

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Dr. Maren Jasper-Winter (FDP)**

vom 10. Oktober 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Oktober 2018)

zum Thema:

**Regelungen der Rechtsverordnung zum ZwVbG**

und **Antwort** vom 22. Oktober 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Okt. 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/ 16714  
vom 10. Oktober 2018  
über Regelungen der Rechtsverordnung zum ZwVbG

---

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

Frage 1:

Vor dem Hintergrund, dass § 2 Abs. 2 Nr. 5 Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG) eine Ausnahme vom Begriff der Zweckentfremdung vorsieht, wenn weniger als 50% der Wohnfläche der Hauptwohnung vermietet werden, frage ich den Senat: Auf welcher Rechtsgrundlage sind Gastgeber verpflichtet, sich im Falle der Vermietung von weniger als 50% der Wohnfläche, bei den Bezirksämtern zu registrieren?

Antwort zu 1:

Die gesetzliche Verpflichtung ergibt sich aus § 5 Absatz 6 Satz 1 ZwVbG. Die Registrierung erfolgt, wenn die bzw. der Pflichtige gemäß § 5 Absatz 6 Satz 1 ZwVbG anzeigt, dass Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken angeboten und beworben werden soll. Werden Räumlichkeiten nach § 2 Absatz 2 Nummer 5 des ZwVbG zu anderen als Wohnzwecken entsprechend angeboten und beworben, so sind auch diese nach dem Wortlaut des § 5 Absatz 6 Satz 1 ZwVbG vorab anzuzeigen und werden entsprechend auch registriert. Ob die anzuzeigende Nutzung dieser Räumlichkeiten wegen § 2 Absatz 2 Nummer 5 ZwVbG nicht genehmigungsbedürftig ist, ist für den Anwendungsbereich des § 5 Absatz 6 Satz 1 ZwVbG nach dessen Wortlaut irrelevant.

Frage 2:

Ist es richtig, dass diese Registrierungspflicht im Entwurf der Rechtsverordnung zum Zweckentfremdungsverbotsgesetz vorgesehen ist? Teilt der Senat die Einschätzung, dass sofern die Verordnung zum Zweckentfremdungsverbotsgesetz in diesem Punkt einen Inhalt regelt, den das Zweckentfremdungsverbotsgesetz selbst nicht beinhaltet, dies Art. 80 Abs. 1 S.2 GG bzw. Art 64 Abs. 1 S. 2 BlnVerf hinsichtlich der Voraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage der Rechtsverordnung widerspricht?

Antwort zu 2:

Die Pflicht zur Anzeige, die eine Registrierung nach sich zieht, ist bereits durch § 5 Absatz 6 Satz 1 ZwVbG begründet (siehe Antwort zu 1.). Die am 16. Oktober vom Senat beschlossene Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) regelt daher lediglich klarstellend in § 3 Absatz 8 ZwVbG, dass auch für die Bewerbung von Räumlichkeiten nach § 2 Absatz 2 Nummer 5 ZwVbG es der vorherigen schriftlichen Anzeige und einer deutlich sichtbaren Angabe der Registriernummer bedarf. Diese Klarstellung wurde auf § 1 Absatz 2 Satz 2 ZwVbG als Verordnungsermächtigung gestützt und ist verfassungskonform.

Frage 3:

Sieht die Verordnung des Senats vor, dass alle Genehmigungen zur Zweckentfremdung nur auf ein Jahr befristet gelten sollen? Wenn ja, in wie fern ist eine Verlängerung einer ursprünglich ausgestellten Genehmigung zur Zweckentfremdung möglich oder muss eine neue Genehmigung beantragt werden?

Antwort zu 3:

Nein.

Frage 4:

Fallen bei einer erneuten Beantragung bzw. Verlängerung der Genehmigung erneut Gebühren für die Ausstellung der Genehmigung an? Wie hoch schätzt der Senat den zusätzlichen Verwaltungsaufwand ein, der bei den Bezirken dadurch entsteht, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung jedes Jahr erneut beantragt werden muss anstatt für mehrere Jahre zu gelten?

Antwort zu 4:

Ja. Im übrigen wird auf die Antwort zu 3 verwiesen.

Frage 5:

Am 13.9.2018 wurde die Studie „Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland“ veröffentlicht, die im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie erarbeitet und dem Senat präsentiert wurde. Diese kommt zum Ergebnis, dass komplette Wohnungen, die über Homesharing-Plattformen in Berlin vermietet werden, nur 0,58% des Wohnungsbestandes ausmachen und komplette Wohnungen, die mehr als 182 Tage über Homesharing-Plattformen vermietet wurden in Berlin sogar nur 0,05% ausmachen. Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat, in wie weit sind die derzeit bestehende Regulierungen von „Homesharern“ verhältnismäßig? Wird der Senat, wie in der Studie empfohlen, sein Gesetzeswerk in Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit überprüfen?

Antwort zu 5:

Die in der Studie behauptete geringe Anzahl an Ferienwohnungsvermietungen wird ausschließlich aus Angaben der Internetplattform „Airbnb“ abgeleitet. Selbst wenn diese Zahlen der Realität entsprechen sollten, wird ein Regelungsbedarf gesehen. Denn wegen der Wohnungsknappheit in Berlin ist jeder Wohnraum dem Wohnungsmarkt zu erhalten. Zu berücksichtigen ist ferner, dass ohne Zweckentfremdungsverbot noch mehr Wohnungen zu Ferienwohnungen umgewidmet würden.

Aus der Sicht des Senats gibt es nach Inkrafttreten des zweiten Gesetzes zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vom 9. April 2018 keine ins Gewicht fallenden restriktiven Regelungen für die tage- oder wochenweise Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung. Eine gelegentliche temporäre (Weiter-) Vermietung der Berliner Hauptwohnung unterliegt zwar der Genehmigungspflicht; die Genehmigung wird aber in der Regel erteilt.

Für Zweitwohnungen wird dieselbe Nutzung an bis zu 90 Tagen ermöglicht (§ 3 Absatz 3 Nummer 3 ZwVbG).

Berlin, den 22.10.2018

In Vertretung

S. Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen