

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Florian Graf (CDU)

vom 22. Juni 2009 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Juni 2009) und **Antwort**

Ferienwohnungen?

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

Frage 1: Ist dem Senat bekannt, dass in Berlin vermehrt Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet werden und viele Vermieter solcher Ferienwohnungen im Internet über die Vermittlungsagentur unter dem Begriff „Hotel“ auftreten?

Antwort zu 1.: Ja, dem Senat ist diese Entwicklung bekannt. Eine statistische Erfassung gibt es aber nicht.

Frage 2: Welche Voraussetzungen gelten für die Vermietung einer Wohnung als Ferienwohnung und wie wird dem Umstand Rechnung getragen, dass, wenn in einem Objekt eine Vielzahl von Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet werden, die für „normale“ Beherbergungsbetriebe geltenden Schutzmaßnahmen entsprechend den einschlägigen Schutzvorschriften möglicherweise nicht mehr gewährleistet sind?

Antwort zu 2.: Die gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen unterliegt lediglich der Anzeigepflicht gemäß § 14 Abs. 1 der Gewerbeordnung.

Bauordnungsrechtlich werden Ferienwohnungen wie „normale“ Wohnungen behandelt. Die für das Bauordnungsrecht zuständige Senatsverwaltung sieht kein Erfordernis die für Beherbergungsbetriebe geltenden Schutzvorschriften, insbesondere die Regelungen der Muster-Beherbergungsstättenverordnung, auf alle Ferienwohnungen auszudehnen. Die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen ist hinsichtlich brandschutzrechtlicher Anforderungen nicht vergleichbar mit dem Betrieb einer „normalen“ Beherbergungsstätte wie ein Hotel oder eine Pension.

Frage 3: Welche wohnungspolitischen Folgerungen ergeben sich aus dem Umstand, dass durch die massive Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen ein hoher sozialer Druck auf die regulären Mieter ausgeübt wird und faktisch eine sukzessive Umwidmung von Wohnungsbeständen stattfindet?

Antwort zu 3.: Die Nutzung von Wohnungen ist weitgehend Gegenstand zivilrechtlicher Regelungen (§§ 535 - 580a Bürgerliches Gesetzbuch [BGB] sowie Wohnungseigentumsgesetz). So ist u.a. gemäß § 540 BGB die mieterseitige Gebrauchsüberlassung an Dritte nicht ohne Erlaubnis des Vermieters zulässig. Durch § 573 sind der vermierterseitigen Kündigung eines bestehenden Wohnungsmietvertrages enge Grenzen gesetzt. Insbesondere ist es mietrechtlich nicht möglich, bestehende Wohnungsmietverträge mit dem Zweck der Umnutzung zu kündigen.

Mietrechtlich zulässig ist es allerdings, leere Wohnungen als Ferienwohnungen zu vermieten. Sollten dann von der Nutzung als Ferienwohnung Belästigungen ausgehen (wie etwa nächtliche Ruhestörungen durch Lärm), können Mieterinnen und Mieter vom Vermieter Abhilfe verlangen. Unter bestimmten Voraussetzungen können sie dabei ggf. Mietminderungen vornehmen oder auch Schadensersatzansprüche wegen eines Mangels der Mietsache geltend machen (siehe §§ 536 - 536 d BGB).

Aufgrund der weitgehend zivilrechtlichen Regelungen des Mietrechts sind im nicht preisgebundenen Mietwohnungsbestand die öffentlich-rechtlichen wohnungspolitischen Einwirkungsmöglichkeiten auf die Umnutzung von Mietwohnungen in Ferienwohnungen äußerst begrenzt. Da seit dem Jahr 2000 in Berlin kein Wohnungsmangel besteht, ist die bis dahin geltende Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Berlin außer Kraft gesetzt worden.

Ermächtigungsgrundlage für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ist Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG vom 04.11.1971). Danach können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung die Zweckentfremdung von Wohnraum einer Genehmigungspflicht unterwerfen.

Zweckentfremdungsverbotsverordnungen sind jedoch nur für Gemeinden zulässig, in denen die Versorgung der

Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Das OVG Berlin hat seinerzeit das Vorliegen dieser Voraussetzungen für Berlin verneint. An den entspannten Wohnungsmarktverhältnissen hat sich seither nichts Grundlegendes verändert. Stadtweit besteht ein ausreichendes Angebot an freien Wohnungen, und der Mietspiegel 2009 weist mit einem Durchschnittsmietenniveau von 4,83 €/m² monatlich (netto kalt) nur geringfügige Erhöhungen gegenüber dem Mietspiegel 2007 aus.

Frage 4: Welche Möglichkeiten sieht der Senat, die beschriebene Entwicklung durch normative Ausgestaltungen zu kanalisieren?

Antwort zu 4.: Der Senat sieht kaum Möglichkeiten die Entwicklung durch Rechtsnormen zu kanalisieren.

Auch wenn die Ferienwohnnutzung bauplanungsrechtlich anders zu beurteilen ist als die allgemeine Wohnnutzung, ist eine Steuerung der Entwicklung über das Bauplanungsrecht nur schwer möglich. Diese Einschätzung beruht zum einen auf einer umfassenden Prüfung des Bauplanungsrechts durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Hinblick auf Steuerungsmöglichkeiten für sog. „Boardinghouses“ bzw. Ferienwohnungen im Jahre 2006 und zwei Entscheidungen des OVG Berlin-Brandenburg. In der Entscheidung von 6.07.2006 - 2 S 2/06 - hat das OVG Berlin-Brandenburg auch eine kurzzeitige Vermietung von Apartments noch als Wohnnutzung beurteilt; in der Entscheidung vom 11.10.2007 - OVG 2 A 2.07 - zur Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan I-202 b hat das OVG Berlin-Brandenburg die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Beherbergungsbetrieben für unwirksam erklärt.

Zur Regulierung einer stadtentwicklungs- und wohnungspolitisch unerwünschten Entwicklung ist nach Auffassung des Senats eine allgemeine Verschärfung bauordnungsrechtlicher Anforderungen nicht erforderlich, da sie auch diejenigen Ferienwohnungen erfassen würde, die bisher unproblematisch und im Sinne des Gesetzgebers betrieben werden. Im Übrigen würde die Verschärfung immer dann ins Leere laufen, wenn die Anforderungen ohnehin erfüllt sind, wie dies nach Auskunft des Bezirks Mitte etwa in Wohnungen an der Wilhelmstraße der Fall ist. Eine Nutzungsuntersagung wäre also nur in Ausnahmefällen denkbar.

Bei der Gewerbeordnung handelt es sich um Bundesrecht, so dass Änderungen, die das Beherbergungsgewerbe treffen, nur durch den Bundesgesetzgeber erfolgen können. Das Gewerberecht ist auch nicht geeignet, die hier angesprochene Entwicklung zu reglementieren oder zu kanalisieren.

Wie zu 3. ausgeführt, gibt es auch keine Rechtsgrundlage für eine Einschränkung der Nutzung von Ferienwohnungen mit wohnungspolitischen Instrumenten.

Berlin, den 24. Juli 2009

In Vertretung

R. Lüscher

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Juli 2009)