

Bezirksamtsvorlage Nr. 1322
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 02.12.2020

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage – zur Kenntnisnahme – bei der
Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache-Nr. **1785/V**, Beschluss vom 16.05.2019
betrifft:

Zweckentfremdung wirkungsvoll bekämpfen – Gesetz auf Wirkungen überprüfen

2. Berichterstatter/in:

Bezirksstadträtin Reiser

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:
Die beigefügte Vorlage – zur Kenntnisnahme – betrifft Zweckentfremdung wirkungsvoll
bekämpfen - Gesetz auf Wirkungen überprüfen als Schlussbericht.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur
Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Jugend, Familie und
Bürgerdienste beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat: nein

b) Frauenvertretung: nein

c) Schwerbehindertenvertretung: nein

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die
Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu
entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadträtin Reiser

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über Zweckentfremdung wirkungsvoll bekämpfen - Gesetz auf Wirkungen überprüfen

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.05.2019 folgende Anregung an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 1785/V):

Das Bezirksamt wird ersucht, die Strukturen im Amt für Bürgerdienste so zu verbessern, dass die Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes tatsächlich realisiert werden kann. Gleichzeitig sollen unerwünschte Nebenwirkungen des Zweckentfremdungsrechts möglichst vermieden werden, insbesondere dort, wo dies dazu führen würde, dass Träger ihre Leistung, welche diese für den Bezirk oder das Land erbringen, andernfalls nicht oder nicht angemessen erfüllen könnten.

Entscheidende Schwachstellen zur Umsetzung des Zweckentfremdungsrechts sind zu analysieren und Strategien zur Abhilfe zu entwickeln.

Soweit weitere Schritte wie Klärungen, Änderungen und Anpassungen von Gesetzes- oder Verordnungstexten und dergleichen erforderlich sind, wird dem Bezirksamt empfohlen sich bei den zuständigen Stellen für die notwendigen Schritte einzusetzen.

Dazu gehört explizit auch die Anpassung des Zweckentfremdungsrechts dahingehend, dass unerwünschte Nebenwirkungen nicht eintreten.

Das Bezirksamt hat am 01.12.2020 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung nachfolgenden Bericht als Schlussbericht zur Kenntnis zu geben:

Das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum trat in Berlin am 01.05.2014 in Kraft. Damit wird Wohnraum vor Zweckentfremdung durch Leerstand, Abriss und der Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnung geschützt.

Aktuell wird eine Novellierung des ZwVbG durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angestrebt. Dazu hat das Bezirksamt Mitte zum 30. Oktober 2020 eine Stellungnahme abgegeben. Das Bezirksamt hält eine Anhebung des Höchstbetrages für das Zwangsgeld und verschärfte Vorschriften zu Ordnungswidrigkeiten für geboten. Sollte sich

durch zusätzliche Regelungen des Gesetzes ein personeller Mehraufwand ergeben, muss dieser durch Finanzierung weiterer Stellen kompensiert werden. Der personelle Mehraufwand ließe sich entweder durch einen Personalzuwachs in den Bezirken und/oder durch die Auslagerung von Aufgaben wie der Treuhänderregelung an eine zentrale Bearbeitungsstelle lösen. Dies hätte auch den Vorteil, dass komplexe Verfahren einheitlich in allen Bezirken vorgenommen würden. Das Bezirksamt würde eine solche Einheitlichkeit begrüßen.

Das Verbot wird im Bereich Zweckentfremdung im Amt für Bürgerdienste umgesetzt und angewendet. In den rechtsanhängigen Verfahren zur Zweckentfremdung wird das bezirkliche Rechtsamt tätig. Sowohl in den rechtsanhängigen Verfahren zur Zweckentfremdung als auch im Vorfeld zur zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung bzw. zur Erteilung eines zweckentfremdungsrechtlichen Negativattestes mit der Feststellung, es handele sich nicht um schützenswerten Wohnraum iSd § 1 Abs. 3 ZwVbG werden seitens der Beschwerde- bzw. Klägerseite Fachgutachten und Fachexpertisen, Renditerechnungen u.ä. als Beleg für deren Rechtsauffassung vorgelegt.

Es gehört regelmäßig zur Amtsermittlung der Zweckentfremdung bzw. zur Amtsermittlung des Rechtsamtes sich mit diesen Gutachten u.a. auseinanderzusetzen. Dem Bezirksamt obliegt es im Rahmen seines Amtsermittlungsgrundsatzes, die von der Beschwerde- bzw. Klägerseite eingereichten Gutachten, Expertisen, usw., die zu dem Ergebnis kommen, der Erhalt des Wohnraums sei entweder nicht mehr schützenswert aus tatsächlichen Gründen oder aus wirtschaftlichen Gründen im Sinne des ZwVbG und seiner AV, zu entkräften. Da die entsprechende Expertise weder in der Zweckentfremdung noch im Rechtsamt vorliegt, gab es in der Vergangenheit größere Schwierigkeiten die Expertise fristgemäß vorzulegen und Zuständigkeiten zu regeln.

Für eine verbesserte Anwendung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes wurden organisatorische Maßnahmen ergriffen. In Bezug auf die tatsächlich bauordnungsrechtlich oder planungsrechtlich erforderlichen Maßnahmen sowie in Bezug auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß den AV-ZwVb tritt zukünftig das Stadtentwicklungsamt als Verfahrensbeteiligter mit fachlicher Expertise ein. Vor diesem Hintergrund wurde eine Verfahrensvereinbarung abgeschlossen. Sie regelt die Zusammenarbeit im Bezirksamt Mitte bei zweckentfremdungsrechtlichen Verwaltungsverfahren mit oder ohne gerichtlicher Verfügung. Diese Verfahrensvereinbarung trat am 01.03.2020 in Kraft und findet Anwendung insbesondere für erforderliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen, vorzunehmende Plausibilitätsprüfungen sowie deren Beurteilung, bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Bewertungen und Stellungnahmen sowie deren Beurteilung.

Strukturelle Probleme verursachen seit Jahren im Bereich der Zweckentfremdung eine personelle Unterbesetzung. Im Bereich der Zweckentfremdung wurden sowohl befristete Stellen über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingerichtet als Beschäftigungspositionen, als auch unbefristete Stellen über das Bezirksamt verankert. Im Wege der Abordnung von der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen stehen dem Bezirk Mitte seit Juli 2016 vier Vollzeitstellen für die Sachbearbeitung befristet zur Verfügung. Die erste Befristung endete Ende 2018 und eine weitere Verlängerung schloss sich bis zum 30.06.2021 an.

Eine kontinuierliche Stellenbesetzung konnte unter diesen Rahmenbedingungen nicht sichergestellt werden. Stellenbesetzungsverfahren mussten mangels Bewerber- und Bewerberinnenlage mehrfach wiederholt werden. Diese Stellenbesetzungen weisen außerdem eine hohe Fluktuation aus, was für den Einarbeitungsprozess und den notwendigen Wissenstransfer zusätzliche Personalressource bindet. Tatsächlich waren in 2018 und 2019 davon nur ca. 55% der Stellen besetzt. Aktuell sind von den 8 VZÄ 7 besetzt. Zudem sind von den vier Beschäftigungspositionen, d.h. befristeten Stellen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 3 Stellen besetzt.

Vor diesem Hintergrund einer fehlenden kontinuierlichen Stellenbesetzung haben sich in den letzten Jahren Rückstände gebildet und Überlastungen im Bereich der Zweckentfremdung wurden angezeigt.

Zur Abarbeitung zweckentfremdungsrechtlicher Angelegenheiten mussten Prioritäten festgelegt werden, wobei vorrangig sowohl auf gesetzliche Aufgaben als auch auf gesetzliche Fristen abgestellt wurde.

Fallkondition	Sachverhalt	Rechtsgrundlage der Zweckentfremdung	Rechtsgrundlage der Bearbeitung	Priorität	Frist	Konsequenz	Begründung
Stellungnahmen für die Bauaufsicht	Stellungnahmeersuchen der Bauaufsicht bei Nutzungsänderungen und Abriss von Wohnraum	§ 2 Abs. 1 Nr. 3 und 5 ZwVbG	§ 63 BauO Bln / § 63b BauOBln / § 64 BauOBln	1	1 Monat	Genehmigungsfiktion nach der Bauordnung Kostenverrechnung mit der Bauaufsicht veranlassen	gesetzliche Verpflichtung der Beteiligung
Genehmigungsfreistellungen	Trägerwohnungen (Wohlfahrt, Jugend-, Sozialhilfe, Altenhilfe oder Pflege, Frauenhäuser etc., finanziert über Zuwendungen oder Vereinbarung mit Land Berlin)	§ 2 Abs. 1 ZwVbG	§ 3 Abs. 1 ZwVbVO	2	3 Monate	Untätigkeitsklage möglich Den Trägern ist mitzuteilen, dass unabdingbar die Vereinbarung mit der zuständigen Senatsverwaltung	Politische Brisanz

						beizufügen ist.	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

Fallkons- tellation	Sachverhalt	Rechts- grundlage der Zweck- entfrem- dung	Rechts- grundlage der Bear- beitung	Pri- ori- tät	Frist	Konse- quenz	Begrün- dung
Abrissan- träge	Abriss von Wohnraum gegen Er- satzwohn- raum oder einmalige Ausgleichs- zahlung	§ 2 Abs. 1 Nr. 5 ZwVbG	§ 3 Abs. 1 ZwVbG	2	3 Mo- nate	Untätig- keitsklage möglich	Politische Brisanz
Anträge auf Nega- tivatteste	Antragstel- ler halten Nutzung von Wohn- raum zu an- deren als Wohnzwe- cken, Leer- stand oder Abriss für nicht ge- nehmi- gungsbe- dürftig, meist weil nicht für schützens- werten Wohnraum deklariert	§ 2 Abs. 2 ZwVbG	§ 5 ZwVbVO	3	3 Mo- nate	Untätig- keitsklage möglich	keine Ru- hendstel- lungen o- der Mo- ratorien mehr (in Fällen analog BVerfG); politische Brisanz bei Anträ- gen we- gen Fest- stellung nicht schüt- zenswer- ten Wohn- raums

Fallkons- tellation	Sachverhalt	Rechts- grundlage der Zweck- entfrem- dung	Rechts- grundlage der Bear- beitung	Pri- ori- tät	Frist	Konse- quenz	Begrün- dung
Anträge auf Leer- stands- geneh- migen	Leerstand über 12 Monate hinaus we- gen Sanie- rung zu Wohnraum	§ 2 Abs. 1 Nr. 4 ZwVbG	§ 3 Abs. 1 ZwVbG	2	3 Mo- nate	Untätig- keitsklage möglich sehr öf- fentlich- keits-wirk- sam	Politische Brisanz
Amtser- mittlungs- verfahren	Verfah- renseröff- nung bei Verdacht des unge- nehmigten Leerstands oder der Zweckent- fremdung jeder Art mit dem Ziel der Rückfüh- rung zu Wohnzwe- cken	§ 2 ZwVbG	§ 4 ZwVbG	3	ohne	Zweckent- fremdung wird fort- geführt	Politische Brisanz
Andere Genehmi- gungs-an- träge	sonstige ge- werbliche Nutzung, z.B. als Büro, Flüchtlings- unter-brin- gung, Hos- tel, öffentli- ches Inte- resse (Kita o.ä.)	§ 2 Abs. 1 ZwVbG	§ 3 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1 ZwVbG	4	3 Mo- nate	Untätig- keitsklage möglich	

Fallkons- tellation	Sachverhalt	Rechts- grundlage der Zweck- entfrem- dung	Rechts- grundlage der Bear- beitung	Pri- ori- tät	Frist	Konse- quenz	Begrün- dung
Antrag auf Genehmi- gung und Registrier- nummer	Ferienwoh- nungen in Haupt- oder Nebenwoh- nungen	§ 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 ZwVbG	§ 3 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 ZwVbG	4	3 Mo- nate	Untätig- keitsklage möglich	
Teilge- werbliche Nutzung als FeWo (Regist- riernum- mer)	Vermietung eines Zim- mers oder des kleine- ren Teils der Haupt- wohnung - genehmi- gungsfrei, registrie- rungspflich- tig	§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ZwVbG	§ 5 Abs. 6 ZwVbG	4	3 Mo- nate		
Ordnungs- widrig- keitenver- fahren Bis zum Zeitpunkt der Stel- lenbeset- zung sol- len grund- sätzlich keine O- WIs eröff- net wer- den.	meist bei abgeschlos- senen Ver- waltungs- verfahren und klarer Beweislage als Strafe und zur Ge- winnab- schöpfung durch Buß- geld	§ 2 ZwVbG	§ 7 ZwVbG	5	ohne	Zweckent- fremdung wird fort- geführt	
Registrier- nummer- anfragen für bereits erteilte Genehmi- gungen	Ferienwoh- nungen ge- nehmigt als Zweitwoh- nung oder gegen Er- satzwohn- raum oder Ausgleichs- abgabe	§ 2 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 ZwVbG	§ 5 Abs. 6 ZwVbG	6	3 Mo- nate		Nicht mehr re- levant

Grundsätzlich sind die Antragsverfahren in der Reihenfolge des Eingangs zu bearbeiten. Bezogen auf die Genehmigungsfreistellungen für Trägerwohnungen werden diese mit einer hohen Priorisierung vorgenommen. Die Anzahl der Trägerwohnungen in Mitte beträgt derzeit ca. 400. Jedoch reichen häufig die Träger die erforderlichen Unterlagen, die zu einer Freistellungsbescheinigung führen, nicht ein. Um hier Abhilfe zu schaffen ist ein verstärkter Personaleinsatz dringend erforderlich.

A) Rechtsgrundlage

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

Berlin, den 01.12.2020

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadträtin Reiser