

Kopie

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – 10707 Berlin SIS BW

Arbeiterwohlfahrt
Landesverband Berlin e.V.
Frau Münchow
Blücherstr. 62
10961 Berlin

Münchow
LV/VV
31 März 2015



Berlin, den 25. März 2015

Zweckentfremdung von Wohnraum bei Trägerwohnungen Ihr Schreiben vom 5. März 2015

Sehr geehrte Frau Münchow,

das Zweckentfremdungsverbot ist ein vergleichsweise junges und vor allem komplexes Rechtsgebiet, das alle Beteiligten vor neue Herausforderungen stellt und nicht immer einfach rechtlich zu beurteilen ist. Daher möchte ich das Thema der Zweckentfremdung bei Trägerwohnungen gern näher erläutern und versuchen, Ihre Fragen zur Antrags- und Genehmigungspraxis zu beantworten, um bestehende Unsicherheiten seitens der sozialen Träger auszuräumen.

Die Beurteilung, ob es sich bei der Anmietung und Überlassung von Wohnraum in Form einer Trägerwohnung überhaupt um eine Zweckentfremdung im Sinne des Zweckentfremdungsverbotes handelt, ergibt sich aus § 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG i.V.m. Nr. 7.1 der Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV- ZwVb).

Die Regelungen sind öffentlich zugänglich und u.a. auf der Internetseite meines Hauses unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnräum nachlesbar.

Bei der Prüfung, ob eine zweckfremde Nutzung von Wohnraum vorliegt, ist **zunächst die beabsichtigte Nutzungsdauer zu prüfen**. Denn eine nach Tagen oder Wochen bemessene entgeltliche Überlassung bzw. Vermietung von Wohnraum unterliegt nur dann dem Zweckentfremdungsverbot, wenn die Überlassung des Wohnraums **auf weniger als zwei Monate** ausgerichtet ist.

Unabhängig davon, ob es sich um Bestandwohnungen von Trägern oder um Neuanmietungen von Wohnungen handelt, können sich demnach zwei mögliche Fallkonstellationen für die sozialen Träger ergeben:

- **Wird Wohnraum für mehr als zwei Monate zur Unterbringung überlassen**, besteht weder für den sozialen Träger noch für den Verfügungsberechtigten der Wohnung eine **Genehmigungspflicht**, da es sich bei dieser Nutzungsform um eine Form des dauerhaften Wohnens und nicht um eine zweckfremde Nutzung im Sinne des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes handelt. Zudem ist in diesem Fall auch **kein Negativattest** erforderlich. Im gel-

tenden Zweckentfremdungsrecht werden Negativatteste nur für die in § 2 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 ZwVbG beschriebenen Nutzungsformen und für solche Räumlichkeiten ausgestellt, bei denen durch einen Mangel oder Missstand eine Unbewohnbarkeit begründet wird, die nur durch einen wirtschaftlich nicht vertretbaren Modernisierungsaufwand beseitigt werden kann. Das von den sozialen Trägern angestrebte Vermietungsmodell zählt in der Regel vermutlich nicht zu den eben genannten Nutzungsformen.

Wird Wohnraum jedoch für weniger als zwei Monate entgeltlich, nach Tagen oder Wochen bemessen, überlassen, stellt dies eine zweckfremde Nutzung dar, die durch das örtliche Bezirksamt genehmigt werden muss. Hierfür hat der Verfügungsberechtigte der Wohnung (meist der Eigentümer oder der Vermieter) einen gebührenpflichtigen Antrag beim örtlichen Bezirksamt zu stellen. Bei möglichen Neuanmietungen von Wohnungen kann natürlich auch der Verfügungsberechtigte den Träger bevollmächtigen, den Antrag zur zweckfremden Nutzung beim örtlichen Bezirksamt für ihn zu stellen. Aufgrund der wichtigen Aufgabe, die soziale Träger für die Öffentlichkeit wahrnehmen, sieht das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz gem. § 3 Abs. 3 ZwVbG bei der Vermietung von Wohnraum an soziale Träger jedoch vor, dass dieses ein öffentliches Interesse darstellt, welches dem Bezirksamt gegenüber nicht (noch) gesondert begründet und ausführlich dargestellt werden muss. Bei einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung wären insoweit nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) auch keine Ausgleichszahlungen zu leisten. Negativatteste müssen auch in diesem Fall nicht beantragt werden.

Ich habe die Bezirksamter in diesem Zusammenhang mit Schreiben vom 5. November 2014 gebeten, eine großzügige, aber vor allem bevorzugte Bearbeitung der Anträge sozialer Träger auf Zweckentfremdung vorzunehmen und in Anbetracht der Bedürftigkeit der betroffenen Personengruppen sowie der Kurzfristigkeit der Unterbringung eine positiv gerichtete und vorrangige Behandlung der Anträge in der Verwaltungspraxis befürwortet.

Ich möchte allerdings hervorheben, dass die Vorschrift zur Genehmigungserteilung eine Ermessensvorschrift ist, so dass die Entscheidung über eine Erteilung oder Versagung einer Genehmigung erst nach pflichtgemäß ausgeübtem Ermessen und nicht automatisch bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses erfolgen muss. Bei der Ermessensentscheidung ist in jedem Einzelfall der Sinn und Zweck des Gesetzes zu berücksichtigen und in Ausgleich mit den im Antrag auf eine Zweckentfremdungsgenehmigung vorgebrachten Interessen zu bringen. Sinn und Zweck des Gesetzes ist der Schutz bestehenden Wohnraums durch ein repressives Verbot der Zweckentfremdung mit Befreiungsvorbehalt. Dem Verbotsgedanken des Gesetzes wird erst dann Rechnung getragen, wenn die zuständige Behörde in jedem Einzelfall prüft, ob ausnahmsweise eine Befreiung vom Verbot durch eine Genehmigung erteilt werden kann. Insoweit hat das Vorliegen eines öffentlichen Interesses zwar eine Indizwirkung für seine Vorrangigkeit, bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung erteilt wird bzw. werden muss. In jedem einzelnen Fall sind zunächst alle einzelfallbezogenen Umstände zu prüfen und bei der Ermessensentscheidung zu berücksichtigen. In der Praxis kann dies je nach Komplexität des Einzelfalls ggf. zu einem hohen Prüfaufwand führen. Eine kurze Bearbeitungszeit kann daher leider nicht in jedem Fall garantiert werden.

In Übrigen sollten sich in diesen Fällen durch verlängerte Bearbeitungszeiten kaum Nachteile für die Träger ergeben. Denn wenn der Antrag auf zweckfremde Nutzung unter den oben geschilderten Voraussetzungen und Umständen fristgemäß beim örtlichen Bezirksamt gestellt wurde, kann die entsprechende Genehmigung ggf. auch rückwirkend zum Beginn der Nutzungsdauer erteilt werden.

Die Gebühren für einen Antrag auf Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum belaufen sich derzeit auf 225 Euro je Wohneinheit. Die Höhe dieser Gebühr ist einheitlich für alle Bezirke auf diesen Betrag festgelegt und ergibt sich aus der Tarifstelle 6004 der Verwaltungsgebührenordnung.

Bitte haben Sie Verständnis, dass ich Ihrer Bitte nach einer generellen Entpflichtung zur Antragstellung für alle sozialen Träger mit Trägerwohnungen, die die „Vereinbarung nach § 75ff. SGB XII für Einrichtungen und Dienste für behinderte Menschen und Wohnungslose“ mit der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales abgeschlossen haben, nicht nachkommen kann. Das Zweckentfremdungsrecht sieht eine entsprechende Ausnahmeregelungsmöglichkeit für diesen Betroffenenkreis leider nicht vor.

Ich hoffe aber, dass Ihnen meine Ausführungen insbesondere dazu, wann ein zweckentfremdungsrechtlicher Tatbestand vorliegt und meine Anmerkungen zur Genehmigungserleichterung für soziale Träger sowie zur Gebührenhöhe, dem Negativtest und den nicht zu erhebenden Ausgleichszahlungen bereits weiterhelfen und Klarheit schaffen.

Um einen einheitlichen Informationsstand in den Bezirksamtern zu diesem Thema zu unterstützen, werden die Bezirksamter eine Kopie dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr.-Ing.

Engelbert Lütke Daldrup