

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Maren Jasper-Winter (FDP)

vom 17. Januar 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Januar 2017) und **Antwort**

Vermietung von Wohnraum an Geflüchtete als Zweckentfremdung?

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

Frage 1: Ist es nach dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) zulässig, eine Wohnung an Asylbewerber für einen befristeten Zeitraum zu vermieten?

Frage 2: Handelt es sich um eine „Zweckentfremdung“ im Sinne des § 2 des oben genannten Gesetzes? Wie beurteilt der Senat in diesem Zusammenhang den Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin (VG 1 L 12.16 vom 16. März 2016), nachdem „die Unterbringung von Flüchtlingen von zeitlich befristeten Kostenübernahmebescheinigungen ihrem Sinn und Zweck nach eine vorübergehende ‚Not‘-Unterbringung und mithin nicht als dauerhafte Wohnungsüberlassung anzusehen ist“?

Frage 3: Wenn der Senat der Ansicht ist, dass es sich um Zweckentfremdung im Sinne des § 2 ZwVbG handelt, müsste dann für eine zeitweise Vermietung einer Wohnung an Asylbewerberinnen und -bewerber zumindest eine Genehmigung gem. § 3 des oben genannten Gesetzes erteilt werden, da die zeitweise Überlassung der Wohnung für die Unterbringung von Geflüchteten im öffentlichen Interesse liegt?

Frage 4: Wenn dies der Fall ist, wie erklärt sich der Senat, dass das Bezirksamt Tempelhof Schöneberg in einem Fall die auf 18 Monate befristete Vermietung von Wohnraum an einen Asylbewerber als „Zweckentfremdung“ eingestuft hat und mit einem Ordnungsgeld gedroht hat?

Antwort zu 1. bis 4.: Bei der Bewertung und Prüfung, ob sich eine Nutzung von Wohnraum als Wohnnutzung im Sinne des Zweckentfremdungsverbotes darstellt oder ob eine Zweckentfremdung vorliegt, ist immer auf die Einzelumstände und die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse abzustellen. Der Senat sieht insoweit keinen Anlass, die genannte Entscheidung des Verwaltungsgerichts Berlin zu kommentieren; weder im Wortlaut noch im Ergeb-

nis. Die genannte Entscheidung ist im Übrigen nur eine von vielen gleichartigen Entscheidungen zur Thematik und mithin als Bestandteil gefestigter Rechtsprechung anzusehen.

Hinsichtlich der angesprochenen Vorschrift zur Genehmigungserteilung ist festzuhalten, dass diese eine Ermessensvorschrift („kann“) ist, so dass die Entscheidung über eine Erteilung (Ausnahme) oder Versagung (Regelfall) einer Genehmigung erst nach pflichtgemäß ausgeübtem Ermessen und nicht automatisch bei Vorliegen eines (vorrangigen) öffentlichen Interesses erfolgen muss.

Bei der Ermessensentscheidung ist der Sinn und Zweck des Gesetzes zu berücksichtigen und in Ausgleich mit den im Antrag auf eine Zweckentfremdungsgenehmigung vorgebrachten Interessen zu bringen. Sinn und Zweck des Gesetzes ist der Schutz bestehenden Wohnraums durch ein repressives Verbot der Zweckentfremdung mit Befreiungsvorbehalt. Dem Verbotsgedanken des Gesetzes wird erst dann Rechnung getragen, wenn die zuständige Behörde in jedem Einzelfall prüft, ob ausnahmsweise eine Befreiung vom Verbot durch eine Genehmigung erteilt werden kann. Insoweit hätte auch ein im Sinne der Anfrage unterstelltes (generelles) Vorliegen eines öffentlichen Interesses bei einer Unterbringung von Flüchtlingen nur eine Indizwirkung für seine Vorrangigkeit, bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung erteilt wird bzw. werden muss. Die vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen ist dabei auch gerade vor dem Hintergrund des Sinnes und Zwecks des Gesetzes zu betrachten, denn die untergebrachten Flüchtlinge treten letztlich zusätzlich zu den übrigen Wohnungssuchenden auf dem -durch die Zweckentfremdung nun weiter reduzierten- Wohnungsmarkt weiterhin als Nachfrager auf. Konkret bedeutet dies für den Bezirk, unter verhältnismäßiger Abwägung sämtlicher Aspekte unter anderem zu prüfen, ob die begehrte zweckfremde Nutzung von Wohnraum wohnungsortlich überhaupt vertretbar ist und/oder ob wohnungsortlich andere Möglichkeiten der jeweiligen Unterbringung zum jeweiligen Zeitpunkt bestehen.

Frage 5: Wie beurteilt der Senat andererseits die Antwort des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg auf die mündliche Anfrage der BVV-Verordneten Marlene Heihsel (FDP) am 11. Januar 2017 (DS/0045/V), im Rahmen derer das Bezirksamt bestätigte, dass keine Zweckentfremdung in einem solchen Falle vorliegt?

Frage 6: Plant der Senat angesichts der unterschiedlichen Handhabung der Regelungen in den Bezirken eine Handlungsempfehlung für eine einheitliche Rechtsanwendung in den Berliner Bezirken?

Frage 7: Welche Konsequenz ergibt sich für die Wohnraumsituation von Geflüchteten durch die ersatzlose Streichung des §3 Abs. 3 ZwVbG („Eine im öffentlichen Interesse liegende Zwischennutzung liegt auch zum Zwecke der vorübergehenden Unterbringung von Aussiedlerinnen und Aussiedlern, Asylbewerberinnen und Asylbewerbern und Personengruppen mit vergleichbarem Unterbringungsbedarf - auch bei Vermietung von Wohnraum an soziale Träger - vor.“) vom 20.03.2016?

Antwort zu 5. bis 7.: Wie in der Antwort zu den Fragen 1. bis 3. festgestellt, kommt es immer auf die im Einzelfall vorliegenden Gesamtumstände und tatsächlichen Nutzungsverhältnisse an.

Eine Ermessensreduzierung gegen Null im Genehmigungsverfahren, als einheitliche Handlungsempfehlung im Sinne der Anfrage, ist bei einer einzelfallbezogenen Sachverhaltsprüfung und -würdigung und dem grundsätzlich gegebenen Restermessen der zuständigen bezirklichen Stellen im zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nicht möglich, da gesetzeswidrig.

Zur vorstehenden Frage zu 7. schließt sich der Senat den Feststellungen des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin in Beantwortung der genannten mündlichen Anfrage im Rahmen der BVV¹-Sitzung dahingehend an, dass die Streichung des ehemaligen § 3 Abs. 3 ZwVbG keine Konsequenzen für die Geflüchteten hat, da es auch vormalig erforderlich war, einen Antrag auf Genehmigung der Zweckentfremdung zu stellen, wobei diese Anträge in aller Regel abgelehnt wurden.

Berlin, den 31. Januar 2017

In Vertretung

R. L ü s c h e r

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Feb. 2017)

¹ Bezirksverordnetenversammlung