

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 31. Juli 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. August 2014) und **Antwort**

### Umsetzung des Gesetzes und der Verordnung zum Zweckentfremdungsverbot

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

Frage 1: Wie viele der für die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (ZwVbG) den Bezirken zusätzlich bereitgestellten Stellen sind inzwischen besetzt (bitte differenziert nach Bezirken aufschlüsseln)?

Frage 8: Wie viele Ferienwohnungen sind zum Stichtag 1.08.2014 angezeigt worden (bitte differenziert nach Bezirken aufschlüsseln)?

Frage 9: Wie groß ist nach Einschätzung des Senates die Differenz zwischen den eingehenden Anzeigen und den real existierenden Ferienwohnungen und wie gedenken Senat und Bezirke, genauere Erkenntnisse über die Diskrepanz einzuholen?

Frage 12: Wie viele Wohnungsabrisse wurden seit dem 1.05.2014 in den Bezirken beantragt, wie viele sind genehmigt oder bereits erfolgt (bitte differenziert nach Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 1, 8, 9 und 12: Der Senat ist vom Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin aufgefordert, bis zum 30. August 2014 zur Umsetzung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) zu berichten und dabei auch zur Personalausstattung in den Bezirken Stellung zu beziehen. Vor diesem Hintergrund erhebt der Senat zur Zeit noch von den Bezirken Angaben im Sinne der Fragen. Der Senat bittet deshalb zu gegebener Zeit inhaltlich auf den genannten Bericht zurückzugreifen.

Frage 2: Wie ist die Qualifizierung des Personals erfolgt, und welche Arbeitshilfen hat der Senat für die Bezirke bereitgestellt bzw. in Vorbereitung?

Frage 3: Ist der Senat der Auffassung, dass das Personal ausreichend qualifiziert ist, und wie stellt er künftig sicher, dass die rechtlichen Standards einheitlich gewährleistet werden und notwendige Weiterbildungsmaßnahmen erfolgen?

Frage 4: In welchen Organisationseinheiten der Bezirksämter erfolgt die Umsetzung des ZwVbG und wie ist sichergestellt, dass alle Bezirke einheitlich vorgehen und andere mit dem Thema befasste Organisationseinheiten wie Bauaufsichtsämter etc. in die Abläufe einbezogen sind (bitte differenziert nach Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 2, 3 und 4: Der Senat hat, neben dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) und der ZwVbVO, die Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum als Basis für den Vollzug des Zweckentfremdungsverbot (AV-ZwVb) vorgelegt. Daneben wird an der Vervollständigung zur datentechnischen Erfassung und automatisierten Textverarbeitung (ZWOL<sup>1</sup>-Verfahren) durch die Bezirke gearbeitet. Da die Entscheidungen zum Zweckentfremdungsverbot jeweils im Rahmen der geltenden Rechtsnormen einzelfallbezogen zu treffen sind, ist das weitere Verfahren abzuwarten und insbesondere die Entwicklung im Rahmen der Rechtsprechung zum „neuen“ Zweckentfremdungsverbot zu beobachten. Den Bezirken werden zurzeit regelmäßig im Rahmen von Rundmails Bearbeitungshinweise zu schwierigen Sachverhalten übermittelt.

Auch wenn es sich beim Zweckentfremdungsverbot um eine „neue“ Rechtsmaterie handelt, so setzt das Verwaltungsverfahren auf allgemeines - wenn auch durchaus umfassendes - Verwaltungsrechtswissen und -handeln auf.

Der Senat verweist aus gegebenem Anlass darauf, dass er weder die Fachaufsicht noch Einfluss auf die konkrete Besetzung der für die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbot in den Bezirken vorgesehenen Beschäftigungspositionen hat. Die Bezirke sind eigenständige Verwaltungseinheiten und insoweit selbstverantwortlich. Das Zweckentfremdungsverbot soll nach Beschluss des Rats der Bürgermeister vom 05.12.2013 in den Bezirken bei den Ämtern für Bürgerdienste, Fachbereich Wohnungsamt fachlich zugeordnet werden.

<sup>1</sup> Zweckentfremdung/Leerstand

Frage 5: Wie ist sichergestellt, dass die Bezirksämter die Einhaltung des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WoAufG) und die Umsetzung des ZwVbG koordinieren und somit Synergieeffekte erzeugen?

Frage 6: Welchen Einfluss haben nach Ansicht des Senates die Ausführungsbestimmungen des WoAufG auf die Umsetzung des ZwVbG?

Antwort zu 5 und 6: Grundsätzlich handelt es sich um unterschiedliche Rechtsgebiete und damit verschiedene Aufgabenstellungen. Einzelfälle werden im Wege der Amtshilfe koordiniert. Ein informeller Kennnisaustausch findet statt; z.T. werden auf Bezirksebene formelle Informationstreffen vorbereitet. Unmittelbare Synergieeffekte sieht der Senat zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht. In § 3 Absatz 6 und 7 ZwVbVO wurde auf zweckentfremdungsrechtlich relevante bauordnungs- bzw. wohnungsaufsichtsrechtliche Bestimmungen eingegangen.

Frage 7: Welche Erkenntnisse hat der Senat darüber, gegen wie viele Ferienwohnungen bislang auf der Grundlage der Betriebsverordnung (gemäß Bauordnung von Berlin) oder von Sanierungs- oder Erhaltungsverordnungen (gemäß Baugesetzbuch) vorgegangen wurde (bitte differenziert nach Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 7: Im Bezirk Reinickendorf bestehen zu vier Fällen Verfahren im Sinne der Frage 7. Im Bezirk Mitte liegt ein Verfahren vor. Im Bezirk Pankow sind aktuell zwei Verfahren anhängig. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat in 43 Fällen Verfahren eingeleitet. Beim Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurde in einem Fall ein Verfahren eingeleitet. Es wird darauf verwiesen, dass von den Verfahren überwiegend mehrere Wohnungen in jeweils einem Objekt betroffen sind bzw. sein können.

Frage 10: Wie beurteilt der Senat den Appell einiger Bezirksvertreter/innen an die Bürgerschaft, Ferienwohnungen den Ämtern zu melden, und wie gedenkt er mit dem Unterstützungsangebot des Berliner Mietervereins umzugehen?

Frage 11: Teilt der Senat die Auffassung, dass die zuständigen Behörden durch eine Beobachtung der bekannten Ferienwohnungsangebote und -portale und gelegentliche Ortstermine auch ohne solche Aufrufe die erforderlichen Informationen einholen können?

Frage 17: In welcher Weise stützen Senat und Bezirke ihr Vorgehen auf Daten von bekannten Onlineplattformen wie [www.leerstandsmelder.de](http://www.leerstandsmelder.de) oder beabsichtigen dies?

Antwort zu 10, 11 und 17: Der Senat sieht die genannten Aktivitäten außerhalb der Verwaltung durchaus als positiv unterstützend und wird auf diese bei Bedarf zurückgreifen. Die vom Berliner Mieterverein initiierten Meldebögen werden so z.B. direkt an die zuständigen Bezirke geleitet.

Frage 13: Welche Arbeitshilfen hat der Senat zur Anwendung des Genehmigungsverhaltes für Wohnungsabriss gegeben?

Antwort zu 13: Der Senat verweist auf die entsprechenden Ausführungen in den AV-ZwVb.

Frage 14: In welcher Weise wird der Senat künftig dafür Sorge tragen, dass beantragte und erfolgte Wohnungsabriss statistisch erfasst und regelmäßig veröffentlicht werden?

Antwort zu 14: Eine Veröffentlichung von beantragten und erfolgten Wohnungsabrissen ist vom Senat bereits unter datenschutzrechtlicher Betrachtung nicht beabsichtigt.

Frage 15: Wie hoch ist nach Ansicht des Senates der spekulative Leerstand von Wohnraum?

Antwort zu 15: Dem Senat sind keine Informationsquellen bekannt, aus denen sich eine Größenordnung des spekulativen Leerstandes von Wohnraum in Berlin ableiten oder abschätzen ließe.

Frage 16: Welche Maßnahmen realisieren bzw. planen Senat und Bezirke im Umgang mit nach ZwVbG ebenfalls genehmigungsbedürftigem Wohnungsleerstand und wie soll dieser erfasst werden?

Antwort zu 16: Den Bezirken steht mit dem im Datenverarbeitungsverfahren (DV-Verfahren) InWo (Integriertes Wohnungswesen) vorhandenen Teilverfahren ZWOL (Zweckentfremdung/Leerstand) ein DV-Verfahren zur Verfügung, mit dem alle Komponenten des ZwVbG (Zweckentfremdung, Leerstand, Abriss) abgedeckt werden können. Über das Verfahren werden alle entsprechenden Fälle erfasst, bearbeitet und zur Bescheidung (Genehmigung oder Ablehnung) geführt. Entsprechend der neuen Rechtsgrundlage werden zurzeit gemeinsam durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und den Bezirken die notwendigen textlichen Anpassungen der Schreiben und Bescheide als auch notwendige Verfahrensanpassungen bearbeitet und sukzessive dem DV-Verfahren zur Verfügung gestellt.

Frage 18: Welche Auswirkungen hat nach Einschätzung des Senates das ZwVbG auf den Umgang mit leerstehenden öffentlichen Immobilien, in denen sich auch (frühere Betriebs-)Wohnungen befinden?

Antwort zu 18: Das Zweckentfremdungsverbot bezieht sich grundsätzlich auch auf ungenehmigt leerstehenden Wohnraum öffentlicher Immobilien. Bezüglich Betriebswohnungen wird auf die Nummer 6.1 der AV-ZwVb verwiesen.

Berlin, den 12. August 2014

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Aug. 2014)