Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 16 763
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 06. August 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. August 2015) und **Antwort**

Umnutzung von gewerblich genutztem Wohnraum in Ferienwohnungen

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

Frage 1: Trifft es zu, das die Umnutzung zuvor gewerblich genutzter Räume bzw. Immobilien als Ferienwohnung nicht unter das Zweckentfremdungsverbot fallen – selbst dann, wenn es sich um zuvor gewerblich (nicht als Ferienwohnung) genutzten Wohnraum handelt?

Frage 2: Wie viele Fälle der Umnutzung von Gewerbeflächen sowie zuvor gewerblich genutzten Wohnraum als Ferienwohnung gab es seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots? (Bitte jeweils nach Bezirken auflisten)

Antwort zu 1 und 2: Nach § 1 Absatz 3 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) werden als Wohnraum im Sinne des Gesetzes diejenigen Räumlichkeiten angesehen, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind. Hiervon ausgenommen sind Räumlichkeiten, die zu anderen Zwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) am 1. Mai 2014 auch entsprechend genutzt wurden.

Hiernach ist die Frage dahingehend zu beantworten, dass ursprünglich als Gewerberaum errichtete und bis dato nicht in Wohnraum umgewidmete Räumlichkeiten, die z.B. als Ferienwohnung (gewerblich) genutzt werden, nicht unter das Zweckentfremdungsverbot fallen. Zu diesen Räumlichkeiten erfolgt daher zweckentfremdungsrechtlich auch keine Mengenerfassung.

Wurden Räumlichkeiten hingegen als Wohnraum errichtet und am 1. Mai 2014 als Ferienwohnung (gewerblich) genutzt, bedarf deren als zweckfremde Nutzung nach § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG anzusehende Verwendung auch zweckentfremdungsrechtlicher Genehmigung nach § 3 ZwVbG. Nach § 2 Absatz 2 Nummer 1 ZwVbG wird zu diesen Räumlichkeiten allerdings (auf entsprechende Anzeige) übergangsweise ein zweijähriger Suspens bis zum 30. April 2016 gewährt, in dem die Räumlichkeiten noch weiterhin genehmigungsfrei zweckfremd als Ferienwohnung genutzt werden können, um den Verfügungsberechtigten ausreichend Zeit zu geben, sich auf die neue Rechtslage einzustellen.

Ausgehend von den insoweit eingegangenen Anzeigen nach § 2 Absatz 2 Nummer 1 ZwVbG ergeben sich bei den für die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbotes zuständigen Bezirken folgende Fallzahlen:

	Mitte	Friedr-Krzbg	Pan-kow	Chbg-Wilm	Span-dau	Stegl-Zehldf	Temp-Schö	Neu-kölln	Trep -tow-Köp	Maz-Hell	Li‘ berg	Rein -dorf	Sum-me*
Anzahl der Anzeigen von Ferienwohnungen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 ZwVbG	1.742	990	897	967	122	183	671	312	134	96	65	126	6.305

*Stand 30. Juni 2015

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Frage 3: Wie bewertet der Senat die Umnutzung von Gewerbeflächen als Ferienwohnung?

Antwort zu 3: Wie bereits in vorstehender Antwort zu 1 und 2 dargelegt, sind Gewerberäume zweckentfremdungsrechtlich unbeachtlich. Die in Rede stehende Umnutzung ist aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht daher als neutral zu bewerten, da Wohnraum weder tangiert wird noch verloren geht.

Frage 4: Sieht der Senat in Sachen Zweckentfremdungsverbot Nachbesserungsbedarf an der Verordnung bzw. den zugehörigen Ausführungsvorschriften?

Antwort zu 4: Nach nunmehr über einjähriger Praxis mit den Normen und Regeln des neuen Zweckentfremdungsverbotes in Berlin prüft die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt dazu Klarstellungen bzw. Ergänzungen zum ZwVbG.

Berlin, den 16. August 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup
.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Aug. 2015)