

Hintergrundinformationen (ZwVbG)

In Berlin herrscht Wohnungsnot. Es ist für große Teile der Mieterschaft immer schwieriger, Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu finden. Zwar wird gern auf das „Bielefelder Niveau“ der Berliner Mieten hingewiesen. Allerdings liegt das Einkommensniveau deutlich unter dem von Bielefeld. Eklatant ist der Preisanstieg insbesondere bei Neuvermietungen. Hier gab es in den letzten Jahren Mietsteigerungen von bis zu 40 %. Das ist bundesweit Spitze.

Die Wohnungsknappheit in Berlin hat verschiedene Gründe. Die Landespolitik unterschätzte einerseits den Zuzug in die Stadt. Sie entledigte sich durch den Verkauf landeseigener Wohnungsunternehmen wichtiger Steuerungsinstrumente zugunsten einkommensschwacher Mieter. Die Förderung des Baus neuer Wohnungen wurde jahrelang sträflich vernachlässigt.

Andererseits ist Berlin Metropole, Hauptstadt und Anziehungspunkt für Touristen aus aller Welt. Die Immobilienpreise steigen, das Gast- und Beherbergungsgewerbe boomt. Die Nachfrage für Gewerbeflächen gerade in den Innenstadtbezirken ist erheblich. Hier prallen Interessen aufeinander, die mangels gesetzlicher Regelung einseitig zu Lasten der Wohnungsmieterinnen und -mieter gehen. In den letzten Jahren wurden Schätzungen zufolge mindestens 12.000 Wohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt, fortgesetzt Wohnraum an Gewerbemieter vergeben oder zu anderen als Wohnzwecken genutzt. In Großsiedlungsgebieten im Osten der Stadt wurden über Jahr zahlreiche vermeintlich nutzlose Wohnungen abgerissen.

Dieses Versagen der Politik führte zu der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Zu diesem politischen Versagen gehört ebenso das Fehlen jeglicher rechtlicher Regelungen zur Verhinderung der Umnutzung von Wohnraum zu wohnfremden Zwecken seit 2002. Damals hatte das Oberverwaltungsgericht Berlin die Zweckenfremdungsverbots-VO außer Kraft gesetzt.

Die große Koalition in Berlin will nun nach langem Hin und Her dieses Problem angehen. Sie hat dazu den Entwurf eines „Zweckentfremdungsverbotsgesetzes“ (ZwVbG) vorgelegt. Der Senat präsentiert dieses Gesetzesvorhaben als Lösung der Wohnungsfrage in Berlin. Mit seiner Hilfe soll verhindert werden, dass weitere Wohnungen durch zweckfremde Nutzung dem Markt entzogen werden. Darüber hinaus sollen ehemalige Wohnungen den Mieterinnen und Mietern wieder zur Verfügung gestellt werden.

Der Entwurf erklärt die Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe, die Vermietung von Ferienwohnungen, Leerstand und Abriss zur Zweckentfremdung. Sie werden unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Zweckfremde Nutzung soll mit einem Bußgeld geahndet und zweckfremd genutzter Wohnraum dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden. Nach über 10 Jahren erlaubnisfreier Zweckentfremdung begegnet ein solches nachträgliches Verbot schon jetzt erheblichen verfassungsrechtlichen Bedenken. Zudem will die Koalition das Verbot einer Zweckentfremdung mit dem (noch) vorhandenen Personal der Wohnungsaufsicht der Bezirksämter umsetzen. Das über Jahre zahlenmäßig reduzierte Personal soll nicht nur zweckentfremdeten Wohnraum aufspüren und die Rückführung durchsetzen, sondern auch die Anträge auf Genehmigung bearbeiten. Der bisherige Entwurf sieht vor, dass die Genehmigung als erteilt gilt, wenn ein Antrag nicht innerhalb von maximal 10 Wochen bearbeitet werden kann.

Allein aus den oben ausgeführten Gründen ist zu befürchten, dass dieses Gesetz in der Praxis kaum etwas wird ausrichten können. Ist das geplante ZwVBG also nur ein Placebo, ein politischer Trick zur Beruhigung der Mieterschaft?

Arbeitskreis Mieteranwältinnen und –anwälte

Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V. (RAV)

Kontakt:

Rechtsanwalt Henrik Solf, Marienburger Straße 3, 10405 Berlin, 442 9386,

solf@marienburger.net

Rechtsanwalt Dietrich Steinhoff, Torfstr. 25, 13353 Berlin, 22321883, ra.steinhof@web.de