
Antrag

der Fraktion der FDP

**Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von
Wohnraum: „Homesharing“ legalisieren – kurzzeitige private Wohnungs- oder Zim-
mervermietung erlauben!**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von
Wohnraum
Vom...**

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel I

Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 29.11.2013 (GVBl. 2013, S. 626), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 115), wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 2 Nr. 6 ist der Punkt am Ende durch ein Komma zu ersetzen.
2. Hier nach wird § 2 Abs. 2 Nr. 7 eingefügt und wie folgt gefasst:
Wohnraum, der zu Wohnzwecken als Hauptwohnung selbst und an insgesamt höchstens 182 Tagen im Jahr als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Nr. 1 genutzt wird (Homesharing).

Artikel II **Inkrafttreten**

Dieses Änderungsgesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:

I. Vorbemerkung

In Berlin herrscht Wohnraummangel und die Miet- und Eigentumspreise steigen an. Weder die Einführung der Mietpreisbremse noch das Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG) haben hier merkliche Entlastung geschaffen. Die grundsätzliche politische Antwort der FDP Berlin auf steigende Mieten ist eine Entlastung des Mietmarktes, indem mehr Wohnraum geschaffen wird.

II. Das ZwVbG ist unter dem Gesichtspunkt des „Homesharing“ unverhältnismäßig

Das ZwVbG soll eigentlich durch ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, z.B. durch Vermietung als Ferienwohnung oder Fremdenbeherbergung, dem Markt Wohnraum zurückführen. Es soll mithin die Wohnraumversorgung in Berlin sicherstellen (Abgh-Drs. 17/1057 vom 11. Juni 2013, S. 9)

Verfehlt ist dieses Gesetz jedoch insbesondere, wenn es um eine Regelung hinsichtlich des sogenannten „Homesharing“ (d.h. der zweitweisen und zeitlich begrenzten Vermietung der selbstgenutzten Wohnung) geht.

Für das „Homesharing“ führt das mit dem ZwVbG grundsätzlich getroffene Verbot nicht zu mehr Wohnraum und greift deshalb völlig unverhältnismäßig in Eigentumsrechte der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer und Besitzrechte der Mieterinnen und Mieter ein. Denn wer selber in seiner Wohnung wohnt, wird diese nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Für diese Gruppe kann das Ziel, mehr Wohnraum zu schaffen, nicht erreicht werden. Insofern ist das Verbot unverhältnismäßig und damit abzuschaffen.

Auch das Verwaltungsgericht Berlin stützt diese Bedenken in seinen Urteilen zu einer zu genehmigenden Nutzung einer (Zweit)wohnung für eine zeitweise Vermietung bis zu 182 Tage im Jahr.

Es führt in diesem Zusammenhang z.B. wie folgt aus: „Verfassungsrechtliche Bedenken gegen das Verbot einer bestimmten Wohnungsnutzung drängen sich hingegen dann auf, wenn durch die beabsichtigte Nutzung kein Wohnraumverlust eintritt und das Verbot damit im konkreten Fall der Bekämpfung der Wohnungsnot nicht dient – so bei der Vermietung einer zu Wohnzwecken genutzten (Zweit-)Wohnung als Ferienwohnung während der Abwesenheit der Bewohner“ (Verwaltungsgericht Berlin, Urteil v. 09.08.2016, Az. 6 K 91.16, juris Rn. 38). Weiterhin heißt es: „Die Ausführungen zu der Genehmigungsbedürftigkeit der zeitlich anteiligen Nutzung einer Zweitwohnung sind auf die zeitlich anteilige Nutzung einer Hauptwohnung als Ferienwohnung übertragbar“ (Verwaltungsgericht Berlin a.a.O., juris Rn. 44).

Diese Bedenken setzt die hier vorgeschlagene Gesetzesänderung für Hauptwohnungen um.

Auch haben mehrere andere Bundesländer, so zum Beispiel Hamburg, Regelungsnormen in ihren Zweckentfremdungsverbotsgesetzen mit ähnlich laufendem Inhalt kodifiziert (vgl. § 9 Abs. 3 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes - HmbWoSchG - i.V.m. Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes).

III. Legalisierung des „Homesharing“ führt zu Rechtssicherheit, Bürokratieabbau und mehr Kapazitäten bei den bezirklichen Bauämtern

Die Notwendigkeit der (mit diesem Antrag vorzunehmenden) Neuregelung zeigt sich alleine schon am Beispiel des Bezirkes Mitte. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Bezirksämter mit der entsprechenden Genehmigungsprüfung überfordert, alleine im Bezirk Mitte sind über 500 Widerspruchsverfahren offen (vgl. Antwort des Senats vom 31. Mai 2017 auf Schriftliche Anfrage Dr. Jasper-Winter, Abghs. Drs. 18/11281, S. 2).

Daher stellte die hiesige Gesetzesänderung des ZwVbG die konsequente Folge aus dem vorbezeichneten Urteil dar und wird diesbezüglich zur eindeutigen Rechtssicherheit und zu einem Bürokratieabbau (durch den Rückgang der in diesem Zusammenhang zu bearbeitenden Fälle) führen. Die ohnehin überlasteten Bezirksämter müssten für diese Fallgruppe keine Genehmigungsanträge mehr prüfen. Umgekehrt wären die unverhältnismäßig belasteten Wohnungseigentümerinnen und –eigentümer bzw. Mieterinnen und Mieter vom Antragserfordernis entbunden.

Die vorstehend dargestellte hohe Zahl von offenen Widerspruchsverfahren und damit vorliegenden offenen Genehmigungsanträgen zeigt auch, dass in der Bevölkerung ein großer Bedarf nach einem weiteren Ausnahmetatbestand besteht.

Hinzu kommt, dass die bezirklichen Bauämter bei der Vergabe von Baugenehmigungen ebenfalls überlastet sind und sich so die Schaffung neuen Wohnraums verzögert. Freiwerdende Kapazitäten im Bezirk (durch die Einführung unseres Ausnahmetatbestandes und die damit einhergehende Bürokratieentlastung) könnten somit sinnvoll z.B. den bezirklichen Bauämtern zugeleitet werden.

IV. Vermeidung einer Doppelbelastung von Bürgerinnen und Bürgern

Insbesondere privaten (Ver-)Mieterinnen und (Ver-)Mietern wird durch einen neuen Ausnahmetatbestand ermöglicht, aufwandsdeckend die eigene Wohnung bei eventueller, finanzieller Doppelbelastung durch beispielsweise berufs- oder ausbildungsbedingte, längerfristige Aufenthalte in anderen Städten, oder Mehrausgaben durch steigende Mieten, die aufzubringen sind, zu kompensieren. In seiner jetzigen Fassung hat das ZwVbG diese Lebenssituation durch einen extrem hohen Bürokratisierungsgrad und das Versäumnis der Einführung eines entsprechenden Ausnahmetatbestandes sträflich vernachlässigt.

V. Fazit

Daher fordert die FDP-Fraktion die Einführung eines Ausnahmetatbestandes des „Homesharing“ in das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Berlin, 05.09.2017

Czaja, Jasper-Winter, Swyter
und die weiteren Mitglieder
der FDP-Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin