

Senatsverwaltung Stadt • 10702 Berlin (Postanschrift)

**Bezirksämter (alle) von Berlin  
– Bau- und Wohnungsaufsichtsamt -**

Senatsverwaltung für Stadt-  
entwicklung  
Dienstgebäude  
Berlin-Wilmersdorf  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin

Zimmer  
1717

Bearbeiter/in  
Frau Messer

Telefon (0 30)  
9012 4801

Telefax (0 30)  
9012 3525

Datum  
18.11.2002

Geschäftszeichen  
VI F 1-13

Bei Antwort bitte angeben

## Rundschreiben VI F Nr. 8/2002

### **Eingeschränkte Beteiligung der Wohnungsämter bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Rechtmäßigkeit der Zweientfremdungsverbotsverordnung (2. ZwVbVO)**

Mit Urteil vom 13.06.2002 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin unter dem Aktenzeichen OVG 5 B 20.01 entschieden, dass die 2. ZwVbVO am 01.09.2000 automatisch außer Kraft getreten ist, da spätestens im August 2000 dem Land Berlin alle marktrelevanten Daten vorlagen, die ein Ende der Mangellage auf dem Berliner Wohnungsmarkt evident machten (S. 43 des Urteils). Gegen dieses Urteil wurde von SenStadt Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt, sodass die Entscheidung noch nicht rechtskräftig ist.

Den Wohnungsämtern wird von SenStadt IV A 5 empfohlen, bis zur Rechtskraft die anhängigen Entscheidungen nach der 2. ZwVbVO ruhen zu lassen und keine anfechtbaren Bescheide zu erteilen. In eiligen Fällen sollen ggf. Zusicherungen für die Erteilung der beantragten Genehmigung unter der Voraussetzung der Weitergeltung der 2. ZwVbVO unter Hinweis auf die Gebührenpflicht abgegeben werden. In Fällen, in denen

Verkehrsverbindungen:  
U Fehrbelliner Platz  
Bus 101, 104, 115

Sprechzeiten  
nach Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos  
an die Landeshauptkasse  
Klosterstraße 59  
10179 Berlin

Geldinstitut  
Postbank Berlin  
Berliner Bank  
Berliner Sparkasse  
Landeszentralbank

Kontonummer  
58-100  
9 919 260 800  
0 990 007 600  
10 001 520

Bankleitzahl  
100 100 10  
100 200 00  
100 500 00  
100 000 00

eine Ablehnung erteilt werden müsste, soll mit einem Zwischenbescheid unter Hinweis auf das anhängige Verfahren die rechtliche Situation (Ablehnung, Gebührenpflicht) erläutert werden.

Im Zusammenhang mit der Beteiligung der Wohnungsämter im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren soll auf die Anforderung von Unterlagen gem. Nr. 5 Abs. 6 AV Beteiligung verzichtet werden, da derzeit ohnehin keine Bescheide erlassen werden. Dies trifft grds. auch für Nr. 5 Abs. 15 AV Beteiligung zu.

Allerdings sollten die Wohnungsämter von entsprechenden Verfahren auch weiterhin informiert werden; ggf. ist dort bekannt, dass eine Wohnung aufgrund von Ausnahmeregelungen nicht der 2. ZwVbVO unterliegt.

Für das Baugenehmigungsverfahren hat diese Empfehlung folgende Konsequenzen: Bescheide bezüglich der 2. ZwVbVO wird es grds. frühestens erst nach positiver Entscheidung über die Nichtzulassungsbeschwerde geben, also voraussichtlich erst Anfang 2003. Da die Baugenehmigung nach der Schlusspunkttheorie eine Unbedenklichkeitsbescheinigung bezüglich des gesamten Öffentlichen Rechts darstellt, könnte sie nicht erteilt werden, soweit Zweckentfremdungsbelange relevant sind und kein entsprechender Bescheid zu erwarten ist. Ich empfehle daher in diesen Fällen die Baugenehmigung mit folgender Nebenbestimmung zu versehen:

"Die Baugenehmigung wird unter der Bedingung erteilt, dass die Vorschriften der 2. ZwVbVO eingehalten sind."

Die Bauherren müssten sich dann bei den Wohnungsämtern um eine entsprechende Zusicherung bemühen.

Im Auftrag

Th. Meyer