

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Drittes Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Drittes Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

A. Problem

Die Versorgung der Berliner Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist wegen der angespannten Wohnungsmarktlage nach wie vor gefährdet. Neben der aktiven Wohnungsbaupolitik, die der Senat bereits in der letzten Legislaturperiode aufgenommen und seitdem stetig fortgesetzt hat, die sich naturgemäß jedoch erst mit einer gewissen Verzögerung auswirken kann, kommt dem Schutz des bestehenden Wohnraums deshalb eine große Bedeutung zu. Mit kurzzeitigen und illegalen Vermietungen von Wohnungen als Ferienwohnungen über Online-Plattformen werden weiterhin dem Wohnungsmarkt dringend benötigte Wohnungen entzogen.

Die onlinebasierte Vermittlung ist die wichtigste Bedingung für die zunehmende Überlassung von Wohnungen als Ferienwohnungen. Dabei kann den Angeboten meistens nicht entnommen werden, wer Vermieter ist und um welche Wohnung es sich konkret handelt. Zur Schaffung von Transparenz auf den Online-Vermittlungsplattformen wurde daher zum 1. August 2018 die gesetzliche Pflicht zur Angabe einer Registriernummer für Ferienwohnungsangebote eingeführt. Durch die Registriernummer soll für die Wohnungsämter ersichtlich sein, wer welchen Wohnraum als Ferienwohnung anbietet und ob hierfür eine Genehmigung vorliegt. Festzustellen ist, dass auf Online-Vermittlungsplattformen aber in der überwiegenden Zahl Wohnungen als Ferienwohnungen ohne Registriernummern angeboten werden, obwohl es sich in der überwiegenden Zahl um geschützten Wohnraum handeln dürfte. Eine effektive Kontrolle zur Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots ist somit nicht möglich, so dass die bisherigen Regelungen zum Registriersystem, die nur für geschützten Wohnraum gilt, sich als lückenhaft erwiesen haben.

Auch wenn die Ferienwohnungsangebote auf Online-Vermittlungsplattformen auf Grund der weltweiten Corona-Pandemie um zirka 20 % zurückgingen, ist damit zu rechnen, dass die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung wieder zunehmen wird, sobald die pandemiebedingten Einschränkungen aufgehoben werden. Berlin, mit einem zunehmend verengten Wohnungsmarkt einerseits und als eines der beliebtesten Touristikziele in Europa andererseits, muss in der Lage sein, die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung effektiv zu kontrollieren, einzudämmen und zu steuern.

B. Lösung

Mit dem Gesetz werden die bisherigen Regelungen mit dem Ziel eines verbesserten Wohnraumschutzes konkretisiert und ergänzt.

In Anlehnung an die Regelungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes soll die Pflicht zur Angabe einer Registriernummer grundsätzlich auch auf Nichtwohnraum erstreckt werden.

Anlässlich dieser Novellierung soll das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) auch unter weiteren Gesichtspunkten verbessert werden.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Keine.

Ohne das vorliegende Änderungsgesetz würden die aufgezeigten Probleme weiterhin im Raum stehen.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine Auswirkungen erkennbar.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

F. Gesamtkosten

Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

Es wird nicht von einem personellen Mehraufwand in den Bezirken durch mehr Anträge auf Registriernummern und deren Überprüfung ausgegangen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Neuerungen Erleichterungen für die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots mit sich bringen.

Es ist zu erwarten, dass die Erstreckung der grundsätzlichen Pflicht zur Angabe einer Registriernummer auf alle Ferienwohnungsangeboten den Vollzug des ZwVbG deutlich erleichtern wird. Mit dem neuen § 5a Absatz 5 ZwVbG soll zudem ausdrücklich eine Gesetzesgrundlage geschaffen werden, auf Online-Plattformen veröffentlichte und allgemein zugängliche Daten unter datenschutzrechtlichen Bedingungen automatisiert auswerten zu können. Auch hier wird erwartet, dass dies personalentlastend wirkt.

Im Übrigen erhielten die Bezirksämter im Zuge der Verschärfung des ZwVbG im Jahr 2016 30 zusätzliche Dienstkräfte für den Vollzug des ZwVbG, die nunmehr auch unbefristet eingestellt werden konnten.

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

H. Auswirkungen auf das elektronische Verwaltungshandeln: Keine

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Der Senat von Berlin
- StadtWohn IV A 3 -
Tel.: 90139(9139)4770

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über Drittes Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Drittes Gesetz
zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes**

Vom.....

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1
Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes**

Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Artikel 46 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Nummer 2 wird die Angabe „§ 3 Absatz 2“ durch die Angabe „§ 3 Absatz 3“ ersetzt.
 - b) Nummer 5 wird wie folgt gefasst:
„5. das Verfahren zur Registrierung von Ferienwohnungen oder Unterkünften sowie für die Zuteilung von Registriernummern nach § 5a Absatz 1 und 2,“
 - c) In Nummer 6 wird die Angabe „§ 5 Absatz 6 Satz 3“ durch die Angabe „§ 5a Absatz 1 , 2 und 4“ ersetzt.
 - d) In Nummer 7 wird die Angabe „§ 3 Absatz 1 Satz 2 und 3“ durch die Angabe „§ 3 Absatz 2“ ersetzt.
2. § 2 Absatz 3 wird aufgehoben.

3. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Kosten für die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum entsprechen.“

b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Es ist für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Soweit Wohnraum ersetzt wird, bei dem die Miethöhe nicht durch Gesetz oder auf der Grundlage eines Gesetzes begrenzt ist, sollen keine Anforderungen an die Miethöhe gestellt werden. Der Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll.“

c) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden Absätze 3 und 4.

4. § 4 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 4

Wohnzuführungs- und Räumungsgebot, Veränderungs- und Abrissstopp und Wiederherstellungsgebot“.

b) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „(Rückführungsgebot)“ durch die Angabe „(Wohnzuführungsgebot)“ ersetzt.

c) Absatz 2 Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, soll das zuständige Bezirksamt zum Ausgleich des Wohnraumverlustes die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum verlangen (Errichtungsgebot) oder wenn die Errichtung von Ersatzwohnraum nicht möglich ist, die Zahlung eines Ausgleichsbetrages entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 verlangen.“

d) Absatz 4 wird aufgehoben.

5. In § 4a werden die Absätze 2 bis 5 durch die folgenden Absätze 2 bis 8 ersetzt:

„(2) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben die Aufgabe, anstelle der Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen.

(3) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung ihrer baren Auslagen. § 16 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 25 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung gilt entsprechend. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben gegen das Land Anspruch auf Erstattung der zur Instandhaltung und -setzung sowie zur Bewirtschaftung erforderlichen Aufwendungen, sofern diese nicht durch Einnahmen aus der Bewirtschaftung gedeckt sind. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben den Verfügungsberechtigten und dem zuständigen Bezirksamt zu den von diesem bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Die Verfügungsberechtigten haben Aufwendungen, die das Land den Treuhänderinnen und Treuhändern erstattet oder verauslagt, zu erstatten.

(4) Soweit Verfügungsberechtigte die von dem zuständigen Bezirksamt nach Absatz 3 Satz 2 und 5 geleisteten Beträge nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstatten, haben sie den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.

(5) Der Anspruch auf Erstattung der Kosten nach Absatz 3 einschließlich der Zinsen nach Absatz 4 ruht als öffentliche Last auf dem betroffenen Grundstück, auf dem Erbbaurecht, auf dem Gebäudeeigentum mit dinglichem Nutzungsrecht oder auf dem Wohnungs- oder Teileigentum. Die öffentliche Last ist im Grundbuch zu vermerken.

(6) Mit der Bestellung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist der oder dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und die Treuhänderin oder der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Das zuständige Bezirksamt verschafft der Treuhänderin oder dem Treuhänder, erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen, den tatsächlichen Besitz.

(7) Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald sie ihre Aufgabe erfüllt haben. Das zuständige Bezirksamt kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.

(8) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach § 8 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 1485) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.“

6. § 4b wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Kommen die Verfügungsberechtigten einem Wohnzuführungsgebot nach § 4 Absatz 1 nicht nach, kann das zuständige Bezirksamt zur Zuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der vom zuständigen Bezirksamt gesetzten Frist die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.“

- b) In Absatz 2 wird die Angabe „2 bis 5“ durch die Angabe „2 bis 8“ ersetzt.

7. § 5 wird wie folgt gefasst:

„§ 5

Datenverarbeitung, Auskunfts- und Anzeigepflicht, Betreten der Wohnung

(1) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, folgende Daten zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz, einschließlich der Kontrolle über die Einhaltung der Pflichten nach § 5a Absatz 2 und 3, erforderlich ist:

1. Personendaten:

Familienname, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;

2. Objektdaten:

Daten zu belegenem Grundstück und Gebäude, Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Räumlichkeiten und Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Daten aus Grundbuchauszügen;

3. Nutzungsnachweise:

Nutzungsart, Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu den Räumlichkeiten, einschließlich der Ersatzwohnräume und Unterkünfte im Sinne des § 5a Absatz 2, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege, Gründe für Wohnungsleerstand im Sinne von Absatz 8;

4. Gewerbedaten:

Firmenname, Gesellschafterinnen und Gesellschafter, Gewerbeart, Nummer des Handelsregisterauszugs.

(2) Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten können bei

1. Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten oder sonstigen Bewohnerinnen und Bewohnern der betroffenen Räumlichkeiten,
2. Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179, 251), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 30. März 2021 (BGBl. I S. 448) geändert worden ist, wenn
 - a) zureichende tatsächliche Anhaltspunkte für eine Ordnungswidrigkeit vorliegen, es sich bei den in die Auskunft aufzunehmenden Daten um Bestandsdaten im Sinne des § 14 Absatz 1 des Telemediengesetzes handelt und die Auskunft erforderlich ist, um den Sachverhalt zu erforschen oder den Aufenthaltsort eines Betroffenen zu ermitteln oder
 - b) im Einzelfall die in die Auskunft aufzunehmenden Daten Bestandsdaten im Sinne des § 14 Absatz 1 des Telemediengesetzes oder Nutzungsdaten im Sinne des § 15 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 des Telemediengesetzes sind und die Auskunft zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit erforderlich ist, insbesondere um bei Bestehen eines Gefahrenverdachts ermitteln zu können, ob gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen wird,
3. Herausgebern und Rechteinhabern von Druckerzeugnissen oder anderen Medien, in welchen Angebote oder Werbung für die Überlassung von Unterkünften an wechselnde Nutzer zum nicht auf Dauer angelegten Gebrauch angezeigt werden oder angezeigt werden können,
4. öffentlichen Stellen durch Abfrage, insbesondere bei der Meldebehörde, bei den Ämtern des zuständigen Bezirksamtes und bei anderen Bezirksämtern, beim Grundbuchamt, beim Handelsregister, bei der Investitionsbank Berlin sowie
5. Vermittlern, Verwaltern oder Hausverwaltungen der betroffenen Räumlichkeiten

erhoben werden.

Die in Satz 1 Nummern 1 bis 5 genannten Personen, Diensteanbieter und Stellen sind verpflichtet, unentgeltlich die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. Satz 2 gilt auch für Beschäftigte und Beauftragte der in Satz 1 Nummer 1 bis 5 genannten Auskunftspflichtigen.

Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen zu erheben. Sie können auch bei den in Satz 1 Nummer 2 bis 5 genannten Personen, Institutionen oder Diensteanbietern erhoben werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen.

(3) Kommt ein Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes einer Auskunftspflicht nicht innerhalb von zwei Wochen nach, hat er auf Verlangen des zuständigen Bezirksamtes Angebote, Werbung oder weitere Informationen, auf die sich das Auskunftsverlangen bezog, von den von ihm betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.

(4) Die für die Übernachtungssteuer nach dem Übernachtungssteuergesetz vom 18. Dezember 2013 (GVBl. S. 924), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160) geändert worden ist, zuständige Behörde erteilt dem zuständigen Bezirksamt auf Ersuchen Auskünfte über die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten und bekannten Daten, soweit diese zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich sind.

(5) Die in Absatz 2 Satz 1 Nummern 1 und 5 genannten Personen und Institutionen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des zuständigen Bezirksamts zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die befangenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Insofern wird durch dieses Gesetz das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.

(6) Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten geeignete Unterlagen zum Nachweis der Voraussetzungen nach § 2 Absatz 2 sowie ihre Registriernummer nach § 5a Absatz 1 vorzulegen. Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten zu erklären, ob der befangene Wohnraum zu Wohnzwecken genutzt wird.

(7) Die Auskunftspflichtigen sind über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechtsgrundlage zu informieren. Die betroffene Person ist bei Erhebung von personenbezogenen Daten nach Maßgabe der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (ABl. L 119 vom 4. Mai 2016, S. 1) zu informieren.

(8) Wird leerstehender Wohnraum nicht innerhalb von drei Monaten ab Beginn des Leerstandes zu Wohnzwecken genutzt, haben die Verfügungsberechtigten dies dem zuständigen Bezirksamt unverzüglich anzuzeigen; sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen.“

8. Nach § 5 wird folgender § 5a eingefügt:

„§ 5a

Registriernummer zum Anbieten und Bewerben von Ferienunterkünften

„(1) Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere unter Nutzung eines Telemediendienstes, ist vorab durch die Nutzungsberechtigten oder, sollte es keine Nutzungsberechtigten geben, durch die Verfügungsberechtigten dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Hierbei sind Familienname, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum der Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigten, die genaue Lage der Wohnung, die Verwendung als Haupt- oder als Nebenwohnung und der verwendete oder beabsichtigte Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer anzugeben. Handelt es sich um eine juristische Person, sind deren Name, die Anschrift, unter der sie niedergelassen ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten und die Handelsregisternummer anzugeben. Wenn sich die nach Satz 2 und 3 anzugebenden Daten ändern, sind diese Änderungen unverzüglich dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Auf Grund der Anzeige wird jeder zweckfremd zu nutzenden Wohnung eine eigene Registriernummer vom zuständigen Bezirksamt zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraums gut sichtbar anzugeben ist. Eine Registriernummer wird nicht erteilt, wenn eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung nicht genehmigt ist. Die Registriernummer erlischt, wenn der oder

die Anzeigende nicht mehr persönlich Nutzungsberechtigter oder die beabsichtigte oder tatsächliche Nutzung zu anderen als Wohnzwecken nicht oder nicht mehr genehmigt ist. Die Registriernummer kann auch befristet erteilt werden. Die Sätze 1 bis 7 gelten entsprechend auch für das Anbieten und Bewerben von Räumlichkeiten nach § 2 Absatz 2 Nummer 5, wobei die Mitteilung der Registriernummer automatisiert erfolgen kann.(2) Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Unterkünften an wechselnde Nutzer zum nicht auf Dauer angelegten Gebrauch angezeigt werden oder angezeigt werden können, im Land Berlin belegene Unterkünfte, die kein Wohnraum im Sinne von § 1 Absatz 3 sind, anbieten oder bewerben will, hat dies zuvor der zuständigen Behörde anzuzeigen. In der Anzeige sind die genaue Lage der Unterkunft sowie der vollständige Name und die Anschrift des Anzeigenden anzugeben. Erfolgt die Anzeige durch eine juristische Person, sind deren Name, die Anschrift, unter der sie niedergelassen ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten oder die Handelsregisternummer zusätzlich zur genauen Lage der Unterkunft anzugeben. Wenn sich die nach Satz 2 anzugebenden Daten ändern, sind diese Änderungen unverzüglich dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Die oder der Anzeigende erhält von der Behörde kostenfrei eine Registriernummer, die beim Anbieten und Bewerben der Unterkünfte gut sichtbar anzugeben ist. Die Mitteilung der Registriernummer kann automatisiert erfolgen. Die Registriernummer ist den Unterkünften fest zugeteilt; der Rechtsnachfolger hat den Übergang der Berechtigung an den Räumlichkeiten der Behörde unverzüglich mitzuteilen.

(3) Die Pflicht zur Anzeige und Angabe einer Registriernummer nach Absatz 2 besteht nicht, wenn die genaue Lage der Unterkunft sowie der vollständige Name und die Anschrift der Anbieter oder Werber gut sichtbar angegeben werden. Handelt es sich bei dem Anbieter oder dem Werber um eine juristische Person, sind beim Anbieten oder Bewerben zusätzlich zur genauen Lage der Unterkunft der Name, die Anschrift, unter der sie niedergelassen ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten oder die Handelsregisternummer anzugeben. Die Pflicht zur Angabe der genauen Lage der Unterkunft nach Satz 1 und 2 gilt nicht bei Vermietung einzelner Zimmer, insbesondere von Hotelzimmern.

(4) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, ein automatisiertes Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. März 2021 (BGBl. I S. 591) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung durchzuführen, um die nach § 5a Absatz 1 und 2 erhobenen Daten automatisiert auf Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz notwendig ist, darf die Meldebehörde dem zuständigen Bezirksamt im automatisierten Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes über die in § 38 Absatz 1 des Bundesmeldegesetzes aufgeführten Daten hinaus die folgenden Daten übermitteln:

1. Letzte frühere Anschrift und
2. Familienstand.

(5) Die zuständigen Bezirksämter können mit Hilfe automatisierter Verfahren anlasslos Daten, die allgemein zugänglichen Quellen entnommen werden können, verarbeiten, um in Stichproben festzustellen, ob bei Angeboten oder Werbung für Ferienwohnungen und sonstige Unterkünfte eine Registriernummer oder die Geschäftsdaten des Anbieters und die genaue Lage der Unterkünfte angegeben sind oder in Genehmigungen enthaltene zeitliche Beschränkungen der Zweckentfremdung eingehalten werden. Es sind nur

Daten zu erheben, die zur Aufgabenerfüllung nach diesem Gesetz erforderlich sind. Soweit die Auswertung mit Hilfe des automatisierten Verfahrens Daten ergibt, die für die Aufgabenwahrnehmung nicht erforderlich sind, sind diese unverzüglich zu löschen. Die Daten sind unverzüglich zu löschen und ihre weitere Verwertung ist auszuschließen, wenn die Speicherung und Verwertung für die Aufgabenerfüllung nach diesem Gesetz nicht mehr erforderlich ist.“

9. § 6 wird wie folgt gefasst:

„§ 6

Vollstreckbarkeit, Rechtsnachfolge und Zwangsgeld

(1) Rechtsbehelfe gegen auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte und gegen Nebenbestimmungen im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 2 haben keine aufschiebende Wirkung.

(2) Verwaltungsakte, die auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassen werden, gelten auch für und gegen den Rechtsnachfolger, es sei denn, der Verwaltungsakt ist personenbezogen.

10. Nach § 6 wird folgender § 6a eingefügt:

„§ 6a

Verwaltungsgebühren

Amtshandlungen nach diesem Gesetz sind gebührenpflichtig, soweit nichts anderes bestimmt ist. Das Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juni 2019 (GVBl. S. 284) geändert worden ist, gilt entsprechend.“

11. § 7 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In dem Satzteil vor Nummer 1 werden nach dem Wort „wer“ die Wörter „vorsätzlich oder fahrlässig“ eingefügt.

bb) In Nummer 3 wird nach den Wörtern „§ 4 Absatz 2 Satz 1“ die Angabe „und 4“ eingefügt.

cc) Die Nummern 4 bis 6 werden durch die folgenden Nummern 4 bis 11 ersetzt:

„4. entgegen § 5 Absatz 2 Satz 2 oder 3 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig oder unrichtige Unterlagen vorlegt,“

5. entgegen § 5 Absatz 5 Satz 1 den dort genannten Personen den Zutritt verweigert,
 6. entgegen § 5 Absatz 8 die erforderliche Anzeige unterlässt,
 7. entgegen § 5a Absatz 1 Satz 1 die erforderliche Anzeige unterlässt,
 8. entgegen § 5a Absatz 1 Satz 5 und 9 und Absatz 2 Satz 5 keine, eine unrichtige, unvollständige oder ungültige Registriernummer angibt,
 9. entgegen § 5a Absatz 2 Satz 1 und 4 die erforderliche Anzeige unterlässt,
 10. entgegen § 5 Absatz 6 Satz 1 erforderliche Unterlagen nicht oder unvollständige oder unrichtige Unterlagen vorlegt oder entgegen § 5 Absatz 6 Satz 2 die Erklärung nicht oder nicht richtig abgibt,
 11. es ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Registriernummer entgegen § 5a Absatz 2 und 3 zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nach § 5 Absatz 3 nicht nachkommt.“
- b) In Absatz 2 werden nach dem Wort „wer“ die Wörter „vorsätzlich oder fahrlässig“ eingefügt.
 - c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird die Angabe „Absatz 2“ durch die Angabe „Absatz 1“ ersetzt.
 - bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:
„Ein vorsätzlicher oder fahrlässiger Verstoß gegen die Pflicht nach Satz 1 stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.“
 - d) In Absatz 4 werden im zweiten Halbsatz die Wörter „Absatz 1 Nummer 5 und 6“ durch die Wörter „Absatz 1 Nummer 5 bis 11“ ersetzt.
 - e) Es werden folgende Absätze 5 und 6 angefügt:

„(5) Die Ordnungswidrigkeit kann auch geahndet werden, wenn sie nicht im Inland begangen wird.

(6) Eine nach Absatz 1 bis 3 begangene Ordnungswidrigkeit kann im Fall des Erfordernisses einer Genehmigung auch bei nachträglicher Erteilung der Genehmigung geahndet werden.“

12. § 9 wird wie folgt gefasst:

„§ 9

Inkrafttreten, Übergangsvorschriften

(1) Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

(2) Die Pflicht zur Angabe der Registriernummer für Wohnraum nach § 5a Absatz 1 gilt ab 1. August 2018. Die Pflicht zur Angabe der Registriernummer nach § 5a Absatz 2 für Unterkünfte, die kein Wohnraum sind, gilt ab **[einsetzen: Datum des ersten Tages des ersten auf die Verkündung gemäß Artikel 2 dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats]**.

(3) Für Treuhandverhältnisse, die vor dem **[einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2 dieses Gesetzes]** begründet worden sind, sind die §§ 4a und 4b in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden."

Artikel 2 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

Ausgangslage:

Die Versorgung der Berliner Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist weiterhin wegen der angespannten Wohnungsmarktlage nach wie vor gefährdet. Neben der aktiven Wohnungsbaupolitik, die der Senat bereits in der letzten Legislaturperiode aufgenommen und seitdem stetig fortgesetzt hat, die sich naturgemäß jedoch erst mit einer gewissen Verzögerung auswirken kann, kommt dem Schutz des bestehenden Wohnraums deshalb eine große Bedeutung zu.

Mit kurzzeitigen und illegalen Vermietungen von Wohnungen als Ferienwohnungen über Online-Plattformen werden weiterhin dem Wohnungsmarkt dringend benötigte Wohnungen entzogen.

Die onlinebasierte Vermittlung ist die wichtigste Bedingung für die Überlassung von Wohnungen als Ferienwohnungen. Dabei kann den Angeboten meistens nicht entnommen werden, wer Vermieter ist und um welche Wohnung es sich konkret handelt. Zur Schaffung von Transparenz auf den Online-Vermittlungsplattformen wurde daher zum 1. August 2018 die gesetzliche Pflicht zur Angabe einer Registriernummer für Ferienwohnungsangebote eingeführt. Durch die Registriernummer soll für die Wohnungsämter ersichtlich sein, wer welchen Wohnraum als Ferienwohnung anbietet und ob hierfür eine Genehmigung vorliegt. Festzustellen ist jedoch, dass auf Online-Vermittlungsplattformen viele Wohnungen als Ferienwohnungen ohne Registriernummern angeboten werden, obwohl es sich in der überwiegenden Zahl um geschützten Wohnraum handeln dürfte. Eine effektive Kontrolle zur Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots ist somit nicht möglich, so dass sich das bisherige Registriersystem als unzulänglich erwiesen hat. Auch wenn die Ferienwohnungsangebote auf Online-Vermittlungsplattformen gegenwärtig auf Grund der weltweiten Corona-Pandemie um zirka 20 % zurückgingen, ist damit zu rechnen, dass die nicht genehmigten Vermietungen von Wohnraum als Ferienwohnung wieder zunehmen werden, sobald die pandemiebedingte Ausnahmesituation sich wieder normalisiert. Berlin, mit seinem verengten Wohnungsmarkt einerseits und als eines der beliebtesten Touristikziele in Europa andererseits, muss in der Lage sein, die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung zu kontrollieren, einzudämmen und zu steuern.

Wesentliches Ziel des Gesetzesentwurfs ist es, mehr Transparenz bei den Online-Plattformen zu schaffen, über die Wohnungen als Ferienwohnungen vermittelt werden. Zu diesem Zweck sieht der Gesetzesentwurf unter anderem eine Registrierungspflicht für alle Anbieter von Ferienunterkünften in Berlin vor, unabhängig davon, ob es sich um Wohnraum oder Gewerberäume handelt.

Außerdem werden Internetportale und Printmedien, die Anzeigen für Ferienwohnungen veröffentlichen, verpflichtet, Angebote nicht ohne eine solche Nummer zu veröffentlichen. Um rechtswidrige Angebote identifizieren zu können, gilt die Pflicht zur Angabe einer Registriernummer bei Internetportalen und herkömmlichen Medien, die überwiegend Angebote und Werbung für die Überlassung von Unterkünften für wechselnde Nutzer enthalten (z. B. die sogenannten Sharing-Portale), grundsätzlich für sämtliche dort vorhandenen Angebote. Das schließt z. B. langfristige Vermietungen und die Überlassung von Gewerberaum mit ein.

Daneben wird eine Rechtsgrundlage geschaffen, auf Online-Plattformen öffentlich zugängliche Daten im automatisierten Verfahren zu erheben und auszuwerten.

Die Vorschriften über die Ordnungswidrigkeiten werden verschärft und damit deren Abschreckungspotential erhöht.

Zudem wurden Teile des Gesetzes neu strukturiert, um eine bessere Verständlichkeit und Übersichtlichkeit zu erreichen.

Notwendigkeit zur Gesetzesänderung:

Die Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt werden dynamischer, was sich insbesondere an der zunehmenden temporären und wiederholten Vermietung von Privatunterkünften an Touristen oder Geschäftsreisende über Internetportale zeigt. Um diesem Entwicklungstrend wirksam zu begegnen und effektiv zu regulieren und vor allem einem Missbrauch durch andauernde gewerbliche und hotelähnliche Wohnraumnutzungen vorzubeugen, sind Änderungen und Klarstellungen erforderlich, zum Teil konnten aber auch Erleichterungen erforderlich vorgesehen werden.

Lösung:

Mit dem Änderungsgesetz wird auf die weiterhin angespannte Wohnungssituation im Land Berlin angemessen reagiert und zusätzlich die bis dato zu einigen Regelungen des bisherigen Gesetztextes deutlich gewordenen Verständnis- bzw. Auslegungsschwierigkeiten durch Konkretisierung und Ergänzung des Wortlauts beseitigt.

Alternativen:

Keine.

b) Einzelbegründung

1. **Zu Artikel 1 (Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes)**

Zu Nummer 1 (Änderung des § 1)

Redaktionelle Anpassung an die §§ 3 und 5a.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 2)

Der Regelungsgehalt des gestrichenen Absatzes 3 fällt nicht weg, sondern wurde in § 5 Absatz 6 als Bündelung aller Regelungen zur Datenerhebung in einem Paragraphen verschoben.

Zu Nummer 3 (Änderung des § 3)

Der vormalige Absatz 1 wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit in zwei Absätze aufgeteilt, so dass die bisherigen Absätze 2 und 3 die Absätze 3 und 4 wurden.

Im neuen Absatz 1 wird die Bemessung der Höhe der Ausgleichszahlung neu geregelt und konkretisiert.

§ 3 Absatz 2 enthält die bisherigen Regelungen des § 3 Absatz 1 und insbesondere weiterhin den wichtigen Grundsatz, dass günstiger Wohnraum nicht durch teuren Ersatzwohnraum ersetzt werden soll. Der neu eingefügte Satz 3 ist konsequent, da Mietpreisgrenzen für den Ersatzwohnraum nicht gerechtfertigt sind, wenn schon für den Wohnraumbestand, der zum Beispiel abgerissen werden soll, keine Mietpreisgrenzen bestehen. Mit dem eingefügten Satz 3 wird aber sogleich nochmals klargestellt, dass - entgegen der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Berlin (Urteil vom 27.08.2019, VG 6 K 452.18) - im Regelfall eine Mietpreisgrenze für den Ersatzwohnraum zu fordern ist.

Zu Nummer 4 (Änderung des § 4)

Zu a) (Änderung der Überschrift)

Redaktionelle Anpassung.

Zu b) (Änderung des § 4 Absatz 1 Satz 1)

Die Änderung in Absatz 1 Satz 1 beugt einem Missverständnis vor, dass Anordnungen nur für Wohnraum ergehen könnten, der vorher schon als Wohnraum genutzt worden ist. Es wird nunmehr klargestellt, dass eine Zuführung zu Wohnzwecken auch dann angeordnet werden kann, wenn dadurch eine erstmalige Zuführung zu Wohnzwecken vorliegt (z. B. in Wohnraum umgewandelte Gewerberäume oder noch nie bewohnte Neubauten).

Zu c) (Änderung des § 4 Absatz 2 Satz 4)

Die Neuregelung bestimmt ein Rangverhältnis zwischen der Schaffung von Ersatzwohnraum und der Zahlung eines Ausgleichsbetrages. Im angespannten Wohnungsmarkt besteht ein vorrangiges Interesse an der Schaffung von

Ersatzwohnraum. Ausgleichszahlungen sind nicht gleichwertig, da im Land Berlin nicht im beliebigen Maße geeignetes Bauland vorhanden ist.

Zu d) (Streichung des Absatzes 4)

Die Regelung im gestrichenen Absatz 4 wurde zur Bündelung aller Regelungen zur Vollstreckbarkeit in § 6 verschoben.

Zu Nummer 5 (Änderung des § 4a)

Die Regelung entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung. Die Änderungen erfolgen in Orientierung am neuen § 9b Wohnungsaufsichtsgesetz, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.04.2020 (GVBl. S. 249). Der Entgeltanspruch des Treuhänders besteht gegenüber dem Land Berlin. Aufwendungsersatzansprüche des Landes Berlin gegenüber dem Pflichtigen sind nunmehr zu verzinsen.

Zu Nummer 6 (Änderung des § 4b)

Redaktionelle Anpassung. Durch den Verweis in § 4b Absatz 2 gilt die Änderung bei § 4a entsprechend (Siehe oben unter Nummer 5).

Zu Nummer 7 (Änderung des § 5)

Überschrift

Redaktionelle Anpassung.

Absatz 1 bis 8

Die Erweiterungen in den erforderlichen Daten bewirken eine bessere und praxisnahe Überprüfung der Räumlichkeiten. Dies dient lediglich der Klarstellung, da im Rahmen der Erfüllung der Aufgaben nach dem ZwVbG auch schon bisher erforderlich war zu überprüfen, ob es sich um Wohnraum, der in den Anwendungsbereich des Gesetzes fällt, handelt. Auch die Erweiterung um Angaben zu den Ersatzwohnräumen und Daten von Grundbuchauszügen dienen der besseren und objektscharfen Überprüfung.

Neufassung des Absatzes 2

Mit der Neufassung des Absatzes 2 werden die Regelungen der alten Absätze 2 und 3 modifiziert. Die Auskunftspflicht wird auch auf Print- und andere Medien erstreckt. Neu geregelt wird auch, dass die Beschäftigten und Beauftragten der Auskunftspflichtigen gegenüber den zuständigen Bezirksamtern unmittelbar auskunftspflichtig sind. Ohne diese Regelung kommt es darauf an, ob Beschäftigte bzw. Beauftragte von ihrer Arbeitgeberin oder ihrem Arbeitgeber bzw. Auftraggeberin oder Auftraggeber zur Erteilung von Auskünften ermächtigt worden sind. Weder kann das zuständige Bezirksamt dies vor Ort prüfen, noch wird in jedem Arbeits- bzw. Auftragsverhältnis eine Regelung über die Auskunftserteilung an Behörden getroffen. Ähnliche Vorschriften finden sich in § 138 BauGB und § 19 Absatz 1 BMG.

Auf der Grundlage des § 5 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 können weiterhin bei den Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes (TMG) Daten erhoben werden, die für den Vollzug des ZwVbG erforderlich sind. Bei der Neuregelung ist die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu den Anforderungen der Übermittlungs- und Abrufregelungen für Bestandsdaten berücksichtigt (BVerfG, Beschluss vom 27.5.2020, 1 BvR 1873/13, 1 BvR 2618/13, BeckRS 2020, 16236; siehe auch VGH München Beschluss vom 20.05.2020, 12 B 19.1648). Danach muss die Abrufregelung - das ZwVbG - nicht nur für sich genommen verhältnismäßig sein, sondern ist zudem an die in der Übermittlungsregelung - das Telemediengesetz - begrenzten Verwendungszwecke gebunden. Erst beide Rechtsgrundlagen gemeinsam, die wie eine Doppeltür zusammenwirken müssen, berechtigen zu einem Austausch personenbezogener Daten (BVerfG, a.a.O., Rz. 17). Entsprechend werden in § 5 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 ZwVbG die Anforderungen des seit dem 2. April 2021 geltenden §§ 15a Absatz 1 Satz 1, Absatz 3 Nr. 1 und 2a), 15c Absatz 3 Nr. 2a) aa) TMG für die Bestands- und Nutzungsdatenabfrage aufgegriffen und wiederholt.

Der Abruf von Bestandsdaten bei Diensteanbietern wurde bundesgesetzlich verbessert. So ist nunmehr die Bestandsdatenabfrage ausdrücklich durch Ordnungsbehörden zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, mithin auch bei Verstößen gegen das ZwVbG, und auch zur Ahnung einer Ordnungswidrigkeit möglich, wenn sie, - wie nach dem ZwVbG - mit einer Geldbuße im Höchstmaß von mehr als fünfzehntausend Euro bedroht ist. Die Abfrage von Nutzungsdaten ist nach § 15c TMG hingegen gegenüber der bisherigen Regelung in §§ 14 Absatz 2 i. V. m. 15 Absatz 5 Satz 4 TMG in der bis zum 1. April 2021 geltenden Fassung eingeschränkt und lässt Abfragen zum Vollzug des ZwVbG gemäß § 15c Absatz 3 Nr. 2 a) aa) TMG nur in Bezug auf die Nutzungsdaten im Sinne des § 15 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 TMG („Merkmale zur Identifikation des Nutzers“) zu.

Auf den bloßen Verweis auf §§ 15a und 15c TMG wird in Anbetracht der Gesetzesinitiative der Bundesregierung (Bundestags-Drucksache 19/27441) verzichtet. Mit dieser Initiative sollen die im Telemediengesetz enthaltenen Bestimmungen, mithin auch der neue § 15a TMG, sowie die bisher im Telekommunikationsgesetz (TKG) enthaltenen Datenschutzbestimmungen in einem neuen Stammgesetz (Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetz) zusammengefasst werden. Anstelle des möglicherweise bald nicht mehr aktuellen Verweises auf die §§ 15a und 15c TMG ist die inhaltliche Wiedergabe der tatbestandlichen Voraussetzungen der bundesgesetzlichen Übermittlungsregelungen vorzuziehen. So müsste bei einer erneuten Änderung des TMG § 5 Absatz 2 nicht im Interesse der Rechtsklarheit erneut angepasst werden.

Satz 2 stellt klar, dass für die Informationsweitergabe wegen eventuellen Beschaffungsaufwandes keine Kosten erhoben werden dürfen. Zudem wird klargestellt, dass die zuständige Behörde einen Abruf von Daten aus dem Melderegister gemäß § 38 Bundesmeldegesetz auch zur Plausibilisierung der in Absatz 4 benannten Daten vornehmen kann.

Neufassung des Absatzes 3

Durch die Neuregelung der Pflicht zur Angabe einer Registriernummer müssen nun alle Ferienwohnungsangebote eine Registriernummer aufweisen. Damit ist für die Betreiber von Online-Plattformen ohne eine Prüfung der Inhalte, zu der sie nach § 7 Absatz 2 Telemediengesetz (TMG) und Art. 15 Absatz 1 der RL 2000/31/EG auch nicht verpflichtet werden können, ohne Weiteres erkennbar, dass ein Gesetzesverstoß bei Nichtangabe einer Registriernummer vorliegt, der durch Löschung des Inserates zu beenden ist.

Neufassung des Absatzes 4

Redaktionelle Anpassung nach Änderung des § 30 Absatz 4 Nummer 2 AO, der keine Datenübermittlung auf landesgesetzlicher Grundlage mehr vorsieht. Dies gilt aber nur für Daten, die auf der Grundlage der AO durch die Finanzbehörden erhoben und verarbeitet wurden. Wurden Daten nicht auf der Grundlage der AO erhoben, sondern zur Ermittlung der Übernachtungssteuer des Landes Berlin, für die die AO nicht gilt, können wie bisher Daten abgefragt werden.

Neufassung des Absatzes 5

Die Regelung entspricht dem bisherigen § 5 Absatz 7.

Neufassung des Absatzes 6

Übernahme des bisherigen § 2 Absatz 3 und redaktionelle Anpassung in Bezug auf § 5a Absatz 1.

Absatz 7

Hier findet sich die Regelung des alten Absatzes 5 unter Anpassung an die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO - Verordnung (EU) 2016/679) wieder.

Anfügen des Absatzes 8

Eine solche Regelung ist notwendig, damit die Bezirksämter frühzeitig Kenntnis von leerstehendem Wohnraum erlangen und überprüfen können, ob es sich um eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung handelt oder ein Ausnahmefall nach § 2 Absatz 2 Nr. 4 vorliegt und wenn ja, dass dieser nicht in zeitlicher Hinsicht überschritten wird.

Zu Nummer 8 (Einfügung von § 5a)

Der neugeschaffene § 5a führt im Interesse der Verständlichkeit und Übersichtlichkeit die bisherigen und neuen Regelungen zur Registrierungspflicht zusammen.

Zu Absatz 1

Die Regelung entspricht dem bisherigen § 5 Absatz 6. Die Ergänzung betrifft den Inhalt der Anzeige, sowie die Pflicht, Änderungen der mitgeteilten Angaben unverzüglich mitzuteilen. Ferner wurde berücksichtigt, dass Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Wohnraum auch juristische Personen sein können.

Zu Absatz 2

Derzeit ist bei einem Ferienwohnungsangebot über das Internet regelmäßig nicht erkennbar, ob es sich um geschützten Wohnraum handelt oder die Ferienwohnung gar nicht unter das Zweckentfremdungsverbot fällt und wer sie anbietet. Entsprechend kann derzeit oft auch nicht beurteilt werden, ob für ein Angebot eine Registriernummer anzugeben wäre. Dies muss vielmehr in jedem Einzelfall aufgrund einer meist zeitintensiven Suche nach Hinweisen auf den Vermieter oder auf die Belegenheit der Wohnung festgestellt werden, wenn das Zweckentfremdungsverbot nicht leerlaufen soll. Diese aufwändige Suche entfällt, wenn jedem Angebot – ungeachtet dessen, ob es sich um Wohnraum oder Nichtwohnraum handelt - unmittelbar entnommen werden kann, wer Anbieter ist und um welche Wohnung es sich handelt.

§ 5a Absatz 2 führt daher in Orientierung an das Hamburger Wohnraumschutzgesetz eine Pflicht zur Angabe einer Registriernummer auch für diejenigen Anbieterinnen und Anbieter ein, deren Angebote nicht bereits nach Absatz 1 einer solchen Nummer bedürfen, die aber Unterkünfte auf Online-Portalen bzw. in Print- oder anderen Medien anbieten oder bewerben.

Fehlt eine Registriernummer oder fehlen Angaben im Sinne des Absatz 3, ist zumindest ein Verstoß gegen die Absätze 1 bis 3 des § 5a offenkundig. Damit liegt die Voraussetzung für eine Datenerhebung auf der Grundlage des § 5 Absatz 1 und 2 Satz 1 Nr. 2 ZwVbG in Verbindung mit §§ 15a Absatz 1 und 3 Nummer 1 und 2 a) aa), 15c Absatz 1 und 3 Nummer 2 a) aa) TMG in der Fassung vom 2. April 2021 (GVBl. I S. 448) beim Online-Plattformbetreiber vor. Auf der Grundlage der abgefragten Daten wird zum weiteren Vollzug des ZwVbG ein Vorgehen unmittelbar gegen den Ferienwohnungsanbieter möglich.

Anders als die Angabepflichten nach Absatz 1 gilt die Regelung nur für bestimmte Plattformen bzw. Medien. Hierdurch wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen.

Die nach Absatz 2 zu vergebende Registriernummer ist - anders als die Registriernummer nach Absatz 1 für Wohnraum - an die jeweiligen Räumlichkeiten gebunden. Die Registrierung nach § 5a Absatz 2 wird kostenfrei sein.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 erstreckt sich die Pflicht aus Absatz 2 nicht auf Anbieterinnen und Anbieter, die sowohl die Belegenheit der Räumlichkeiten als auch ihren Namen und die Anschrift oder im Falle einer juristischen Person zusätzlich die Rechtsform sowie Vertretungsberechtigte oder die Handelsregisternummer angeben. Auch hierdurch wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen.

Zu Absatz 4

Es wird klargestellt, dass die zuständige Behörde einen Abruf von Daten aus dem Melderegister gemäß § 38 Bundesmeldegesetz auch zur Plausibilisierung der in Absatz 4 benannten Daten vornehmen kann. Der automatisierte Abruf soll insbesondere die Zuteilung einer Registriernummer in Fällen des § 2 Absatz 2 Nummer 5 (Hauptwohnung, bei der weniger als 50 % der Wohnfläche zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden soll) erleichtern.

Zu Absatz 5

Mit dem neuen § 5a Absatz 5 ZwVbG soll eine Gesetzesgrundlage geschaffen werden, auf Online-Plattformen veröffentlichte und allgemein zugängliche Daten unter datenschutzrechtlichen Bedingungen automatisiert auswerten zu können („Scraping“).

Die automatisierte Auswertung öffentlich zugänglicher Daten der Online-Plattformen ist unumgänglich. Gegen die unzulässige Nutzung von Wohnraum vor allem als Ferienwohnung durch Vermittlung über Onlineportale wird nur bei Einsatz von Informationstechnologien erfolgreich vorgegangen werden können. Eine manuelle Kontrolle ist aufgrund der Datenmenge und -fluktuation gar nicht möglich. Ziel der automatisierten Auswertung ist die Extraktion von Daten, um dadurch feststellen zu können, ob Registriernummern pflichtgemäß angegeben werden, ob die angegebene Nummer auch vergeben wurde und ob sie noch gültig ist. Ferner ist eine Datenerhebung durch automatisierte Auswertung zu unterschiedlichen Zeitpunkten sinnvoll, um feststellen zu können, ob zum Beispiel bei zeitlichen Beschränkungen in den Zweckentfremdungsgenehmigungen (bspw. max. Zweckentfremdung einer Nebenwohnung an 90 Tagen im Jahr, § 3 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3) Anhaltspunkte für einen Gesetzesverstoß vorliegen.

Erst wenn die Auswertung erfolgt ist, kann in einem weiteren Schritt der Betreiber der Online-Plattform zur Auskunftserteilung im Einzelfall aufgefordert werden. Damit ist das „Scraping“ für ein wirksames Vorgehen gegen illegale und zumeist über die Online-Portale vermittelte Nutzungen von Wohnraum als Ferienwohnungen erforderlich. Die Regelung berechtigt grundsätzlich die zuständigen Bezirksämter. Daneben ist aber auch eine Datenermittlung und -weitergabe durch die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung vorgesehen. Die automatisierten Verfahren sollen nur stichprobenartig und nicht etwa flächendeckend eingesetzt werden können.

Zu Nummer 9 (Änderung des § 6)

Absatz 1 entspricht dem bisherigen § 4 Absatz 4 Satz 1. Mit der Regelung in einer gesonderten Vorschrift wird auch aufgrund der systematischen Stellung klargestellt, dass bei allen auf dem ZwVbG beruhenden Verwaltungsakten, also nicht nur bei Verwaltungsakten, die auf der Grundlage der §§ 4 bis 4b erlassen werden, Rechtsbehelfe keine aufschiebende Wirkung haben. Es wird ferner anlässlich einzelner Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Berlin (vgl. Beschluss vom 15. April 2021, 6 L 158.21) klargestellt, dass die aufschiebende Wirkung auch nicht bei Rechtsbehelfen gegen Nebenbestimmungen eintritt, die mit einer Genehmigung verbunden sind. In der Regel wird ein isolierter Rechtsbehelf gegen eine Nebenbestimmung ohnehin nicht zulässig sein. Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 4 Absatz 4 Satz 2.

Zu Nummer 10 (Einfügung des § 6a)

Die Aufnahme dieser Regelung dient lediglich der frühzeitigen Information der Betroffenen, dass Verwaltungsakte gebührenpflichtig sind und nach welcher Grundlage die Gebühren zu berechnen sind.

Zu Nummer 11 (Änderung des § 7)

In den Ergänzungen zu § 7 werden die neu geschaffenen Auskunftspflichten bei der Anzeige nach § 5a ZwVbG aufgenommen.

Es wird eine Ahnung der Ordnungswidrigkeiten auch bei fahrlässiger Begehung eingeführt. Damit entfällt die im Einzelfall schwierige Abgrenzung, ob Vorsatz gegeben ist.

Durch den neu eingefügten Absatz 5 wird die Geldbuße auf eine Tatbegehung aus dem Ausland ausgedehnt. Dies ist gerade im digitalen Zeitalter mit überall abrufbaren Online-Angeboten notwendig.

Absatz 6 dient der Klarstellung, dass ein Bußgeld auch noch verhängt werden kann, wenn inzwischen eine Genehmigung zur Zweckentfremdung erteilt wurde.

Zu Nummer 12 (Änderung des § 9)

Absatz 2 regelt das Inkrafttreten in Bezug auf die neu eingeführten Pflichten nach § 5a Absatz 2. Absatz 3 bestimmt, dass das bisherige Recht für bereits begründete Treuhandverhältnisse fort gilt.

c) Umgang mit der Stellungnahme des Rats der Bürgermeister

Die Stellungnahme des Senats ist aus Gründen der Übersichtlichkeit den einzelnen Anmerkung des Rats der Bürgermeister zugeordnet.

Der Rat der Bürgermeister beschloss am 15. April 2021:

Der Rat der Bürgermeister stimmt der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit der Nummer R-1028/2021 eingereichten Vorlage unter der Bedingung zu, dass folgende Anmerkungen berücksichtigt werden:

1. Der in den Bezirken entstehende erhebliche personelle Mehrbedarf einerseits (Einführung einer umfassenden Anzeigepflicht, Auswertung von Online-Plattformen und Prüfung der sich daraus ergebenden Sachverhalte, zusätzliche Ahndung fahrlässig begangener Ordnungswidrigkeiten, Ahndung von im Ausland begangener Ordnungswidrigkeiten bei inländischem Erfolgsort) und die im Zusammenhang mit dem Scraping ggf. zusätzlichen entstehenden Kosten für Sachmittel andererseits, müssen eindeutig ermittelt werden. Eine eindeutige und konkrete Ermittlung oder auch nur Einschätzung ist nicht möglich, da keine validen Daten über die Anzahl von gewerblichen oder privaten Wohnraumüberlassungen an Kurzzeitmieter (Touristen) vorliegen.

Zu 1.

Der Senat teilt diese Ansicht aus folgenden Gründen nicht.

Es handelt sich bei der Erweiterung des Registrierungssystems um keine zusätzliche Aufgabe der Bezirke, für die zusätzliches Personal bereitzustellen wäre. Schon für den Vollzug des geltenden ZwVbG ist zu prüfen, ob unter anderem eine als Ferienwohnung angebotene Wohnung überhaupt Wohnraum im Sinne des Gesetzes ist.

Die Erstreckung der grundsätzlichen Pflicht zur Angabe einer Registriernummer auf alle Ferienwohnungsangebote dürfte den Vollzug des ZwVbG aus den in der Einzelerläuterung zu § 5a Absatz 2 genannten Gründen eher erleichtern. Gleiches gilt bei einer durch den neuen § 5a Absatz 5 ZwVbG möglich werdenden automatisierten Auswertung auf Online-Plattformen veröffentlichter und allgemein zugänglicher Daten. Die zuständige Senatsverwaltung wird die Bezirksämter bei der Anschaffung einer dafür benötigten Software unterstützen.

Auch die Neuerung, dass nunmehr auch Fahrlässigkeit zu Geldbußen im Ordnungswidrigkeitenverfahren führt, kann zu Arbeitserleichterungen führen, da die mitunter schwierige Abgrenzung zwischen Vorsatz und Fahrlässigkeit entfällt.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Neuerungen zusätzliche Erleichterungen für die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots mit sich bringen.

Im Übrigen wurden den Bezirken in den vergangenen Jahren pauschal zusätzliche Personalmittel zur Verfügung gestellt. Die Bezirksämter erhielten zudem 30 zusätzliche Dienstkräfte für den Vollzug des ZwVbG, die nunmehr auch unbefristet eingestellt werden konnten.

2. Die gendergerechte Sprache sollte durchgängig benutzt werden, z.B. in § 4 a „Treuhänderinnen und Treuhänder“ usw.

Zu 2.

Der Senat hat diesen Hinweis aufgegriffen.

3. Zu § 3 Absatz 1 Satz 1
Die von der bisherigen Regelung übernommene Formulierung:

„Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn ... in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird“,

erweckt durch „in besonderen Ausnahmefällen“ den Eindruck, dass das Schaffen von Ersatzwohnraum eher nicht und nur ganz ausnahmsweise eine Zweckentfremdung ermöglichen soll. Das entspricht jedenfalls und mindestens bei Anträgen auf Genehmigung des Abrisses von Wohnraum nicht der Praxis, sondern ist die Regel. Es ist jedenfalls nicht erkennbar, was die „besonderen Ausnahmefälle“ gegenüber den anderen beiden Genehmigungstatbeständen (öffentliches und privates Interesse) ausmachen soll und zusätzlich zum Schaffen von Ersatzwohnraum zu berücksichtigen sein würde. Die Formulierung „in besonderen Ausnahmefällen“ ist vor diesem Hintergrund nicht angemessen und sollte geändert werden.

Zu 3.

Der Senat teilt diese Ansicht aus folgenden Gründen nicht.

Diese Formulierung ist seit der ersten Fassung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes unverändert geblieben. Sie soll unmissverständlich zum Ausdruck bringen, dass es sich beim Zweckentfremdungsverbot um ein sog. repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt und nicht um ein sog. präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt handelt (siehe BVerfG, Urteil vom 04.02.1975, 2 BvL 5/74). Als repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt besteht - anders als beim präventiven Verbot mit Erlaubnisvorbehalt - kein Genehmigungsanspruch, selbst wenn die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt sind. Allein im Hinblick auf die Problematik, dass meistens Ersatzwohnraum angeboten wird, der für einen Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen nicht bezahlbar ist, muss der Gesetzestext mit der restriktiven Formulierung unverändert bleiben.

4. Zu § 3 Absatz 1 Satz 3

„Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Kosten für die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum entsprechen.“

Im Hinblick auf die an die Gesetzesänderung anzupassende ZwVbVO wird angeregt, dort das Fordern von Sicherheiten für die Ausgleichszahlung zu regeln, jedenfalls dem Grunde nach mit Verweis auf die AV wegen der Einzelheiten, und nicht lediglich in der AV, damit eine robustere Rechtsgrundlage für entsprechende stark belastende Nebenbestimmungen besteht.

Zu 4.

Dieser Hinweis wird bei der Überarbeitung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung geprüft werden.

5. § 3 Abs. 2 S. 3 ZwVbG-Entwurf ist insofern rechtlich kritisch zu bewerten, als er über die neue Formulierung zwar zu einer begrüßenswerten Abkehr der vom VG Berlin verworfenen starren 7,92 €-Mietobergrenze führt, aber nunmehr eine Verknüpfung mit dem Mieten-WoG Bln vornimmt. An sich ist das ein sinnvoller Gedanke, führt aber leider angesichts der vielen ungeklärten Fragen beim Mietendeckel dazu, dass diese nun zwangsläufig in der Zweckentfremdung auftauchen und hier unnötig Probleme aufwerfen. Denn künftig wird entscheidend sein, ob der Mietendeckel als gesetzliche Regelung Anwendung findet und maßgeblich ist für den Ersatzwohnraum oder nicht. Daher werden nun die Streitigkeiten aus dem ungeklärten Mietendeckel-Recht ins Zweckentfremdungsrecht übertragen (wann gilt welche Ausnahme, welcher Zeitpunkt ist maßgeblich etc.?).

Zu 5.

Der Senat teilt diese Ansicht aus folgenden Gründen nicht.

Das ZwVbG schreibt keine 7,92 €-Mietobergrenze vor. Diese ist in der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung geregelt, die von der Gesetzesänderung unberührt bleibt. Die gesetzliche Vorgabe, wonach der Ersatzwohnraum im Falle seiner Vermietung bezahlbar sein muss, soll unverändert fortgelten und darf auch nicht relativiert werden. Der Gesetzentwurf nimmt auch nicht auf den Berliner Mietendeckel Bezug, sondern regelt nur allgemein, dass keine mietspreislichen Anforderungen an Ersatzwohnraum gestellt werden, wenn der (zu ersetzende) Bestandswohnraum schon keiner Mietpreisregulierung unterliegt.

Das kommentierte Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin vom 27. August 2019, VG 6 K 452.18, ist nicht rechtskräftig. Über die Berufung wird das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg erst noch entscheiden.

6. Zu § 3 Abs. 4 Nr. 2

Die Aufnahme einer nach Tagen bemessenen zeitlichen Beschränkung der Berliner Hauptwohnung analog zu der Regelung der Nebenwohnung (§ 3 Abs. 4 Nr. 3 ZwVbG), wie von Bezirken vorgeschlagen, wäre wünschenswert.

Zu 6.

Der Senat teilt diese Ansicht aus folgenden Gründen nicht.

Der Gesetzentwurf des Senats zum Zweiten Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes sah eine zeitliche Befristung der Nutzung der Hauptwohnung zur Vermietung an Feriengäste von 60 Tagen vor. Mit dem Änderungsantrag der damaligen Regierungsfractionen vom 9. März 2018 wurde diese Regelung in der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen vom 12. März 2018 aufgenommen. Die Regierungsfractionen begründeten dies wie folgt:

„Nummer 2 stellt denjenigen, die ihre selbstgenutzte Berliner Hauptwohnung während ihrer urlaubs-, arbeits- oder studienbedingten Abwesenheitszeiten im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 untervermieten, im Regelfall eine konkrete Genehmigung in Aussicht, wenn dies entsprechend dargelegt wird und schreibt den in diesen Fällen verfassungsrechtlich gebotenen

Genehmigungsanspruch fest. Diese Regelung ersetzt die ursprünglich geplante Anzeigepflicht und bietet den Betroffenen sogar einzelfallgerechte Entscheidung, die mit einer festen tageweise Begrenzung wie ursprünglich geplant nicht erreicht worden wäre und verfassungsrechtlich bedenklich wäre. (...) Durch zielgenaue Auflagen, z.B. dem Vorlegen von Vermietungsbelegen, Nachweisen über eigene Anwesenheitszeiten usw. – kann die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben leichter überprüft werden.

Da sich der Gesetzgeber in dieser Legislaturperiode bereits gegen eine feste tageweise Regelung bei Hauptwohnungen ausgesprochen hat, wird vom Senat keine Gesetzesvorlage mit gegenteiligem Inhalt eingebracht werden.

7. Zu § 4

Hier ist eine klarstellende Formulierung dringend erforderlich, ob im Falle der Beseitigung von Wohnraum oder der Unzumutbarkeit der Wiederherstellung, § 4 II Satz 4 und 5 ZwVbG, das Grundstück zum Zwecke der Ersatzvornahme nach Satz 4 zur Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum beschlagnahmt werden darf und auch in diesen Fällen ein Treuhänder gem. § 4a ZwVbG eingesetzt werden kann.

Zu 7.

Der Senat teilt diese Ansicht aus folgenden Gründen nicht.

Eine „Beschlagnahme“ des streitbefangenen Grundstücks dürfte wohl schwerlich einer Prüfung der Verhältnismäßigkeit und Verfassungsgemäßheit standhalten, siehe auch die Argumentation zu 8. Hier ist nach der Systematik auch nicht der Einsatz einer Treuhänderin oder eines Treuhänders vorgesehen, mit dessen Bestellung dem oder der Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und die Treuhänderin oder der Treuhänder in den Besitz eingewiesen wird. Die Wiederherstellung des früheren Zustands kann indes mit Zwangsmitteln nach Maßgabe des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes (VwVG), insbesondere nach §§ 9 Absatz 1 (b), 10 VwVG durch Anordnung einer Ersatzvornahme erreicht werden.

Eine klarstellende Formulierung ist deshalb nicht erforderlich.

8. Zu § 4a

Absatz 1 sollte um Fälle des Schaffens von Ersatzwohnraum erweitert werden.

Zu 8.

Der Senat teilt diese Ansicht aus folgenden Gründen nicht.

Die vorgeschlagene Erweiterung des Einsatzbereichs von Treuhänderinnen und Treuhändern auf die Schaffung von Ersatzwohnraum ist rechtlich und tatsächlich nicht umsetzbar. Eine solche Regelung würde bedeuten, dem Verfügungsberechtigten eines Grundstücks, der sich nach dem genehmigten Abriss eines Wohngebäudes weigert, Ersatzwohnraum zu schaffen, seine Verfügungsgewalt vollständig zu entziehen, einem Dritten zu übertragen und als „Quasi-Bauherr“, gegebenenfalls gegen den Gestaltungswillen des Verfügungsberechtigten, ein „Ersatzwohngebäude“ auf dessen Kosten zu errichten. Ein solches Vorgehen dürfte schwerlich von den eigentumsrechtlichen Anforderungen des Artikel 14 GG gedeckt sein.

Außerdem dürfte die unterstellte Situation kaum jemals überhaupt auftreten. Der Verfügungsberechtigte wird in der Regel, und insbesondere nach dem von ihm angestrebten und umgesetzten Abriss eines Wohngebäudes, an der Errichtung neuen Wohnraums interessiert sein.

9. Zu § 5 Absatz 1

Hier ist zu ergänzen, wessen Daten erhoben werden dürfen. Es werden nur die Kategorien oder Arten von Daten genannt.

Zu 9.

Der Senat teilt diese Ansicht aus folgenden Gründen nicht.

In § 5 Absatz 2 Nummern 1 bis 4 sind die natürlichen und juristischen Personen differenziert aufgeführt, von denen die Daten aus § 5 Absatz 1 abgefordert werden dürfen: Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und sonstigen Bewohnerinnen und Bewohner des befangenen Wohnraums. Deshalb bedarf es keiner Ergänzungen.

10. Zu § 5 Absatz 2

Die letzten beiden Sätze geben eine Rangfolge für die Auswahl unter den möglichen Quellen der Datenerhebung vor, was für die Praxis ein erheblicher Rückschritt bedeutet, denn dann darf nicht mehr gleichrangig unter den Quellen ausgewählt werden, sondern müsste ggf. durch internen Vermerk der Grund dafür festgehalten werden, warum man nicht bei den Betroffenen die Daten erhebt, sondern bei einer anderen Stelle.

Zu 10.

Der Senat teilt diese Ansicht aus folgenden Gründen nicht.

Das sogenannte „Kaskadenprinzip“ - zunächst die Direktbefragung, erst dann hilfsweise die Abfrage bei anderen Institutionen - war einer der maßgeblichen Grundsätze des Datenschutzes (siehe § 10 Berliner Datenschutzgesetz, Geltung bis zum 23. Juni 2018) und hat sich bewährt.

11. § 5 Abs. 8 ZwVbG-Entwurf: Die Anzeigepflicht für Leerstand ab 3 Monaten ist neu und wird in der Praxis mehr Aufwand machen, so dass personelle Ressourcen gebunden werden. Im Ergebnis führt sie jedoch zu einer besseren Darstellung von Leerstand im Land Berlin, ggf. auch zu mehr

Ordnungswidrigkeitenverfahren, so dass dafür auch mehr Personal benötigt wird.

Zu 11.

Der Senat teilt diese Ansicht nicht; es wird dazu auf die Stellungnahme zu Anmerkung 1. verwiesen.

12. Zu § 6a

Es wird um Klarstellung gebeten, ob künftig auch von Amts wegen erlassene Bescheide, etwa Anordnungen nach § 4 ZwVbG, gebührenpflichtig sind.

Zu 12.

Der Senat teilt diese Ansicht aus folgenden Gründen nicht.

Die Formulierung in § 6a ZwVbG-E ist eindeutig. „Jede Amtshandlung“, also auch jeder von Amts wegen erlassene Bescheid, fällt hierunter. Einer weiteren Klarstellung bedarf es nicht.

13. Zu § 7

Es wird angeregt, auch bei einem Versuch mit einer Geldbuße zu drohen, jedenfalls den des Abrisses, § 2 I Nr. 5 ZwVbG.

Zu 13.

Der Senat teilt diese Ansicht aus folgenden Gründen nicht.

Der Versuch setzt zwar auch das unmittelbare Ansetzen zur Tatbestandsverwirklichung voraus; indes wird die innere Haltung (der subjektive Tatbestand) sanktioniert. Die gerichtsfeste Ermittlung und Darstellung des subjektiven Tatbestandes dürfte für die Mitarbeiter der Bezirke äußerst schwierig sein.

14. Die bereits zur ursprünglichen Einführung kritisierte Regelung einer starren Mietpreisbegrenzung für neu geschaffenen Ersatzwohnraum soll weiterhin – trotz gegenteiliger Erkenntnisse aus dem einschlägigen Verwaltungsgerichtsurteil – ganz bewusst angewandt werden. Diese Negierung der offensichtlichen Rechtswidrigkeit der bereits zum damaligen Zeitpunkt, von hier völlig zu Recht kritisierten Regelung, ist vollkommen indiskutabel.

Zu 14.

Der Senat teilt diese Ansicht aus folgenden Gründen nicht.

Mit den mietpreislichen und räumlichen Bedingungen ist bezweckt, dass kein hochpreisiger Ersatzwohnraum anstelle günstiger Bestandwohnungen treten und im Stadtzentrum kein Wohnraum verloren gehen soll. Die

Regelung wurde bei der Novellierung des ZwVbG im Jahr 2018 von allen drei Regierungsparteien als eines der zentralen Inhalte postuliert. Durch die Regelung wird bezahlbarer Bestandswohnraum vor Abriss geschützt. Der 2018 eingefügte § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 ZwVbG ist mittlerweile Vorbild für ähnliche gesetzliche Bestimmungen in Niedersachsen und Rheinland-Pfalz.

Derzeit werden mindestens zwei Verwaltungsgerichtsprozesse im Zusammenhang mit dem geltenden § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 ZwVbG geführt. In einem Fall hatte das Verwaltungsgericht Berlin dem Eigentümer in der ersten Instanz Recht gegeben (Urteil vom 27.08.2019, VG 6 K 452.18). Die Entscheidung ist jedoch nicht rechtskräftig, da SenStadtWohn den Rechtsstreit übernommen und Berufung eingelegt hat.

B. Rechtsgrundlage
Artikel 70 Absatz 1 des Grundgesetzes, Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen
Unmittelbar durch das Gesetz: keine

Die privaten Anbieter von Wohnraum, für den keine Genehmigung im Sinne dieses Gesetzes erforderlich ist, erhalten die notwendigen Registriernummern im Sinne von § 5a kostenfrei von den zuständigen Bezirksämtern, ebenso die Wirtschaftsunternehmen im Sinne von § 5a Absatz 2. Die Privathaushalte, die für die Nutzung ihrer Wohnung als Ferienwohnung einer Genehmigung bedürfen, erhalten die Registriernummern - wie bisher - im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

D. Gesamtkosten
Es sind keine Mehrausgaben, die unmittelbar durch das Gesetz hervorgerufen werden, bezifferbar.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg
Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

Berlin, den 11. Mai 2021

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....
Regierender Bürgermeister

Sebastian Scheel

.....
Senator für Stadtentwicklung
und Wohnen

I. Gegenüberstellung der Gesetzestexte

<p style="text-align: center;">Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)</p> <p>Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:</p>	<p style="text-align: center;">Drittes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG)</p> <p style="text-align: center;">Stand: 05.05.2021</p> <p>Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:</p>
<p style="text-align: center;">§ 1 Anwendungsbereich</p>	<p style="text-align: center;">§ 1 Anwendungsbereich</p>
<p>(1) Soweit die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, darf Wohnraum im Land Berlin oder in einzelnen Bezirken nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.</p>	<p>unverändert</p>
<p>(2) Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung festzustellen, ob im Land Berlin oder in einzelnen Bezirken die Voraussetzungen für ein Zweckentfremdungsverbot vorliegen. Der Senat wird ferner ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen zu treffen über:</p> <p>1. die Wohnfläche, die Umwandlung von Wohnraum in Nebenräume, die Zusammenlegung von Wohnraum, die Umwidmung von Wohnraum und die überwiegende Wohnnutzung,</p> <p>2. das Genehmigungsverfahren von zweckfremder Wohnraumnutzung, insbesondere über Ersatzgenehmigungen, Negativatteste und über Nebenbestimmungen, sowie über Ausnahmen vom Genehmigungserfordernis und Erleichterungen im Genehmigungsverfahren, sofern</p>	<p>unverändert</p> <p>unverändert</p> <p>2. das Genehmigungsverfahren von zweckfremder Wohnraumnutzung, insbesondere über Ersatzgenehmigungen, Negativatteste und über Nebenbestimmungen sowie über Ausnahmen vom Genehmigungserfordernis und Erleichterungen im Genehmigungsverfahren, sofern öffentliche Interessen im Sinne des § 3 Absatz 3</p>

<p>öffentliche Interessen im Sinne des § 3 Absatz 2 vorliegen und diese besonders schwerwiegend sind,</p> <p>3. Ausgleichszahlungen, deren Höhe, Berechnung, Zahlungsmodalitäten und Verwendung,</p> <p>4. die Beseitigung von zweckfremder, ungenehmigter Wohnraumnutzung und das Anordnungsverfahren, auch im Wege des Verwaltungszwangs,</p> <p>5. das Verfahren zur Registrierung von Ferienwohnungen oder Fremdenbeherbergungen und Zuteilung von Registriernummern nach § 5 Absatz 6 Satz 3,</p> <p>6. die Angabe einer Registriernummer beim Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergungen nach § 5 Absatz 6 Satz 3,</p> <p>7. die Anforderungen an die Beschaffenheit und Bedingungen des angemessenen Ersatzwohnraums gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3.</p>	<p>vorliegen und diese besonders schwerwiegend sind,</p> <p>unverändert</p> <p>unverändert</p> <p>5. das Verfahren zur Registrierung von Ferienwohnungen oder Unterkünften sowie die Zuteilung von Registriernummern nach <u>§ 5a Absatz 1 und 2,</u></p> <p>6. die Angabe einer Registriernummer beim Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergungen nach <u>§ 5a Absatz 1, 2 und 4,</u></p> <p>7. die Anforderungen an die Beschaffenheit und Bedingungen des angemessenen Ersatzwohnraums gemäß <u>§ 3 Absatz 2.</u></p>
<p>(3) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind. Hiervon ausgenommen sind Räumlichkeiten, die zu anderen Zwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung nach Absatz 2 auch entsprechend genutzt werden.</p>	<p>unverändert</p>

<p style="text-align: center;">§ 2 Zweckentfremdung</p>	<p style="text-align: center;">§ 2 Zweckentfremdung</p>
<p>(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird; 2. für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke verwendet oder überlassen wird; 3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist; 4. länger als drei Monate leer steht oder 5. beseitigt wird. 	<p>(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird; 2. für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke verwendet oder überlassen wird; 3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist; 4. länger als drei Monate leer steht oder 5. beseitigt wird.
<p>(2) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Nummer 1 genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung; hierfür hat die oder der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung die Nutzung nach Absatz 1 Nummer 1 dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen; 2. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 2 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des 	<p>(2) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Nummer 1 genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung; hierfür hat die oder der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung die Nutzung nach Absatz 1 Nummer 1 dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen; 2. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 2 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der

<p>Inkrafttretens der Verordnung bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird;</p> <p>3. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte;</p> <p>4. Wohnraum zügig umgebaut, instandgesetzt 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;</p> <p>5. die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt).</p>	<p>Verordnung bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird;</p> <p>3. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte;</p> <p>4. Wohnraum zügig umgebaut, instandgesetzt 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;</p> <p>5. die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt);</p>
<p>(3) Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten geeignete Unterlagen zum Nachweis der Voraussetzungen nach Absatz 2, sowie ihre Registriernummer nach § 5 Absatz 6 vorzulegen. Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten zu erklären, ob der befangene Wohnraum zu Wohnzwecken genutzt wird</p>	<p>Absatz 3 wurde gestrichen</p>

<p style="text-align: center;">§ 3 Genehmigung</p>	<p style="text-align: center;">§ 3 Genehmigung</p>
<p>(1) Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. Es ist für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Der angemessene Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.</p>	<p><u>(1) Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Kosten für die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum entsprechen.</u></p> <p><u>(2) Es ist für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen</u></p>

	<p><u>Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Soweit Wohnraum ersetzt wird, bei dem die Miethöhe nicht durch Gesetz oder auf der Grundlage eines Gesetzes begrenzt ist, sollen keine Anforderungen an die Miethöhe gestellt werden. Der Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll.</u></p>
<p>(2) Vorrangige öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.</p>	<p>(3) Vorrangige öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.</p>
<p>(3) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind</p> <p>1. insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben. Eine Genehmigung aus diesen Gründen soll auf maximal drei Jahre befristet werden. Dabei ist unter Abwägung mit den konkreten persönlichen Umständen insbesondere der Schutzzweck dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Wirtschaftliche Dispositionen, welche die Antragstellerin oder der Antragsteller nach dem 13. Dezember 2013 getätigt haben, finden keine Berücksichtigung. Dem Antrag sind sämtliche für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen und Nachweise beizufügen. Die besonderen wirtschaftlichen Umstände, auf welche sich der Antrag stützt, sind von der Antragstellerin oder dem Antragsteller auf eigene Kosten durch ein Gutachten einer anerkannten Wirtschaftsprüferin oder eines anerkannten Wirtschaftsprüfers nachzuweisen.</p>	<p>(4) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind</p> <p>1. insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben. Eine Genehmigung aus diesen Gründen soll auf maximal drei Jahre befristet werden. Dabei ist unter Abwägung mit den konkreten persönlichen Umständen insbesondere der Schutzzweck dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Wirtschaftliche Dispositionen, welche die Antragstellerin oder der Antragsteller nach dem 13. Dezember 2013 getätigt haben, finden keine Berücksichtigung. Dem Antrag sind sämtliche für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen und Nachweise beizufügen. Die besonderen wirtschaftlichen Umstände, auf welche sich der Antrag stützt, sind von der Antragstellerin oder dem Antragsteller auf eigene Kosten durch ein Gutachten einer anerkannten Wirtschaftsprüferin oder eines Wirtschaftsprüfers nachzuweisen.</p>

2. im Regelfall auch dann gegeben, wenn die jeweiligen Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten ihre Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, während ihrer Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwenden und der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird.

3. bei einer Nebenwohnung in der Regel nur anzuerkennen, wenn die Nutzung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 an höchstens 90 Tagen im Jahr erfolgt; besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung der Antragstellenden im Land Berlin, soll keine Genehmigung erteilt werden.

In den Fällen der Nummern 2 und 3 tragen die Antragstellerinnen oder Antragsteller die Nachweispflicht und die Beweislast. Die zuständige Behörde stellt die Einhaltung dieser Regelungen durch zielgenaue Auflagen sicher.

2. im Regelfall auch dann gegeben, wenn die jeweiligen Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten ihre Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, während ihrer Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwenden und der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird.

3. bei einer Nebenwohnung in der Regel nur anzuerkennen, wenn die Nutzung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 an höchstens 90 Tagen im Jahr erfolgt; besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung der Antragstellenden im Land Berlin, soll keine Genehmigung erteilt werden.

In den Fällen der Nr. 2 und Nr. 3 tragen die Antragstellerinnen und Antragsteller die Nachweispflicht und die Beweislast. Die zuständige Behörde stellt die Einhaltung dieser Regelungen durch zielgenaue Auflagen sicher.

<p style="text-align: center;">§ 4 Rückführungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 <u>Wohnzuführungs- und</u> <u>Räumungsgebot, Veränderungs- und</u> <u>Abrissstopp und</u> <u>Wiederherstellungsgebot</u></p>
<p>(1) Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Rückführungsgebot). Das zuständige Bezirksamt setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall einen Monat beträgt. Das zuständige Bezirksamt kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot). Wird Wohnraum im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 3 oder Nummer 5 zweckentfremdet, so kann das zuständige Bezirksamt die sofortige Unterlassung von Veränderungen und Abrissmaßnahmen (Veränderungs- und Abrissstopp) verlangen.</p>	<p>(1) Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume Wohnzwecken zuzuführen haben (<u>Wohnzuführungsgebot</u>). Das zuständige Bezirksamt setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall einen Monat beträgt. Das zuständige Bezirksamt kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot). Wird Wohnraum im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 3 oder 5 zweckentfremdet, so kann das zuständige Bezirksamt die sofortige Unterlassung von Veränderungen und Abrissmaßnahmen (Veränderungs- und Abrissstopp) verlangen.</p>
<p>(2) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass der oder die Verfügungsberechtigte auf seine oder ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, soll das zuständige Bezirksamt zum Ausgleich des Wohnraumverlustes die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum oder die Zahlung eines Ausgleichsbetrages entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 5 und 6 verlangen. Kommt der oder die Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach Satz 1 nicht nach, kann</p>	<p>(2) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass der oder die Verfügungsberechtigte auf seine oder ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. <u>Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, soll das zuständige Bezirksamt zum Ausgleich des Wohnraumverlustes die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum (Errichtungsgebot) verlangen oder wenn die Errichtung von Ersatzwohnraum nicht möglich ist, die Zahlung eines Ausgleichsbetrages</u></p>

<p>das Bezirksamt einen anderen mit der Vornahme der Handlung auf Kosten der oder des Verfügungsberechtigten beauftragen. Bei den Kosten der Ersatzvornahme handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.</p>	<p>entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 verlangen. Kommt der oder die Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach Satz 1 nicht nach, kann das Bezirksamt einen anderen mit der Vornahme der Handlung auf Kosten der oder des Verfügungsberechtigten beauftragen. Bei den Kosten der Ersatzvornahme handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.</p>
<p>(3) Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstand grundsätzlich zumutbar.</p>	<p>unverändert</p>
<p>(4) Rechtsbehelfe gegen auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte haben keine aufschiebende Wirkung. Verwaltungsakte, die auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassen werden, gelten auch für und gegen den Rechtsnachfolger.</p>	<p>- Gestrichen, aber in § 6 Abs. 1 überführt</p>

<p style="text-align: center;">§ 4a Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum</p>	<p style="text-align: center;">§ 4a Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum</p>
<p>(1) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann das zuständige Bezirksamt zur Wiederherstellung für Wohnzwecke eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der vom zuständigen Bezirksamt gesetzten Fristen die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.</p>	<p>(1) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann das zuständige Bezirksamt zur Wiederherstellung für Wohnzwecke eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der vom zuständigen Bezirksamt gesetzten Fristen die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.</p>
<p>(2) Die Treuhänder haben die Aufgabe, anstelle der Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Sie haben das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen. Die Treuhänder haben den Verfügungsberechtigten und dem zuständigen Bezirksamt zu den von diesem bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Die Treuhänder haben gegenüber den Verfügungsberechtigten Anspruch auf eine angemessene Vergütung und die Erstattung ihrer Auslagen. Erfolgt die Vergütung oder die Erstattung der Auslagen nicht innerhalb einer angemessenen Frist und erfolgt die Vergütung oder die Erstattung der Auslagen deshalb durch das Bezirksamt, handelt es sich bei diesen Kosten um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Bei den Kosten der</p>	<p><u>„(2) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben die Aufgabe, anstelle der Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen.</u></p> <p><u>(3) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung ihrer baren Auslagen. § 16 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 25 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung gilt entsprechend. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben gegen das Land Anspruch auf</u></p>

Ersatzvornahme handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

Erstattung der zur Instandhaltung und -setzung sowie zur Bewirtschaftung erforderlichen Aufwendungen, sofern diese nicht durch Einnahmen aus der Bewirtschaftung gedeckt sind. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben den Verfügungsberechtigten und dem zuständigen Bezirksamt zu den von diesem bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Die Verfügungsberechtigten haben Aufwendungen, die das Land den Treuhänderinnen oder Treuhändern erstattet oder verauslagt, zu erstatten.

(4) Soweit Verfügungsberechtigte die von dem zuständigen Bezirksamt nach Absatz 3 Satz 2 und 5 geleisteten Beträge nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstatten, haben sie den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.

(5) Der Anspruch auf Erstattung der Kosten nach Absatz 3 einschließlich der Zinsen nach Absatz 4 ruht als öffentliche Last auf dem betroffenen Grundstück, auf dem Erbbaurecht, auf dem Gebäudeeigentum mit dinglichem Nutzungsrecht oder auf dem Wohnungs- oder Teileigentum. Die öffentliche Last ist im Grundbuch zu vermerken.

(3) Mit der Bestellung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist der oder dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und die Treuhänderin oder der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Das zuständige Bezirksamt verschafft der Treuhänderin oder dem Treuhänder, erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen, den tatsächlichen Besitz.

(6) Mit der Bestellung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist der oder dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und die Treuhänderin oder der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Das zuständige Bezirksamt verschafft der Treuhänderin oder dem Treuhänder, erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen, den tatsächlichen Besitz.

(4) Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald sie ihre Aufgabe erfüllt haben oder zur Sicherstellung der Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke für die treuhänderische Tätigkeit kein Bedürfnis mehr besteht. Das zuständige Bezirksamt

(7) Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald sie ihre Aufgabe erfüllt haben. Das zuständige Bezirksamt kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die

<p>kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.</p> <p>(5) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach § 8 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218) in Verbindung mit dem Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt. § 4 Absatz 4 gilt entsprechend.</p>	<p><u>Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.</u></p> <p><u>(8) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach § 8 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 1485) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit dem Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.“</u></p>
<p style="text-align: center;">§ 4b Treuhänder bei leer stehendem Wohnraum</p> <p>(1) Kommen die Verfügungsberechtigten einem Rückführungsgebot nach § 4 Absatz 1 nicht nach, kann das zuständige Bezirksamt zur Wiederaufnahme des Wohnraums zu Wohnzwecken eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der vom zuständigen Bezirksamt gesetzten Fristen die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.</p> <p>(2) § 4a Absatz 2 bis 5 gilt entsprechend.</p>	<p style="text-align: center;"><u>§ 4b Treuhänder bei leerstehendem Wohnraum</u></p> <p><u>1) Kommen die Verfügungsberechtigten einem Wohnzuführungsgebot nach § 4 Absatz 1 nicht nach, kann das zuständige Bezirksamt zur Zuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der vom zuständigen Bezirksamt gesetzten Fristen die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.</u></p> <p>(2) § 4a Absatz <u>2 bis 8</u> gilt entsprechend.</p>
<p style="text-align: center;">§ 5 Datenverarbeitung; Betreten der Wohnung</p> <p>(1) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, folgende Daten der Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten und sonstigen Bewohnerinnen und Bewohnern des befangenen Wohnraums zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist:</p> <p>1. Personendaten:</p>	<p style="text-align: center;"><u>§ 5 Datenverarbeitung, Auskunfts- und Anzeigepflicht, Betreten der Wohnung</u></p> <p><u>(1) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, folgende Daten zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz, einschließlich der Kontrolle über die Einhaltung der Pflichten nach § 5a Absatz 2 und 3, erforderlich ist:</u></p> <p><u>1. Personendaten:</u></p>

<p>Familienname, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;</p> <p>2. Wohnungsdaten:</p> <p>Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Bestehen einer öffentlichen Förderung des befangenen Wohnraums;</p> <p>3. Nutzungsnachweise:</p> <p>Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu dem befangenen Wohnraum, Nutzungsart des befangenen Wohnraums, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege;</p> <p>4. Gewerbedaten:</p> <p>Firmenname, Gesellschafterinnen, Gesellschafter, Gewerbeart.</p>	<p><u>Familienname, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;</u></p> <p><u>2. Objektdaten:</u></p> <p><u>Daten zu belegenem Grundstück und Gebäude, Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Räumlichkeiten und Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Daten aus Grundbuchauszügen;</u></p> <p><u>3. Nutzungsnachweise:</u></p> <p><u>Nutzungsart, Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu den Räumlichkeiten, einschließlich der Ersatzwohnräume und Unterkünfte im Sinne des § 5a Absatz 2, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege, Gründe für Wohnungsleerstand im Sinne von Absatz 8;</u></p> <p><u>4. Gewerbedaten:</u></p> <p><u>Firmenname, Gesellschafterinnen und Gesellschafter, Gewerbeart, Nummer des Handelsregisterauszugs.</u></p>
<p>(2) Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten können bei</p> <p>1. Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten oder sonstigen Bewohnerinnen und Bewohnern des befangenen Wohnraums,</p> <p>2. Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. Juli 2019 (BGBl. I S. 1066) geändert worden ist, in der jeweils gültigen Fassung,</p>	<p><u>(2) Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten können bei</u></p> <p><u>1. Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten oder sonstigen Bewohnerinnen und Bewohnern der betroffenen Räumlichkeiten,</u></p> <p><u>2. Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179; 2007 I S. 251), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Anpassung der Regelungen über die Bestandsdatenauskunft an die Vorgaben aus der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 27. Mai 2020 vom 30. März 2021 (BGBl. I S. 448), wenn</u></p> <p><u>a) zureichende tatsächliche Anhaltspunkte für eine Ordnungswidrigkeit vorliegen, es sich bei den in die Auskunft aufzunehmenden Daten um Bestandsdaten im Sinne des § 14 Absatz</u></p>

3. durch Abfrage bei öffentlichen Stellen, insbesondere

beim Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten (Bürgeramt), bei den Ämtern des Bezirksamtes und bei anderen Bezirksämtern, beim Grundbuchamt, Handelsregister, bei der Investitionsbank Berlin

sowie bei

4. Verwaltern oder Hausverwaltungen der betroffenen Räumlichkeiten erhoben werden.

Die in Satz 1 genannten Personen, Diensteanbieter und Stellen sind verpflichtet, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

1. Telemediengesetz und die Auskunft erforderlich ist, um den Sachverhalt zu erforschen oder den Aufenthaltsort eines Betroffenen zu ermitteln oder

b) im Einzelfall die in die Auskunft aufzunehmenden Daten Bestandsdaten im Sinne des § 14 Absatz 1 Telemediengesetz oder Nutzungsdaten im Sinne des § 15 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 Telemediengesetz sind und die Auskunft zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit erforderlich sind, insbesondere um bei Bestehen eines Gefahrenverdachts ermitteln zu können, ob gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen wird,

3. Herausgebern und Rechteinhabern von Druckerzeugnissen oder anderen Medien, in welchen Angebote oder Werbung für die Überlassung von Unterkünften an wechselnde Nutzer zum nicht auf Dauer angelegten Gebrauch angezeigt werden oder angezeigt werden können,

4. öffentlichen Stellen durch Abfrage, insbesondere bei der Meldebehörde, bei

den Ämtern des zuständigen Bezirksamtes und bei anderen Bezirksämtern,

beim Grundbuchamt, beim Handelsregister, bei der Investitionsbank Berlin

sowie

5. Vermittlern, Verwaltern oder Hausverwaltungen der betroffenen

Räumlichkeiten

erhoben werden.

Die in Satz 1 Nummern 1 und 5 genannten Personen, Diensteanbieter und Stellen sind verpflichtet,

	<p><u>unentgeltlich die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. Satz 2 gilt auch für Beschäftigte und Beauftragte der in Satz 1 Nummer 1 bis 5 genannten Auskunftspflichtigen.</u></p> <p><u>Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen zu erheben. Sie können auch bei den in Satz 1 Nummern 2 bis 5 genannten Personen, Institutionen oder Diensteanbietern erhoben werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen.</u></p>
<p>(3) Die für die Übernachtungsteuer zuständige Behörde erteilt auf der Grundlage dieses Gesetzes in Verbindung mit § 30 Absatz 4 Nummer 2 der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 S. 61), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745) geändert worden ist, dem zuständigen Bezirksamt in den Fällen des Absatzes 3 auf Ersuchen Auskünfte über die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten und bekannten Daten, soweit diese zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich sind.</p>	<p><u>(3) Kommt ein Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes einer Auskunftspflicht nicht innerhalb von zwei Wochen nach, hat er auf Verlangen des zuständigen Bezirksamts Angebote, Werbung oder weitere Informationen, auf die sich das Auskunftsverlangen bezog, von den von ihm betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.</u></p>
<p>(4) Die in Absatz 1 genannten Personen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des zuständigen Bezirksamts zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die befangenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Insofern wird durch dieses Gesetz das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.</p>	<p><u>(4) Die für die Übernachtungssteuer nach dem Übernachtungssteuergesetz vom 18. Dezember 2013 (GVBl. S. 924), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160) geändert worden ist, zuständige Behörde erteilt dem zuständigen Bezirksamt auf Ersuchen Auskünfte über die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten und bekannten Daten, soweit diese zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich sind.</u></p>
<p>(5) Die Auskunftspflichtigen sind über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechtsgrundlage zu informieren.</p>	<p><u>(5) Die in Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 bis 5 genannten Personen und Institutionen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des</u></p>

	<p><u>zuständigen Bezirksamts zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die befangenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Insofern wird durch dieses Gesetz das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.</u></p>
<p>(6) Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere auf Internetportalen, ist vorab durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Die Anzeige hat vor Aufnahme der von dem zuständigen Bezirksamt genehmigten zweckfremden Nutzung zu erfolgen. Auf Grund der Anzeige wird jeder zweckentfremdeten Wohnung eine eigene Registriernummer vom zuständigen Bezirksamt zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraums immer öffentlich sichtbar anzugeben ist. Die Pflicht zur Angabe der Registriernummer gilt ab 1. August 2018.</p>	<p><u>(6) Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten geeignete Unterlagen zum Nachweis der Voraussetzungen nach § 2 Absatz 2, sowie ihre Registriernummer nach § 5a Absatz 1 vorzulegen. Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten zu erklären, ob der befangene Wohnraum zu Wohnzwecken genutzt wird.</u></p>
	<p><u>(7) Die Auskunftspflichtigen sind, soweit es sich um personenbezogene Daten handelt, über die Datenerhebung, ihre Zwecke und ihre Rechtsgrundlage nach Maßgabe der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (ABl. L 119 vom 4. Mai 2016, S. 1) zu informieren.</u></p>
	<p><u>(8) Wird leer stehender Wohnraum nicht innerhalb von drei Monaten ab Beginn des Leerstandes zu Wohnzwecken genutzt, haben die Verfügungsberechtigten dies dem zuständigen Bezirksamt unverzüglich anzuzeigen; sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen.</u></p>
	<p>§ 5a Registriernummer zum Anmieten und Bewerben von Ferienunterkünften</p>

	<p><u>(1) Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere unter Nutzung eines Telemediendienstes, ist vorab durch die Nutzungsberechtigten oder, sollte es keine Nutzungsberechtigten geben, durch die Verfügungsberechtigten dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Hierbei sind Familienname, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum der Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigten, die genaue Lage der Wohnung, die Verwendung als Haupt- oder als Nebenwohnung und der verwendete oder beabsichtigte Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer anzugeben. Handelt es sich um eine juristische Person, sind deren Name, die Anschrift, unter der sie niedergelassen ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten und die Handelsregisternummer anzugeben. Wenn sich die nach Satz 2 anzugebenden Daten ändern, sind diese Änderungen unverzüglich dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Auf Grund der Anzeige wird jeder zweckfremd zu nutzenden Wohnung eine eigene Registriernummer vom zuständigen Bezirksamt zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraums gut sichtbar anzugeben ist. Eine Registriernummer wird nicht erteilt, wenn eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung nicht genehmigt ist. Die Registriernummer erlischt, wenn der oder die Anzeigende nicht mehr persönlich Nutzungsberechtigter oder die beabsichtigte oder tatsächliche Nutzung zu anderen als Wohnzwecken nicht oder nicht mehr genehmigt ist. Die Registriernummer kann auch befristet erteilt werden. Die Sätze 1 bis 7 gelten entsprechend auch für das Anbieten und Bewerben von Räumlichkeiten nach § 2 Absatz 2 Nummer 5, wobei die Mitteilung der Registriernummer automatisiert erfolgen kann.</u></p>
	<p><u>(2) Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Unterkünften, die kein</u></p>

	<p><u>Wohnraum im Sinne von § 1 Absatz 3 sind, an wechselnde Nutzer zum nicht auf Dauer angelegten Gebrauch angezeigt werden oder angezeigt werden können, im Land Berlin belegene Unterkünfte anbieten oder bewerben will, hat dies zuvor der zuständigen Behörde anzuzeigen. In der Anzeige sind die genaue Lage der Unterkunft sowie der vollständige Name und die Anschrift des Anzeigenden anzugeben. Erfolgt die Anzeige durch eine juristische Person, sind deren Name, die Anschrift, unter der sie niedergelassen ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten oder die Handelsregisternummer zusätzlich zur genauen Lage der Unterkunft anzugeben. Wenn sich die nach Satz 2 anzugebenden Daten ändern, sind diese Änderungen unverzüglich dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Die oder der Anzeigende erhält von der Behörde kostenfrei eine Registriernummer, die beim Anbieten und Bewerben der Unterkünfte gut sichtbar anzugeben ist. Die Mitteilung der Registriernummer kann automatisiert erfolgen. Die Registriernummer ist den Unterkünften fest zugeteilt, der Rechtsnachfolger hat den Übergang der Berechtigung an den Räumlichkeiten der Behörde unverzüglich mitzuteilen.</u></p>
	<p><u>(3) Die Pflicht zur Anzeige und Angabe einer Registriernummer nach Absatz 2 besteht nicht, wenn die genaue Lage der Unterkunft sowie der vollständige Name und die Anschrift der Anbieter oder Werber gut sichtbar angegeben werden. Handelt es sich bei dem Anbieter oder dem Werber um eine juristische Person, sind beim Anbieten oder Bewerben zusätzlich zur genauen Lage der Unterkunft der Name, die Anschrift, unter der sie niedergelassen ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten oder die Handelsregisternummer anzugeben. Die Pflicht zur Angabe der genauen Lage der Unterkunft nach Satz 1 und 2 gilt nicht bei Vermietung einzelner Zimmer, insbesondere von Hotelzimmern.</u></p>
	<p><u>(4) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, ein automatisiertes</u></p>

	<p><u>Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3334) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung durchzuführen, um die nach § 5a Absatz 1 und 2 erhobenen Daten automatisiert auf Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.</u></p> <p><u>Soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz notwendig ist, darf die Meldebehörde dem zuständigen Bezirksamt im automatisierten Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes über die in § 38 Absatz 1 des Bundesmeldegesetzes aufgeführten Daten hinaus folgende Daten übermitteln:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. Letzte frühere Anschrift und</u> <u>2. Familienstand.</u>
	<p><u>(5) Die zuständigen Bezirksamter können mit Hilfe automatisierter Verfahren anlasslos Daten, die allgemein zugänglichen Quellen entnommen werden können, verarbeiten, um in Stichproben festzustellen, ob bei Angeboten oder Werbung für Ferienwohnungen und sonstige Unterkünfte eine Registriernummer oder die Geschäftsdaten des Anbieters und die genaue Lage der Unterkünfte angegeben sind oder in Genehmigungen enthaltene zeitliche Beschränkungen der Zweckentfremdung eingehalten werden. Es sind nur Daten zu erheben, die zur Aufgabenerfüllung nach diesem Gesetz erforderlich sind. Soweit die Auswertung mit Hilfe des automatisierten Verfahrens Daten ergibt, die für die Aufgabenwahrnehmung nicht erforderlich sind, sind diese unverzüglich zu löschen. Die Daten sind unverzüglich zu löschen und ihre weitere Verwertung auszuschließen, wenn die Speicherung und Verwertung für die Aufgabenerfüllung nach diesem Gesetz nicht mehr erforderlich ist.</u></p>

<p style="text-align: center;">§ 6 Verwaltungszwang</p>	<p style="text-align: center;">§ 6 Vollstreckbarkeit, Rechtsnachfolge und Zwangsgeldhöhe</p>
<p>Verwaltungsakte zur Beseitigung einer Zweckentfremdung können mit Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden.</p>	<p><u>(1) Rechtsbehelfe gegen auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte und gegen Nebenbestimmungen im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 2 haben keine aufschiebende Wirkung.</u> <u>(2) Verwaltungsakte, die auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassen werden, gelten auch für und gegen den Rechtsnachfolger, es sei denn der Verwaltungsakt ist personenbezogen.</u></p>
	<p style="text-align: center;">§ 6a Verwaltungsgebühren</p> <p>Amtshandlungen nach diesem Gesetz sind gebührenpflichtig, soweit nichts anderes bestimmt ist. Das Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juni 2019 (GVBl. S. 284) geändert worden ist, gilt entsprechend.</p>
<p style="text-align: center;">§ 7 Ordnungswidrigkeiten</p>	<p style="text-align: center;">§ 7 Ordnungswidrigkeiten</p>
<p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum gemäß § 2 Absatz 1 zweckentfremdet, 2. entgegen § 3 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt, 3. einer vollziehbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 4 Absatz 1 Satz 1, 3 und 4 sowie § 4 Absatz 2 Satz 1 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt, 4. entgegen § 5 Absatz 2 Satz 2 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt, 5. entgegen § 5 Absatz 6 Satz 2 die zur Registrierung erforderliche Anzeige 	<p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer <u>vorsätzlich oder fahrlässig</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum gemäß § 2 Absatz 1 zweckentfremdet, 2. entgegen § 3 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt, 3. einer vollziehbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 4 Absatz 1 Satz 1, 3 und 4 sowie § 4 Absatz 2 Satz 1 und 4 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt, <u>4. entgegen § 5 Absatz 2 Satz 2 oder 3 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig oder unrichtige Unterlagen vorlegt,</u>

<p>unterlässt, entgegen § 2 Absatz 3 Satz 1 erforderliche Unterlagen nicht vorlegt oder entgegen § 2 Absatz 3 Satz 2 eine Erklärung nicht oder nicht richtig abgibt,</p> <p>6. entgegen § 5 Absatz 6 Satz 3 die Registriernummer nicht oder falsch angibt.</p>	<p><u>5. entgegen § 5 Absatz 5 Satz 1 den dort genannten Personen den Zutritt verweigert,</u></p> <p><u>6. entgegen § 5 Absatz 8 die erforderliche Anzeige unterlässt,</u></p> <p><u>7. entgegen § 5a Absatz 1 Satz 1 die erforderliche Anzeige unterlässt,</u></p> <p><u>8. entgegen § 5a Absatz 1 Satz 5 und 9 und Absatz 2 Satz 5 keine, eine unrichtige, unvollständige oder ungültige Registriernummer angibt,</u></p> <p><u>9. entgegen § 5a Absatz 2 Satz 1 und 4 die erforderliche Anzeige unterlässt,</u></p> <p><u>10. entgegen § 5 Absatz 6 Satz 1 erforderliche Unterlagen nicht oder unvollständige oder unrichtige Unterlagen vorlegt oder entgegen § 5 Absatz 6 Satz 2 die Erklärung nicht oder nicht richtig abgibt,</u></p> <p><u>11. es ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Registriernummer entgegen § 5a Absatz 2 und 3 zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nach § 5 Absatz 3 nicht nachkommt.</u></p>
<p>(2) Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Genehmigung erhalten zu haben, eine zweckfremde Verwendung von Wohnraum gemäß § 2 Absatz 1 anbietet.</p>	<p>Ein vorsätzlicher oder fahrlässiger Verstoß gegen die Pflicht nach Satz 1 stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.</p>
<p>(3) Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben auf Verlangen der zuständigen Behörde Angebote und Werbung, die nach Absatz 2 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen. Ein Verstoß gegen Satz 1 stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.</p>	<p>(3) Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben auf Verlangen der zuständigen Behörde Angebote und Werbung, die nach <u>Absatz 1</u> ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen. <u>Ein vorsätzlicher oder fahrlässiger</u> Verstoß gegen Satz 1 stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.</p>
<p>(4) Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4 können mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden; Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 5 und 6 und Absatz 3 Satz 2 können mit einer Geldbuße bis zu 250 000 Euro geahndet werden.</p>	<p>(4) Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4 können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden; Ordnungswidrigkeiten nach <u>Absatz 1 Nummer 5 bis 11</u> und Absatz 3 Satz 2 können mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden.</p>
	<p><u>(5) Die Ordnungswidrigkeit kann auch dann geahndet werden, wenn sie nicht im Inland begangen wird.</u></p>

	<p><u>(6) Eine nach Absatz 1 bis 3 begangene Ordnungswidrigkeit kann im Fall des Erfordernisses einer Genehmigung auch bei nachträglicher Erteilung der Genehmigung geahndet werden.</u></p>
--	---

<p>§ 8 Ausführungsvorschriften</p>	<p>§ 8 Ausführungsvorschriften</p>
<p>Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.</p>	<p>unverändert</p>
<p>§ 9 Inkrafttreten</p>	<p>§ 9 Inkrafttreten</p>
<p>Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p>	<p>Inkrafttreten, Übergangsvorschriften</p> <p>(1) Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p> <p>(2) Die Pflicht zur Angabe der Registriernummer für Wohnraum nach § 5a Absatz 1 gilt ab 1. August 2018. Die Pflicht zur Angabe der Registriernummer nach § 5a Absatz 2 für Unterkünfte, die kein Wohnraum sind, gilt ab [einsetzen: Datum des ersten Tages des ersten auf die Verkündung gemäß Artikel 2 dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats].</p> <p>(3) Für Treuhandverhältnisse, die vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2 dieses Gesetzes] begründet worden sind, sind die §§ 4a und 4b in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.</p> <p style="text-align: center;">Artikel 2</p>

	<p style="text-align: center;">Inkrafttreten</p> <p>Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p>