

## 17. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 20. Juli 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juli 2012) und **Antwort**

#### **Anwendung der Betriebsverordnung und des Wohnungsaufsichtsgesetzes auf den ordnungsrechtlichen Umgang mit Ferienwohnungen**

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1: In welcher Weise und in welchem Umfang werden die bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsichtsbehörden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über die Eingriffsmöglichkeiten gegen ungenehmigte bzw. unzumutbare Ferienwohnungen informiert und beraten?

Antwort zu 1: Die Problematik des Umgangs mit Beschwerden über Ferienwohnungen und mit Gebäuden, in denen eine Beherbergung in Ferienwohnungen stattfindet und die damit zu Beherbergungsstätten geworden sind, ist im Rahmen von Amtsleitersitzungen der bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsichtsbehörden bei der Obersten Bauaufsicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Referat VI D – mehrfach behandelt worden. Die Ergebnisse stehen als Entscheidungshilfen im Internet-Bauaufsichtportal unter <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht> auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Frage 2: Welche Erfahrungen haben die Berliner Bauaufsichtsbehörden seit Juli 2010 mit der Änderung des § 14 Abs. 2 der Betriebsverordnung gemacht, bei der die bisher formulierte Ausnahme für die Beherbergung in Ferienwohnungen entfallen ist und seither die Betriebsvorschriften für alle Beherbergungsstätten, z.B. zum Brandschutz und zur Barrierefreiheit, gleichermaßen gelten, also auch für Beherbergungsstätten, in denen eine Beherbergung in Ferienwohnungen stattfindet?

Antwort zu 2: In einem Gerichtsverfahren ist mit Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin vom 23. Januar 2012 – VG 19 L 294.11 – entschieden worden, dass das Bezirksamt Mitte die Nutzung von Wohnungen in der Wilhelmstraße nicht mit der Begründung untersagen durfte, es handele sich hierbei um „Ferienwohnungen“ und damit um einen nicht genehmigten Beherbergungsbetrieb. Es ging um die Frage, ob es sich bei dem Gebäude um eine Beherbergungsstätte handelt, in der eine

Beherbergung in Ferienwohnungen stattfindet. Von Seiten der Bauaufsichtsbehörde konnte nicht der Nachweis geführt werden, dass die Wohnungen kurzzeitvermietet werden. Das Bezirksamt Mitte wollte prüfen, ob für ein anderes Gebäude in der Wilhelmstraße mit nachweisbaren kürzeren Vermietungszeiträumen eine Nutzungsuntersagung, die unter Hinweis auf die planungsrechtliche Unzulässigkeit einer Beherbergungsnutzung ausgesprochen werden sollte, mehr Aussicht auf Erfolg hätte.

Erst wenn eine Beherbergungsstättennutzung planungs- und bauordnungsrechtlich zulässig und genehmigt worden ist, greifen die Betriebsvorschriften der Verordnung über den Betrieb von baulichen Anlagen – Betriebs-Verordnung.

Den Bauaufsichtsbehörden der Bezirke liegen bisher keine Erfahrungen vor, wonach in Beherbergungsstätten, in denen eine Beherbergung in Ferienwohnungen stattfindet, die Vorschriften der Betriebs-Verordnung missachtet werden.

Frage 3: In wie vielen Fällen und auf welche Weise haben die Berliner Bauaufsichtsbehörden Kenntnis darüber erlangt, dass in einem Gebäude mit Wohnnutzung nunmehr eine Beherbergung in 12 oder mehr Ferienwohnungen stattfindet und somit eine Nutzungsänderung in eine Beherbergungsstätte vorliegt?

Antwort zu 3: In 16 Fällen haben betroffene Mieterinnen und Mieter oder Miteigentümerinnen und Miteigentümer die zuständigen Bauaufsichtsbehörden in 5 Bezirken darüber informiert, dass Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden und sie zum Teil unzumutbaren Belästigungen durch Lärm und Schmutz ausgesetzt sind. Die Ermittlungen ergaben in 10 Fällen, dass ein als Wohngebäude genehmigtes Gebäude nunmehr als Beherbergungsstätte (formell illegal) genutzt wird. Nicht das Vorhandensein von Ferienwohnungen ist insoweit maßgebend, sondern das Betreiben als Beherbergungsstätte, d.h. eine gewerbliche hotelmäßige Nutzung eines Gebäudes muss gegeben und nachweisbar sein.

Frage 4: In wie vielen Fällen haben die Berliner Bauaufsichtsbehörden eine nicht genehmigte Nutzung von Beherbergungsstätten untersagt oder den Eigentümer aufgefordert, für diese nicht verfahrensfreie Nutzungsänderung das entsprechende bauaufsichtliche Verfahren gemäß den §§ 63 bis 65 BauO Bln durchzuführen?

Antwort zu 4: In 4 Fällen wurden Nutzungsuntersagungen angeordnet, in 6 Fällen wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer aufgefordert, für die nicht verfahrensfreie Nutzungsänderung das entsprechende bauaufsichtliche Verfahren gemäß den §§ 63 bis 65 der Bauordnung Berlin (BauO Bln) durchzuführen.

Frage 5: In wie vielen Fällen haben die Wohnungsaufsichtsbehörden gemäß § 8 des Gesetzes zur Beseitigung von Wohnungsmissständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz - WoAufG Bln) Anordnungen getroffen, dass (Ferien-) Wohnungen so benutzt werden, dass Bewohner und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden?

Antwort zu 5: In keinem Fall.

Frage 6: Welche gesetzlichen Regelungen bzw. Klarstellungen, z.B. an den o.g. Rechtsgrundlagen, hält der Senat neben dem vorgesehenen Zweckentfremdungsverbot für erforderlich, um einen rechtssicheren und handhabbaren Umgang mit Ferienwohnungen zu erreichen?

Antwort zu 6: Neben der Wiedereinführung eines Zweckentfremdungsverbots von Wohnraum werden keine weiteren gesetzlichen Regelungsmöglichkeiten gesehen.

Berlin, den 18. September 2012

In Vertretung

C h r i s t i a n   G a e b l e r

.....  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Sep. 2012)