem Fall den Vorteil, dass dringend benötigter Wohnraum von privater Seite hergestellt worden wäre und zugleich den Ausgleichsbetrag erhalten. Dies könne nicht rechtens sein.

Die Antragstellerin beantragt,

die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs vom 25. August 2022 gegen den Bescheid vom 2. August 2022 (Az.: E/VS 322/88/2018) anzuordnen.

Die Antragsgegnerin beantragt,



den Antrag abzulehnen.

Zur Begründung führt sie aus, dass Rechtsgrundlage der angefochtenen Fälligerklärung die Auflage Ziffer 2 des Bescheids vom 23. Januar 2019 (Zweckentfremdungsgenehmigung) unter Berücksichtigung der mit Mitteilung von 12. Februar 2019 abgeänderten Frist sei. Formelle Rechtsgrundlage für die Erteilung der Auflage sei § 11 Abs. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. § 11 Abs. 2 Satz 1 HmbWoSchG. Danach könne die Genehmigung zur Zweckentfremdung dem Berechtigten befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden (Abs. 1 Satz 1). Das Ersatzraumangebot könne durch Nebenbestimmungen gesichert werden (Abs. 1 Satz 2). Die Höhe der Ausgleichszahlung solle den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, ausgleichen (Abs. 2 Satz 1). Zweifel an der formellen Rechtmäßigkeit der Auflage bestünden nicht. Auch sei sie materiell rechtmäßig. Die Festsetzung einer Ausgleichszahlung für den Fall einer nicht oder nicht fristgemäßen Herstellung des Ersatzwohnraums sei verhältnismäßig.

Wenn, wie im vorliegenden Fall, die festgesetzte Ausgleichszahlung das Ziel, die Antragstellerin zur fristgerechten Herstellung des Ersatzwohnraums anzuhalten, augenscheinlich nicht erreicht worden sei, sei sie doch grundsätzlich als eine taugliche und mithin geeignete Maßnahme anzusehen. Es sei davon auszugehen, dass die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in nicht unbeträchtlicher Höhe aus wirtschaftlicher Sicht den Anreiz dazu setze, die Bedingungen für den Eintritt der Ausgleichszahlung nicht eintreten zu lassen. Sie sei auch verhältnismäßig im engeren Sinne. Vorliegend überwiege das Interesse der Allgemeinheit an der Kompensation des Schadens, welcher durch den Wegfall von Wohnraum entstehe, gegenüber dem Interesse der Antragstellerin, folgenlos die ihr auferlegte Frist zur Herstellung des von ihr angebotenen Ersatzwohnraumes verstreichen zu lassen, bzw. Ersatzwohnraum entgegen des eigenen Angebotes gar nicht herzustellen. Dies gelte vor dem Hintergrund, dass das mit den Instrumenten des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes, hier insbesondere des im dritten Abschnitt geregelten Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum verfolgte Ziel, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen, ein überragend hohes Allgemeinwohlanliegen sei. Dagegen führe die Festsetzung einer Ausgleichszahlung lediglich einen Vermögensabfluss bei der Antragstellerin herbei. Diese Festsetzung greife zwar in ihre Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG ein. Jedoch sei dieser Eingriff in Hinblick auf den mit dem Abbruch entstehenden Schaden für die Wohnraumversorgungslage als Kompensation gerechtfertigt. Im vorliegenden Fall sei dabei zweierlei zu beachten: Zum einen sei die Ausgleichszahlung als Nebenbestimmung nicht fix gesetzt, sondern lediglich für den Fall, dass der angebotene Ersatzwohnraum

nicht fristgerecht hergestellt worden sein sollte. Zum zweiten seien die beiden Auflagen seitens des Fachamts mit der Möglichkeit einer Fristverlängerung versehen worden für den Fall, dass seitens der Antragstellerin dargelegt werde, dass sie sich fortlaufend um die Umsetzung des Bauvorhabens bemüht habe. Danach habe es der Antragstellerin selbst obliegen, darauf hinzuwirken, dass die Ausgleichszahlung nicht anfällt – entweder durch rechtzeitige Fertigstellung, oder hilfsweise durch Anzeige und Darlegung etwaiger Probleme in der Durchführung des als Ersatzwohnraum angebotenen Bauvorhabens. Da mithin der tatsächliche Eintritt der Bedingung für die Ausgleichszahlung maßgeblich auch von dem von ihr selbst zu steuernden Verhalten der Antragstellerin abhinge, sei die hier gefundene Form der Festsetzung angemessen und benachteilige die Antragstellerin nicht in unverhältnismäßiger Weise. Auch sei sie der Höhe nach nicht zu beanstanden. Die der festgesetzten Ausgleichszahlung zu Grunde gelegte Quadratmeterzahl der abzubrechenden Wohnfläche sei nicht in Zweifel zu ziehen, sie sei von der Antragstellerin mit Schreiben vom 16. Januar 2019 so angegeben worden. Auch die Höhe der Zahlung von 750,00 Euro/m<sup>2</sup> sei nicht zu beanstanden. Das Fachamt habe sich hier an Ziffer 11.1.1 der Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSChG) gem. § 45 Abs. 2 und 3 Bezirksverwaltungsgesetz (gemäß Rundschreiben der Fachbehörde vom 28.06.2019 auch nach ihrem Außerkrafttreten zum 31.05.2019 weiterhin sinngemäß anzuwenden) orientiert. Damit habe die Fachbehörde die gesetzliche Vorgabe nach § 11 Abs. 2 HmbWoSchG, wonach die Höhe der Ausgleichszahlung den dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entstehenden Schaden ausgleichen soll, konkretisiert, was von Seiten des Fachamtes zu berücksichtigen gewesen und korrekt umgesetzt worden sei. Die Auffassung, die Zweckentfremdungsgenehmigung sei nicht bestandskräftig, sei unzutreffend. Das Fachamt habe dem Widerspruch vom 7. Februar 2019 mit Mitteilung vom 12. Februar 2019 vollumfänglich abgeholfen. Es komme letztlich aber auch nicht darauf an, ob noch ein Widerspruch anhängig sei, da auf Grundlage des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes erlassene Verwaltungsakte sofort vollziehbar seien und insoweit ein noch anhängiger Widerspruch bezüglich der hier relevanten Ziffer 2 der Zweckentfremdungsgenehmigung keine aufschiebende Wirkung entfalten würde. Auch die Fälligkeitserklärung selbst sei formell rechtmäßig. Insbesondere fehle es nicht an einer Anhörung. Mit Schreiben vom 8. März 2022 sei der Antragstellerin Gelegenheit zur Stellungnahme zur beabsichtigten Fälligkeit der Ausgleichszahlung gewährt worden. Hiervon habe sie fristgemäß Gebrauch gemacht. Die im Nachgang erfolgte Aufhebung des Schreibens vom 8. März 2022 lasse keine andere Beurteilung zu. Jedenfalls könne, sofern eine (weitere) Anhörung notwendig sei, diese im weiteren Verfahrensgang des Widerspruchsverfahrens nachgeholt werden. Die Fälligkeit sei auch materiell rechtmäßig, da

die Voraussetzungen im Zeitpunkt der Fälligestellung gegeben gewesen seien. Im Übrigen sei nicht ersichtlich, dass die Antragstellerin in einem vorhersehbaren zeitlichen Rahmen neuen Wohnraum realisieren werde. Aktuell sei sie nicht im Besitz einer Baugenehmigung. Der Widerspruch gegen den negativen Bauvorbescheid sei zwar bereits im Februar 2022 erfolgt, aber von der Antragstellerin erst im August 2022, nach Fälligerklärung in dem hiesigen Verfahren, begründet worden. Dies zeige, dass die Antragstellerin das Baugenehmigungsverfahren nicht von sich aus mit Nachdruck betreibe, sondern erst unter dem Eindruck der nun anstehenden Ausgleichszahlung überhaupt weiter tätig geworden sei. Weiterhin sei zeitlich nicht absehbar, ob und wann die Antragstellerin eine Baugenehmigung erhalten und ein Bauvorhaben beginnen werde. Auch vor diesem Hintergrund sei die Fälligestellung angemessen. Im Übrigen sei zu berücksichtigen, dass die Antragstellerin, soweit sie das Bauvorhaben weiter fortführen sollte, damit vornehmlich eigenwirtschaftliche Ziele und Zwecke verfolge. Die damit einhergehende Herstellung von Wohnraum stehe zwar auch im Interesse der Freien und Hansestadt Hamburg, wäre aber auf Grundlage des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes nicht mehr einzufordern, da die fällig gestellte Ausgleichszahlung den Verlust an Wohnfläche nach Maßgabe des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes formal ausgeglichen hätte.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und auf den Inhalt der Sachakte der Antragsgegnerin, die dem Gericht bei der Entscheidung vorgelegen hat, Bezug genommen.

## II.

Der Antrag hat keinen Erfolg.

Der zulässige Antrag ist unbegründet.

1. Der nach § 80 Abs. 5 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 VwGO statthafte und auch im Übrigen zulässige Antrag, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs vom 25. August 2022 gegen den Bescheid vom 2. August 2022 (Az.: E/VS 322/88/2018) anzuordnen, ist unbegründet.

Die im Rahmen eines Eilantrags nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO durchzuführende Interessenabwägung ergibt, dass das bereits von Gesetzes wegen vermutete öffentliche

Interesse an einer sofortigen Vollziehung des Bescheids der Antragsgegnerin vom 2. August 2022 gegenüber dem Aussetzungsinteresse der Antragstellerin überwiegt. Denn die im Eilverfahren nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO gebotene, grundsätzlich aber auch ausreichende summarische Prüfung der Sach- und Rechtslage ergibt, dass der erhobene Widerspruch gegen den Bescheid vom 2. August 2022 ohne Erfolg bleiben dürfte (hierzu unter a.). Gründe, die ein Abweichen von der gesetzgeberischen Entscheidung für einen Sofortvollzug ausnahmsweise rechtfertigen, liegen nicht vor (hierzu unter b.).

a. Der Bescheid vom 2. August 2022 dürfte rechtmäßig sein und die Antragstellerin nicht in ihren Rechten verletzen (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass des Bescheids ist die Zweckentfremdungsgenehmigung mit ihren Auflagen vom 12. Februar 2019 (hierzu unter aa.) Er dürfte den formellen (hierzu unter bb.) sowie den materiellen Anforderungen (hierzu unter cc.) genügen.

aa. Die Zweckentfremdungsgenehmigung mit ihren Auflagen vom 23. Januar 2019 in Gestalt des Abhilfebescheids vom 12. Februar 2019 stellt eine hinreichende Grundlage für den Fälligestellungsbescheid vom 2. August 2022 dar.

Mit der Zweckentfremdungsgenehmigung wurde der Antragstellerin der Abbruch des streitgegenständlichen Wohnhauses genehmigt. Als Auflage Ziffer 1 zur Zweckentfremdungsgenehmigung wurde ihr auferlegt, innerhalb von 24 Monaten nach der Zweckentfremdungsgenehmigung in Hamburg Ersatzwohnraum, mindestens im Umfang der abzubrechenden Wohnfläche zu schaffen und spätestens innerhalb von drei Monaten nach baulicher Fertigstellung einer dauerhaften Wohnnutzung zuzuführen. Unter Ziffer 2 wurde für den Fall, dass die Antragstellerin der Auflage zu Ziffer 1 nicht oder nicht fristgerecht nachkommt, eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von 842.250,00 Euro (750,00 Euro x 1123 m<sup>2</sup> abgebrochener Wohnfläche) festgesetzt. Mit Bescheid vom 12. Februar 2019 wurde die in Auflage Ziffer 1 benannte Frist von 24 Monaten um 12 Monate auf insgesamt 36 Monate verlängert.

Die Zweckentfremdungsgenehmigung dürfte bestandskräftig sein. Soweit die Antragstellerin vorträgt, dass über ihren Widerspruch vom 7. Februar 2019 nicht abschließend entschieden worden und Bestandskraft wegen des noch schwebenden Widerspruchs nicht eingetreten sei, ist dies nicht überzeugend.

Die Antragsgegnerin hat dem Widerspruch mit ihrem Bescheid vom 12. Februar 2019 umfassend abgeholfen, indem sie die Frist der Auflagen der Zweckentfremdungsgenehmigung um 12 Monate auf 36 Monate verlängert hat. Nur gegen diese Frist und nicht zugleich gegen die Festsetzung der Ausgleichszahlung als solche richtete sich der Widerspruch. Dass die Antragstellerin ihren Widerspruch gegen „die Auflagen zu Ziffer 1 und 2“ erhoben hat, ist

unschädlich und erklärt sich daraus, dass sich die Frist der Auflage zu Ziffer 1 der Zweckentfremdungsgenehmigung insoweit auf die nach deren Ablauf drohende Zahlung des Ausgleichsbetrags aus Ziffer 2 der Auflagen bezieht. Die beiden Auflagen hängen damit inhaltlich eng zusammen. Indem die Antragsgegnerin die Frist im Wege der Abhilfe verlängerte, hat sie damit dem Begehren der Antragstellerin voll entsprochen und den Widerspruch umfassend beschieden. Dass sich die Antragstellerin auch nicht gegen die Festsetzung der Ausgleichszahlung, sondern ausschließlich gegen die festgesetzte Frist wenden wollte, ergibt sich so auch aus ihrer Widerspruchsbegründung, in welcher sie ausschließlich die gesetzte Frist angegriffen hat.

Aber selbst bei Unterstellung, dass noch ein Widerspruchsverfahren anhängig und die Zweckentfremdungsgenehmigung daher nicht bestandskräftig ist, würde dies der streitgegenständlichen Fälligkeitstellung nicht entgegenstehen. Denn die Zweckentfremdungsgenehmigung wäre wegen § 13a Abs. 4 HmbWoSchG in jedem Fall sofort vollziehbar.

bb. Der Bescheid dürfte den formellen Anforderungen entsprechen. Insbesondere dürfte die gemäß § 14 Abs. 2 HmbWoSchG (Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz) vom 8. März 1982, HmbGVBl. 1982, 47) vor Erlass des Bescheids erforderliche Anhörung der Antragstellerin gegeben sein.

Mit Schreiben der Antragsgegnerin vom 8. März 2022 erhielt die Antragstellerin die Möglichkeit zur Stellungnahme gemäß § 14 Abs. 2 HmbWoSchG. Entgegen der Annahme der Antragstellerin ist die Anhörung nicht durch die „Aufhebung“ des Schreibens vom 8. März 2022 durch die Antragsgegnerin hinfällig geworden. Zum einen bezog sich die „Aufhebung“ erkennbar nur auf etwaige Rechtsfolgen des betreffenden Schreibens. Die Anhörung bzw. die Ermöglichung dieser ist hingegen ein tatsächlicher Vorgang, welcher im Nachhinein nicht aufzuheben ist. Zum anderen hat die Antragstellerin von der ihr eingeräumten Möglichkeit zur Stellungnahme umfassend Gebrauch gemacht. Im Übrigen wäre die Anhörung im Widerspruchsverfahren gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG nachholbar.

cc. Der Bescheid dürfte weiter auch den materiellen Anforderungen genügen. Die Voraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage zum Erlass des Bescheids dürften vorgelegen haben (hierzu unter (1)). Die Fälligkeitstellung der Ausgleichszahlung dürfte auch verhältnismäßig gewesen sein (hierzu unter (2)).

(1) Die Voraussetzungen zum Erlass des Bescheids mit der Fälligkeitstellung der Ausgleichszahlung vom 2. August 2022 haben vorgelegen. Die Antragstellerin hat die Auflage Ziffer 1 der Zweckentfremdungsgenehmigung vom 23. Januar 2019 unter Berücksichtigung

der mit Bescheid vom 12. Februar 2019 verlängerten Frist von 36 Monaten nicht erfüllt. Damit ist die Bedingung der Auflage zu Ziffer 2 eingetreten, sodass die Antragsgegnerin hier die Ausgleichszahlung für fällig erklären durfte.

Die Antragsgegnerin stellte bei einer Ortsbegehung am 11. März 2021 fest, dass der Abbruch des Wohngebäudes auf dem Streitgegenständlichen Grundstück durchgeführt und mit Ausführung der Baumaßnahmen für ein Ersatzgebäude nicht begonnen worden sei. Bei erneuter Nachschau Anfang 2022 stellte die Antragsgegnerin dann fest, dass mit der Ausführung eines Neubaus noch immer nicht begonnen wurde. Dies ist zwischen den Beteiligten auch unstrittig.

(2) Die Fälligkeit dürfte auch verhältnismäßig gewesen sein.

Ausgleichszahlungen bezwecken die Kompensation des Schadens, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entstanden ist (vgl. § 11 Abs. 2 Satz 1 HmbWoSchG). Die Ausgleichsfunktion der Zahlungen wird an ihrer Aufgabe deutlich, die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit bei der Schaffung neuen Wohnraums teilweise zu kompensieren (vgl. BVerfG, Beschl. v. 2.12.1980, 1 BvR 436/78, juris Rn. 32). Die Fälligkeit der Ausgleichszahlung im vorliegenden Fall, ist zur Erreichung dieses Zwecks geeignet sein. Unschädlich ist dabei, dass die Ausgleichszahlungen zunächst dem allgemeinen Haushalt zufließen und nicht der Hamburgischen Investitions- und Förderbank, die für die Antragsgegnerin den öffentlich-geförderten Wohnungsbau finanziert (vgl. VG Hamburg, Beschl. v. 7.1.2021, 11 E 4944/20, n.V. BA S. 35; so in Bezug auf die damalige Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt auch OVG Hamburg, Urt. v. 25.5.2007, 1 Bf 383/05, juris Rn. 38).

Die Fälligkeit der Ausgleichszahlung dürfte auch erforderlich gewesen sein. Mildere, gleich geeignete Mittel sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Antragstellerin bereits mit Ziffer 1 der Zweckentfremdungsgenehmigung die Erstellung von Ersatzwohnraum aufgegeben worden ist und sie insoweit durch ihr eigenes Verhalten entweder diese Ersatzwohnraumschaffung oder die Pflicht zur Leistung der Ausgleichszahlung herbeiführen konnte, lässt kein hierüber hinausgehendes milderes Mittel mehr erkennen.

Eine Verlängerung der Frist zur Erstellung von Ersatzwohnraum kam als milderes, gleich geeignetes Mittel zur Zweckerreichung nicht in Betracht.

Die Antragstellerin hat die von ihr vorgetragene Probleme und Verzögerungen beim Planungsprozess bezüglich der Bauvorhaben auf dem streitgegenständlichen Grundstück gegenüber der Antragsgegnerin im Wohnraumschutzverfahren erstmalig im Schreiben vom 30. März 2022, und damit nach Ablauf der Frist zu Ziffer 1 der Zweckentfremdungsgenehmigung, geltend gemacht. Zu diesem Zeitpunkt dürften die Voraussetzungen zur Fälligkeit hier bereits gegeben gewesen sein. Hierbei zu beachten ist, dass sich die Frist der Auflage zu Ziffer 2 nach Angaben in dem Bescheid entsprechend nur verlängert, wenn der Eigentümer darlegt, dass er sich fortlaufend um die Umsetzung des Bauvorhabens bemüht hat, oder die Verpflichtung zur Schaffung des Ersatzwohnraums aus Gründen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, nicht begonnen, fortgesetzt oder abgeschlossen werden konnte. Soweit mit dieser Regelung von der grundsätzlichen Risikoverteilung, dass die Bauplanung und Bauausführung betreffende Umstände in die Sphäre der Antragstellerin fallen und entsprechende Risiken von dieser zu tragen sind, zugunsten der Antragstellerin abgewichen wird, liegen die Voraussetzungen dafür im konkreten Fall nicht vor. Derartige Gründe waren gegenüber der Behörde anzugeben und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

Die seitens der Antragstellerin in dem benannten Schreiben geltend gemachten, erst bei eingehender Beschäftigung mit den Details der notwendigen baulichen Planung bekanntgewordenen bauplanungstechnischen Belange, dürften ihrer Sphäre zuzurechnen sein. Dies gilt ebenso für Umplanungen aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen. Ebenso dürften die geltend gemachten Preissteigerungen und damit einhergehend die vorgetragene auch hieraus resultierende Unwirtschaftlichkeit des Bauvorhabens insoweit der Antragstellerin zuzurechnen sein, als das zu erwarten sein dürfte, dass sie ihre notwendigen Kalkulationen vor Einholung einer Genehmigung wie der hier streitgegenständlichen und der dann durchgeführten Zweckentfremdung der Wohnflächen vornimmt. Etwaige verbleibende Unsicherheiten dürften gegebenenfalls dem von der Antragstellerin zu tragenden unternehmerischen Risiko zuzuschreiben sein.

Sofern die Antragstellerin als weiteren die Planungen und die Durchführung der Bauvorhaben behindernden Faktor die Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 und die Nichtbeachtung dieser Umstände seitens der Antragsgegnerin anführt, führt dies zu keiner anderen Beurteilung. Zwar ist allgemein bekannt, dass die Corona-Pandemie gerade im Jahr 2020 und auch im Jahr 2021 zeitweise zu massiven Einschränkungen auch des wirtschaftlichen Lebens geführt hat. Die Ausführungen der Antragstellerin zu den konkreten Auswirkungen auf die hier relevanten Bauvorhaben verbleiben jedoch allgemein, pauschal und oberflächlich. Insoweit ist für das Gericht nicht nachvollziehbar, dass in den Jahren

2020 und 2021 eine sinnvolle Planung und Durchführung auch unter Einbeziehung etwaiger Behinderungen durch Kontaktbeschränkungen und Maskenpflicht nicht möglich gewesen sein soll.

Auch vor dem Hintergrund des Sinns und Zwecks der Auflage zu Ziffer 2 der Zweckentfremdungsgenehmigung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Verhaltens der Antragstellerin stellt sich die Fälligkeit der Ausgleichszahlung als voraussichtlich rechtmäßig dar. Insoweit ist die Auflage zum einen darauf gerichtet, die fristgerechte Schaffung von Ersatzwohnraum sicherzustellen und damit Anreize zur zweckwidrigen Nutzung von Wohnraum aus wirtschaftlichen Gründen entgegenwirken um damit die Belastung des Wohnungsmarktes durch die Zweckentfremdung möglichst gering zu halten. Zum anderen verfolgt die auferlegte Geldleistungspflicht auch eine Ausgleichsfunktion in monetärer Hinsicht für den Fall, dass Ersatzwohnraum nicht bzw. nicht fristgemäß zur Verfügung gestellt worden ist. Hierdurch sollen die Schäden für den Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung (teilweise) kompensiert werden. Aus der Sachakte ergibt sich, dass die Antragsgegnerin zwar im Februar 2022 Widerspruch gegen den negativen Bauvorbescheid eingelegt hat. Dieser wurde im August 2022 nach der hier streitgegenständlichen Fälligkeit begründet. Im Übrigen hat sich die Antragstellerin zu keinem anderen Zeitpunkt nach der Zweckentfremdungsgenehmigung mit den nunmehr angeführten Problemen hinsichtlich des Bauvorhabens unaufgefordert an die Antragsgegnerin gewandt. Insoweit lässt dies den Schluss darauf zu, dass die streitgegenständliche Auflage mithin ihre Anreizfunktion nicht erfüllen konnte. Auch ist die Antragstellerin derzeit nicht im Besitz einer Baugenehmigung betreffend das streitgegenständliche Grundstück, sodass überhaupt nicht absehbar ist, ob und, falls ja, wann es zu einer Realisierung des nach ihren Angaben weiterhin verfolgten Vorhabens der Erstellung von Wohnraum auf dem Grundstück kommen wird. Auch insoweit dürfte sich das Abstellen der Antragsgegnerin maßgeblich auf die nunmehr im Vordergrund stehende Ausgleichsfunktion der streitgegenständlichen Zahlung als rechtmäßig erweisen.

Soweit die Antragstellerin hierzu dann ergänzend ausführt, dass sie bei der Bauprüfteilung der Antragsgegnerin am 16. September 2021 eine Bauvoranfrage zu dem betreffenden Bauvorhaben gestellt habe und sie daher davon ausgehen müssen, dass die Umplanungen und somit auch die dadurch eintretenden zeitlichen Verzögerungen bei der Umsetzung des Projekts der Antragsgegnerin bekannt seien und sie sich zu einer darüber hinausgehenden zusätzlichen Meldung nicht veranlasst gesehen habe, greift dies nicht durch. Zum einen stellt eine Bauvoranfrage keine Angabe von Gründen für Verzögerungen im Sinne der Zweckentfremdungsgenehmigung dar und ersetzt daher nicht die notwendige Angabe gegenüber der Antragsgegnerin. Zum anderen folgt aus der Bauvoranfrage nicht



zwangsläufig, dass die zur Schaffung von Ersatzwohnraum gesetzte Frist aufgrund ihr nicht zurechenbarer Umstände nicht eingehalten werden kann.

Auch das Argument, die Antragsgegnerin würde im Falle der Leistung der streitgegenständlichen Ausgleichszahlung und der Realisierung eines Bauvorhabens zu Wohnzwecken in zweifacher Weise profitieren, sodass die Zahlungsverpflichtung nicht rechtmäßig sein könne, greift nicht durch. Denn, wie bereits ausgeführt, dient die streitgegenständliche Ausgleichszahlung auch dazu, die durch die Zweckentfremdung bereits entstandenen und bislang nicht ausgeglichenen Schäden mit Blick auf den Wohnungsmarkt auszugleichen. Soweit die Antragstellerin in der Folge dann auf dem streitgegenständlichen Grundstück ein Bauvorhaben realisiert, verfolgt sie damit vorwiegend eigenwirtschaftliche Zwecke. Eine Herstellung von Wohnraum ist von ihr aber auf Grundlage des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes dann nicht mehr zu fordern, da die fällig gestellte Ausgleichszahlung den Verlust an Wohnfläche nach Maßgabe des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes formal ausgeglichen hätte. Auch ist es gerade Sinn und Zweck des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes u.a. den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, auszugleichen (vgl. § 11 Abs. 2 Satz 1 HmbWoSchG).

Auf die von der Antragstellerin vorgetragenen Bedenken gegen die Verhältnismäßigkeit der Festsetzung der Ausgleichszahlung in der Zweckentfremdungsgenehmigung insbesondere mit Blick auf den pauschalierten Betrag von 750,00 Euro pro Quadratmeter beseitigter Wohnfläche kommt es nicht an, da die Zweckentfremdungsgenehmigung bestandskräftig und im Übrigen wegen § 13a Abs. 4 HmbWoSchG sofort vollziehbar ist. Weitergehende Aspekte, die im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung zu Gunsten der Antragstellerin zu berücksichtigen wären, sind nicht vorgetragen und auch nicht ersichtlich.

b. Spricht nach alledem nach der im gerichtlichen Eilverfahren gebotenen und ausreichenden summarischen Prüfung Überwiegendes für die Rechtmäßigkeit des Bescheids vom 2. August 2022, kommt die gesetzliche Risikoverteilung zum Tragen, wobei der Wertung des Gesetzgebers nach einem generellen Vorrang des Vollzugsinteresses zu folgen ist, wenn nicht ausnahmsweise besondere Umstände des Einzelfalles eine abweichende Entscheidung rechtfertigen. Derartige besondere Umstände des Einzelfalles ergeben sich aus dem Vorbringen der Antragstellerin nicht und drängen sich dem Gericht auch sonst nicht auf.

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

3. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus §§ 53 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 52 Abs. 1, 3 Satz 1 GKG i.V.m. Ziffer 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (i.d.F. der am 31.5./1.6.2012 und 18.7.2013 beschlossenen Änderungen).

gez. Mitglieder der Kammer 11