

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Maren Jasper-Winter (FDP)

vom 09. August 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. August 2017)

zum Thema:

Homesharing in Berlin (Teil 2)

und **Antwort** vom 25. August 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Aug. 2017)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Dr. Maren Jasper-Winter (FDP)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/11983
vom 9. August 2017
über Homesharing in Berlin (Teil 2)

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht vollständig in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Auch können diverse Fragen nicht mit den vorhandenen statistischen Informationen zum Zweckentfremdungsverbot beantwortet werden. Wie u.a. bereits in den Antworten zu den Schriftlichen Anfragen 18/10651 und 18/11281 dargelegt, werden keine ins Detail gehenden Erfassungen in den Zweckentfremdungsverfahren vorgenommen. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, hat der Senat die Bezirksämter um ergänzende Stellungnahmen gebeten. Die von den Bezirken übermittelten Angaben auf die Fragen dieser Schriftlichen Anfrage bilden insoweit die Grundlage für die folgenden Antworten. Einige Angaben sind als Schätzungen einzustufen. Auch ist augenscheinlich, dass die Bezirke die gestellten Fragen inhaltlich unterschiedlich verstanden bzw. ausgelegt haben.

Frage 1:

Wie viele Personen in den Bezirksämtern sind zuständig für die Durchführung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (ZwVbG) (bitte nach Bezirken aufschlüsseln und Angaben in Vollzeitäquivalenten).

Antwort zu 1:

Die Verteilung in den Bezirken stellt sich wie folgt dar:

Bezirk	Vollzeitäquivalente/ VZÄ
Mitte	8,4
Friedrichshain-Kreuzberg	6,75
Pankow	6
Charlottenburg- Wilmersdorf	8,7
Spandau	3
Steglitz-Zehlendorf	3,5
Tempelhof-Schöneberg	5,49
Neukölln	5,50

Treptow-Köpenick	3
Marzahn-Hellersdorf	3
Lichtenberg	3
Reinickendorf	3

Frage 2:

Wie lang ist die durchschnittliche Bearbeitungsdauer eines Antrags auf Zweckentfremdung (bitte aufgeschlüsselt nach Art der Zweckentfremdung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4, oder 5 ZwVbG und nach Bezirken). Wie ist die durchschnittliche Bearbeitungszeit der Widerspruchsbehörde bei Widersprüchen gegen den Ausgangsbescheid (bitte aufgeschlüsselt nach Bezirken)?

Antwort zu 2:

Grundsätzlich ist die Bearbeitungszeit im Antrags- wie auch Widerspruchsverfahren einzelfallabhängig. Insbesondere im Antragsverfahren hängt der Zeitfaktor von den örtlichen Gegebenheiten und der Kooperationsbereitschaft der Verfügungsberechtigten ab.

Nach den Angaben aus den Bezirken stellt sich die Verteilung wie folgt dar:

Bezirk	Bearbeitungszeit	Bearbeitungszeit	Bearbeitungszeit	Bearbeitungszeit	Bearbeitungszeit
	§ 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG	§ 2 Abs. 1 Nr. 2 ZwVbG	§ 2 Abs. 1 Nr. 3 ZwVbG	§ 2 Abs. 1 Nr. 4 ZwVbG	§ 2 Abs. 1 Nr. 5 ZwVbG
Mitte	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig
Friedrichshain-Kreuzberg	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig
Pankow*					
Charlottenburg-Wilmersdorf**					
Spandau	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig
Steglitz-Zehlendorf*					
Tempelhof-Schöneberg	4-6 Wochen	4-6 Wochen	4-6 Wochen	4-6 Wochen	4-6 Wochen
Neukölln	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig
Treptow-Köpenick	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig	einzelfallabhängig
Marzahn-Hellersdorf*					
Lichtenberg	8 Wochen	6 Wochen	kein Verfahren	3 Wochen	kein Verfahren
Reinickendorf**					

*Wird statistisch nicht erfasst.

**Antragsbearbeitung durchgehend 2 - 6 Monate, Widerspruch bis 1 Jahr

***Wird statistisch nicht erfasst; Anträge zwischen 4 Wochen und 6 Monaten, Widersprüche ca. 1 – 3 Monate.

Frage 3:

Wie hoch sind dementsprechend die durchschnittlichen Kosten der Bearbeitung eines Antrags, bzw. eines Widerspruchs.

Antwort zu 3:

Nach den Angaben der Bezirke ergibt sich Folgendes:

Bezirk	Kosten
Mitte	einzelfallabhängig
Friedrichshain-Kreuzberg	Zu dieser Frage können keine Aussagen getroffen werden, da die Produktbewertung über einen Mittelwert aller Bezirke getroffen wird. Die Antrags- bzw. Widerspruchsgebühr wird nach der VwGbo erhoben, kann für sich alleine betrachtet aber keine Aussage zu den Gesamtkosten widerspiegeln.
Pankow	Für das abgelaufene Haushaltsjahr 2016 haben sich die Stückkosten für das Produkt 80670 - Zweckentfremdungsverbot- auf 230,12 Euro belaufen. Der Median lag höher.
Charlottenburg-Wilmersdorf	keine Angaben möglich
Spandau	Laut Kosten-Leistungsrechnung 6/17: 386,86 Euro einschließlich Widerspruch.
Steglitz-Zehlendorf	Die genauen Kosten der Bearbeitung eines Antrages bzw. eines Widerspruchs können nicht ermittelt werden.
Tempelhof-Schöneberg	Kosten können nicht berechnet werden. Sollte die Verwaltungsgebühr gemeint sein, dann gelten folgende Beträge: Im Erfolgsfall: 225,00 EUR, bei Ablehnung durchschnittlich 65,00 EUR. Bei einer Antragsrücknahme in der Regel zwischen 22,00 und 45,00 EUR. Für die Widerspruchsbearbeitung fällt nochmal die gleiche Gebühr an.
Neukölln	keine Daten bekannt
Treptow-Köpenick	Die genauen Kosten der Bearbeitung eines Antrages bzw. eines Widerspruchs können nicht ermittelt werden.
Marzahn-Hellersdorf	Es wird auf die Kosten- und Leistungsrechnung verwiesen.
Lichtenberg	Die genauen Kosten der Bearbeitung eines Antrages bzw. eines Widerspruchs können nicht ermittelt werden. Die im Rahmen der Kosten- und Leistungsrechnung ermittelten Stückkosten betragen im Jahr 2016 für das Produkt 80670 - Zweckentfremdungsverbot - für den Bezirk Lichtenberg 332,96 € (bei einem Median von 319,57 €).
Reinickendorf	wird statistisch nicht erfasst

Frage 4:

Wie lang sind die Wartezeiten der Bearbeitung eines Antrags auf Zweckentfremdung ab Antragstellung (bitte aufschlüsseln nach Bezirken)?

Antwort zu 4:

Nach den Angaben der Bezirke ergibt sich Folgendes:

Bezirk	Wartezeiten
Mitte	einzelfallabhängig
Friedrichshain-Kreuzberg	Einzelfallbezogen; insbesondere in Abhängigkeit der Vollständigkeit der erforderlichen Unterlagen.
Pankow	Es erfolgt hierzu keine statistische Auswertung.
Charlottenburg-Wilmersdorf	derzeit sehr kurz
Spandau	keine Wartezeit
Steglitz-Zehlendorf	Bei vollständigem Eingang von prüffähigen Unterlagen erfolgt eine kurzfristige Bearbeitung der gestellten Anträge. Eine genaue Quantifizierung ist nicht möglich.
Tempelhof-Schöneberg	Eingehende Anträge werden in der Regel sofort bearbeitet.
Neukölln	einzelfallabhängig
Treptow-Köpenick	Alle Anträge auf zweckfremde Nutzung werden innerhalb einer Woche nach Eingang gesichtet, eine Bewertung vorgenommen und die daraus resultierenden notwendigen Maßnahmen eingeleitet.
Marzahn-Hellersdorf	Durchschnittlich 3 - 12 Wochen (abhängig von Zuarbeit des Antragstellers, Zusammenarbeit mit/ Stellungnahmen von anderen Ämtern des BA).
Lichtenberg	Die Antragsteller erhalten innerhalb von 3 Tagen eine Eingangsbestätigung, innerhalb der nächsten 14 Tage werden notwendige Anschreiben an die Antragsteller versandt.
Reinickendorf	Wird statistisch nicht erfasst, ca. 2-3 Wochen nach Eingang.

Frage 5:

Wie lang ist die durchschnittliche Bearbeitungsdauer für die Prüfung von Anzeigen von Zweckentfremdung (bitte aufschlüsseln nach Bezirken)?

Antwort zu 5:

Nach den Angaben der Bezirke ergibt sich Folgendes:

Bezirk	Bearbeitungsdauer
Mitte	einzelfallabhängig
Friedrichshain-Kreuzberg	einzelfallabhängig
Pankow	Es erfolgt hierzu keine statistische Auswertung.
Charlottenburg-Wilmersdorf	einzelfallabhängig
Spandau	1 Monat
Steglitz-Zehlendorf	Bei allen Vorgängen handelt es sich immer um eine Prüfung eines Einzelfalls. D.h. eine durchschnittliche Bearbeitungsdauer kann nicht angegeben werden und hätte auch keine Relevanz, da es keine Beeinflussung dieser Bearbeitungsdauer geben kann.
Tempelhof-Schöneberg	4 - 6 Wochen
Neukölln	einzelfallabhängig
Treptow-Köpenick	Alle Anzeigen auf Verdacht einer zweckfremden Nutzung werden nach ihrem Eingang registriert bewertet und nach Relevanz bearbeitet. Es erfolgen die notwendigen

	Prüfschritte, die der jeweilige Einzelfall erforderlich macht. Auch hier kann eine pauschalierte Angabe über eine durchschnittliche Bearbeitungszeit nicht erfolgen.
Marzahn-Hellersdorf	bis zu 2 Arbeitstagen
Lichtenberg	Die durchschnittlichen Bearbeitungszeiten betragen bis zur Bescheiderteilung ca. 6 Wochen. Dies ist allerdings abhängig von der Mitwirkung der Betroffenen.
Reinickendorf	Wird statistisch nicht erfasst. Unterschiedlich je nach Aufwand. Etwa 2 Monate.

Frage 6:

Nach welchen Kriterien prüfen die Bezirksämter (bitte aufschlüsseln nach Bezirken), ob es sich um „zweckentfremdete Wohnungen“ handelt? Wie hoch ist der durchschnittliche Zeitaufwand eines Wohnungsbesuches?

Antwort zu 6:

Als rechtlich gebundene Verwaltungsorgane führen die Bezirke die Kontrolle und Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbot im Rahmen der gesetzlichen Norm des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes, der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, den verwaltungsbindenden Regelungen der Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, allgemeinem Verwaltungsrecht und den Erkenntnissen aus der sich fortentwickelnden Rechtsprechung zum Zweckentfremdungsverbot durch. Im Nachfolgenden die einzelnen Angaben der Bezirke:

Bezirk	Bearbeitungsdauer
Mitte	Einzelfallabhängig. Häufig mehrere Hausbesuche nötig.
Friedrichshain-Kreuzberg	Internetrecherche, Anfragen bei Eigentümern, Nutzern und schriftliche und/oder persönliche Mieterbefragungen, Wohnungs-besichtigungen, Anfragen im Rahmen der Amtshilfe an andere Behörden und Abteilungen. Der Zeitaufwand bei Wohnungsbesichtigungen ist sehr individuell und nicht zeitlich festzulegen, da immer auch Nachbarn befragt werden.
Pankow	Maßstab für die Entscheidung, ob es sich bei der konkreten Nutzung um eine Zweckentfremdung handelt, sind das Zweckentfremdungsverbotsgesetz, die Zweckentfremdungsverbotsverordnung, die einschlägige Rechtsprechung, die Hinweis der Senatsverwaltung und angrenzende Rechtsvorschriften u.a. aus dem Bau- und Bauordnungsrecht. Die Dauer von Hausbesuchen wird statistisch nicht erfasst.
Charlottenburg-Wilmersdorf	Es wird nach Gesetz und Rechtsprechung vorgegangen; Zeitaufwand abhängig vom Einzelfall.
Spandau	Es wird nach den Kriterien nach dem ZwVbG geprüft. Der Aufwand beträgt 90 Minuten.
Steglitz-Zehlendorf	Eine Prüfung erfolgt nach den rechtlich bindenden Vorgaben des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes i.V.m. der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung. In einem ersten Verfahrensschritt werden ggf. Ermittlungen vor Ort

	vorgenommen. Bei Erhärtung des zunächst mutmaßlichen Verdachts auf eine Zweck-entfremdung werden entweder Stellungnahmeersuchen oder bereits eine Anhörung zu einer zweckfremden Nutzung an den Verfügungsberechtigten des Objekts gerichtet.
Tempelhof-Schöneberg	a) Es wird die Nutzungsart geprüft (z.B. nach Mietdauer, Gestaltung des Mietvertrages, Gestaltung des Mietpreises, Grund des Aufenthalts). Bei einer wohnähnlichen Nutzung wird nach der Dauerhaftigkeit der Nutzung gefragt bzw. ob es sich nur um einen vorübergehenden Aufenthalt z.B. für Urlaubszwecke handelt b) Die durchschnittliche Dauer dürfte etwa bei 15 Minuten liegen.
Neukölln	Die Kriterien, nach denen die Behörde prüft, ergeben sich zunächst aus dem Gesetz. Selbstverständlich sind im Rahmen von Amtsverfahren weitere Recherchen, Abfragen und Dokumentationen erforderlich, je nachdem, wie viele weitere Behörden (Baugenehmigungsbehörde, Milieuschutz, Ordnungsamt, Amt für Soziales, Polizei, Jugendamt, Beauftragte, ...) in die Fälle involviert sind oder werden müssen. Wohnungsbesuche gliedern sich zeitlich ebenfalls nach der Art der Maßnahme. So sind einfache Wohnungsbesichtigungen inklusive An- und Abfahrtsweg sicherlich weniger zeitintensiv als ein Einsatz im Rahmen von Amtshilfen (Polizei, Ordnungsamt, etc.) oder Amtsverfahren generell.
Treptow-Köpenick	Die Prüfkriterien gibt das ZwVbG in Verbindung mit der ZwVbVO vor. Der Zeitaufwand einer für erforderlich befundenen Orts-begehung richtet sich nach der örtlichen Entfernung und nach der Anzahl der zu begehenden Wohnungen. Der recht hohe zeitliche Aufwand ergibt sich in unserem Bezirk bereits aus seiner flächenmäßigen Ausdehnung.
Marzahn-Hellersdorf	Die Prüfung erfolgt auf Grundlage des ZwVbG; der durchschnittliche Zeitaufwand eines Wohnungsbesuches beträgt 30 - 40 min (zusätzlich Fahrzeit).
Lichtenberg	Zunächst wird bei den Eigentümern eine entsprechende Anfrage gestartet. Zusätzlich werden notwendige Unterlagen angefordert und ein Hausbesuch vereinbart. Der durchschnittliche Zeitaufwand für die Besichtigung einer Wohnung beträgt ca. 3 Stunden
Reinickendorf	Einzelfallabhängig; Wohnungsbesichtigung ca. 30 min.

Frage 7:

In welcher Höhe wurden seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes Bußgelder bei Verstößen gegen dieses Gesetz verhängt und vollstreckt (bitte aufschlüsseln nach Bezirken)?

Antwort zu 7:

Die Verteilung stellt sich nach den Angaben der Bezirke wie folgt dar:

Bezirk	Bußgelder verhängt	Bußgelder vollstreckt
Mitte	208.000 Euro	Verfahren noch nicht abgeschlossen.
Friedrichshain-Kreuzberg*		
Pankow	18.175 Euro	675 Euro beigetrieben. Rest im Vollstreckungsverfahren.
Charlottenburg-Wilmersdorf	100 Euro	50 Euro
Spandau	4.222 Euro	3.689 Euro
Steglitz-Zehlendorf	61.500 Euro	11.000 Euro
Tempelhof-Schöneberg	173.004 Euro	229 Euro beigetrieben. Rest im Vollstreckungsverfahren.
Neukölln	keine	keine
Treptow-Köpenick	4.100 Euro	300 Euro vereinnahmt. In der Vollstreckung befinden sich Bußgelder in Höhe von 3.800 Euro
Marzahn-Hellersdorf	keine	keine
Lichtenberg	keine	keine
Reinickendorf	53.764 Euro	1.400 Euro

*Die Höhe der Bußgelder ist zurzeit nicht statistisch zu erfassen. Es wird an einer Möglichkeit zur Erfassung und Auswertung gearbeitet.

Frage 8:

Wie viele Wohnungen konnten seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes dem Wohnungsmarkt zurückgeführt werden (bitte aufgeschlüsselt nach Bezirken)? Um welche Art von Wohnungen handelt es sich? Bitte Angabe Zimmeranzahl und Quadratmeterpreis.

Antwort zu 8:

Mit Stand zum 30.06.2017 wurden seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes dem Wohnungsmarkt insgesamt 5.969 vormals zweckfremd genutzte Wohnungen wieder zugeführt, davon insgesamt 3.449 vormals als Ferienwohnungen genutzte Wohnungen und 2.520 auf sonstige Weise zweckfremd genutzte bzw. leer stehende Wohnungen. Die Verteilung nach Bezirken kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Anzahl dem Wohnungsmarkt wieder zugeführter Wohnungen zum Stand 30.06.2017
Mitte	711
Friedrichshain-Kreuzberg	1.329
Pankow	472
Charlottenburg-Wilmersdorf	660
Spandau	280
Steglitz-Zehlendorf	226
Tempelhof-Schöneberg	935
Neukölln	377
Treptow-Köpenick	196
Marzahn-Hellersdorf	284
Lichtenberg	49
Reinickendorf	450
Berlin insgesamt	5.969

Im Rahmen von Ermittlungsverfahren sind Informationen zur Wohnungsart und zur Wohnungsgröße generell nicht verfahrensrelevant. Informationen, zu welchen Quadratmeterpreisen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführte Wohnungen vermietet werden, sind in der Regel unbekannt und werden somit auch nicht erfasst.

Berlin, den 25.08.17

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen