

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Jugend, Familie und Bürgerdienste
Bezirksstadträtin



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
Fraktion der FDP
Frau Bezirksverordnete Dietzsch
Herrn Bezirksverordneter Hemmer
Herrn Bezirksverordneter Roet

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)
JugFamBüD1

Bearbeiter/in: **Herr Schäfer**

Dienstgebäude: Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin

Zimmer **116**

Telefon (030) 9018-32303

Telefax (030) 9018-488XXXX

Vermittlung (030) 9018-20

Intern 918-24666

E-Mail ronald.schäfer@ba-mitte.berlin.de

E-Mail nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur verwenden

Internet www.berlin-mitte.de

Datum **14.12.2017**

über

Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
und
Bezirksbürgermeister *(Handwritten: 18.11.2017)*

Große Anfrage, DS 0658/V
Kehrtwende beim Zweckentfremdungsverbot –
HomeSharing bald in Mitte möglich?

Sehr geehrte Frau Bezirksverordnete Dietzsch,
sehr geehrter Herr Bezirksverordneter Hemmer,
sehr geehrter Herr Bezirksverordneter Roet,

das Bezirksamt beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

- 1. Wie geht das Bezirksamt mit dem aus Pankow gemeldeten Verfahren / dem Vergleich zwischen BA und Vermietern um, nach dem die Vermietung einer Erstwohnsitz-Wohnung an mindestens 182 Tagen im Jahr erlaubt wird?**

Gemäß Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin vom 9. August 2016 (VG 6 K 91.16) kann eine Genehmigung für die zwischenzeitliche Nutzung einer (Zweit)Wohnung als Ferienwohnung grundsätzlich erteilt werden, solange die Wohnnutzung nicht aufgegeben wird und der Wohnungscharakter fortbesteht, da bei einer solchen Zweitwohnung kein Wohnraumverlust eintritt und somit die privaten Interessen des Antragstellers überwiegen. Dies kann analog auch auf eine Hauptwohnung/Erstwohnsitz-Wohnung angewandt werden, da eine solche Wohnung, aufgrund der eigenen Wohnnutzung durch den Verfügungsberechtigten, dem Wohnungsmarkt nicht entzogen wird und diesem auch nicht zugeführt werden kann.

Das aus Pankow gemeldete Verfahren ist ein Vergleich in einem Einzelfall. Folgewirkungen für andere Fälle lassen sich daher nicht ableiten. Eine Befristung auf pauschal 182 Tage sieht das Gesetz nicht vor und ist dem Einzelfall geschuldet. Grundsätzlich haben aber alle Eigennutzer die Möglichkeit, ihre Wohnung während ihres Urlaubs auf Antrag zweckfremd unter Auflagen zu vermieten.

Dienstgebäude
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(Barrierefrei zugänglich)

Verkehrsverbindungen
Bahn U5, Bhf. Schillingstraße
Bus 142, 200 (Mollstr./Otto-Braun-Straße)
Tram M5, M6, M8 (Büschingstraße)
M4, M5, M6, M8 (Mollstr./Otto-Braun-Str.)

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post@ba-mitte.berlin.de
post@ba-mitte-berlin.de-mail.de
Twitter: @ba_mitte_berlin

Grundsätzlich gilt, dass der Verfügungsberechtigte mit seinem Antrag auf Genehmigung der Zweckentfremdung nachprüfbar darlegen muss, dass er die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Dies ist unabhängig von bestimmten Zeitkontingenten. Hier ist zu beurteilen, ob entscheidende Merkmale eines Wohnens als einer umfassenden eigenständigen Lebensgestaltung in eigenen Räumen verbleiben und noch von einer Eigennutzung gesprochen werden kann, die wenigstens in Teilen die Funktionen eines Wohnens erfüllt, oder ob die Eigennutzung nur gänzlich unwesentlich oder vorgetäuscht erscheint.

Über eine verhältnismäßige Befristung der Genehmigung, Nachweispflicht zur Eigen- und Fremdnutzung, einen Widerrufsvorbehalt und auf der Grundlage der im ZwVbG vorgesehenen Auskunfts- und Betretensrechte gemäß § 5 ZwVbG kann das Bezirksamt sicherstellen, dass die Genehmigungsvoraussetzungen fortdauernd erfüllt sind.

2. Ist aufgrund dieser erteilten Erlaubnis, die rechtlich... HomeSharing nach unserer Definition (siehe Antrag DS...) nun in Mitte ebenfalls erlaubt?

Wenn HomeSharing bedeutet, dass man seine Wohnung, welche man selbst zu Wohnzwecken nutzt, während der eigenen Abwesenheit als Ferienwohnung vermieten will, kann man dafür eine Genehmigung beantragen. Sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, wird eine solche Genehmigung unter Auflagen auch erteilt.

3. Geht das Bezirksamt davon aus, dass sich für die Haushaltsjahre 2018 und 2019 erwartete Einnahmen aus Bußgeldern bzgl. ZwVbG nun reduzieren? Falls ja, in welcher Höhe? Falls nein, mit welcher Begründung?

Bis jetzt wurden vom Bezirksamt Mitte keine Bußgelder gegen Wohnungsinhaber*innen, welche ihre Haupt- oder Zweitwohnung als Ferienwohnung vermietet haben, verhängt. Solange eine Haupt- oder Zweitwohnung mit einer entsprechenden Genehmigung vermietet wird, werden dagegen auch keine Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet. Die Vermietung einer Haupt- oder Zweitwohnung als Ferienwohnung ohne entsprechende Genehmigung stellt allerdings eine Ordnungswidrigkeit dar.

4. Erwartet das Bezirksamt nun weitere Klagen gegen Verbotsbescheide bzw. deren Begründungen sowie gegen die geforderten Ausgleichszahlungen in positiven Bescheiden.

Anträge auf Genehmigung zur zweckfremden Nutzung einer Zweit- oder Hauptwohnung werden bzw. wurden im Rahmen des Widerspruchsverfahrens mit Blick auf die zu beachtende Rechtsprechung beschieden. Eine Genehmigung wird dann erteilt, sofern alle Voraussetzungen, insbesondere die eigene Nutzung zu Wohnzwecken, erfüllt sind.

Auf Ausgleichszahlungen wird in Fällen einer Genehmigung zur zweckfremden Nutzung einer Haupt- oder Zweitwohnung verzichtet, da diese Wohnungen nicht dem Wohnungsmarkt entzogen werden.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Sandra Obermeyer