

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dirk Stettner (CDU)

vom 07. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. März 2022)

zum Thema:

**Wohnungsaufsichtsgesetz – Kontrolle, Meldungen, Anwendungsfälle,
Belegungsobergrenzen**

und **Antwort** vom 24. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Mrz. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dirk Stettner (CDU)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 11 206
vom 7. März 2022

Über Wohnungsaufsichtsgesetz – Kontrolle, Meldungen, Anwendungsfälle,
Belegungsobergrenzen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die zwölf Bezirke von Berlin um eine Stellungnahme zu den Fragen 1 und 6 gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Hat der Senat Kenntnis von gewerblich betriebener massiver Überbelegung von Wohnräumlichkeiten?

Antwort zu 1:

In den Bezirken Mitte, Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg, Steglitz-Zehlendorf, Neukölln, Marzahn-Hellersdorf, Pankow und Treptow-Köpenick sind keine Fälle von gewerblich betriebener, massiver Überbelegung von Wohnräumlichkeiten bekannt.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg antwortete: „Die Frage erscheint mir unverständlich.

Das WoAufG gilt nach meinem Verständnis für zulässig, also mit bauaufsichtlicher Genehmigung, als Wohnraum errichtete Flächen. Die Frage unterstellt jedoch nach meinem Verständnis eine gewerblich betriebene Einrichtung (z.B. eine Beherbergungsstätte). Für solche Einrichtungen ist das WoAufG nicht anzuwenden.

Wenn aber Wohnungen / Wohnraum ohne Genehmigung (bzw. anderes bauaufsichtliches Verfahren) zu solchen Zwecken umgenutzt wurde, liegt mindestens ein Verstoß gegen § 59 Bauordnung Berlin (BauO Bln) vor, gegen den die Bauaufsicht gemäß §§ 58, 80 BauO Bln vorgehen würde. Zudem dürfte ein Verstoß gegen zweckentfremdungsrechtliche Vorschriften vorliegen.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg antwortete wie folgt:

„Ja. Im Jahr 2017 ist eine mit Asylsuchenden überbelegte Wohnung in der Graefestr. 84 bekannt geworden. Die Asylsuchenden erhielten Wohngeld vom Sozialamt, welches vom Vermieter vereinnahmt wurde. Die Wohnung war mit Stockbetten überbelegt. Danach sind im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg keine Fälle bekannt geworden.“

Frage 2:

Wie geht der Senat mit massiven Überbelegungen von Wohnräumlichkeiten um, die gem. § 7 WoAufG Bln noch erlaubt sind? Ist eine Erhöhung der Mindestquadratmeterzahl pro Person geplant?

Antwort zu 2:

Nach § 7 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes zur Beseitigung von Wohnungsmisständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz – WoAufG) kann die zuständige Behörde von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnerinnen und Bewohnern die Räumung überbelegter Wohnungen oder Wohnräume verlangen. Überbelegt sind Wohnungen oder Wohnräume gemäß § 7 Absatz 3 Satz 3 WoAufG, wenn ihre Wohnfläche die im Zeitpunkt des Räumungsverlangens nach den Absätzen 1 oder 2 geltenden Maße nicht erreicht.

Nach Absatz 1 muss für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm, für jedes Kind bis zu 6 Jahren eine Wohnfläche von mindesten 6 qm vorhanden sein. Bei einzelnen Wohnräumen muss für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 6 qm, für jedes Kind bis zu 6 Jahren eine Wohnfläche von mindestens 4 qm vorhanden sein und es müssen Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen, vgl. § 7 Absatz 2 Satz 1 WoAufG.

Werden diese Maße eingehalten, liegt keine Überbelegung vor. Die zuständige Behörde dürfte nicht einschreiten.

Ist hingegen eine Überbelegung gegeben, kann die Behörde einschreiten (z.B. auch durch eine Teilräumung), z.B. wenn eine Gesundheitsgefährdung für die Menschen in der Wohnung unbedingt befürchtet werden muss. Sie hat dabei den Zeitpunkt des Einzugs sowie die besonderen persönlichen oder familiären Verhältnisse zu berücksichtigen, siehe § 7 Absatz 3 Satz 2 WoAufG.

Eine Erhöhung der Mindestquadratmeterzahl pro Person ist aktuell nicht geplant.

Frage 3:

Welche weiteren gesetzlichen Handhabungen hat der Senat um das Zusammenleben von zu vielen Menschen auf kleinem Raum bzw. die gewerbliche Ausnutzung des mangelnden Wohnungsangebotes durch massive Überbelegung zu verhindern?

Antwort zu 3:

Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) sieht ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vor, solange die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum besonders gefährdet ist. Nach § 2 Absatz 1

Nummer 1, 2. Alternative ZwVbG liegt eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum zum Zwecke einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Errichtung von Schlafstellen, verwendet wird.

Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen haben, vgl. § 4 Absatz 1 Satz 1 ZwVbG. Das zuständige Bezirksamt kann auch die Räumung anordnen, vgl. § 4 Absatz 1 Satz 3 ZwVbG.

Frage 4:

Sind weitere Maßnahmen geplant, um massive Überbelegungen von Wohnräumlichkeiten zukünftig verhindern zu können?

Antwort zu 4:

Nein.

Frage 5:

Welche Möglichkeiten haben Mieterinnen und Mieter Missstände, in ihrer eigenen Wohnung oder bei Dritten, zu melden?

Antwort zu 5:

Missstände und Mängel können der bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsichtsbehörde gemeldet werden. Diese können im Rahmen des Wohnungsaufsichtsgesetzes bzw. der Bauordnung Berlin gegenüber der verfügungsberechtigten Person Anordnungen zur Instandsetzung oder zur Herstellung der Mindestanforderungen treffen.

Frage 6:

Gibt es Fälle, in denen gegen Vermieter auf Basis des § 7 WoAufG Bln vorgegangen werden musste? Wenn ja, in wie vielen Fällen war das der Fall? Bitte schlüsseln Sie die Fälle nach Bezirken auf.

Antwort zu 6:

Keine Fälle: Mitte, Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg, Steglitz-Zehlendorf, Marzahn-Hellersdorf, Pankow, Treptow-Köpenick.

Einzelne Bezirke ergänzten wie folgt:

Friedrichshain-Kreuzberg: „Ja. Im Einzelnen siehe Antwort zu Frage 1.“

Tempelhof- Schöneberg: „Zwar werden hierzu keine gesonderten Statistiken geführt, jedoch ist aus 2015/16 ein solches Verfahren erinnerlich, eine sog. Problemimmobilie betreffend. Eine förmliche Anordnung musste jedoch nicht erlassen werden. Weitere Vorgänge dieser Art sind in Tempelhof-Schöneberg nicht erinnerlich bzw. wurden aufgrund der unter Zu 1. beschriebenen Rechtslage an den Bereich Zweckentfremdung abgegeben.“

Charlottenburg- Wilmersdorf: „Es liegen dem Bezirksamt keine Fälle vor, in denen gegen den Vermieter vorgegangen werden musste.

Gemäß AV zum Wohnungsaufsichtsgesetz wäre ein Einschreiten nur opportun, wenn eine Gesundheitsgefährdung für Mieter und Bewohner unbedingt befürchtet werden muss. Hierbei sind weitere Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen und abzuwägen. Insbesondere muss abgewogen werden, dass den

räumungspflichtigen Bewohnern anderweitig angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.“

Berlin, den 24.3.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen