

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 1. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 1. Juli 2024)

zum Thema:

Illegale Grundrissänderungen in Milieuschutzgebieten II

und **Antwort** vom 16. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Juli 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und
Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19589
vom 01.07.2024
über Illegale Grundrissänderungen in Milieuschutzgebieten II

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten. Diese wurden dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Die übermittelten Angaben bilden die Grundlage für die Antworten zu den Fragen 1 bis 4.

Frage 1:

In Drs. 19/19115 (Antwort 3) wird ausgeführt, dass 3,5 Jahre nach dem Bescheid über die Genehmigung bzw. Versagung von Baumaßnahmen eine bauaufsichtliche Begehung in der Turmstraße 11 stattgefunden hat, bei der festgestellt wurde, dass auch versagte Baumaßnahmen vom Eigentümer umgesetzt wurden. Aus welchem Anlass fand die genannte bauaufsichtliche Begehung statt?

Antwort zu 1:

Siehe Antwort zu Frage 3 der Drs. 19/19115.

Die Besichtigung am 05.03.2024 fand auch unter Teilnahme eines Mitarbeiters der Bauaufsicht und nach erstmaliger umfangreicher Sachstandsermittlung statt.

Frage 2:

In Drs. 19/19115 (Antwort 3) heißt es weiter, dass der Eigentümer zur beabsichtigten Rückbauanordnung angehört wurde und keine Maßnahmen eingeleitet habe. Bevor weitere Schritte geprüft würden, solle eine Anhörung abgewartet werden.

- a. Auf welcher rechtlichen Grundlage kann für den vorliegenden Fall eine Rückbauanordnung ausgesprochen werden?
- b. Wann hat die erste Anhörung des Eigentümers stattgefunden und was war deren Inhalt? Was wurde dem Eigentümer mit welchem Grad der Verbindlichkeit und ggf. welchen Fristen kommuniziert?
- c. Wieso musste der Eigentümer ein weiteres Mal angehört werden und hat dies mittlerweile stattgefunden? Wenn ja: Wann und was wurde dem Eigentümer mit welchem Grad der Verbindlichkeit und ggf. welchen Fristen kommuniziert? Wenn nein: Warum nicht und wann wird eine Rückbauanordnung ausgesprochen?
- d. Wie wurde oder wird die Durchführung der Rückbauanordnung durchgesetzt und kontrolliert?
- e. Wurden mittlerweile sonstige weitere Schritte geprüft?

Antwort zu 2:

Zu a: Die rechtliche Grundlage bildet § 80 BauO Bln.

Zu b: Die erste Anhörung erfolgte am 17.04.2024. Im Rahmen einer Anhörung wird dem Adressaten Gelegenheit gegeben, sich innerhalb einer angemessenen Frist zu einem Sachverhalt zu äußern. Außerdem wird der Adressat in einer Anhörung über die Absicht der Behörde unterrichtet, einen Bescheid zu erteilen. Dies war auch hier der Fall. Dem Adressat wurde die Gelegenheit gegeben, sich innerhalb von drei Wochen zu den vorgefundenen Grundrissänderungen zu äußern. Es wurde mitgeteilt, dass beabsichtigt ist, anzuordnen, die Grundrissänderungen rückgängig zu machen.

Zu c: Am 15.05.2024 hat eine zweite Anhörung stattgefunden, um den Ordnungspflichtigen zu ermitteln. Bezüglich der Beantwortung siehe Antwort auf Frage 2 b.

Zu d: Ordnungsrechtliche Verfügungen können im Wege der Zwangsvollstreckung durchgesetzt werden.

Zu e: Nein.

Frage 3:

Ist es üblich, dass Mitarbeitende des Bezirksamts Mitte die Nicht-Durchführung nichtgenehmigter bzw. versagter Baumaßnahmen überprüfen? Wie viele Überprüfungen dieser Art haben in den Jahren 2021 bis 2023 stattgefunden? Nach welchem Verfahren wird ausgewählt, in welchen Fällen eine solche Überprüfung stattfindet?

- a. Wie wird dies in anderen Bezirken gehandhabt?

Antwort zu 3:

Zu den Fragestellungen machten die Bezirke folgende Angaben:

Mitte

Eine anlasslose Überprüfung, ob nicht genehmigte Vorhaben tatsächlich nicht ausgeführt werden, findet nicht statt.

Pankow

Das Bezirksamt Pankow führt Vor-Ort-Kontrollen im Rahmen der personellen und zeitlichen Möglichkeiten stichprobenartig durch.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Solche Begehungen führt das Bezirksamt nicht durch. Allerdings erhält das Bezirksamt bei Vor-Ort-Terminen in anderer Sache oder aufgrund von Hinweisen durch Mieter direkt oder indirekt durch die Mieterberatung einen Überblick über laufende bauliche Aktivitäten. Falls diese ungenehmigt sind, kann dagegen vorgegangen werden.

Spandau

Eine Überprüfung, ob ein Eigentümer sich an die Nicht-Durchführung von Maßnahmen nach einer Versagung hält, erfolgt nicht.

Steglitz-Zehlendorf

Die bezirklichen Beauftragten für Milieuschutz oder der Bau- und Wohnungsaufsicht bzw. Denkmalschutz haben gemäß ihren baurechtlichen Befugnissen nach §§ 58 Abs. 3 und 59 Abs. 2 BauO Bln das Recht, durchgeführte oder versagte Maßnahmen vor Ort zu prüfen. Aufgrund personeller Engpässe ist die regelmäßige Überprüfung nicht möglich und käme nur bei gemeldeten Tatbeständen in Betracht.

Tempelhof-Schöneberg

Im Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg findet keine Überprüfung der Nicht-Durchführung nichtgenehmigter bzw. versagter Baumaßnahmen statt.

Neukölln

Für den Bezirk Neukölln ist es personell nicht leistbar, die Durchführung nicht genehmigter Baumaßnahmen zu prüfen bzw. zu überwachen. Wenn es entsprechende Hinweise gibt, wird diesen nachgegangen. Erhärtet sich der Verdacht, wird ein neues Antragsverfahren unter Androhung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens durchgeführt.

Treptow-Köpenick

In den Jahren 2021 bis 2023 haben keine derartigen Überprüfungen stattgefunden. In diesem Zeitraum wurde lediglich ein Vorhaben versagt. Bei Eingang von Hinweisen auf nicht genehmigte Maßnahmen wird diesen nachgegangen.

Lichtenberg

Im Bezirk Lichtenberg fanden derartige Überprüfungen stichprobenartig und anlassbezogen statt. Jedoch gibt es kein Auswahlverfahren dafür, welche Versagungen bzw. Genehmigungen mit Auflagen nachträglich durch Mitarbeiter oder beauftragte Dritte überprüft werden. Dies ergibt sich im Einzelfall aus dem vorangegangenen Antragsverfahren.

Reinickendorf

Das Stadtentwicklungsamt des Bezirks Reinickendorf überprüft nicht systematisch den Bezirk nach baurechtlichen Verstößen. Es wird also nicht überprüft, ob nicht genehmigte bzw. versagte Baumaßnahmen dennoch ausgeführt werden.

Frage 4:

In Drs. 19/19230 (Antwort 4) führen mehrere Bezirke aus, dass Fälle von mutmaßlich illegalen Grundrissänderungen durch die SPOONY GmbH und/oder flat-mate GmbH bekannt sind. Eine kurze Internetrecherche legt nahe, dass das ganze Geschäftsmodell dieser Unternehmen wesentlich auf einer derartigen Praxis beruht. Welche Möglichkeiten hat der Senat und haben die Bezirke, gegen Unternehmen wie die SPOONY GmbH und die flat-mate GmbH systematische Ermittlungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, um nicht von der Meldung einzelner Bürger*innen abhängig zu sein?

Antwort zu 4:

Systematische Ermittlungen ohne Vorlage eines konkreten Anfangsverdachts sind nicht möglich. Die Zuständigkeit dafür liegt bei den Bezirken. Deren Möglichkeiten sind in den folgenden von den Bezirken gemachten Angaben aufgezeigt:

Pankow

Das erhaltungsrechtliche Verfahren nach §§ 172, 173 BauGB wird mit Antragseingang eröffnet. Das Bezirksamt Pankow hat weder personell die Möglichkeiten, noch ist es Aufgabe des Bezirksamt Pankow systematische Ermittlungen, vor allem ohne konkreten Anfangsverdacht im Einzelfall, durchzuführen. Sollte der Bezirk allerdings Kenntnisse von Dritten zu ungenehmigten Baumaßnahmen erhalten, so wird dem auch konsequent nachgegangen.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Anlassbezogene Sachverhaltsermittlungen sind nur im Rahmen der personellen Kapazitäten und der rechtlichen Grundlagen (Bauordnungsrecht, Milieuschutz, Wohnungsaufsicht, Zweckentfremdung, Wirtschaftsstrafgesetz etc.) möglich. Mit der Novelle der Bauordnung im Jahr 2005 wurden Bauabnahmen weitestgehend abgeschafft und der Personalbestand in der Bauaufsicht um ca. die Hälfte reduziert. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen ist daher nur ein ordnungsbehördliches Vorgehen systematisch möglich. Eine personelle Absicherung in den Bezirken zur Umsetzung des Wirtschaftsstrafgesetzes wird als große Chance gesehen, systematisch gegen bestimmte Geschäftsmodelle vorzugehen.

Spandau

Es werden keine Möglichkeiten gesehen.

Steglitz-Zehlendorf

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf könnte zwar über eine Eigentümerrecherche die genannten Firmen (Spoony GmbH oder flat-mate GmbH) ausfindig machen, wäre aber ohne einen vorliegenden Tatbestand und auf Grundlage eines Generalverdachts nicht befugt, Wohneinheiten zu kontrollieren (siehe in diesem Zusammenhang auch Urteil über die Nichtigkeit des Vorkaufrechts in Erhaltungsgebieten – Verbot auf mögliche Entwicklungen in der Zukunft abzustellen oder Verdachte auszusprechen). Entweder müsste es ein richterliches Urteil über diese Firmen geben oder diese müssten einen erhaltungsrechtlichen Antrag oder im Rahmen eines Kaufvertrages ein Antrag auf Negativzeugnis stellen, um den Kaufgegenstand genauer überprüfen zu können.

Tempelhof-Schöneberg

Eine Recherche, etwa auf einschlägigen Internetportalen, ist durch das Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg theoretisch möglich, kann aber im Zusammenhang mit weiteren hierzu erforderlichen Maßnahmen aktuell nicht umgesetzt werden. Neben den Meldungen von Bürgern wird daher im Wesentlichen auf die Meldungen des Wohnungsamtes (Zweckentfremdung) reagiert.

Neukölln

Eigene systematische Ermittlungen sind nicht möglich. Mit den begrenzten personellen Ressourcen lassen sich im Bezirk Neukölln nur gemeldete Verdachtsfälle prüfen. Finanzielle Mittel für externe Ermittlungen stehen nicht zur Verfügung.

Treptow-Köpenick

Grundsätzlich sind Bauläufer für derartige Überprüfungen vorgesehen, jedoch ist die Kapazität hierfür nicht ausreichend.

Lichtenberg

Hierfür bestehen weder personelle noch zeitliche Kapazitäten.

Reinickendorf

Das Stadtentwicklungsamt des Bezirks Reinickendorf führt keine Internetrecherchen nach Wohnangeboten nicht zulässiger Wohnformen durch. Aus Sicht des Bezirksamts wäre es zielführend, die Mitarbeitenden der Wohnungsämter entsprechend zu qualifizieren und mit der notwendigen Technik auszustatten, um effizient die Recherchen durchzuführen.

Frage 5:

In Drs. 19/19230 (Antwort 5) führt der Senat aus, dass möbliertes Wohnen auf Zeit zunehmend an Relevanz gewinne und es detaillierter Studien bedürfe, um die Bedeutung dieses Sektors für die Wohnraumversorgung in Berlin bewerten zu können.

Wann wird der Senat (oder die IBB) diese Studien ausschreiben und welche Fragestellungen sind dabei für den Senat von zentraler Bedeutung?

Antwort zu 5:

Im IBB Wohnungsmarktbericht 2023 wurde bereits möbliertes Wohnen auf Zeit als Schwerpunktthema untersucht. Im Rahmen der Berliner Wohnungsmarktbeobachtung wird das Thema auch in den nächsten Jahren eine wichtige Rolle spielen.

Frage 6:

In Drs. 19/19230 (Antwort 6) beantwortet der Senat die Frage nicht. Deshalb nochmal: Nutzt die Senatsverwaltung für Finanzen in Bezug auf Plattformen wie HousingAnywhere, spotahome, wunderflats, etc. die Möglichkeit der Datenabfrage über das DAC7-Reporting im Rahmen der Directive 2011/16/EU? Wenn ja: Wie läuft eine solche Überprüfung ab? Wenn nein: Warum nicht und welche Planungen bestehen diesbezüglich? Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass wie oben beschrieben mehrere Bezirke ausführen, dass es zahlreiche Anhaltspunkte für illegale Grundrissänderungen gibt, die jedoch aufgrund von Intransparenz bzw. fehlender Daten kaum verfolgt werden können.

Antwort zu 6:

Mit dem Plattformen-Steuertransparenzgesetz (PStTG) vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2730) wurde eine Meldepflicht für Betreiber digitaler Plattformen und der grenzüberschreitende, automatische Informationsaustausch zwischen den Steuerbehörden der EU-Mitgliedstaaten eingeführt. Das Gesetz dient der nationalen Umsetzung der Richtlinie (EU) 2021/514 des Rates vom 22. März 2021 zur Änderung der Richtlinie 2011/16/EU über die Zusammenarbeit der Verwaltungsbehörden im Bereich der Besteuerung (ABl. L 104 vom 25.3.2021, S. 1). Das PStTG ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten.

Das Ziel des PStTG besteht darin, Transparenz über die geschäftlichen Aktivitäten auf digitalen Plattformen herzustellen, um Steuerhinterziehung und Steuerumgehung zu unterbinden. Die von den meldepflichtigen Anbietern für die relevanten Tätigkeiten innerhalb eines Meldezeitraums erzielten Umsatzerlöse bzw. Einnahmen stehen dabei im Zentrum der Meldepflicht an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt). So erlangen die Finanzbehörden einen besseren Zugang zu Informationen, die für eine gleichmäßige und gesetzmäßige Besteuerung, insbesondere von Einkünften, die unter Verwendung digitaler Plattformen erzielt werden, erforderlich sind.

Als Plattform i.S.d. § 3 Abs. 1 Satz 1 PStTG gelten Online-Systeme, die ihren Nutzern die Kontaktaufnahme und den Abschluss von Rechtsgeschäften in Bezug auf „relevante Tätigkeiten“ ermöglichen.

Gem. § 5 PStTG sind „relevante Tätigkeiten“, u.a. die zeitlich begrenzte Überlassung von Nutzungen und anderen Rechten jeder Art an unbeweglichem Vermögen. Die meldepflichtigen Informationen enthalten neben allgemeinen Angaben zum Anbieter (hier: Vermieter) wie Name, Anschrift, Steueridentifikationsmerkmal usw., Angaben zu den relevanten Tätigkeiten, die zu einer Einnahmeerzielung über die meldende Plattform geführt haben.

Besteht die relevante Tätigkeit i.S.v. § 5 Abs. 1 Nr. 1 PStTG in der zeitlich begrenzten Überlassung von Nutzungen an unbeweglichem Vermögen (Vermietung), dann haben meldende Plattformbetreiber zusätzlich gemäß § 14 Abs. 4 PStTG u.a. die Anschrift der Immobilie, die in jedem Quartal gezahlte oder gutgeschriebene Vergütung je inserierter Immobilieneinheit und die Anzahl der Tage, an denen jede inserierte Immobilieneinheit überlassen wurde, zu melden.

In Deutschland ist das BZSt für die Annahme der Meldungen der Plattformbetreiber zuständig. Ausführliche Informationen sind auf den Seiten des BZSt unter https://www.bzst.de/DE/Unternehmen/Intern_Informationsaustausch/DAC7/dac7_node.html zu finden. Für inländische Anbieter werden die Daten in einem weiteren Schritt vom BZSt an die zuständigen Finanzämter weitergegeben. Zum genauen Zeitpunkt dieser Weitergabe kann keine Auskunft gegeben werden. Da somit die Informationen zu den steuerrechtlich relevanten Sachverhalten den Finanzämtern direkt vorliegen, sieht das Verfahren grundsätzlich eine zusätzliche Möglichkeit zur Datenabfrage nicht vor.

Berlin, den 16.07.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen