

Herrn Bezirksverordneten Roland Schröder
Fraktion der SPD

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage KA-0641/VII

über

Wohnungsleerstand und Zweckentfremdungsverbotsverordnung

Das Bezirksamt Pankow wird um folgende Auskunft gebeten:

1. *Verstößt der Leerstand von Wohnungen über einen Zeitraum von sechs und mehr Wohnungen gegen das Zweckentfremdungsverbot?*

Das Bezirksamt geht davon aus, dass in der Fragestellung Monate gemeint sind. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626) liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum länger als 6 Monate leer steht. In § 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 ZwVbG wird auf die Ausnahmen verwiesen.

2. *Welche Sachverhalte können einen Leerstand einer Wohnung von sechs Monaten und mehr begründen, ohne das gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen wird?*

Im § 2 Abs. 2 ZwVbG heißt es u. a., abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn

3. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte;
4. Wohnraum zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen

objektiven Gründen nicht mehr vermietet werden kann; dasselbe gilt, wenn eine Klage auf Duldung von Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ [555a](#) und [555b](#) des Bürgerlichen Gesetzbuches erhoben wurde, bis zur Klärung im rechtskräftigen Urteil und bis zum Abschluss der sich hieran anschließenden zügigen Baumaßnahmen;

3. *Ist die beabsichtigte Veräußerung von leerstehenden Wohnungen als Eigentumswohnungen ein derartiger Sachverhalt? Wenn ja, auf welche Rechtsgrundlage bezieht sich das Bezirksamt? Wenn nein, warum nicht?*

In § 2 Abs. 2 ZwVbG sind die Ausnahmen von der Zweckentfremdung nach Abs. 1, darunter auch länger als sechs Monate andauernder Leerstand, genannt. Die beabsichtigte Veräußerung von leerstehenden Wohnungen als Eigentumswohnungen ist hier nicht aufgeführt.

4. *Welche Bau-, Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten können den Leerstand einer Wohnung von sechs Monaten und mehr begründen? Wie prüft das Bezirksamt derartige Sachverhalte konkret?*

Gemäß Nr. 7.4 Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV - ZwVb) vom 23. Juni 2014 bedarf es nach Ablauf der sechsmonatigen Frist keiner Genehmigung bei der Durchführung von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen. Dem zuständigen Bezirksamt müssen indes bei einem Leerstand von mehr als sechs Monaten auf Verlangen aussagekräftige Unterlagen (beispielsweise von Architekten erstellte Zeitpläne über die durchzuführenden Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten) vorgelegt werden.

5. *Ist es richtig, dass eine Wohnung, die am 01. November 2014 und mindestens seit der Einführung des Zweckentfremdungsverbots zum 01. Mai 2014 leersteht und für die keine der möglichen Sachverhalte der Fragen 2 bis 4 herangezogen werden kann, ab dem Datum 01. November gegen das Zweckentfremdungsverbot verstößt? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, welche Informationen benötigt das Bezirksamt um tätig werden zu können?*

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 ZwVbG liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum länger als sechs Monate leer steht. Sofern keine im Gesetz genannten Ausnahmen vorliegen, würde ab dem 01.11.2014 mehr als sechs Monate leerstehender Wohnraum gegen das ZwVbG verstoßen. Um hier tätig werden zu können, sind belastbare Informationen, wie z. B. Kenntnis des Verfügungsberechtigten, der Dauer des Leerstandes, der Wohnraumeigenschaft, erforderlich.

Dr. Torsten Kühne