

17. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
(Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG)**

Vom:

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel I

Inhaltsübersicht:

- § 1 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
- § 2 Genehmigungsgründe
- § 3 Nebenbestimmungen
- § 4 Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot
- § 5 Treuhänder/-innen
- § 6 Mitwirkungs- und Duldungspflicht
- § 7 Datenerhebung und Datenschutz
- § 8 Freiwillige Abhilfe, Informationsrecht

§ 9 Ordnungswidrigkeiten
§ 10 Einschränkung eines Grundrechts

Artikel II

Inkrafttreten/Außerkrafttreten

Zu Artikel I:

§ 1 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

(1) Sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, darf Wohnraum im Gebiet des Land Berlin anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der zuständigen Behörden zugeführt werden. Die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung befristet oder unbefristet festzustellen, ob eine Gefährdungslage im Sinne des Satzes 1 gegeben ist.

(2) Eine Zweckentfremdung im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird. Als Zweckentfremdung gelten insbesondere

1. die Verwendung von Wohnraum für ausschließlich gewerbliche oder freiberufliche Zwecke,
2. die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs, insbesondere durch dauernde Fremdenbeherbergung oder gewerbliche Zimmervermietung (oder die Einrichtung von Schlafstellen),
3. das Unbrauchbarmachen von Wohnraum, insbesondere durch bauliche Veränderungen oder Nutzung,
4. der Abbruch von Wohnraum,
5. das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten. Als Beginn des Leerstands gilt der Zeitpunkt des Auszugs der letzten Bewohnerin bzw. des letzten Bewohners.

(3) Findet die gewerbliche oder freiberufliche Nutzung in der Hauptwohnung der Nutzungsberechtigten statt und beträgt weniger als 50 vom Hundert der Gesamtwohnfläche, ist im Zweifel anzunehmen, dass gleichzeitig die Wohnnutzung aufrechterhalten wird und damit keine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes vorliegt.

(4) Verfügungsberechtigte haben die Verpflichtung, Zweckentfremdungen im Sinne dieses Gesetzes abzuwenden.

(5) Das Gesetz gilt für alle als Wohnraum errichtete oder genutzte Wohnungen, die nach dem 13. Juni 2002 zweckentfremdet wurden.

§ 2 Genehmigungsgründe

(1) Die Genehmigung nach § 1 ist auf Antrag der/des Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten zu erteilen, wenn ein berechtigtes öffentliches Interesse oder ein schutzwürdiges Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Ein überwiegendes berechtigtes Interesse an der zweckfremden Nutzung liegt in der Regel vor, wenn diese bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes bestand. Die bzw. der Nutzungsberechtigte darf im Einvernehmen mit der bzw. dem Verfügungsberechtigten einen Antrag nach Satz 1 stellen.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus. Ein beachtliches Angebot im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn

1. der Ersatzwohnraum vorrangig in einer vergleichbaren Wohnlage nach aktuell geltender Fassung des Mietspiegels und innerhalb eines Stadtteils, in dem der Wohnraum zweckentfremdet wird geschaffen wird,

2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,

3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,

4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum ist,

5. der Ersatzwohnraum nach vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit geschaffen wird,

6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zur Verfügung steht.

(3) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Absatz 1 entscheidet das zuständige Bezirksamt.

§ 3 Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung kann dem Verfügungsberechtigten oder dem Nutzungsberechtigten befristet, bedingt unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden. Das Ersatzwohnraumangebot kann durch Nebenbestimmungen gesichert werden.

(2) Die Höhe der Ausgleichszahlung muss den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, ausgleichen. Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall abgesenkt werden, insbesondere wenn bei gewerblicher oder beruflicher Nutzung

die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung oder Abwanderung führen würde. Das Gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung nachweislich in erheblichem Maße der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient.

§ 4 Wohnungsnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

(1) Wird Wohnraum entgegen § 1 zu anderen als Wohnzwecken genutzt, so kann die zuständige Behörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte oder der Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen hat (Wohnnutzungsgebot). Die zuständige Behörde setzt für eine möglichst zügige Umsetzung des Wohnnutzungsgebots eine angemessene Frist. Im Falle von mehr als zwölfmonatigem Leerstand soll die Frist nicht mehr als drei Monate betragen. Kommt der Verfügungsberechtigte der Anordnung nicht innerhalb der gesetzten Frist nach und steht anderweitiger Wohnraum nicht zur Verfügung, kann die zuständige Behörde ein Belegungsrecht (Besetzungsrecht) ausüben. Wird Wohnraum entgegen § 1 zu anderen als Wohnzwecken genutzt, so kann die zuständige Behörde auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).

(2) Ist Wohnraum entgegen § 1 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann die zuständige Behörde anordnen, dass die/der Verfügungsberechtigte auf ihre/seine Kosten den früheren Zustand wieder herstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die/den Verfügungsberechtigte/n unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für den Neubau in gleicher Größe, Ausstattung, und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so kann die zuständige Behörde die Schaffung von Ersatzwohnraum nach § 2 Absatz 2 oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 3 Absatz 1 verlangen.

(3) Ist aufgrund geplanter Umbau- oder Neubaumaßnahmen ein Leerstand von mehr als sechs Monaten absehbar, kann die zuständige Behörde auch anordnen, dass die/der Verfügungsberechtigte oder die/der Nutzungsberechtigte eine Zwischenvermietung vorzunehmen hat. Wird Wohnraum nach Auszug der/des letzten Bewohnerin/s nicht innerhalb von mehr als sechs Monaten wieder zu Wohnzwecken genutzt, so ist die/der Verfügungsberechtigte verpflichtet, dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen, die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.

§ 5 Treuhänder/-in

(1) Kommt der Verfügungsberechtigte der Aufforderung zur Beseitigung der Zweckentfremdung gemäß § 1 Abs. 2 nach und kann dies nicht in angemessener Zeit mit den anderen Mitteln des Verwaltungszwangs erreicht werden oder ist ihre Anwendung erfolglos, kann das zuständige Bezirksamt einen Treuhänder/-in einsetzen.

(2) Mit der Bestellung der/des Treuhänderin/s ist der/dem Verfügungsberechtigten der Besitz eingewiesen. Das zuständige Bezirksamt verschafft der/dem Treuhänder/-in – erforderliches mit Zwangsmaßnahmen – den tatsächlichen Besitz. Die/der Treuhänder/-in hat das Recht, anstelle der/des Verfügungsberechtigten die an diesen gestellten Forderungen nach diesem Gesetz zu erfüllen. Sie/Er hat das Recht und die Pflicht, das Grundstück nebst Gebäude zu

verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer/seiner Aufgaben erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die/den Verfügungsberechtigte/n vorzunehmen und abzuschließen.

(3) Die/der Treuhänder/-in hat der/dem Verfügungsberechtigten und dem zuständigen Bezirksamt zu den vom zuständigen Bezirksamt bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Die/der Treuhänder/-in hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung und die Erstattung ihrer/seiner baren Auslagen. § 16 Absatz 3 Verwaltungsverfahrensgesetz in der jeweils geltenden Fassung gilt entsprechend. Das zuständige Bezirksamt ist berechtigt, mittels Verwaltungsakt die Kosten im Voraus auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags einer/eines vereidigten Bausachverständigen oder aufgrund der von der/dem Treuhänder/-in gestellten Rechnung von der/vom Verfügungsberechtigten einzuziehen. Bei dem Aufwendungsersatzanspruch und dem Anspruch auf Ersatz der Vergütung der/des Treuhänderin/s handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne von § 10 Absatz 1 Nr. Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung.

(4) Die Bestellung der/des Treuhänderin/s ist wieder aufzuheben, sobald die übertragene Aufgabe erfüllt ist oder zur Sicherung der Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken hierfür kein Bedürfnis mehr besteht. Das zuständige Bezirksamt kann die/den Treuhänder/-in jederzeit abberufen, auch wenn die Voraussetzungen nach Satz 1 nicht vorliegen.

(5) Rechtsbehelfe gegen die Einsetzung einer/eines Treuhänderin/s haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 6 Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner/-innen sind verpflichtet, den Beauftragten der zuständigen Behörde das Betreten des Wohnraums zu gestatten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Das Betreten ist vorher anzukündigen; es darf nur zu angemessenen Tageszeiten erfolgen. Die zuständige Behörde kann in begründeten Fällen auch anordnen, dass Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner/-innen persönlich erscheinen.

(2) Besteht begründeter Verdacht, dass Wohnraum entgegen § 1 nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, sind die Beauftragten der zuständigen Behörde auch ohne Ankündigung zum Betreten berechtigt.

(3) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner/-innen haben Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, soweit das zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Wird Wohnraum nach Auszug der letzten Bewohnerin bzw. des letzten Bewohners nicht innerhalb von sechs Monaten wieder zu Wohnzwecken genutzt, so ist der Verfügungsberechtigte außerdem auf Verlangen der zuständigen Behörde verpflichtet, ihr unverzüglich die Gründe dafür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen

(4) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner/-innen sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum vorübergehend zu räumen.

§ 7 Datenerhebung und Datenschutz

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Sinne dieses Gesetzes sind die zuständigen Bezirksämter befugt, folgende Daten von Eigentümer/-innen, Verwalter/-innen, beauftragten Rechtsanwält/-innen, Mieter/-innen und sonstigen Nutzer/-innen von Wohnraum zu erheben und verarbeiten:

- a) Familienname, Vorname, Telefonnummer und gegenwärtige Anschrift,
- b) Anschrift, Lage, Fläche, Ausstattung und Nutzungsart der Wohnung.

Die Übermittlung der in Satz 1 aufgeführten Daten an die Beteiligten oder zwischen Behörden und sonstigen öffentlichen Stellen darf nur zur Klärung eines Sachverhalts im Rahmen dieses Gesetzes erfolgen.

§ 8 Freiwillige Abhilfe, Informationsrecht

(1) Bevor die zuständige Behörde eine Anordnung erlässt, sollen die Verpflichteten unter Fristsetzung zur freiwilligen Abhilfe veranlasst werden. Die zuständige Behörde kann auf den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einer Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung hinwirken, in dem die zur Abhilfe erforderlichen Maßnahmen von dem Verpflichteten zugesagt sowie die Fristen genannt sind. Kommt es nicht zur Abhilfe, so hat die zuständige Behörde vor der Anordnung von Maßnahmen den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; ihre Stellungnahmen sollen angemessen berücksichtigt werden.

(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn Art und Umfang der Mängel oder der Verstöße es erfordern, dass die zuständige Behörde eine Anordnung sofort erlässt.

(3) Die Verfügungsberechtigten sollen von Anordnungen und Genehmigungen, die sie betreffen und an den Nutzungsberechtigten oder an die Bewohner/-innen gerichtet werden, eine Durchschrift erhalten. Dies gilt entsprechend für den Nutzungsberechtigten bei Anordnungen oder Genehmigungen, die sich an den Verfügungsberechtigten oder die Bewohner/-innen richten.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

- einer unanfechtbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 5 Absatz 1 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,
- entgegen § 1 Absatz 2, ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt,
- entgegen § 1 Absatz 3 eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war,
- entgegen § 3 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
- entgegen § 6 Absatz 3 Auskünfte nicht gibt oder Unterlagen nicht vorlegt
- entgegen § 6 Absatz 3 Satz 2 die erforderliche Anzeige unterlässt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

§ 10 Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 Grundgesetz, Artikel 28 Absatz 2 Verfassung von Berlin) eingeschränkt.

Artikel II

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündigung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Es tritt mit dem Ablauf von zehn Jahren nach Inkrafttreten außer Kraft.

(Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum (Datum) zu berichten.)

Begründung:

Die Sicherstellung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung ist eine zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik. Artikel 28 der Berliner Verfassung verpflichtet Senat und Abgeordnetenhaus dazu, das Recht von Jeder und Jedem auf angemessenen Wohnraum zu garantieren und besonders für Menschen mit geringem Einkommen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen.

Die rechtliche Grundlage für den Erlass dieses Gesetzes ist Artikel 6 § 1 Mietrechtsverbesserungsgesetz (MRVerbG). Im MRVerbG heißt es: „Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, zu bestimmen, dass Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, zu bestimmen, dass Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stellen zugeführt werden darf...“.

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ermöglicht es das Gesamtwohnraumangebot in Berlin zu erhalten und vor Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum oder Ferienwohnungen, dessen Abriss oder spekulativen Leerstand zu schützen. Der mit der zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungspflicht verbundene Eingriff in die Verfügungsbefugnis des Eigentümers ist nicht unerheblich. Aber die diesem Gesetz zugrunde liegende empirische Untersuchung zur Wohnungsmarktsituation zeigt für Berlin insgesamt einen angespannten Wohnungsmarkt und eine berlinweite geringe Leerstandsquote (Indikator Wohnungsmarktbilanz bei 2,21%) sowie eine hohe Anzahl an Ferienwohnungen (besonders innerhalb des S-Bahnringes; ca. 12.000).

Die Wohnraumknappheit bzw. Verengung des Wohnungsmarktes ist im Rahmen einer umfangreichen Wohnungsmarktanalyse, basierend auf aussagekräftigen Indikatoren, von GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, festgestellt worden („Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse“, April 2012). Auch Untersuchungen der letzten Jahre durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und die Investitionsbank Berlin verstärken das Ergebnis einer erheblichen Wohnungsknappheit. Neben einer regelmäßigen Leerstandsanalyse durch den Senat soll in Zukunft auch eine Orientierung an dem zur Verfügung stehenden Wohnraum erfolgen, um den angespannten Wohnungsmarkt zu belegen.

Es besteht die Möglichkeit, das Zweckentfremdungsverbot für die gesamte Stadt wieder einzuführen, weil die Verengung des Wohnungsmarktes insgesamt eine kritische Schwelle überschritten hat. Angesichts des starken Zuzugs nach Berlin, der positiven Bevölkerungsentwicklung und der weiterhin zunehmenden „Versingelung“ der Haushalte muss davon ausgegangen werden, dass sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt noch weiter anspannen wird. Hamburg hat bei der Beschränkung eines Zweckentfremdungsgesetzes (Hmb. Wohnraumsetzungsgesetz) auf einzelne Bezirke bzw. Teile der Stadt negative Erfahrungen gemacht und daher nun das gesamte Stadtgebiet gesetzlich vorgeschrieben. Um aber den Veränderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden, sollte die Verordnung zunächst auf zehn Jahre befristet werden.

Die seinerzeit für Berlin erlassene Verordnung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum wurde vom Oberverwaltungsgericht Berlin zum 1. September 2000 außer Kraft gesetzt (Urteil vom 13.06.2002, OVG 5 B 20.01), weil das Gericht die Voraussetzungen für den Erlass einer derartigen Verordnung nicht mehr als gegeben ansah. Begründet wurde diese Entscheidung insbesondere mit der richterlichen Feststellung, dass die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt entspannt sei. Seit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin hat sich der Wohnungsmarkt in Berlin aber deutlich verändert. Auch stützte sich das Urteil damals auf die Aussagen und Handlungen des Berliner Senats, der z.B. zur gleichen Zeit damals die Freistellung von Belegungsrechten beschloss. Durch geringen Neubau bei gleichzeitigem Anstieg der Zahl der Haushalte ist eine Verknappung von Wohnraum, besonders in den unteren Preissegmenten, eingetreten. Angesichts dieser Entwicklung erscheint es grundsätzlich unerwünscht, dass Wohnraum frei und uneingeschränkt dem Wohnraum entzogen werden kann. Da die Bevölkerung Berlins im Stadtgebiet nicht in genügendem Maße mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen versorgt werden kann, bedarf es neben den Möglichkeiten der Mietenbegrenzung, der Sanierung von Wohnraum und der Schaffung von neuem Wohnraum auch eines geeigneten Instruments, durch das die Verringerung des vorhandenen Wohnraumbestandes verhindert werden kann.

Ohne dieses Gesetz würde die in der Stadt bestehende Wohnungsmangellage ignoriert. Die Schwierigkeiten insbesondere einkommensschwacher Haushalte, angemessenen Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen zu finden, werden sich dann noch weiter verschärfen – auch wenn dabei noch andere gesetzliche Maßnahmen eine erheblichere Rolle spielen (fehlende Mietobergrenzen). Allein mit bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Instrumenten kann dieser Fehlentwicklung am Wohnungsmarkt nicht Einhalt geboten werden.

Seit der Förderalismusreform haben die Länder die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für das Recht des Wohnungswesens gemäß Artikel 72 Abs. 1 und Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes erhalten. Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG) vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745, 1746), zuletzt geändert durch Artikel 209 Absatz 5 des Gesetzes vom 19. April 2006 (BGBl. I S. 866), gilt gemäß Artikel 125 a des Grundgesetzes nur solange weiter, bis die Bundesländer eigenständige Regelungen treffen.

Durch die in Intervallen notwendige Überprüfung eines Wohnraummangels kommen nicht bezifferbare Kosten auf die zuständige Senatsverwaltung zu. Das Aufgabenfeld des Zweckentfremdungsrechts muss neu aufgebaut werden, da nach der Aufhebung der alten Zweckentfremdungsregelung an die tatsächliche Wohnungsmarktsituation und die Sicherung einer einheitlichen Anwendung des Gesetzes und der darauf beruhenden Zweckentfremdungsverbot-Verordnung entsteht der Bedarf für eine zusätzliche Stelle (Besoldungsgruppe A 10 – A 11).

Die Bezirke werden in nicht bezifferbarer Höhe durch den Personalbedarf für den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts belastet. Es ist nicht absehbar, wie hoch der personelle Bedarf in den Bezirken sein wird. Es ist aber von einem zusätzlichen Bedarf von mindestens 3 Stellen je Bezirk auszugehen (Besoldungsgruppe A 10 – A11). In der Zeit der Anwendung des Zweckentfremdungsrechts in Berlin vor 2002 waren in einigen Bezirken zweitweise jeweils mehr als 10 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen ausschließlich mit dem Vollzug der damals geltenden Zweckentfremdungsverbot-Verordnung befasst.

Der Wirtschaft und den Bürger/-innen entstehen unmittelbar keine Kosten. Nur durch Ausgleichszahlungen und Bescheidegebühren für Verfügungsberechtigte können Kosten entstehen, wenn sie unrechtmäßig bzw. ohne Genehmigung die Umwandlung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken betreiben. Die Höhe der möglichen Ausgleichszahlungen richtet sich nach dem jeweiligen Einzelfall.

Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Absatz 1 bestimmt den Anwendungsbereich des Gesetzes. Die Zweckentfremdung von Wohnraum wird von einer Genehmigung abhängig gemacht, wenn eine Wohnraummangel-lage vorliegt. Ob eine solche Wohnraummangel-lage besteht, wird von der für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung für ganz Berlin festgelegt. Die Vorschrift führt zu einem Verbot mit Genehmigungsvorbehalt. Um den Veränderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden, sollte die Verordnung zunächst auf 10 Jahre befristet werden. Eine Begrenzung des Gesetzes auf einzelne Bezirke würde die Rechtssicherheit des Gesetzes gefährden. In der Ausführungsvorschrift können aber Ausnahmen benannt werden.

Absatz 2 enthält eine nicht abschließende Aufzählung der Maßnahmen, bei denen typischerweise eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vorliegt. Aus der Formulierung folgt, dass eine Zweckentfremdung (nur) dann nicht vorliegt, wenn weniger als 50 v. H. der Nutzfläche nicht (mehr) dem Wohnen dient. Mit der Formulierung „insbesondere“ wird der Anwendungsbereich des Absatz 1 auch für untypische Fälle geöffnet, wie etwa die Zerstörung und die Preisgabe des Verfalls von Wohnraum. Die zweckfremde Nutzung zur dauernden Fremdenbeherbergung und die Überlassung an wechselnde Nutzer des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs soll den Verlust von Wohnraum durch die Vermietung von sogenannten Ferienwohnungen verhindern. Zweck der Regelung hinsichtlich des mehr als sechsmonatigen Leerstands ist die mit dem Gesetz bezweckte Verpflichtung des Verfügungsberechtigten zu-zuführen.

In Absatz 3 wird klargestellt, dass grundsätzlich Verfügungsberechtigte die Verpflichtung haben, Zweckentfremdungen im Sinne dieses Gesetzes abzuwenden. Absatz 4 und 5 regeln die Frage der Rückwirkung so, dass dieses Gesetz auch für alle als Wohnraum errichtete oder genutzte Wohnungen gilt, die nach der Verkündung des Urteils über den Wegfall der damaligen Zweckentfremdungsverbotsverordnung. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin (Urteil vom 13.06.2002, OVG 5 B 20.01) regelten die Genehmigungsfreiheit zum 1. September 2000. Damit besteht kein automatischer Bestandsschutz für z.B. eine bereits bestehende Ferienwohnung, die nach dem 13. Juni 2002 errichtet wurde. In diesen Fällen muss

eine Genehmigung beantragt werden. Ob eine Genehmigung erteilt wird bei den sog. Alt-Fällen, liegt im Ermessen der zuständigen Bezirksämter. Dargelegt werden muss ein berechtigtes öffentliches Interesse an der nachträglichen Genehmigung. Der Vertrauensschutz wird nicht generell aufgehoben, sondern im Einzelfall von den Bezirksämtern entschieden. Aber auch wenn das Land Berlin bis dahin noch keinen Gebrauch von einem Gesetz zum Zweckentfremdungsverbot gemacht hat, sollen Verfügungsberechtigte und Nutzungsberechtigte keinen generellen Vertrauensschutz genießen. Dies stützt sich auf die Verpflichtung des Landes Berlin aus Artikel 28 Absatz 1, angemessenen Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, zu schaffen und zu erhalten.

Zu § 2 Genehmigungsgründe

Absatz 1 ist Ausfluss des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Belange oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

Vorrangige öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind insbesondere dann gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen oder Diensten verwendet werden soll, die gerade in einem bestimmten Teil der Stadt benötigt werden, für die aber geeignete andere Räume nicht zur Verfügung stehen. Dies kann grundsätzlich für Betreuungseinrichtungen angenommen werden, die der Stabilisierung und Verbesserung sozio-ökonomisch benachteiligter Nachbarschaften dienen. Dies gilt auch, wenn ein freier Träger in der Wohnung Leistungen nach einem Sozialgesetzbuch erbringt.

Schutzwürdige private Interessen liegen insbesondere dann vor, wenn die Mieterin/der Mieter oder die Vermieterin/der Vermieter ohne die Nutzung der Räume in ihrer/seiner wirtschaftlichen Existenz bedroht oder der Wohnraum nicht mehr erhaltungswürdig ist.

Absatz 2 eröffnet die Möglichkeit, zweckfremde Nutzung durch Kompensation zuzulassen. Dabei muss es sich aber um ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum handeln. Absatz 2 1. bis 6. regeln die genauen Bedingungen, die dazu durch die/den Verfügungsberechtigten erfüllt werden müssen.

Absatz 3 stellt klar, dass die Entscheidung über die Erteilung einer Genehmigung im pflichtgemäßen Ermessen des zuständigen Bezirksamtes liegt.

Zu § 3 Nebenbestimmungen

Diese Nebenbestimmungen legen im Absatz 1 fest, dass die Genehmigung der/dem Verfügungsberechtigten oder auch Nutzungsberechtigten befristet, bedingt unter Auflagen, insbesondere zur Leitung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden.

Absatz 2 stellt fest, dass sog. Ausgleichszahlungen den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung von Wohnraum entsteht, ausgeglichen werden muss. Damit soll vermieden werden, dass Verfügungsberechtigter Ausgleichszahlungen in Kauf nehmen, ohne ihrer Verpflichtung nachzukommen, Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes abzuwenden. Dabei kann jedoch die Höhe der Ausgleichszahlungen im Einzelfall von den Bezirksämtern abgesenkt werden, um eine Existenzgefährdung zu vermeiden.

Zu § 4 Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

Die Bezirksämter haben danach die Befugnis, von der/vom Verfügungsberechtigten die Beseitigung einer ungenehmigten Zweckentfremdung von Wohnraum und die Wiederzuführung zu Wohnzwecken zu verlangen. Der Paragraph räumt der zuständigen Behörde ein Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot ein, sofern die/der Verfügungsberechtigte ihren/seinen Verpflichtungen nicht nachkommt trotz gesetzter Frist. Dabei können die Bezirksämter auch ein Besetzungsrecht wahrnehmen sofern anderweitiger Wohnraum nicht zur Verfügung steht.

Zu § 5 TreuhänderIn

Die Vorschrift sieht in Absatz 1 vor, dass eine/n Treuhänder/-in eingesetzt werden kann, wenn die/der Verfügungsberechtigte Anordnungen nach § 1, die sich auf die Beseitigung einer zweckfremden Nutzung, Beendigung eines Wohnungsleerstandes und die Wiederherstellung von zum Wohnen unbrauchbar gemachten oder abgerissenen Wohnraum bezieht, nicht nachkommt und diese nicht in angemessener Zeit mit den herkömmlichen Verwaltungszwangsmitteln gemäß § 4 durchgesetzt werden können.

Die Einsetzung einer/eines Treuhänderin/s greift in die Eigentumsrechte der/des Verfügungsberechtigten nach Artikel 14 des Grundgesetzes und Artikel 23 der Verfassung von Berlin ein. Der Eingriff liegt aber noch im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Die Treuhänderregelung des § 5, die gegenüber dem Zweckentfremdungsverbot in Mehr an Verlust von Verfügungsbefugnis zur Folge hat, ist als Verwaltungsvollstreckungsmaßnahme lediglich eine Konkretisierung des jeweiligen Handlungsgebots (Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot), das seinerseits nur die Kehrseite des Zweckentfremdungsverbots und daher wie dieses mit Artikel 14 des Grundgesetzes vereinbar ist (so auch das Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 04.02.1975, NJW 1975, S. 727 (S. 730).

Zu § 6 Mitwirkungs- und Duldungspflicht

Absatz 1 berechtigt die vom zuständigen Bezirksamt Beauftragten zum Betreten von Grundstücken, Gebäuden und Wohnräumen, wenn dies zur Ermittlung des Sachverhalts erforderlich ist und insbesondere andere Maßnahmen (Einholen von Auskünften, Vorlagen von Unterlagen) hierzu nicht ausreichen. Die hierzu notwendige Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung ist erforderlich und notwendig zur Erreichung des Gesetzesziels auf Ermittlung, Aufklärung und Beseitigung von zweckfremder Wohnraumnutzung.

Absatz 3 verpflichtet Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und sonstige Bewohner/-innen, dem zuständigen Bezirksamt alle zur Feststellung einer Zweckentfremdung erforderlichen Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen. Ferner wird bei einem Leerstand von Wohnraum länger als sechs Monaten die/der Verfügungsberechtigte verpflichtet, der zuständigen Behörde die Gründe darzulegen und nachzuweisen sowie Informationen über die Wohnung zu Verfügung zu stellen.

Zu § 7 Datenerhebung und Datenschutz

Dieser Paragraph regelt die Befugnis der Bezirksämter zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Sinne dieses Gesetzes die aufgezählten Daten von den aufgezählten, evtl. betroffenen Personenkreisen zu erheben und zu verarbeiten. Die Übermittlung der aufgeführten Daten darf nur zur Klärung eines Sachverhalts im Rahmen des Gesetzes erfolgen.

Zu § 8 Freiwillige Abhilfe, Informationsrecht

Die Vorschrift verpflichtet das Bezirksamt vor Erlass einer Anordnung zunächst zu versuchen, alle Beteiligten zur freiwilligen Abhilfe zu veranlassen. Dies dient einem bürgerInnen-freundlichen Umgang zwischen dem Bezirksamt und den Betroffenen. Der Versuch auf freiwilliger Basis eine Abhilfe zu erreichen, kann unterbleiben, wenn Art und Umfang der Mängel oder die Verstöße so schwerwiegend sind, dass sie im Interesse der Bewohner/-innen sofort beseitigt werden müssen.

Zu § 9 Ordnungswidrigkeiten

Die Höhe der Geldbuße orientiert sich an der bisherigen bundesrechtlichen Regelung (Artikel 6 §2 MietRVerbG).

Zu § 10 Einschränkung eines Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt werden. Jedoch wird durch einzelne Vorschriften die Verhältnismäßigkeit gewahrt.

Zu Artikel II: Inkrafttreten/Außerkrafttreten

Die Vorschrift regelt das In- und Außerkrafttreten des Gesetzes. Eine zeitliche Befristung des Gesetzes dient der Überprüfung der Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt und einer Anpassung der sich verändernden Bedingungen.

Berlin, den 21. Januar 2013

Pop Kapek Schmidberger Otto
und die übrigen Mitglieder der
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN