

Es gilt das gesprochene Wort

40. Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg
von Berlin am 19.02.2020

Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE gem. § 12 Abs. 1 Satz
3 BezVG i.V. mit § 37 GO BVV

LARA schützen – Räume für den Schutz von Frauen* vor Gewalt im Bezirk sichern

Sehr geehrter Herr Vorsteher, sehr geehrte Damen und Herren,

1. Frage

Welche Gründe hat das Bezirksamt, den ohne Gegenstimmen gefassten Beschluss der BVV vom Dezember 2019 zu missachten, indem es LARA mit Schreiben vom 17. Januar die Verlängerung der Zweckentfremdung versagt - nur, um eine hochpreisige Wohnung für den freien Markt wieder verfügbar zu machen?

Antwort auf 1. Frage

Das Bezirksamt missachtet keine BVV Anträge. Mit dem von der BVV am 11.12.2019 gefassten Beschluss wurde das Bezirksamt ersucht, *zu prüfen*, wie LARA e.V. die notwendige Genehmigung zur Zweckentfremdung erteilt werden kann. Diese Prüfung ist erfolgt; das Ergebnis wurde LARA e.V. mit Bescheid vom 17.01.2020 mitgeteilt.

Das Bezirksamt ist mit der Umsetzung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) betraut. Ziel des Gesetzes ist es, Wohnungen vor einer zweckfremden Nutzung zu schützen und sie dadurch für den Wohnungsmarkt zu bewahren. Dieser gesetzliche Auftrag ist auch zu beachten, wenn es sich um eine hochwertige Wohnung mit entsprechender Miete handelt, denn auch diese haben einen entlastenden Effekt auf den Wohnungsmarkt, indem die Menschen, die diese nutzen, andere Wohnungen nicht nutzen - bei Zuzug - oder freimachen - bei Umzug innerhalb Berlins – (sog. Sickereffekt). Im Übrigen wird das kürzlich beschlossene Gesetz zur Mietenbegrenzung im

Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) sicher auch hier eine mietsenkende Wirkung entfalten.

2. Frage

Warum sah das Bezirksamt keine Veranlassung, den zuständigen Ausschuss für Bürgerdienste/Ordnungsamt trotz Verabredung in der Januar-Sitzung nicht über die Situation von LARA zu informieren?

Antwort auf 2. Frage

Das Bezirksamt hat sich Anfang Februar, also nach der Ausschusssitzung, mit LARA getroffen und wollte diesem Gespräch nicht vorgreifen.

Die Vertreterin von LARA e.V. hat in diesem Gespräch erklärt, dass ein Objekt in der Manfred-von-Richthofen-Straße gefunden wurde, das als neuer Standort geeignet wäre. Die Vertreterin bestätigte auf wiederholtes Nachfragen, dass das Objekt noch zur Verfügung steht. Vom Bezirksamt wurde daraufhin eine Hilfestellung dahingehend angeboten, dass eine Unterstützung bei der Anmietung neuer Räumlichkeiten in der Manfred-von-Richthofen-Straße sowie bei der Vertragsbeendigung der Bestandsschutzwohnung in dem derzeitigen Haus erfolgt. Es wurde hierüber eine konkrete Vereinbarung geschlossen, deren Inhalt zudem auch vorsah, dass sich das Bezirksamt bei der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung um eine Finanzierungszusage bemüht. Leider hat LARA e.V. nur vier Tage später erklärt, dass man die Vereinbarung nicht einhalten wird und sich nicht mehr daran gebunden sieht. Zudem stellte sich heraus, dass das Objekt in der Manfred-von-Richthofen-Straße schon am Tage des Gesprächs nicht mehr zur Verfügung stand. Die Vertreterin von LARA e.V. stellte im Gespräch somit einen bereits überholten Sachstand dar oder war zumindest über diesen nicht informiert.

Das Bezirksamt hat bei dieser Gelegenheit auch seiner Enttäuschung Ausdruck verliehen, dass LARA nicht frühzeitig und kooperativ mit uns das Gespräch gesucht hat, sondern erst zu einem Zeitpunkt, der über einen Monat nach der vereinbarten Frist liegt.

3. Frage

Was sind die ausschlaggebenden Faktoren, die das Ermessen der Behörde zuungunsten der Verlängerung der Zweckentfremdung für das Bezirksamt bestimmen?

Antwort zur 3. Frage:

Für die Erteilung einer Genehmigung zur zweckfremden Nutzung einer Wohnung bestehen enge gesetzliche Regelungen, die vom Bezirksamt zwingend zu beachten sind.

Die Erteilung einer Genehmigung einer zweckfremden Nutzung einer Wohnung steht im Ermessen der Behörde. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung handelt es sich hierbei jedoch nicht um ein freies, ungebundenes Ermessen, sondern um ein intendiertes Ermessen, das auf die Ablehnung eines Antrags ausgerichtet ist. Das Verwaltungsgericht Berlin hat hierzu unter Verweis auf die Rechtsprechung des Obergerichtes Berlin-Brandenburg ausgeführt: „Wegen der Ausgestaltung als repressives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt ist die Ermessensausübung im Sinne eines intendierten Ermessens auf die Versagung der Genehmigung hin angelegt“ (VG Berlin, Urteil vom 03.05.2019, - VG 6 K 139.18). Die Ablehnung stellt bei einem intendierten Ermessen den Regelfall dar, die Genehmigung die Ausnahme. Dies ist darin begründet, dass der Erhaltung von Wohnraum gesetzlich bereits ein überragendes öffentliches Interesse eingeräumt wird.

Und dieses öffentliche Interesse an der Nutzung von Wohnraum durch Mieter zu Mieten mit gesetzlichen Obergrenzen hat die rot-rot-grüne Koalition kürzlich durch den sog. Mietendeckel auch noch einmal klargestellt. Senatorin Lompscher hat dem Schutz von Mieterinnen und Mietern über alle Bedenken hinweg Priorität eingeräumt.

Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung kann daher nur erteilt werden, wenn (gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Wohnraums) ein vorrangiges öffentliches Interesse besteht.

Wie oben bereits ausgeführt, ist das Ermessen gesetzlich bereits auf eine Ablehnung hin ausgerichtet (intendiertes Ermessen), da das gesetzlich vorgegebene öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums grundsätzlich vorrangig ist. Es müsste ein öffentliches Interesse vorliegen, welches höher ist, als das gesetzlich für die Erhaltung des Wohnraums vorgegebene.

In § 3 Abs. 2 ZwVbG ist geregelt, in welchen Fällen in der Regel ein vorrangiges öffentliches Interesse besteht. Dies ist der Fall, wenn Wohnräume zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll. Dies setzt nach § 3 Abs. 2 ZwVbG **jedoch zwingend voraus, dass andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können**. Diese gesetzliche Voraussetzung ist nicht erfüllt.

Die Beratungsstelle LARA e.V. hat für ihre Beratungstätigkeit zwei Wohnungen angemietet. Für eine der Wohnungen besteht ein Bestandsschutz (nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 ZwVbG), da sie bereits vor dem Inkrafttreten des Verbots der Zweckentfremdung von LARA genutzt wurde. Die zweite Wohnung wurde erst nach dem Inkrafttreten des Verbots angemietet und als Beratungsstelle genutzt. Hierfür wurde LARA e.V. am 31.07.2018 eine vorübergehende Genehmigung bis zum 31.12.2019 (17 Monate), erteilt. LARA e.V. wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Genehmigung nur vorübergehend erteilt werden kann, um es dem Verein zu ermöglichen, die Beratungstätigkeit kurzfristig auszuweiten und geeignete Räumlichkeiten im gewerblichen Bereich zu finden. Das Bezirksamt ist dabei davon ausgegangen, dass es kurzfristig nicht möglich ist, geeignete Räumlichkeiten zu finden. Nunmehr hat LARA e.V. die Verlängerung der Genehmigung beantragt und dies vor allem damit begründet, dass der Vermieter der Bestandsschutzwohnung den Verein **nicht aus dem Mietvertrag entlassen würde**.

LARA e.V. hat im Sommer 2019 schriftlich erklärt, geeignete Gewerberäume gesucht zu haben; es wurden auch einige Objekte benannt. Es wurde jedoch nicht nachvollziehbar dargelegt, aus welchen Gründen diese nicht in Betracht kommen. Diese waren

- Miethöhe
- Umbaumaßnahmen erforderlich
- Nur Trockenwände, kein ausreichender Schallschutz
- mangelnde Barrierefreiheit
- Verkehrsanbindung: Keine U-Bahn in der Nähe
- dunkler Hauseingang/Umfeld (Fußweg führt an einem Park vorbei)
- Fenster einsehbar
- Raumaufteilung passt nicht
- zu klein/zu groß, wobei die benötigte Fläche mehrfach schwankte (zwischen 100 und 400m²)

- Sofortige Entscheidung wurde verlangt/Mietbeginn zu kurzfristig
- Räumlichkeiten nur mit Aufzug zu erreichen, was bei den Klientinnen Ängste auslöst
- Atmosphäre eines ehemaligen Bankhauses nicht geeignet
- Räumlichkeiten im Erdgeschoss bzw. Hochparterre wodurch die Beratungsräume einsehbar sind
- Fehlende zentrale Lage
- Weg von der S-Bahn einsam und angsteinflößend für die Klientinnen
- Weg durch ein Gewerbegebiet ungünstig für die Klientinnen

Auf Nachfrage des Amtes hat LARA sich bei diesen Punkten mehrfach widersprochen. So wurde beispielsweise von LARA e.V. über eine Liste mit mehreren Objekten erklärt, dass diese nicht angemietet werden konnten, da die Vermieter nicht an gemeinnützige Organisationen vermieten. Im Rahmen der Ermittlungen der Zweckentfremdungsstelle musste aber festgestellt werden, dass lediglich zwei der aufgelisteten 15 Objekte tatsächlich von LARA besichtigt wurden und davon nur für eines eine Ablehnung durch den Vermieter mit der o.g. Begründung ausgesprochen wurde.

Der von LARA e.V. beauftragte Makler hat den Auftrag von sich aus beendet, da er aufgrund der **durchgehenden Absagen noch vor Besichtigung seitens LARA e.V.** der Auffassung war, dass eine erfolgreiche Suche unwahrscheinlich sei.

Die Gründe für eine Ungeeignetheit von Gewerbeobjekten waren zum Teil auch deshalb nicht nachvollziehbar, weil sie auch vom derzeitigen Standort in der Fuggerstraße 19 nicht erfüllt werden (z.B. Barrierefreiheit, Diskretion).

Widersprüchlichkeiten bestanden auch dahingehend, dass nach Darstellung LARA die **geforderten Mieten** nicht durch die Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung übernommen werden würde. Die Nachfrage des Bezirksamtes bei der Senatsverwaltung ergab, dass marktübliche Mieten durchaus übernommen werden können. Die Zweckentfremdungsstelle hat LARA e.V. unterstützt, indem sie nach eigener Recherche weitere Objekte benannt hat. Diese wurden aber leider ebenfalls aus zumeist nicht nachvollziehbaren Gründen als nicht geeignet beurteilt und abgelehnt.

Der Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung **musste** daher abgelehnt werden. LARA e.V. hat gegen die Ablehnung der Genehmigung Widerspruch eingelegt, über den noch nicht entschieden wurde.

Es entspricht im Übrigen auch der Intention des Senats sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, insbesondere Büronutzungen durch soziale Träger, wie sie auch eine Beratungstätigkeit darstellt, nicht dauerhaft in Wohnungen zuzulassen. Aus diesem Grunde hat der Senat von Berlin in § 3 Abs. 1 der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) die Genehmigungsfreistellung ausdrücklich nur auf die **Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Überlassung zu Wohnzwecken an Leistungserbringende und Zuwendungsempfangende (soziale Träger) beschränkt**. Dies hat seinen Grund darin, dass hierfür geeignete Räume, die keine Wohnräume im Sinne des ZwVbG sind, aber eine Wohnnutzung zulassen, kaum vorhanden sind. Entscheidend anders sieht es jedoch bei Büroräumen aus, denn diese sind vorhanden. Es ist durchaus möglich, in einer Stadt wie Berlin geeignete Gewerberäume für eine Beratungstätigkeit zu finden, so dass Wohnraum hierfür nicht zweckentfremdet werden muss. Ein vorrangiges öffentliches Interesse nach § 3 Abs. 2 ZwVbG besteht aber nur dann, wenn geeignete Gewerberäume nicht zur Verfügung stehen.

Das Bezirksamt möchte ausdrücklich klarstellen, dass es die erfolgreiche Beratungstätigkeit von LARA e.V. respektiert und unterstützt.

Das Bezirksamt begleitet LARA seit fast zwei Jahren bei der Suche nach neuen Räumen und berät den Verein intensiv sowohl hinsichtlich der Rechtslage wie auch bei der Suche und Vermittlung geeigneter Räume. Zusätzlich hat das Amt für Stadtentwicklung angeboten, bei Neubauvorhaben Räume für LARA zu vermitteln.

Zusammenfassung:

Es geht eben nicht darum, darauf hinzuwirken, dass die Tätigkeit von LARA e.V. behindert oder gar eingestellt wird. Die Frage, die sich dem Bezirksamt vor dem Hintergrund des ZwVbG stellt, lautet eben nicht, ob es LARA e.V. erlaubt werden soll, die Beratungstätigkeit weiterhin auszuüben, sondern ob diese in Wohnräumen ausgeübt werden muss. Das Bezirksamt ist dabei verpflichtet, das Zweckentfremdungsrecht zu beachten und darauf hinzuwirken, dass Wohnräume zum Wohnen genutzt werden. LARA e.V. ist deshalb für einen Zeitraum von eineinhalb Jahren (!) die Möglichkeit eingeräumt worden, Gewerberäume zu finden. LARA e.V. hat diese Zeit leider nicht genutzt.

Anzumerken ist insbesondere auch, dass LARA e.V. durch die Verlängerung des Mietvertrages der Bestandsschutzwohnung die Ursache für die nun bestehende

Problematik selbst gesetzt hat. Mit Bescheid vom 31.07.2018 wurde die vorübergehende Nutzung der Wohnung im 2. OG bis zum 31.12.2019 genehmigt. Die Wohnung wurde daraufhin von LARA e.V. auch bis zum 31.12.2019 befristet angemietet. Hier wurde nachvollziehbar gehandelt, indem die Mietdauer an die Gültigkeitsdauer der Genehmigung geknüpft wurde. Nicht nachvollziehbar ist dagegen, dass LARA e.V. den Mietvertrag für die Wohnung im 3. OG, die dem Bestandsschutz unterliegt, **am 14.09.2018 – also in Kenntnis der nur bis zum 31.12.2019 genehmigten Nutzung der anderen Wohnung im 2. OG – bis zum 31.03.2021 verlängert hat.** Es wäre zu erwarten gewesen, dass die Verlängerung nur bis zum 31.12.2019 erfolgt, um die beiden Mietdauern zu synchronisieren. Ob diesem Handeln mangelnde Sorgfalt oder Kalkül zugrunde liegt, vermag das Bezirksamt nicht zu beurteilen.

Nunmehr beruft sich LARA e.V. auf die noch bis zum 31.03.2021 laufende Mietdauer der Bestandsschutzwohnung und wünscht die Genehmigung der Zweckentfremdung über den 31.12.2019 hinaus bis zum 31.03.2021 auch für die zweite Wohnung. Dieses Vorgehen und die zumindest defensive Suche nach einem neuen Standort erwecken den Eindruck, dass LARA e.V. von einer Verlängerung der Genehmigung ausging und die sehr deutlichen Aussagen des Bezirksamtes, dass die Gültigkeitsdauer der Genehmigung für die Suche eines neuen Standorts zu nutzen sei, nicht ernst nahm. Das Zweckentfremdungsrecht und die notwendige Ermessensabwägung kann jedenfalls nicht durch vollendete Tatsachen bestimmt werden. Das Bezirksamt bedauert es sehr, dass die wertvolle Tätigkeit von LARA e.V. durch dieses Handeln beeinträchtigt wird. Es muss aber festgestellt werden, dass nicht das Verhalten des Bezirksamtes ursächlich für die momentane Situation ist, sondern das von LARA e.V.

Wie oben bereits ausgeführt wurde, hat eine Anfrage bei der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung ergeben, dass von dort auch höhere Gewerbemieten übernommen werden. LARA e.V. erklärte jedoch wiederholt, dass Objekte nicht in Betracht kämen, weil man davon ausging, dass die Miete nicht von der Senatsverwaltung übernommen wird.

Das Land Berlin fördert den Bau von Wohnungen in großem Maße, da diese dringend für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum benötigt werden. In diesem Rahmen wäre es sehr widersprüchlich und wenig konsequent, wenn die

Zweckentfremdungsbehörden sozialen Trägern eine Nutzung von Wohnräumen genehmigen würden, weil die Kosten für Gewerberäume nicht von der Senatsverwaltung, also dem Land Berlin, übernommen werden. In diesem Zusammenhang würde sich das Bezirksamt wünschen, dass ein Engagement und eine Fürsprache, wie sie hier gezeigt wird, auch gegenüber der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung vorgebracht würde. Es besteht schließlich nicht nur die Möglichkeit, aus Kostengründen Wohnräume zu nutzen, die von Menschen bewohnt werden könnten, die dringend darauf angewiesen sind. Es besteht daneben eben auch die Möglichkeit, auf die Senatsverwaltung einzuwirken, um zu verhindern, dass die Anmietung geeigneter Gewerberäume an der geforderten Gewerbemiete scheitert. Derartige Bemühungen vermag das Bezirksamt leider nicht zu erkennen.

4. Frage

Warum erkennt das Bezirksamt das durch den Beschluss vom 17. Januar begründete öffentliche Interesse nicht an, das Grundlage einer Verlängerung der Zweckentfremdung wäre?

Antwort zur 4. Frage

Ein Beschluss vom 17. Januar ist dem Bezirksamt nicht bekannt. Dem Bezirksamt ist lediglich der Beschluss vom 11.12.2019 bekannt. Das Bezirksamt erkennt auch unabhängig von diesem Beschluss ein öffentliches Interesse an. Es sieht jedoch kein **vorrangiges** öffentliches Interesse, also ein öffentliches Interesse an der Nutzung der Wohnung für die Beratungstätigkeit, welches das gesetzlich vorgegebene öffentliche Interesse an der Nutzung zu Wohnzwecken übersteigt.

Es wird offenbar auch verkannt, dass das Bezirksamt nicht willkürlich Genehmigungen erteilen darf. Gleiche Sachverhalte verlangen auch im Ermessenswege einheitliche Entscheidungen. Eine Ausnahme nur für LARA e.V. würde gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen.

5. Frage

Wie geht das Bezirksamt damit um, dass mit der Verfolgung von Zweckentfremdung auch soziale Einrichtungen unter Druck geraten, die aufgrund des unregulierten Gewerbemietmarktes Probleme haben, passende Räume zu finden?

Antwort zur 5. Frage

Es ist widersprüchlich und inkonsequent, wenn das Land Berlin mit hohem finanziellen Aufwand den Wohnungsbau fördert und gleichzeitig soziale Einrichtungen mit Zuwendungen für die Mietkosten nur unzureichend unterstützt, so dass diese in den Wohnungsmarkt gedrängt werden. Die Lösung kann nicht sein, Wohnungen für soziale Einrichtungen zur Verfügung zu stellen, sondern die Zuwendungen für soziale Träger soweit zu erhöhen, dass Gewerberäume angemietet werden können.

In der Genehmigungspraxis kommt es entscheidend auf die Nutzungsart von Räumen an. Es ist schwierig, **Gewerberäume zu finden, die zum Wohnen (z.B. für betreutes Wohnen) geeignet sind**. Deshalb wird hier vermehrt davon auszugehen sein, dass die Regelung des § 3 Abs. 2 ZwVbG häufiger erfüllt sein wird. Entsprechende Genehmigungen wurden daher auch erteilt. Für eine **Büronutzung** hingegen stehen ausreichend geeignete Gewerberäume zur Verfügung.

6. Frage

Besteht die Wertschätzung des Projekts durch das Bezirksamt darin, die Mitarbeitenden sowie die Klient_innen durch die Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes unter Druck zu setzen und ihnen nicht die vom Verein gewünschte Frist bis März 2021, dem Ende des Vertrags mit dem Vermieter, zu gewähren?

Antwort auf 6. Frage

Ich verweise auf die Ausführungen zu den Fragen 1-5 und weise die in der Frage implizierte Wertung zurück.

7. Frage

Wie geht das Bezirksamt mit der Tatsache um, dass bei vorzeitigem Auszug des Vereins qua Abhebungsvertrag mit dem Vermieter hohe Ausgleichszahlungen sowie weitere Kosten fällig werden könnten?

Antwort auf 7. Frage

Auf die Antwort zu Frage 3 wird verwiesen.

Es war zumindest fahrlässig, den Mietvertrag für die Bestandsschutzwohnung in Kenntnis der befristeten Genehmigung bis zum 31.12.2019 für die andere Wohnung bis zum 31.03.2021 zu verlängern.

LARA e.V. hat damit selbst die Ursache für die nunmehr bestehende Problematik gesetzt.

8. Frage

Sind die alternativen Lösungen des Bezirksamts so tragfähig, dass LARA zeitnah in Räume ziehen können, die barrierefrei, bezahlbar und bezugsfertig sind?

Antwort auf 8. Frage

Das Bezirksamt kann derzeit keine tragfähige Lösung anbieten. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass das Bezirksamt für die Suche eines neuen Standorts einen Zeitraum von 17 Monaten zur Verfügung gestellt und zudem auch selbst recherchierte Objekte benannt hat.

Es wird auch noch einmal auf das Angebot der Stadtentwicklung verwiesen, das ebenfalls nicht angenommen wurde.

Am 06.02.2020 wurde LARA e.V. angeboten, dass gemeinsam eine Lösung gesucht wird. Als konkrete Ansatzpunkte waren die vorzeitige Beendigung des derzeitigen Mietvertrages der Bestandsschutzwohnung sowie die Eignung des im Gespräch von LARA e.V. genannten Objekts Manfred-von-Richthofen-Straße vereinbart worden. Das Bezirksamt hatte zugesagt, die mierechtlichen Möglichkeiten für die Beendigung des bisherigen Mietvertrages zu prüfen. Zudem sollte für das Objekt Manfred-von-Richthofen-Straße die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung geprüft und die Übernahme der Mietkosten durch die Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung erreicht werden. Diese Vereinbarung wurde nur wenige Tage später einseitig von LARA e.V. aufgekündigt, wobei sich ergab, dass das Objekt in der Manfred-von-Richthofen-Straße bereits zum Zeitpunkt des Gesprächs nicht mehr zur Verfügung stand. Das muss irritieren, da die Vertreterin von LARA e.V. auf wiederholte Nachfrage noch im Gespräch am 06.02.2020 mehrfach bestätigte, dass dieses Objekt noch zur Verfügung stünde.

Bezirksstadträtin Christiane Heiß