

Berlin, 11.04.2018

Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG)

Dr. Julian Asmus Nebel

Einleitung

Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) soll sicherstellen, dass der Bevölkerung Berlins in genügendem Maße Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht und dem Berliner Wohnungsmarkt kein Wohnraum (in unzulässiger Weise) entzogen wird. Um dieses Ziel zu erreichen, verbietet das ZwVbG die Zweckentfremdung von Wohnraum, insbesondere die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen oder die Vermietung von Wohnungen als Geschäfts- oder Praxisräume. Am 22. März 2018 wurde im Abgeordnetenhaus von Berlin das Zweite Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes beschlossen. Das geänderte ZwVbG wird am 1. Mai 2018 in Kraft treten.

Erweiterung des Anwendungsbereichs

§ 1 Abs. 1 ZwVbG definiert den Anwendungsbereich des Gesetzes. Hiernach darf Wohnraum nur mit Genehmigung der Bezirksämter zweckentfremdet werden. In der neuen Fassung wird das Wort „zweckentfremdet“ durch die Worte „zu anderen als Wohnzwecken genutzt“ ersetzt. Bisher war der Inhalt der verbotenen Zweckentfremdung in § 2 Abs. 1 ZwVbG in Form von fünf Tatbeständen abschließend geregelt. Die Aufzählung der verbotenen Nutzungen ist zukünftig nicht mehr abschließend, die Tatbestände werden zu Regelbeispielen. Damit wird der Anwendungsbereich des Gesetzes erheblich erweitert. Zukünftig stellt jede Nutzung einer Wohnung zu anderen als zu Wohnzwecken eine verbotene Zweckentfremdung dar.

Erweiterung der Aufklärungs- und Mitwirkungspflichten

Gemäß § 2 Abs. 3 ZwVbG haben die Eigentümer geeignete Unterlagen zum Nachweis vorzulegen, dass keine Zweckentfremdung vorliegt. § 2 Abs. 3 ZwVbG neue Fassung (n.F.) legt auch den Mietern entsprechende Aufklärungs- und Mitwirkungspflichten auf. Zudem werden in § 5 Abs. 3 ZwVbG n.F. Verwalter und Hausverwaltungen

in den Katalog der auskunftspflichtigen Stellen aufgenommen. Auch von diesen können die Bezirksämter zukünftig Auskunft über die Wohnungseigentümer, -nutzer oder -bewohner verlangen.

Erweiterung der behördlichen Befugnisse

Die behördlichen Befugnisse der Bezirksämter in § 4 ZwVbG (Rückführung von Wohnraum) werden inhaltlich konkretisiert und erweitert. Zukünftig *können* die Behörden nicht mehr nur, sondern *sollen* beim Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen Räumungen oder Wiederherstellungen zweckentfremdeter Wohnungen anordnen.

Durch den neu eingefügten § 4a ZwVbG können die Bezirksämter für den Fall, dass Wohnraum so verändert wurde, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, zur „Wiederherstellung des Wohnraumes“ einen Treuhänder einsetzen, sofern die Eigentümer nicht nachweisen, dass sie selbst die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet bzw. durchgeführt haben. Ebenso können die Bezirksämter nach dem neuen § 4b ZwVbG auch einen Treuhänder zur „Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken“ einsetzen.

Änderung der verfahrensrechtlichen Vorschriften

Zukünftig kommt nach § 4 Abs. 4 ZwVbG n.F. Widersprüchen, die sich gegen zweckentfremdungsrechtliche Verwaltungsakte richten, keine aufschiebende Wirkung mehr zu.

Spezialfall Homesharing

Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere auf Internetportalen, ist nach § 5 Abs. 6 ZwVbG n.F. vorab dem Bezirksamt anzuzeigen. Eine Genehmigung bedarf es nicht. Aufgrund der Anzeige wird jeder zweckentfremdeten Wohnung eine eigene Registriernummer zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben des Wohnraums öffentlich sichtbar anzugeben ist. Die Pflicht zur Angabe der Registriernummer gilt ab 1. August 2018.

Fazit

Die Änderungen des ZwVbG sind von weitreichender Bedeutung. Der Anwendungsbereich des Gesetzes wird erheblich erweitert, ohne dass letztlich klar ist, welche Nutzungen zulässig und welche Nutzungen unzulässig sind.

Die inhaltliche Ausweitung des ZwVbG korrespondiert mit der Erweiterung der Befugnisse der Bezirksämter zur Durchsetzung des ZwVbG. Ob die Bezirke in der Praxis tatsächlich Treuhänder einsetzen werden, die anstelle der Eigentümer Wohnraum, der nach Ansicht der Bezirksäm-

ter nicht Wohnzwecken dient, wieder dem Wohnungsmarkt zuführen sollen, bleibt abzuwarten. Dieses Mittel ist mit all seinen Rechtsunsicherheiten für die Bezirke mit hohen finanziellen Risiken verbunden.

Bemerkenswert sind die Aussagen zur zulässigen Miethöhe nach dem ZwVbG in Zusammenhang mit der Schaffung von Ersatzwohnraum. Hier erklärt der Gesetzgeber, dass eine Angebotsmiete i.H.v 13,00 Euro/m² für Neubauwohnungen keine angemessene Miethöhe i.S.d. ZwVbG sei, weil der Anteil von 30 % am durchschnittlichen Nettoeinkommen überschritten werde.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Dr. Julian Asmus Nebel unter +49 30 884503-0 oder jnebel@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstraße 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstraße 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99