

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Stefan Förster (FDP)**

vom 04. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. April 2018)

zum Thema:

Ausführungsvorschriften und Rechtsverordnungen zum Homesharing – Entsteht ein neues Bürokratiemonster?

und **Antwort** vom 16. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Apr. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Förster (FDP)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/13932
vom 04. April 2018
über Ausführungsvorschriften und Rechtsverordnungen zum Homesharing – Entsteht ein
neues Bürokratiemonster?

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

Frage 1:

Welche Rechtsverordnungen plant der Senat im Nachgang des zum 1. Mai 2018 in Kraft tretenden Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und welchen Regelungsinhalt sollen diese haben?

Antwort zu 1.:

Der Senat von Berlin wird die in § 1 Abs. 2 des neuen Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes festgeschriebene Ermächtigung wahrnehmen und die „Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ vom 04. März 2014 im Rahmen der „Ersten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ an die künftige Gesetzeslage anpassen.

Der Regelungsinhalt bedarf ergänzender verwaltungsinterner Abstimmungen und kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht final bestimmt werden.

Frage 2:

Welche Ausführungsvorschriften plant der Senat im Nachgang des zum 1. Mai 2018 in Kraft tretenden Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und welchen Regelungsinhalt sollen diese haben?

Antwort zu 2.:

Der Senat von Berlin wird die „Erste Änderung der Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ vom 04. August 2016 im Rahmen der „Zweiten Änderung der Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung

von Wohnraum“ an die künftige Gesetzeslage anpassen. Der Regelungsinhalt bedarf ergänzender verwaltungsinterner Abstimmungen und kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht final bestimmt werden.

Frage 3:

Wie soll künftig sichergestellt werden, dass alle Bezirke nach denselben Kriterien genehmigen und es nicht wie in der Vergangenheit zu einer extrem unterschiedlichen Auslegung kommen wird?

Antwort zu 3.:

Entscheidungen im Zweckentfremdungsrecht stellen stets Einzelfallentscheidungen dar, die ausschließlich anhand der besonderen Betrachtung der konkreten Umstände im Einzelfall beurteilt werden können.

Frage 4:

Sind bürgernahe, digitale, einfache und kostenfreie Lösungen für die Homesharer geplant, deren Ziel eben gerade nicht die kommerzielle Vermietung der eigenen Wohnung darstellt?

Antwort zu 4.:

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind keine Abweichungen zum bisherigen Genehmigungsverfahren im Zweckentfremdungsrecht für sog. Homesharer geplant. Die Bereitstellung des Formulars für die Antragstellung auf Genehmigung zur zweckfremden Nutzung von Wohnraum soll auch hier online erfolgen.

Frage 5:

Wird künftig der Grundsatz gelten, dass eine Genehmigung für das Homesharing im Regelfall zu erteilen und nicht – wie bisher oft praktiziert – zu versagen ist?

Antwort zu 5.:

Die Genehmigung kann auf Antrag erteilt werden, wenn schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Dies ist nach dem neuen Zweckentfremdungsverbot-Gesetz im Regelfall gegeben, wenn die jeweiligen Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten ihre Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, während ihrer Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwenden, soweit der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird. Bei einer Nebenwohnung sind solche überwiegenden schutzwürdigen privaten Interessen in der Regel nur anzuerkennen, wenn die Nutzung im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 des neuen Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes an höchstens 90 Tagen im Jahr erfolgt und daneben keine Hauptwohnung oder eine weitere Nebenwohnung der Antragstellenden im Land Berlin besteht. In diesen Fällen wird eine Genehmigung im Regelfall zu erteilen sein. Dies bedarf, vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Einzelfallentscheidung im Zweckentfremdungsrecht, jedoch stets einer besonderen Betrachtung der konkreten Umstände im Einzelfall.

Frage 7:

Soll diese Registriernummer künftig – ähnlich wie die Steueridentifikationsnummer – lebenslang gleich bleiben und wird einer konkreten Person zugeordnet oder ist bei einem Umzug von einem Bezirk in einen anderen dort bei Nutzung des Homesharings wiederum eine neue Registriernummer zu beantragen?

Antwort zu 7.:

Der zweckentfremdeten Wohnung wird auf Antrag eine eigene Registriernummer vom zuständigen Bezirksamt zugewiesen. Diese ist grundsätzlich nicht auf eine andere Wohnung übertragbar. Bei einem Umzug wäre bei Bedarf die erneute Beantragung einer Genehmigung zur zweckfremden Nutzung von Wohnraum samt Registriernummer für die neue Wohnung erforderlich.

Frage 6:

Wird die erforderliche Registriernummer, die jeder Homesharer bei seinem Bezirksamt beantragen muss, online zu erhalten sein oder ist auch hierfür ein Vor-Ort-Besuch im Bürgeramt notwendig?

Frage 8:

Ist die Registriernummer kostenfrei zu erhalten oder wird hierfür eine Gebühr fällig? Wenn ja, in welcher Höhe und mit welcher Begründung?

Frage 9:

Sind die Anträge für die Registriernummer und die Genehmigung des Homesharings getrennt zu stellen und zwei eigene Verwaltungsvorgänge oder kann beides in einem Termin effizient und zeitsparend erledigt werden?

Antworten zu 6., 8. und 9.:

Es handelt sich um einen Verwaltungsvorgang. Die Registriernummer wird im Anschluss an die Antragstellung auf Genehmigung zur zweckfremden Nutzung des betreffenden Wohnraums zeitgleich mit der Erteilung der Genehmigung postalisch an die im Antrag angegebene Absenderadresse versendet.

Für die Zuweisung der Registriernummer wird keine gesonderte Gebühr fällig.

Frage 10:

Ist weiterhin geplant, dass bei der Untervermietung einer Mietwohnung im Rahmen des Homesharings eine Erlaubnis des Vermieters vorzulegen ist und wenn ja, wie begründet sich dieser unnötige bürokratische Mehraufwand?

Antwort zu 10.:

Über die diesbezügliche künftige Ausgestaltung kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine finale Aussage getroffen werden.

Frage 11:

Welche Gebührensätze werden für die Genehmigung des Homesharings zugrunde gelegt und wird dabei Rücksicht darauf genommen, ob eine nichtkommerzielle (Homesharing) oder kommerzielle (Ferienwohnung) Vermietung zugrunde liegt und wie wird hier differenziert?

Antwort zu 11.:

Nach der derzeitigen Rechtslage beträgt die Gebühr für die Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum nach der Verwaltungsgebührenordnung vom 24. November 2009 je Wohneinheit 225 Euro.

Die künftige Ausgestaltung der Gebühren für die Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend bestimmt.

Berlin, den 16. April 2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen