



Kleine Anfrage	Nummer: 0142/XX Anfragende/r: Wissel, Elisabeth
Wie wirkt sich das Zweckentfremdungsverbot im Bezirk aus?	

Ich frage das Bezirksamt:

- 1.) Wie viele Objekte, die unter das Zweckentfremdungsverbot fallen, wurden 2016 und 2017 vom Bezirksamt als solche festgestellt, und um welche Art der Zweckentfremdung handelte es sich dabei?
- 2.) Bei wie vielen von den festgestellten Objekten konnte die Zweckentfremdung eingestellt werden, bzw. bei wie vielen wurde eine Übergangsfrist für wie lange gewährt?
- 3.) Wurden vom Bezirksamt wegen Verstoßes des Zweckentfremdungsgesetzes Sanktionen verhängt, wenn ja, wie oft und hoch im Einzelnen?
- 4.) Wie viele Wohnungen wurden bei der Zweckentfremdung „Ferienwohnung“ und „Leerstand“, dem normalen Wohnungsmarkt wieder zugeführt, und wie viele nicht?
- 5.) Wie viele Wohnungen wurden bei der Zweckentfremdung „Ferienwohnung“ und „Leerstand“, dann möbliert weiter vermietet, und sieht das Bezirksamt in solchen Fällen weiteren Handlungsbedarf?
- 6.) Wie viele Wohnungen wurden bei der Zweckentfremdung „Ferienwohnung“ und „Leerstand“ dann als Eigentumswohnung verkauft?
- 7.) Wie häufig, und wie werden die Kontrollen bei Verdacht auf Zweckentfremdung von Wohnraum durchgeführt?
- 8.) Wie häufig gibt es Kontrollen der betroffenen Vermieter_innen, nach der Verbots-Mitteilung an sie, zur Unterlassung von Zweckentfremdung?

Berlin, 08. Oktober 2017
Wissel Elisabeth DIE LINKE

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bürgerdienste, Ordnungsamt, Straßen- und Grünflächenamt
Bezirksstadträtin



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. BürgOSGrün, D 10820 Berlin

Herrn
Bezirksverordnetenvorsteher
Stefan Böltes

über
Frau

Bezirksbürgermeisterin
Angelika Schöttler

Geschäftszeichen (bitte immer angeben)
BürgOSGrünDez 290/17/
BzBm 0142/XX

Dienstgebäude: Rathaus Tempelhof
Tempelhofer Damm 165, 12099 Berlin
Zimmer: 2061

Postanschrift: John-F.-Kennedy-Platz,
10820 Berlin

☎ (Durchwahl): 90277-6000

Vermittlung (030) 90277-0
intern (9277)

Telefax (030) 90277-6002

E-Mail: Christiane.Heiss@ba-ts.berlin.de
E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur
geeignet

Datum: 30.10.2017

Kleine Anfrage - lfd. Nr. 0142/XX
der Bezirksverordneten Elisabeth Wissel

über: **Wie wirkt sich das Zweckentfremdungsverbot im Bezirk aus?**

Sehr geehrter Herr Bezirksverordnetenvorsteher Böltes,
die o.g. Kleine Anfrage beantworte ich für das Bezirksamt wie folgt:

Zu Frage 1:

Wie viele Objekte, die unter das Zweckentfremdungsverbot fallen, wurden 2016 und 2017 vom Bezirksamt als solche festgestellt, und um welche Art der Zweckentfremdung handelte es sich dabei?

Antwort:

In dem genannten Zeitraum wurden 1.672 (2016: 957, 2017: 715) Verfahren wegen des Verdachts einer Zweckentfremdung eingeleitet. In 114 (2016: 65, 2017: 49) kontrollierten Fällen konnte keine Zweckentfremdung festgestellt werden. In 19 (2016: 5, 2017: 14) Fällen konnte zwar eine zweckfremde Nutzung festgestellt werden, für diese gilt jedoch ein gesetzlicher Bestandsschutz. In 75 (2016: 37, 2017: 38) Fällen handelte es sich nicht um Wohnraum im Sinne des ZwVbG (z.B. Gewerberäume). Es wurden somit 1.464 zweckentfremdete Wohnungen festgestellt. Davon waren 1.055 (2016: 738, 2017: 317) Ferienwohnungen und 316 (2016: 88, 2017: 228) leerstehende Wohnungen. Die übrigen Wohnungen verteilen sich auf verschiedene Nutzungen (z.B. Arztpraxen, Physiotherapiepraxen, Rechtsanwaltskanzleien, Büronutzungen, Handwerksbetriebe, Galerien).

Zu Frage 2:

Bei wie vielen von den festgestellten Objekten konnte die Zweckentfremdung eingestellt werden, bzw. bei wie vielen wurde eine Übergangsfrist für wie lange gewährt?

Antwort:

Von den zu Frage 1 genannten Zweckentfremdungen konnten bislang insgesamt 721 (2016: 524, 2017: 197) Wohnungen in den Wohnungsmarkt zurückgeführt werden. Die übrigen Verfahren sind noch anhängig. Eine „Übergangsfrist“ o.ä. gibt es nicht.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat am 06.04.2017 in mehreren Berufungsverfahren entschieden, die Frage der Rückwirkung des Verbots dem Bundesverfassungsgericht vorzulegen, da es darin eine Verfassungswidrigkeit sieht. Das Verwaltungsgericht Berlin ist daher bei den Fällen, in denen die zweckfremde Nutzung bereits vor dem Inkrafttreten des Verbots am 01.05.2014 erfolgte, dazu übergegangen, diese Klageverfahren bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts auszusetzen. Das Verwaltungsgericht wird in diesen Fällen derzeit keine Entscheidungen treffen, so dass bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts keine Möglichkeit besteht, diese Verfahren, die einen erheblichen Anteil an den bekannten Zweckentfremdungen ausmachen, abzuschließen, wenn der Betroffene gegen die Entscheidung der Zweckentfremdungsbehörde eine Klage einlegt.

Zu Frage 3:

Wurden vom Bezirksamt wegen Verstoßes des Zweckentfremdungsgesetzes Sanktionen verhängt, wenn ja, wie oft und hoch im Einzelnen?

Antwort:

Sanktionen im gesetzlichen Sinne stellen nur Bußgelder dar, die im Rahmen eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens verhängt werden. Es wurden in 83 Verfahren Bußgeldbescheide erlassen. Insgesamt wurden Bußgelder in Höhe von 173.004,00 EUR verhängt. Eine einzelne Aufstellung wäre mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden.

Zu Frage 4:

Wie viele Wohnungen wurden bei der Zweckentfremdung „Ferienwohnung“ und „Leerstand“, dem normalen Wohnungsmarkt wieder zugeführt, und wie viele nicht?

Antwort:

Es konnten seit dem Inkrafttreten des Verbots 680 Ferienwohnungen sowie 171 zuvor leerstehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Die Frage, wie viele Wohnungen nicht zurückgeführt werden konnten, kann so nicht beantwortet werden. Sofern eine zweckfremde Nutzung festgestellt wurde, wird das Verfahren mit dem Ziel der Rückführung der Wohnung in den Wohnungsmarkt betrieben. Das Verfahren wird erst abgeschlossen, wenn eine Rückführung erfolgt ist.

Zu Frage 5:

Wie viele Wohnungen wurden bei der Zweckentfremdung „Ferienwohnung“ und „Leerstand“, dann möbliert weiter vermietet, und sieht das Bezirksamt in solchen Fällen weiteren Handlungsbedarf?

Antwort:

Das Ziel des ZwVbG ist es, zweckentfremdeten Wohnraum wieder in den Wohnungsmarkt zum dauerhaften Wohnen zurückzuführen. Wenn die Wohnung wieder dem Wohnungsmarkt zum Dauerwohnen zugeführt wurde, ist es unerheblich, ob die Wohnung möbliert oder unmöbliert vermietet wird. Eine Wohnung darf möbliert vermietet werden. Entscheidend ist, dass es sich nicht um eine Kurzzeitvermietung handelt, denn diese stellt kein Wohnen im Sinne des ZwVbG dar.

Zu Frage 6:

Wie viele Wohnungen wurden bei der Zweckentfremdung „Ferienwohnung“ und „Leerstand“ dann als Eigentumswohnung verkauft?

Antwort:

Darüber liegen dem Bezirksamt keine Daten vor.

Zu Frage 7:

Wie häufig, und wie werden die Kontrollen bei Verdacht auf Zweckentfremdung von Wohnraum durchgeführt?

Antwort:

Die Begrifflichkeit „Kontrolle“ wird dahingehend verstanden, dass Ortsbesichtigungen vorgenommen werden. Ortsbesichtigungen erfolgen regelmäßig in den Fällen, in denen sich aus den sonstigen Recherchemöglichkeiten (z.B. Internet) keine ausreichenden Erkenntnisse ergeben.

Ortsbesichtigungen werden in der Regel ohne Ankündigung und immer durch zwei Mitarbeiter_Innen der Zweckentfremdungsstelle durchgeführt. Sofern keine Erkenntnisse gewonnen werden können, weil beispielsweise weder in der betreffenden Wohnung noch in der Nachbarschaft jemand anzutreffen ist, erfolgt in der Regel eine erneute Ortsbesichtigung an einem anderen Tag zu einer anderen Tageszeit.

In Einzelfällen werden Wohnungsbesichtigungen nach vorheriger Terminabsprache durchgeführt. Die Vermieter der Wohnungen haben nach § 5 Abs. 5 ZwVbG den Mitarbeiter_Innen der Zweckentfremdungsstelle zu angemessener Tageszeit zu gestatten, die Wohnung zu betreten. Sofern dies für die Beurteilung einer Zweckentfremdung erforderlich ist, wird das ggf. auch im Wege des Verwaltungszwangs durchgesetzt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wird die betreffende Wohnung kontrolliert und ggf. werden auch Nachbarn befragt. Erkenntnisse werden schriftlich festgehalten und durch Fotos dokumentiert.

Zu Frage 8:

Wie häufig gibt es Kontrollen der betroffenen Vermieter_innen, nach der Verbots-Mitteilung an sie, zur Unterlassung von Zweckentfremdung?

Antwort:

Wenn eine Rückführungsanordnung in den Wohnungsmarkt ergangen ist, wird regelmäßig geprüft, ob dieser auch nachgekommen wird. Sofern der Vermieter mitteilt, dass er die Wohnung einer dauerhaften Nutzung zugeführt hat, muss er dies durch entsprechende Unterlagen nachweisen (z.B. Dauermietvertrag). Eine „Nachkontrolle“ erfolgt dann nur noch in den Fällen, in denen Restzweifel darüber verbleiben, ob die Wohnung tatsächlich dauerhaft zweckentsprechend genutzt wird. In vielen Fällen hat die Zweckentfremdungsstelle auch Kontakt zu Hinweisgebern aus der Nachbarschaft, die die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort täglich erfahren und ggf. der Zweckentfremdungsstelle darüber berichten.

Mit freundlichen Grüßen

Christiane Heiß