

Änderungsantrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
der Fraktion Die Linke
der Piratenfraktion

Für ein konsequentes Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in ganz Berlin!

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Dringliche Beschlussempfehlung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 30. Oktober 2013 zur Vorlage - zur Beschlussfassung – über „**Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG)**“ Drs. 17/1057 -

wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift von § 1 wird wie folgt neu gefasst: „Verbot der Zweckentfremdung“.
2. § 1 Abs. 1 wird wie folgt neu gefasst:
„(1) In Berlin darf Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes zugeführt werden.“
3. § 1 Abs. 2 wird wie folgt neu gefasst:
„(2) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind. Hiervon ausgenommen sind Räumlichkeiten, die zu anderen als Wohnzwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes auch entsprechend genutzt werden.“
4. § 1 Abs. 3 wird gestrichen.

5. In § 2 Abs. 1 Nr. 4 wird das Wort „sechs“ durch das Wort „vier“ ersetzt. Hinter dem Wort „steht“ wird ein Semikolon und dann folgender Satz eingefügt: „als Beginn des Leerstehenlassens von Wohnraum gilt grundsätzlich der Auszug der letzten Bewohnerin/des letzten Bewohners, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit;“.
6. In § 2 Abs. 2 erster Halbsatz wird nach dem Wort „keine“ das Wort „verbotene“ eingefügt.
7. § 2 Abs. 2 Nr. 1 wird wie folgt neu gefasst:
„Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Nummer 1 genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes; hierfür hat die oder der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes die Nutzung nach Absatz 1 Nummer 1 dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen;“
8. In § 2 Abs. 2 Nr. 2 wird wie folgt neu gefasst:
„Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes für gewerbliche oder berufliche Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 2 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird; drei Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes hat die oder der Verfügungsberechtigte die Nutzung nach Absatz 1 Nummer 2 dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen;“
9. § 2 Abs. 2 Nr. 3 wird nach dem Semikolon wie folgt ergänzt:
„wird Wohnraum ab Beginn des Leerstands nicht innerhalb von vier Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies dem zuständigen Bezirksamt unverzüglich anzuzeigen; sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen;“
10. In § 2 Abs. 2 Nr. 4 wird der erste Halbsatz wie folgt neu gefasst:
„Wohnraum zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu sechs Monate leer steht;“
11. § 2 Abs. 2 Nr. 6 wird gestrichen.
12. In § 2 wird folgender Absatz 4 angefügt:
„(4) Verfügungsberechtigte haben die Verpflichtung, Zweckentfremdungen im Sinne dieses Gesetzes abzuwenden. Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind, und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen grundsätzlich zumutbar.“

§ 3 Abs. 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Die Genehmigung soll befristet erteilt werden. Die Genehmigung kann bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind, oder die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum verlangt werden. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen. Die Höhe der Ausgleichszahlung ist daher so zu bemessen, dass die Errichtung und Bewirtschaftung neuen Wohnraums ermöglicht wird. Ersatzwohnraum ist Wohnraum in ähnlicher Größe und Ausstattung, zu einer gleichen oder vergleichbaren Miete, der in unmittelbarer räumlicher Nähe, zeitgleich und dauerhaft zur Verfügung steht und für den die Verfügungsberechtigung mit dem zweckentfremdeten Wohnraum übereinstimmt.“

13. In § 3 Abs. 5 wird Satz 3 gestrichen.

14. § 3 Absatz 6 (neu) wird gestrichen.

15. Der bisherige § 4 wird zu § 4 Absatz 1; folgende Absätze 2-7 werden angefügt:

„(2) Kommt der oder die Verfügungsberechtigte der Aufforderung zur Beseitigung der Zweckentfremdung gemäß Abs. 1 nicht nach und kann dies nicht in angemessener Zeit mit den anderen Mitteln des Verwaltungszwangs erreicht werden oder ist ihre Anwendung erfolglos, kann das zuständige Bezirksamt eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen.

(3) Mit der Bestellung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist der Verfügungsberechtigten oder dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und die Treuhänderin oder der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Das zuständige Bezirksamt verschafft der Treuhänderin oder dem Treuhänder - erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen - den tatsächlichen Besitz. Die Treuhänderin oder der Treuhänder hat das Recht, anstelle der Verfügungsberechtigten oder des Verfügungsberechtigten die an diese oder diesen gestellten Forderungen nach diesem Gesetz zu erfüllen. Sie oder er hat das Recht und die Pflicht, das Grundstück nebst Gebäude zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer oder seiner Aufgaben erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen.

(4) Wohnraum, der nach Absatz 2 und 3 zur Verfügung gestellt wird, ist bevorzugt für Personengruppen bereitzustellen, die einen besonderen Wohnbedarf gegenüber dem Bezirksamt angemeldet haben.

(5) Die/der Treuhänder/-in hat der/dem Verfügungsberechtigten und dem zuständigen Bezirksamt zu den vom zuständigen Bezirksamt bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Die/der Treuhänder/-in hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung und die Erstattung ihrer/seiner baren Auslagen. § 16 Absatz 3 Verwaltungsverfahrensgesetz in der jeweils geltenden Fassung gilt entsprechend. Das zuständige Bezirksamt ist berechtigt, mittels Verwaltungsakt die Kosten im Voraus auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags einer/eines vereidigten Bausachverständigen oder aufgrund der von der/dem Treuhänder/-in gestellten Rechnung von der/vom Verfügungsberechtig-

ten einzuziehen. Bei dem Aufwendungsersatzanspruch und dem Anspruch auf Ersatz der Vergütung der/des Treuhänderin/s handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne von § 10 Absatz 1 Nr. Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung.

(6) Die Bestellung der/des Treuhänderin/s ist wieder aufzuheben, sobald die übertragene Aufgabe erfüllt ist oder zur Sicherung der Wiederaufführung des Wohnraums zu Wohnzwecken hierfür kein Bedürfnis mehr besteht. Das zuständige Bezirksamt kann die/den Treuhänder/-in jederzeit abberufen, auch wenn die Voraussetzungen nach Satz 1 nicht vorliegen.

(7) Rechtsbehelfe gegen die Einsetzung einer/eines Treuhänderin/s haben keine aufschiebende Wirkung.“

16. Die Überschrift von § 7 wird wie folgt neu gefasst „Ordnungswidrigkeiten und Ausgleichszahlungen“

17. § 7 Abs. 1 wird nach dem letzten Spiegelstrich wie folgt ergänzt:

„(1) Ordnungswidrig handelt, wer ...

- entgegen § 2 Absatz 4 eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war,
- für eine verbotene Zweckentfremdung wirbt.“

18. In § 7 Abs. 2 wird die Zahl 50.000 durch die Zahl 500.000 ersetzt.

19. In § 7 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„Die Höhe der Ausgleichzahlung soll den Schaden, der der Wohnraumversorgung durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen. Sie ist so zu bemessen, dass die Errichtung und Bewirtschaftung neuen Wohnraums ermöglicht wird. Die Ausgleichzahlung nach § 3 Absatz 1 beträgt mindestens 180.000 Euro, höchstens jedoch 500.000 Euro. Die Aktualisierung der Höhe der Ausgleichzahlung erfolgt in den Durchführungsvorschriften zum Gesetz. Die Einnahmen sind für Zwecke der sozialen Wohnraumversorgung zu verwenden.“

20. § 9 wird unter der neuen Überschrift „Zuständigkeit“ wie folgt neu gefasst.

„Für die Durchführung dieses Gesetzes sind die Bezirke zuständig. Das Bezirksamt ist die zuständige Widerspruchsbehörde. Oberste Widerspruchsbehörde ist die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung.“ Der bisherige § 9 wird § 10.

21. § 10 S. 2 (neu) wird gestrichen.

Begründung:

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts hat der Gesetzgeber das Wesentliche eines bestimmten Regelungsgegenstandes selbst zu entscheiden und soll es nicht auf die Verwaltung delegieren. Der Änderungsantrag sieht daher vor, das Verbot der Zweckentfremdung unmittelbar und für die ganze Stadt im Gesetz zu statuieren. Dem entsprechend ist es auch der Gesetzgeber, der in Zukunft darüber entscheiden muss, ob die Voraussetzungen des Verbots weiterhin vorliegen. Durch die vorgeschlagene umfassende rechtliche Regelung entfällt die Notwendigkeit eines nachgelagerten Verordnungserlasses. Dadurch kann das

mehrheitlich breit getragene Ziel, die Zweckentfremdung von Wohnraum durch anderweitige Nutzung, Leerstand und Abriss künftig zu unterbinden, schneller umgesetzt werden. Im Rahmen des Genehmigungsvorbehalts erhalten die Bezirke die Kompetenz, auf besondere und ggf. abweichende Bedingungen vor Ort angemessen reagieren zu können; dafür ist jedoch die adäquate Ausstattung mit Personal erforderlich. Um das Gesetz möglichst schnell wirksam werden zu lassen, sollen zudem die Fristen verkürzt werden: Das gilt sowohl für die Übergangsfristen für Ferienwohnungen als auch für die Dauer des tolerierten Leerstands einer Wohnung. In der Schlussberatung des Gesetzesvorhabens im Fachausschuss am 30.10.2013 sind zwar einige Änderungen – auch mit Blick auf den parallel beratenen Gesetzentwurf von Bündnis 90/Die Grünen (Drucksache 17/0781) – vorgenommen worden. Die wesentlichen oben skizzierten Kritikgründe bestehen jedoch fort und machen einen Änderungsantrag weiterhin erforderlich.

Zu Nr. 1 und 2:

Mit den Änderungen wird klargestellt, dass der demokratisch legitimierte Gesetzgeber selbst das Verbot der Zweckentfremdung ausspricht und diese Entscheidung nicht auf die Verwaltung delegiert.

Zu Nr. 3:

Die Neufassung präzisiert die bisher in § 1 Abs. 3 des Entwurfs genannten „anderen Zwecke“ und stellt der Neufassung von Absatz 1 entsprechend auf das Inkrafttreten des Gesetzes und nicht der Verordnung ab. Dem in Absatz 1 umgesetzten Grundsatz entsprechend, dass das Wesentliche vom Gesetzgeber selbst zu entscheiden ist, werden die weitgehenden Verordnungsermächtigungen im bisherigen Absatz zwei gestrichen.

Zu Nr. 4:

Da sein Regelungsgehalt nun in Absatz 2 enthalten ist, kann Absatz 3 entfallen.

Zu Nr. 5:

Eine Zweckentfremdung soll bereits bei einem Leerstand von 4 Monaten und nicht erst nach einem halben Jahr vorliegen. Die Ergänzung präzisiert den für die praktische Umsetzung entscheidenden Beginn des Leerstandes. Beides entspricht der Regelung im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz (§ 9 Abs. 2 HmbWoSchG).

Zur Nr. 6:

Die Ergänzung stellt klar, dass die folgenden Tatbestände ebenfalls Zweckentfremdungen darstellen, diese aber ausnahmsweise nicht verboten sind.

Zu Nr. 7:

Die Übergangsregelung für Ferienwohnungen wird von zwei Jahren auf 6 Monate reduziert. Die Begründung der Zwei-Jahres-Frist, womit den Verfügungsberechtigten ausreichend Zeit gegeben werden soll, sich auf die neue Rechtslage einzustellen vermag nicht zu überzeugen: Entweder sind kaum Änderungen an der Wohnung vorgenommen worden, so dass sie auch nach einer deutlich kürzeren Übergangszeit dauerhaft zu vermieten ist. Oder es sind Investitionen getätigt worden, die ausschließlich an einen Ferienwohnungsbetrieb gebunden sind. In diesem Fall steht es dem Verfügungsberechtigten frei, die Erteilung einer Genehmigung nach § 3 zu beantragen.

Als Folgeänderung wird auf das Inkrafttreten des Gesetzes und nicht der Verordnung abgestellt.

Zu Nr. 8:

Als Folgeänderung wird auf das Inkrafttreten des Gesetzes und nicht der Verordnung abgestellt. Mit der Anzeige wird § 2 Absatz 3 ausgelöst, auf Verlangen geeignete Unterlagen zum Nachweis der Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung, die keine Zweckentfremdung darstellt, vorzulegen

Zu Nr. 9:

In Anlehnung an § 13 Abs. 2 HmbWoSchG wird nach 4 Monaten Leerstand eine Anzeigepflicht ausge löst, deren Nichteinhaltung bußgeldbewährt ist.

Zu Nr. 10:

Die für Umbau, Instandsetzung oder Modernisierung vorgesehene Frist von einem Jahr wird auf sechs Monate reduziert.

Zu Nr. 11:

Nach der Definition der Zweckentfremdung in § 2 Abs. 1 ist nicht ersichtlich, warum die in § 2 Abs. 2 Nr. 6 beschriebene Nutzung eine Zweckentfremdung darstellen soll. Die Ausnahme ist daher nicht erforderlich.

Zu Nr. 12:

Der neue Absatz stellt klar, dass die Verfügungsberechtigten die – in der Gemeinnützigkeit des Eigentums wurzelnde – Pflicht haben, Zweckentfremdungen abzuwenden. Daher sind Zwischenvermietungen grundsätzlich zumutbar, wenn geplante Um- oder Neubaumaßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden. Die Vorschrift ist § 9 Abs. 3 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes nachgebildet.

Zu Nr. 13:

Die Neufassung stellt zunächst klar, dass die Schaffung von Ersatzwohnraum allein, d.h. unabhängig vom Vorliegen öffentlicher oder privater Interessen, nicht zur Zweckentfremdung von Wohnraum berechtigt. Weiterhin sollen Genehmigungen vom Verbot der Zweckentfremdung grundsätzlich befristet erteilt werden. Schließlich wird die Art des ggf. zu schaffenden Ersatzwohnraums im Gesetz definiert.

Zu Nr. 14:

An die Stelle der Genehmigungsfiktion tritt die Möglichkeit eine Untätigkeitsklage zu erheben.

Zu Nr. 15:

Da keine Genehmigungsfiktion vorgesehen ist, entfällt auch die hier normierte Informationspflicht darüber.

Zu Nr. 16:

Die Vorschrift sieht in Absatz 1 vor, dass eine/n Treuhänder/-in eingesetzt werden kann, wenn die/der Verfügungsberechtigte Anordnungen nach § 1, die sich auf die Beseitigung einer zweckfremden Nutzung, Beendigung eines Wohnungsleerstandes und die Wiederherstellung von zum Wohnen unbrauchbar gemachten oder abgerissenen Wohnraum bezieht, nicht nachkommt und diese nicht in angemessener Zeit mit den herkömmlichen Verwaltungszwangsmitteln gemäß § 4 durchgesetzt werden können. Die Einsetzung einer/eines Treuhänderin/s greift in die Eigentumsrechte der/des Verfügungsberechtigten nach Artikel 14 des Grundgesetzes und Artikel 23 der Verfassung von Berlin ein. Der Eingriff liegt aber noch im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Die Treuhänderregelung des § 5, die gegenüber dem Zweckentfremdungsverbot in Mehr an Verlust von Verfügungsbefugnis zur Folge hat, ist als Verwaltungsvollstreckungsmaßnahme lediglich eine Konkretisierung des jeweiligen Handlungsgebots (Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot), das seinerseits nur die Kehrseite des Zweckentfremdungsverbots und daher wie dieses mit Artikel 14 des Grundgesetzes vereinbar ist (so auch das Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 04.02.1975, NJW 1975, S. 727 (S. 730))

Zu Nr. 17 und 20:

Die Ergänzung steckt den Rahmen der ggf. zu leistenden Ausgleichszahlung ab, wobei der Mindestbetrag von 2.400 €/qm Gestehungskosten im Neubau und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75qm ausgeht.

Zu Nr. 18

Der Ordnungswidrigkeiten-Tatbestand wird den Änderungen entsprechend ergänzt.

Zu Nr. 19:

Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. Daher ist eine deutliche Anhebung der Höchstsumme erforderlich.

Zu Nr. 21:

Regelt die behördlichen Zuständigkeiten für die Durchführung des Gesetzes.

Zu Nr. 22:

Folgeänderung zu Nr. 14 und 15.

Berlin, den 21. November 2013

Pop Kapek Schmidberger
und die übrigen Mitglieder der
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

U. Wolf Lompscher
und die übrigen Mitglieder der
Fraktion Die Linke

Spies Höfinghoff Prieß
und die übrigen Mitglieder der
Piratenfraktion