

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Maren Jasper-Winter (FDP)

vom 02. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. August 2018)

zum Thema:

Ungelöste Probleme beim Homesharing

und **Antwort** vom 16. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Aug. 2018)

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. 18/15 831
vom 02. August 2018
über Ungelöste Probleme beim Homesharing

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

Frage 1:

Wann plant der Senat den Erlass der zur Ausführung des Zweckentfremdungsgesetzes notwendigen Ausführungsvorschriften und Rechtsverordnungen? Wie lange arbeitet der Senat bisher an den jeweiligen Normen?

Antwort zu 1:

Der Senat hat den Entwurf der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung am 14. August 2018 zur Kenntnis genommen und dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme zugeleitet. Die Beschlussfassung über die Vorlage wird bis zum Vorliegen der Stellungnahme des Rats der Bürgermeister zurückgestellt. Die Ausführungsvorschriften werden zeitnah zunächst noch auf Fachebene mit den Bezirken besprochen, bevor sie dem Rat der Bürgermeister zur Beratung vorgelegt werden. Der konkrete Zeitpunkt des Erlasses kann daher zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abschließend bestimmt werden.

Frage 2:

Sind dem Senat Rechtsfragen bekannt, die aufgrund der fehlenden Ausführungsvorschriften und Rechtsverordnungen berlinweit unterschiedlich zwischen den Bezirken oder zwischen den Bezirken und dem Senat bewertet werden? Wenn ja, welche?

- a. Haben sich die Bezirke bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen bisher an den Senat gewandt, um eine einheitliche Rechtsauslegung zu garantieren?
- b. Wenn ja, wie häufig und bei welchen Rechtsfragen?

Antwort zu 2:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen berät die zuständigen Stellen in den Bezirken – unabhängig vom Vorliegen von Ausführungsvorschriften oder Rechtsverordnungen – in der Auslegung der Normen. Die Anfragen der Bezirke beziehen sich auf Einzelfallprobleme, die in ihren Bezirken anfallen und die im Rahmen des ihnen zustehenden Entscheidungsermessens zu bearbeiten sind. Die Beratung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird als eine Art Serviceleistung gegenüber den Bezirken verstanden; eine Statistik hierüber wird nicht geführt.

Frage 3:

Welche erforderlichen Unterlagen oder Anlagen sind bei einem Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung bzw. bei der Beantragung einer Registrierungsnummer durch einen Antragsteller einzureichen?

- a. Fordern die Berliner Bezirke weitere Unterlagen von den Antragstellern?
- b. Auf welcher Grundlage werden vom Bezirk Mitte, zusätzlich zu den vom Senat im „Service-Portal Berlin“ angegebenen Unterlagen, Nachweise über eine Abwesenheit (beispielsweise durch Urlaubs- oder Buchungsbestätigungen) verlangt? Hält der Senat solche zusätzlichen Nachweise für notwendig?
- c. Plant der Senat durch den Erlass der Ausführungsvorschriften und Rechtsverordnungen eine Vereinheitlichung der Einreichung der erforderlichen Unterlagen?

Antwort zu 3:

Da das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz für eine nicht enumerativ festgeschriebene Anzahl an möglichen zweckfremden Nutzungen gilt, ist die Frage zum Genehmigungsantrag nicht pauschal zu beantworten. Auch für die Beantragung einer Registriernummer gibt es mehrere Möglichkeiten mit unterschiedlichen Voraussetzungen. In der Regel muss ein Antrag auf Genehmigung zur Nutzung als Ferienwohnung Angaben über die befangenen Wohnräume, eine Meldebescheinigung, den Status der Antragsteller/Antragstellerinnen (Vermieter/Vermieterin oder Mieter/Mieterin) und abhängig hiervon einen Mietvertrag und eine Zustimmungserklärung des Vermieters/der Vermieterin (bei Mietern/Mieterinnen) oder die Kopie der Grundbucheintragungen (bei Vermietern/Vermieterinnen) enthalten. Zusätzliche Voraussetzungen ergeben sich aus dem jeweiligen Einzelfall.

Antwort zu 3a und 3b:

Es erfolgt stets eine Einzelfallprüfung. Im Einzelfall kann die Vorlage weiterer Unterlagen und Nachweise von den Antragstellern notwendig sein. Hierzu zählen beispielsweise Unterlagen zur Ermittlung des jeweiligen Sachverhalts, wie die Glaubhaftmachung zum Bestehen des tatsächlichen Lebensmittelpunktes, bei Wohnungseigentum ggf. eine Kopie der Teilungserklärung oder des Teilungsplans, um die Wohnung zu identifizieren, in manchen Fällen werden Grundrisse angefordert oder die genutzten Internetplattformen erfragt oder bei Zweitwohnungen im Einzelfall auch Angaben und Unterlagen über die Eigennutzung der Wohnung erbeten. Es obliegt dem Antragsteller/der Antragstellerin im Rahmen des Antragsverfahrens, die anspruchsbegründenden Tatsachen glaubhaft zu machen und Zweifel auszuräumen. Es liegen keine Angaben vor, ob und auf welcher Grundlage vom Bezirksamt Mitte von Berlin, zusätzlich zu den vom Senat von Berlin angegebenen Unterlagen, Nachweise über eine Abwesenheit verlangt werden.

Antwort zu 3c:

Ja, soweit dies notwendig ist.

Frage 4:

Sind Personen, die weniger als 50 % ihrer Wohnung vermieten (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 5 ZwVbG), verpflichtet eine Registrierungsnummer zu beantragen oder muss eine solche Vermietung den Bezirken nur angezeigt werden?

- a. Wie läuft ein solches Anzeigeverfahren ab? Fallen für den Anzeigenden dadurch Kosten an?
- b. Gibt es Bezirke, die hinsichtlich dieser Frage eine andere Rechtsauslegung haben, als der Senat?

Antwort zu 4 und 4a:

Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, ist auch hierbei vorab durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Aufgrund der Anzeige wird eine Registriernummer vergeben; in diesen Fällen ist das Verfahren für die Antragsteller und Antragstellerinnen kostenfrei. Wenn weniger als 50 % der Gesamtwohnfläche der Berliner Hauptwohnung (bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt) zu Zwecken der Touristenunterbringung genutzt und diese Nutzung öffentlich, insbesondere auf Internetportalen, beworben oder angeboten werden soll, muss dies zusammen mit einer Registriernummer erfolgen.

Antwort zu 4b:

Bis auf einen Bezirk nicht.

Frage 5:

Ab welcher Dauer ist eine Vermietung nicht mehr als tage- oder wochenweise einzustufen (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG) und damit kurzzeitig, sondern als Untermietverhältnis nach § 540 Abs. 1 BGB?

Antwort zu 5:

Bei der Beurteilung des Vorliegens einer zweckfremden Nutzung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG ist immer auf die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse und nicht auf zeitlich definierte Mindest- oder Maximalvermietungszeiten abzustellen; deshalb wurde die „Kurzzeitigkeit“ auch nicht als Tatbestandsmerkmal formuliert. Es kommt deshalb immer auf die Umstände des Einzelfalls an. Ein Abstellen auf eine zeitlich definierte „Kurzzeitigkeit“ birgt zudem die Gefahr, dass z.B. durch Scheinmietverträge länger andauernde Nutzungen zu Wohnzwecken vorgetäuscht werden, diese tatsächlich aber nie stattfinden bzw. eingehalten werden und/oder in den Räumen kein tatsächlicher Lebensmittelpunkt und Wohnsitz begründet wird, der eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit oder Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises erkennen lässt.

Frage 6:

Plant der Senat die Einführung eines digitalen Registrierungssystems für Vermieter, die eine Registrierungsnummer beantragen möchten?

- a. Wieso hat der Senat eine Zusammenarbeit in diesem Bereich mit dem Anbieter „Airbnb“ abgelehnt?
- b. Wenn dies aufgrund von datenschutzrechtlichen Bedenken erfolgt, welche Daten, über die ein Anbieter wie „Airbnb“ nicht ohnehin verfügt, werden bei der Registrierung erhoben?

Antwort zu 6, 6a und 6b:

Das Gesetz sieht vor, dass eine Registriernummer für eine genehmigungspflichtige Nutzung von Wohnrum erst dann vergeben werden darf, wenn vorab die Genehmigung beantragt und erteilt wurde. Diese vom Gesetzgeber festgelegte Systematik setzt eine Prüfung des Genehmigungsantrags voraus. Dieser Schritt kann von den hierfür zuständigen Stellen nicht im Rahmen eines reinen digitalen Registrierungs Vorgangs durchgeführt werden.

Frage 7:

Wieso hat die Senatsverwaltung für Finanzen das Angebot des Anbieters „Airbnb“ abgelehnt, die Übernachtungssteuer (City-Tax) automatisch einzuziehen und an die zuständigen Finanzämter weiterzuleiten?

Antwort zu 7:

Der angebotene öffentlich-rechtliche Vertrag würde gegen § 43 Satz 2 Abgabenordnung verstoßen und wäre folglich nichtig (§ 134 Bürgerliches Gesetzbuch). Ein Vertragsschluss kam daher für das Land Berlin bereits aus formellen Überlegungen nicht in Betracht. Zudem könnte ein derartiger Vertrag den rechtssicheren Vollzug des Übernachtungsteuergesetzes (ÜnStG) nicht gewährleisten. Hierdurch wäre die Verfassungsmäßigkeit des ÜnStG gefährdet.

Berlin, den 16.08.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen