

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Zweites Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

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

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Zweites Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

A. Problem

Der Anwendungsbereich des derzeitigen Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes ist auf fünf abschließende Zweckentfremdungstatbestände begrenzt. In der Anwendungspraxis und Rechtsprechung hat es sich gezeigt, dass die Festlegung auf den Katalog der fünf Tatbestände zu Abgrenzungs- und Auslegungsschwierigkeiten führt und in der Folge Möglichkeiten zur Umgehung des Verbotes bietet.

Die bestehende Gesetzessystematik führt außerdem dazu, dass zweckfremde Nutzungen insbesondere in Form der gelegentlichen kurzfristigen Ferienwohnungsvermietung auch in solchen Fällen behördlich verfolgt werden (müssen), bei denen der ansonsten selbstbewohnte Wohnraum während kurzfristiger Abwesenheiten über Internetportale weitervermietet wird, ohne dass die eigentliche Wohnnutzung währenddessen aufgegeben wird. Dies ist intransparent für die Vermieterseite und führt auch behördlicherseits zu unökonomischer Mehrarbeit.

Es hat sich zudem herausgestellt, dass das zweckentfremdungsrechtliche Genehmigungserfordernis zum Betrieb einer Trägerwohnung durch Träger der freien Kinder- und Jugendhilfe auf dem verengten Wohnungsmarkt zu Nachteilen für die Wohnungssuchenden bei der Wohnungsvergabe führt.

Zudem verzögert sich die Bearbeitung zweckentfremdungsrechtlicher Verwaltungsverfahren, da Hausverwaltungen und Finanzämter bei der Ermittlung und Aufklärung zweckentfremdungsrechtlicher Verstöße bislang nicht zur Übermittlung personenbezogener Daten wie z.B. Name, Anschrift oder Angaben zur Abführung relevanter Steuern einbezogen werden können oder weil notwendige Eingriffsmöglichkeiten gesetzlich nicht geregelt waren.

Das Wiederherstellen bzw. die Wiederaufnahme von Wohnraum zu Wohnzwecken wird oft durch Verweigerung jedweder Mitwirkung durch die Verfügungsberechtigten verzögert.

B. Lösung

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

Mit dem Änderungsgesetz wird der Anwendungsbereich des Zweckentfremdungsverbotes auf alle Wohnraumnutzungen ausgeweitet, die kein Wohnen darstellen. Dabei orientiert sich der Gesetzgeber an einer Regelungstechnik, die sich in anderen Bundesländern bewährt und im früheren Berliner Zweckentfremdungsverbot über Jahrzehnte hinweg Anwendung fand.

In Folge der Umstellung der Gesetzessystematik stellt zukünftig jedwede anderweitige Nutzung einer Wohnung zu anderen als Wohnzwecken eine Zweckentfremdung dar. Dadurch wird auch die bisherige Zweitwohnungsregelung des § 2 Absatz 2 Nummer 6 ZwVbG entbehrlich. Diese Streichung führt außerdem zu einem klarstellenden Ergebnis und beugt Missverständnissen oder etwaigen Fehlinterpretationen vor.

Daneben wird mit dem Änderungsgesetz die Gelegenheit genutzt, die behördlichen Handlungsmöglichkeiten in Hinblick auf mögliche Rückführungs- und Wiederherstellungsgebote zu konkretisieren und durch eine fachgesetzliche Eingriffsmöglichkeit im Bereich der Veränderungs- und Abrissstoppverfügung und eine erweiterte Auskunftspflicht zu ergänzen, um die behördlichen Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Auch sollen Verfügungsberechtigte von leer stehendem Wohnraum angehalten werden, diesen früher als bislang dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Die zeitliche Verkürzung des behördlicherseits hingenommenen Leerstandes von Wohnraum von derzeit sechs auf künftig drei Monate ist aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage in Berlin erforderlich.

Mit der Streichung der Regelungen zur Genehmigungsfiktion gemäß § 3 Absatz 4 und 5 ZwVbG wird verhindert, dass Genehmigungen aufgrund zeitlich zu langer Bearbeitungszeit in Folge eines hohen Antragsvolumens oder zeitaufwändiger Ermittlungen ohne die notwendige Prüfung wirksam werden können.

Zudem wird das Zwangsmittel der Treuhändereinsatzung durch eine umfassende Treuhänderregelung aufgenommen, um das Wiederherstellen bzw. die Wiederzuführung von Wohnraum zu Wohnzwecken zu beschleunigen.

Besser gestellt werden Betreiber sogenannter Trägerwohnungen durch Träger der freien Kinder- und Jugendhilfe, da diese Nutzungsart künftig genehmigungsfrei ist.

Mit dem Gesetz wird außerdem die gelegentliche Nutzung zu anderen als Wohnzwecken insbesondere der privaten Weitervermietung der Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, genehmigungsfrei gestellt, sofern eine zeitliche Obergrenze von 60 Tagen im Kalenderjahr nicht überschritten und die Anzeigepflicht eingehalten wird. Dies führt zu einem für alle Seiten transparenten Verfahren bei der Anwendung des Zweckentfremdungsverbotes. Der Vollzug wird ferner dadurch erleichtert, dass zukünftig Anbieter unter anderem von Ferienwohnungen insbesondere auf Internetseiten eine Registriernummer anzugeben haben. Dies ermöglicht den zuständigen Bezirksämtern, bei begründeten Anhaltspunkten prüfen zu können, ob eine gesetzwidrige Zweckentfremdung vorliegt.

- 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.
Im Falle der Treuhändereinsatzung sind finanzielle Aufwendungen der beauftragenden Behörde u.a. für die Alimentation des Treuhänders zwangsläufig. Ein konkreter Umfang kann im Rahmen dieses Gesetzes nicht festgelegt werden. Es können nur Teilaspekte eingeschätzt werden.
Die durchschnittlichen Kosten für die Verwaltung eines Gebäudes (ohne zusätzliche Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten) wurden im Gesamtbericht 2016 im Rahmen des Wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften pro Wohneinheit und Jahr vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) mit gerundeten 230 EURO dargestellt. Bei der Einsetzung eines Treuhänders, für den das jeweilige Objekt unbekannt ist und davon auszugehen ist, dass zusätzliche Maßnahmen einzuleiten sind, ist ein Aufschlag von 30 % (69 Euro) angemessen.
Es wird davon ausgegangen, dass pro Bezirk im Jahr nicht mehr als 200 Wohneinheiten treuhänderisch verwaltet werden. Hieraus ergeben sich geschätzte Kosten von 717.600 Euro pro Jahr (12 Bezirke x 200 Wohneinheiten x 299 Euro).
Gegebenenfalls notwendige zusätzliche Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen können wegen der Vielfalt der möglichen Maßnahmen nicht beziffert werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zweckentfremdungsrechtlich nur eingegriffen werden kann, wenn (noch bewohnbarer) Wohnraum vorliegt und dieser nicht eventuell bau- oder wohnungsaufsichtlich gesperrt ist.
- G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg
Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.
- H. Zuständigkeit
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über Zweites Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Zweites Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

Vom.....

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 115) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 wird das Wort „zweckentfremdet“ durch die Worte „zu anderen als Wohnzwecken genutzt“ ersetzt.
 - b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 4 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
 - bb) Folgende Nummern 5 bis 7 werden angefügt:

„5. das Anzeigeverfahren für zweckfremde Wohnraumnutzung einschließlich einer Nachweisführung nach § 2 Absatz 3, das Verfahren zur Registrierung von Ferienwohnungen oder Fremdenbeherbergungen und Zuteilung von Registriernummern nach § 2 Absatz 4 Satz 3 und 4,
6. die Angabe einer Registriernummer beim Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergungen nach § 2 Absatz 4 Satz 4,
7. die Anforderungen an die Beschaffenheit und Bedingungen des angemessenen Ersatzwohnraums gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3.“

2. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Der Einleitungshalbsatz wird wie folgt gefasst:

„Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum“

bb) In Nummer 4 wird das Wort „sechs“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2 wird nach dem Wort „berufliche“ das Wort „sonstige“ eingefügt.

bb) Nummer 5 wird wie folgt gefasst:

„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).“

cc) Nummer 6 wird aufgehoben.

c) Nach Absatz 2 werden die folgenden Absätze 3 und 4 eingefügt:

„(3) Abweichend von § 1 Absatz 1 bedarf es keiner Genehmigung, wenn

1. die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten nicht mehr als 60 Tage im Kalenderjahr zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird und die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten vorab die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken dem zuständigen Bezirksamt angezeigt haben. Die Anzeige hat vor Aufnahme der zweckfremden Nutzung zu erfolgen; bis zum 31. März des Folgejahres und danach bis zum 31. März der darauf folgenden Jahre muss dem zuständigen Bezirksamt tagesgenau die zweckfremde Nutzung mitgeteilt werden.

2. Wohnraum durch einen freien Träger der Kinder- und Jugendhilfe genutzt wird und die mit der Nutzung verbundene Maßnahme auf Grundlage einer entsprechenden fachlichen Konzeption aus öffentlichen Mitteln finanziert wird.

(4) 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 zweckfremden Nutzung zu erfolgen. Auf Grund der Anzeige wird eine Registriernummer vom zuständigen Bezirksamt zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraums anzugeben ist.“

d) Der bisherige Absatz 3 wird zu Absatz 5 und wie folgt gefasst:

„(5) Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten geeignete Unterlagen zum Nachweis der Voraussetzungen nach Absatz 2 und 3, sowie ihre Registriernummer nach Absatz 4 vorzulegen. Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten zu erklären, ob der befangene Wohnraum zu Wohnzwecken genutzt wird.“

3. § 3 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden nach Satz 1 folgende Sätze eingefügt:

„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.“

b) Die Absätze 4 und 5 werden aufgehoben.

4. § 4 wird wie folgt gefasst:

„§ 4

Rückführungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

(1) Wird Wohnraum entgegen § 1 ohne Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken genutzt und handelt es sich um keine genehmigungsfreie Nutzung nach § 2 Absatz 3, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass die Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten 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.

(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 wieder herstellt 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 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 Bundesge-

setzblatt 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.

(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.

(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.“

5. Nach § 4 werden die §§ 4a und 4b eingefügt:

„§ 4a

Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum

(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.

(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 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.

(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.

(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 kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.

(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.

§ 4b

Treuhänder bei leer stehendem Wohnraum

(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.

(2) § 4a Absatz 2 bis 5 gilt entsprechend.“

6. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Im Einzelfall dürfen die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen durch Abfrage beim Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten (Bürgeramt), Wirtschaftsamt, Grundbuchamt, Handelsregister, bei der Investitionsbank Berlin und bei anderen Bezirksämtern sowie bei Verwaltern oder Hausverwaltungen der betroffenen Räumlichkeiten erhoben werden, soweit

1. die in Absatz 1 genannten Personen ihrer Auskunftspflicht nach Absatz 2 Satz 3 oder § 2 Absatz 5 Satz 2 oder ihrer Pflicht zur Nachweisführung nach § 2 Absatz 5 Satz 1 beharrlich nicht nachkommen,
2. die in Absatz 1 genannten Personen eingewilligt haben oder
3. eine rechtzeitige Kenntnisgabe an die in Absatz 1 genannten Personen nicht möglich ist und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ihre schutzwürdigen Belange beeinträchtigt werden könnten und diese Stellen aufgrund einer Rechtsvorschrift zur Übermittlung der Daten befugt sind.“

b) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Die für die Übernachtungssteuer zuständige Behörde erteilt auf der Grundlage dieses Gesetzes in Verbindung mit § 30 Absatz 4 Nummer 2 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.“

c) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

d) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 6.

7. § 7 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 3 wird das Wort „unanfechtbaren“ durch das Wort „vollziehbaren“ und die Angabe „§ 4 Satz 2“ durch die Angabe „§ 4 Absatz 1 Satz 1, 3 und 4 sowie § 4 Absatz 2 Satz 1“ ersetzt.

bb) In Nummer 4 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

cc) Folgende Nummern 5 und 6 werden angefügt:

„5. entgegen § 2 Absatz 3 Satz 1 und 2 erster Halbsatz die Nutzung oder entgegen § 2 Absatz 4 das Anbieten von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig anzeigt, den entsprechenden Nachweis entgegen § 2 Absatz 3 Satz 2 zweiter Halbsatz nicht führt oder entgegen § 2 Absatz 4 Satz 3 und Satz 4 vor der Vermietung von Wohnraum die Registrierung unterlässt oder nicht neu beantragt hat, entgegen § 2 Absatz 5 Satz 1 und 2 erforderliche Unterlagen nicht vorlegt oder eine Auskunft nicht oder nicht richtig erteilt,

6. entgegen § 2 Absatz 4 Satz 4 die Registriernummer nicht angibt.“

b) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4 kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nummer 5 und 6 und Absatz 3 Satz 2 kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.“

8. § 9 Satz 2 wird aufgehoben.

Artikel 2

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

A. Begründung

a) Allgemeines

Ausgangslage:

Die Sicherstellung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung ist eine zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik. Da die Bevölkerung Berlins trotz Einsatzes zahlreicher wohnungspolitischer Instrumente nicht in genügendem Maße mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen versorgt werden kann, bedarf es neben der weiteren Schaffung von neuem Wohnraum auch weiterhin eines geeigneten Instruments, durch das der Verwendung des vorhandenen Wohnraumbestandes zu anderen als Wohnzwecken entgegengewirkt werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurde in Berlin im November 2013 das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) beschlossen, welches am 11. Dezember 2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl. S. 626) verkündet und zuletzt am 22. März 2016 (GVBl. S. 115) geändert wurde. Nach wie vor besteht ein erheblicher Mangel an Wohnraum.

Notwendigkeit zur Gesetzesänderung:

Mit der Änderung sollen die bestehenden Regelungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes mit dem Ziel einer Verbesserung des Wohnraumschutzes verschärft werden.

In der praktischen Anwendung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes und aufgrund neuer Rechtsprechung zum Berliner Zweckentfremdungsrecht hat sich zudem herausgestellt, dass bei einigen Regelungen Nachbesserungsbedarf besteht, da sich Auslegungsschwierigkeiten zu einzelnen Regelungen ergeben haben.

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 aber auch Erleichterungen sinnvoll.

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 (§ 1 ZwVbG)

In § 1 wird neben dem Anwendungsbereich des Gesetzes auch normiert, wann der Tatbestand einer Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt. Der Anwendungsbereich des Gesetzes wird durch die Änderung des Begriffes erweitert, um zusätzliche Eingriffsmöglichkeiten zu eröffnen und um Umgehungen zu verhindern. Ferner wird die Verordnungsermächtigung erweitert, so dass auch das Verfahren zur Anzeige und Registrierung zweckfremder Nutzungen sowie die Anforderungen an die Angabe einer Registriernummer in Anzeigen bzw. Angeboten durch Erlass einer Verordnung näher bestimmt werden können. Nach der Neuregelung in § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 werden mietpreisbezogene Anforderungen gestellt, wenn der Wohnraumverlust durch einen Ersatzwohnraum ausgeglichen werden soll. Hierfür wird mit dem neuen § 1 Absatz 2 Nr. 7 eine Verordnungsermächtigung geschaffen, die eine Konkretisierung der Anforderungen und ihrer Umsetzung im Wege der Verordnung ermöglicht.

Zu Nummer 2 (§ 2 ZwVbG)

zu a):

Die Änderung ermöglicht eine Erweiterung des bestehenden Zweckentfremdungsbegriffes auf alle Nutzungsarten von Wohnraum, die nicht dem eigentlichen Zweck des Wohnens dienen.

Mit der Öffnung des Zweckentfremdungsbegriffes können künftig Nutzungen von Wohnraum verfolgt werden, bei denen die exakte Zuordnung zu den bislang vorhandenen zweckentfremdungsrechtlichen Tatbeständen nicht eindeutig war. Damit wird die bisherige abschließende Aufzählung von fünf Zweckentfremdungstatbeständen zu einer nicht abschließenden Auflistung bzw. Beschreibung von besonders relevanten Tatbeständen der Zweckentfremdung. Somit wird etwaigen Abgrenzungsschwierigkeiten und damit verbundenen Umgehungsmöglichkeiten des Zweckentfremdungsbegriffes die Grundlage entzogen. Zudem können neue, derzeit noch unbekannte Geschäftsmodelle, die beispielsweise eine unentgeltliche Nutzung von Wohnungen vorsehen könnten, aber keine dauerhafte „echte“ Wohnnutzung zum Gegenstand haben, vom neuen erweiterten Zweckentfremdungsbegriff erfasst werden.

Die Verkürzung des genehmigungsfreien Leerstands in Analogie zur (zweckentfremdungsrechtlichen) Regelung des gebundenen Bestandes (siehe § 27 Absatz 7 Nummer 2 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) von derzeit sechs auf künftig drei Monate soll dafür sorgen, dass die Bezirksämter früher Verfahren zur Leerstandsbeseitigung einleiten können bzw. Anträge zur Genehmigung von Wohnraumleerstand früher gestellt werden müssen. Zudem sollen Verfügungsberechtigte von leer stehendem Wohnraum angehalten werden, diesen früher als bislang dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Die zeitliche Verkürzung ist aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage in Berlin erforderlich und hat sich darüber hinaus im gebundenen Wohnungsbestand bewährt. Die Absenkung der Leerstandfrist auf drei Monate orientiert sich dabei auch an der Rechtslage im Bundesland Bayern.

zu b)

Im Rahmen der letzten Änderung des bestehenden Zweckentfremdungsverbot wurde im § 2 Absatz 1 Nummer 2 ZwVbG die Einfügung „sonstige“ zur Konkretisierung der gewerblichen Nutzung vom Wohnraum vorgenommen - dies im Rahmen einer Klarstellung des Begriffes. Aus redaktionellen Gründen wird die Einfügung „sonstige“ hier nachgeholt.

In Folge der Umstellung des Zweckentfremdungsbegriffes ist inhaltlich auf alle Nutzungen „zu anderen als Wohnzwecken“ abzustellen. Klarstellend und um Umgehungsmöglichkeiten vorzubeugen, soll die Regelung nur bezogen auf die Berliner Hauptwohnung/den Berliner Hauptwohnsitz gelten. Hierbei handelt es sich unter zweckentfremdungsrechtlicher Betrachtungsweise um die Berliner Wohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, nicht um z.B. die melderechtliche Anschrift oder eine Nebenwohnung.

In Folge der Umstellung der Gesetzessystematik soll zukünftig jedwede anderweitige Nutzung der Wohnung zu anderen als Wohnzwecken eine Zweckentfremdung darstellen. Die bisherige Zweitwohnungsregelung des § 2 Absatz 2 Nummer 6 ist im Ergebnis entbehrlich, denn bereits denkllogisch kann eine längerfristig leerstehende in Berlin gelegene Zweitwohnung nicht als Zweckentfremdung (genehmigungspflichtiger Leerstand) verfolgt werden, auch wenn sie von den Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigten der Wohnung lediglich zu gelegentlichen Berlinaufenthalten zu Wohnzwecken genutzt werden, da zweckentfremdungsrechtlich Leerstand nur dann als solcher verfolgt werden kann, wenn Wohnraum rechtlich und tatsächlich frei ist bzw. leer steht. Auch eine nur gelegentlich von den Berechtigten zu eigenen Wohnzwecken genutzte Zweitwohnung ist rechtlich nicht frei und wird im Ergebnis weiterhin zu Wohnzwecken genutzt und steht damit im zweckentfremdungsrechtlichen Sinne nicht leer. Die Streichung der Regelung erfolgt daher aus klarstellenden bzw. deregulierenden Gründen und um Missverständnissen oder etwaigen Fehlinterpretationen vorzubeugen.

zu c):

Absatz 3 Nummer 1:

Es wird eine befristete Zweckentfremdung begünstigt, da die generelle Genehmigungspflicht erst ab einem konkret bestimmten Verwendungszeitraum im Kalenderjahr zum Tragen kommt. Die Regelung soll nur bezogen auf die Berliner Hauptwohnung/den Berliner Hauptwohnsitz gelten. Hierbei handelt es sich unter zweckentfremdungsrechtlicher Betrachtungsweise um die Berliner Wohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, nicht um z.B. die melderechtliche Anschrift oder eine Nebenwohnung.

Eine Genehmigung für die Zweckentfremdung von Wohnraum ist erst dann erforderlich, wenn der Wohnraum insgesamt mehr als 60 Tage im Kalenderjahr zum Zwecke der Ferienwohnungsvermietung bzw. Fremdenbeherbergung oder zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird, sofern die anderen als Wohnzwecken dienende befristete Nutzung vorab dem zuständigen Bezirksamt angezeigt wurde.

Der Gesetzgeber trifft hiermit zur Schaffung zusätzlicher Rechtssicherheit eine Festlegung hinsichtlich einer konkreten zeitlichen Obergrenze, bis zu der das befristete Nutzen von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken und insbesondere das kurzfristige und wiederholte Vermieten bzw. (Weiter-)Vermieten genehmigungsfrei zulässig ist.

Die Regelung in Form eines Schwellenwertes sorgt für mehr Rechtssicherheit und Klarheit in Hinblick auf den Zeitpunkt des möglichen Einschreitens der zuständigen Bezirksamter. Zudem wird mit der Schaffung eines Grenzwertes der rechtsstaatliche Anspruch der Bürger auf eine klare Abgrenzung von genehmigungsfreiem zu genehmigungspflichtigem Verhalten entsprochen, da die dem Zweckentfremdungsverbot innewohnende generelle Einzelfallbetrachtung in vielen Fällen zu Verunsicherungen auf Seiten der Betroffenen geführt hatte.

Die Festlegung des Schwellenwertes auf insgesamt 60 Tage im Kalenderjahr trifft der Gesetzgeber vor allem vor dem Hintergrund veränderter und dynamisierter Reise-, Arbeits- und Lebensgewohnheiten, die insbesondere eine gelegentliche temporäre (Weiter-) Vermietung der Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet ist, (beispielsweise im Sinne der Sharing-Economy) ermöglichen und in vielen Fällen für die Betroffenen erforderlich sind. Nach Angaben eines der größten Internetvermittlungsplattformen wurde eine als Ferienwohnung angebotene Wohnung im Jahr 2015 durchschnittlich 34 Tage, im Jahr 2016 durchschnittlich 28 Tage vermietet (<http://www.airbnb-citizen.com/wp-content/uploads/2016/04/airbnb-community-berlin-de.pdf>; https://berlin.airbnb-citizen.com/wp-content/uploads/sites/59/2017/04/Bericht_Airbnb-Community_Berlin_2016.pdf).

Mit der Neuregelung wird damit nicht nur die durchschnittlich lange dauernde Vermietung als Ferienwohnung genehmigungsfrei gestellt, sondern sogar die überdurchschnittliche Nutzung vor allem als Ferienwohnung bis zu 60 Tagen im Jahr genehmigungsfrei ermöglicht. In diesem Rahmen verschärfen zweckfremde Vermietungen die äußerst angespannte Wohnraumsituation nicht zusätzlich. Um einem Missbrauch der Genehmigungsfreiheit vorzubeugen, sind sie aber zwingend zuvor der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Die zweckfremde Vermietung einer Wohnung als Ferienwohnung für insgesamt mehr als 60 Kalendertage bleibt hingegen genehmigungsbedürftig. Denn das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten, in denen nach der Feststellung des Ordnungsgebers die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, dient generalpräventiven Zwecken (vgl. auch OVG Hamburg, Beschluss 06.02.2014, 4 Bs 158/14, BeckRS 2015, 56098, zum HmbWoSchG). Anderenfalls ist zu befürchten, dass zunehmend aus wirtschaftlichen Erwägungen Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden, die dann nicht mehr als Wohnraum der wohnungssuchenden Bevölkerung zur Verfügung stehen. Ob die Zweckentfremdung aus schutzwürdigen privaten Interessen genehmigt werden kann, ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Das Interesse der Berechtigten, jede sich bietende Chance zu einer günstigeren Verwertung zu nutzen, ist dabei nicht als schutzwürdig anzusehen (siehe BVerfG, Beschluss vom 04.02.1975, 2 BvL 5/74, BeckRS 9998, 107057; OVG Hamburg, a. a. O.). Eine Optimierung des wirtschaftlichen Ergebnisses durch Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung kann daher nicht verlangt werden.

Aus Gleichbehandlungsgründen kann die genehmigungsfreie befristete Nutzung zu anderen als Wohnzwecken nicht isoliert nur für die Verwendung im Sinne des vorgenannten Sharing-Gedankens gelten, sondern für alle Nutzungen zu anderen als Wohnzwecken.

Mit der Gesetzesänderung wird die genehmigungsfreie Nutzung mit einer Anzeigeverpflichtung gekoppelt. Die zweckfremde Nutzung ist nur dann genehmigungsfrei gestellt, wenn die Betroffenen die zeitlich befristete Nutzung zu anderen als Wohnzwecken vorab dem Bezirksamt anzeigen und damit die Bezirksamter die Möglichkeit haben, die zweckfremden Wohnraumnutzungen in Hinblick auf die Einhaltung des Gesetzes effektiver zu überprüfen. Des Weiteren soll mit der Anzeigeverpflichtung sichergestellt werden, dass die zweckentfremdungsrechtlichen Regelungen von den Betroffenen zur Kenntnis genommen werden bzw. dass Klarheit zum Zeitpunkt der Genehmigungspflicht geschaffen wird.

Absatz 3 Nummer 2:

Die Anwendungspraxis des Zweckentfremdungsverbotes hat gezeigt, dass die Anmietung von Wohnraum zum Betrieb einer Trägerwohnung von freien Trägern der Kinder- und Jugendhilfe durch die Genehmigungspflicht erschwert wird.

Mit der Änderung wird anerkannt, dass es sich beim Betrieb einer Trägerwohnung von freien Trägern der Kinder- und Jugendhilfe im Regelfall um eine dem Wohnen sehr ähnliche Form der Wohnraumnutzung handelt („als Wohnung“) und im grundsätzlichen öffentlichen Interesse liegende Leistungen der Hilfe zur Erziehung erbracht werden, die ein weiteres zweckentfremdungsrechtliches Genehmigungsverfahren erübrigen.

Absatz 4:

Die Vermietung von Wohnungen zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere als Ferienwohnungen, wird vor allem durch die Vermittlung auf Internetplattformen erleichtert und erklärt den Umfang dieser zweckfremden Vermietungen. Der Vollzug des ZwVbG und ein Einschreiten gegen zweckentfremdungsrechtlich unzulässige Vermietungen werden durch die regelmäßige Anonymität der Anzeigen und der Anzeigenden erschwert. Zwar sind nach § 5 Absatz 2 Satz 2 auch Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes auskunftspflichtig; das Auskunftsverlangen lässt sich allerdings kaum oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand durchsetzen, wenn der Diensteanbieter seinen Sitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland hat. Die Neuregelung erleichtert daher den Vollzug, wenn zukünftig die Anbieter insbesondere von Ferienwohnungen auf den jeweiligen Internetseiten eine Registriernummer anzugeben haben. Die anzugebende Registriernummer soll dabei für den Nutzer der Internetseiten nicht erkennen lassen, wer die Anbieter sind und wo sich die Wohnung konkret befindet; sie ermöglicht aber den zuständigen Bezirksamtern, bei begründeten Anhaltspunkten prüfen zu können, ob eine gesetzwidrige Zweckentfremdung vorliegt und diese dann gegebenenfalls zu unterbinden und zu sanktionieren ist. Im Grundsatz gilt dies zum Beispiel auch für das Anbieten und Bewerben von Wohnraum als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung in Printmedien, wenn auch der Anwendungsfall eher weniger häufig sein wird. Die zusätzliche Nachweispflicht der tatsächlich zweckfremd genutzten Zeiträume (ohne Angabe von personenbezogenen Daten) dient der Kontroll- und Abgleichmöglichkeit, ohne die die Einhaltung der genehmigungsfreien Zeiträume von bis zu maximal 60 Tagen nicht überprüft werden könnte.

zu d)

Es handelt sich um eine systematische Folgeänderung aus dem vorgenommenen Einschub einer Neuregelung im ZwVbG. Mit der Neuregelung soll nunmehr ausdrücklich bestimmt werden, dass die Berechtigten auf Verlangen der Bezirksamter darzulegen haben, ob der Wohnraum tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Hierzu gehört auch die Registriernummer aus § 2 Abs. 4. Die Regelung ist erforderlich, da der bisherige Vollzug des Gesetzes vielfach dadurch erschwert ist, dass die Bezirksamter die zweckfremde Nutzung, etwa zur Ferienwohnungsvermietung, nachweisen müssen.

Zu Nummer 3

zu a) (§ 3 Absatz 1 ZwVbG)

Das Zweckentfremdungsrecht soll nicht bloß den Bestand an Wohnungen für Wohnzwecke sichern, sondern insbesondere den Wohnraum, der zu angemessenen Bedingungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, erhalten. Angemessene Bedingungen im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts meint Mieten, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein, d. h. auch außerhalb der besonders gefährdeten Gebiete, tatsächlich aufgebracht werden (Urteil vom 04.02.1975, 2 BvL 5/74 zum Artikel 6 § 1 Absatz 1 Satz 1 Mietrechtsverbesserungsgesetz).

Insofern ist es konsequent, wenn zweckentfremdungsrechtlich gefordert wird, dass der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt ebenfalls zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung stehen muss, wenn er von den Verfügungsberechtigten nicht selbst genutzt wird. Anderenfalls läge kein wirklicher Ausgleich vor und dem Schutzzweck des Gesetzes könnte nicht ausreichend entsprochen werden.

Die Bestimmung in § 3 Absatz 1 Satz 3 orientiert sich an dem damaligen Urteil des Bundesverfassungsgerichts. Sie stellt nicht nur darauf ab, wie hoch die durchschnittliche Mietbelastung eines Arbeitnehmerhaushalts ist, sondern welche Mietbelastung noch zumutbar erscheint.

Eine Konkretisierung der Bedingungen, die an einem angemessenen Ersatzwohnraum gestellt werden, ist in Anbetracht der Entwicklungen des Wohnungsmarkts erforderlich. Die Angebotsmiete für Neubauwohnungen lag 2016 bei 13,00 €/m² Wohnfläche nettokalt. Bei einem Durchschnittshaushaltsnettoeinkommen in Höhe von 1.950 € im Jahr 2016 und einer durchschnittlichen Wohnfläche einer Mietwohnung von 69,7 m² liegt die Mietbelastung (nettokalt) bei über 46 %. Die Zumutbarkeitsgrenze für die Mietbelastung (nettokalt) wird allgemein bei etwa 30 % angenommen. Der baulich neu hergestellte Ersatzwohnraum würde daher ohne eine gesetzliche Bestimmung dem Wohnungsmarkt nur zu Mietpreisen zur Verfügung stehen, die der Durchschnittshaushalt nicht aufbringen kann.

Die Neuregelung in § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 ist auch verhältnismäßig. Es wird kein Zwang zur Vermietung geschaffen. Der Ersatzwohnraum kann von den Verfügungsberechtigten zu Wohnzwecken auch selbst genutzt werden. Anforderungen an die Miethöhe gelten nur, wenn die Ersatzwohnung von Beginn an oder später vermietet und nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Ersatzwohnraum kann i.Ü. preisgünstiger durch (Wieder-)Nutzung ehemaliger Wohnungen, die bisher nicht dem Zweckentfremdungsverbot unterfallen, oder durch Auf-, Aus- und Umbauten in Bestandsgebäuden geschaffen werden.

Dem Regelungserfordernis kann auch kein sog. Sickereffekt entgegengehalten werden, der Anfang der 80er Jahre in der Rechtsprechung berücksichtigt worden ist. Danach soll durch den Bezug des neu geschaffenen Wohnraums alter Wohnraum frei werden, der dann der Versorgung der Bevölkerung dient. Ein solcher Sickereffekt mag in den 70er und 80er Jahren bestanden haben. Eine Vielzahl von Wohnungen wiesen nur einen ganz geringen Standard auf, z. B. kein eigenes WC und Bad, Ofenheizung, so dass der durchschnittlich verdienende Mieter an einem Umzug in eine Wohnung mit besserem Standard auch unter Inkaufnahme einer höheren Miete bereit sein konnte. Der geschützte Wohnraum verfügt jetzt aber überwiegend schon über einen hohen Standard. In angespannten Wohnungsmärkten kommt heute ein solcher Sickereffekt daher – wenn überhaupt - nicht in vollem Umfang zum Tragen. Weitere Gründe sind nachfragebedingt höhere Wiedervermietungsmieten, aber auch die zusätzliche Wohnungsnachfrage durch Zuzug. Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum reicht es also nicht aus, nur im oberen Preissegment zusätzlichen Wohnraum zu

generieren und zu hoffen, dass durch Umzugsketten auch einkommensschwächere Haushalte profitieren (vgl. Wohnungsmarktbericht 2017 der NBank, Seite 39, <https://www.nbank.de/medien/nb-edia/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/WOM-Bericht-2017.pdf>).

In Berlin hat der Zuzug in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Nach Berlin Zuziehende machen gerade nicht hier ihre alte Wohnung frei, wenn sie teuren Ersatzwohnraum beziehen. Der sog. Sickerneffekt kann daher den Berliner Wohnungsmarkt nicht entlasten.

zu b) (§ 3 Absatz 4 und 5 ZwVbG)

Ab dem 1. Mai 2018 ist es nach der derzeitigen Gesetzeslage vorgesehen, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung als erteilt gilt, wenn die Behörde nicht innerhalb von acht Wochen nach Eingang über den Antrag entschieden hat. Diese vom Gesetzgeber ursprünglich zur Beschleunigung im Zweckentfremdungsverfahren nach zweijähriger Laufzeit des ZwVbG beabsichtigte Regelung, die bereits im Rahmen einer zwischenzeitlich erfolgten Änderung des ZwVbG zeitlich um weitere zwei Jahre verschoben wurde, erweist sich in der Praxis als untauglich, da Anträge zur Zweckentfremdung stets eine äußerst umfangreiche, zeitintensive und detaillierte Prüfung voraussetzen.

Die Aufhebung der Regelungen soll verhindern, dass ab Mai 2018 möglicherweise gezielt gehäufte Antragsverfahren initiiert werden, um Genehmigungsfiktionen der Behörde zu erreichen. Die Antragstellenden werden durch die Aufhebung der Regelungen nicht schlechter gestellt, da die Bezirksämter die eingehenden Anträge ungeachtet einer etwaigen Genehmigungsfiktion weiterhin in den dafür verwaltungsrechtlichen vorgeschriebenen Zeiträumen bearbeiten müssen.

Zu Nummer 4 (§ 4 ZwVbG)

Die bisherigen Handlungsmöglichkeiten der Bezirksämter bei festgestellten Verstößen gegen Zweckentfremdungsverbot werden mit der Gesetzesänderung inhaltlich konkretisiert und um die Eingriffsmöglichkeit einer fachgesetzlichen Veränderungs- und Abrissstoppanordnung ergänzt.

Wurde bislang ohne eine entsprechende Genehmigung vom Eigentümer mit baulichen Veränderungen oder der Beseitigung von Wohnraum begonnen (Abriss), bestanden nach dem bisherigen Wortlaut des Zweckentfremdungsverbots Zweifel, ob ein Stopp der Arbeiten angeordnet bzw. die laufende Zweckentfremdung durch die zuständigen Behörden verhindert werden konnte. Hintergrund ist ferner, dass in der praktischen Anwendung u.U. die Abgrenzung zwischen einer Abrissmaßnahme und „lediglich“ vorbereitenden Maßnahmen, die die Eignung zum Wohnen aufheben (etwa Abbau der Sanitäreinrichtungen) schwer zu treffen sein mag und das zuständige Bezirksamt auch bereits in diesem Stadium handlungsfähig sein sollte.

Die Schaffung einer fachgesetzlichen Rechtsgrundlage ist zur Erreichung des Schutzziels des Gesetzes (Erhalt des bestehenden Wohnraumes) erforderlich.

Die bestehenden Regelungen zum Wiederherstellungsgebot werden um die Möglichkeit der Bezirksämter ergänzt, Kompensationsleistungen für den eingetretenen Wohnraumverlust zu verlangen. Dies ermöglicht es, für den Verlust von Wohnraum selbst bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum auch dann einen Ausgleich zu fordern, wenn die Zweckentfremdung nicht beantragt worden war und daher in diesen Fällen bisher keine Möglichkeit bestand, die Kompensation zur Bedingung bzw. Auflage einer Genehmigung zu machen. Nach Absatz 2 Satz 6 ruhen die Kosten einer Ersatzvornahme als öffentliche Last

auf dem Grundstück, dem Erbbaurecht oder Wohnungseigentum. Dies sichert der zuständigen Stelle im Falle der Zwangsversteigerung ein Recht auf vorrangige Befriedigung.

Durch die Regelung zur Zwischenvermietung wird der Wohnungsmarkt entlastet, da auch befristet abgeschlossene Wohnnutzungen sich positiv auf den Wohnungsmarkt auswirken und diesen entlasten können.

Maßnahmen, die auf der Grundlage des § 4 erfolgen, schließen nicht aus, dass daneben Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 7 geahndet werden. Erfolgt zum Beispiel ein nicht genehmigter Abriss, so kann unter Umständen sowohl eine Ausgleichszahlung verlangt als auch eine Geldbuße wegen der Nichtbeachtung des Genehmigungserfordernisses festgesetzt werden.

Mit der gesetzlichen Festlegung, dass zu ergangenen zweckentfremdungsrechtlichen Verwaltungsakten keine aufschiebende Wirkung besteht, wird ebenfalls eine Vereinfachung im Verwaltungsverfahren erreicht, da die für die Kontrolle und Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbotest zuständigen Bezirksämter vor dem Hintergrund der anhaltenden Wohnraummangellage und im Sinne einer verbesserten Wohnraumversorgung der Bevölkerung nicht mehr in jedem Einzelfall die Vertretbarkeit der Anordnung der sofortigen Vollziehung prüfen und ausführlich begründen müssen.

Zu Nummer 5 (§§ 4a und 4b ZwVbG)

Der Einsatz des Treuhänders soll dem beschleunigten Wiederherstellen des Wohnraums bzw. der Wiederaufführung zu Wohnzwecken dienen, falls der Verfügungsberechtigte - wie in der Praxis nicht selten - seine Mitwirkung gänzlich verweigert. Die Treuhänderregelung stellt ein grundsätzliches (weiteres) Zwangsmittel im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung dar. Mit der Einsetzung eines Treuhänders erfolgt insoweit auch keine Enteignung des Eigentümers/ Verfügungsberechtigten. Nach §§ 4a Absatz 2 Satz 5 und 4b Absatz 2 ruhen auch die Kosten, die durch die treuhänderische Tätigkeit entstehen, als öffentliche Last auf dem Grundstück. Dies sichert der zuständigen Stelle im Falle der Zwangsversteigerung ein Recht auf vorrangige Befriedigung. Eine entsprechende Regelung sah bereits das frühere Zweckentfremdungsbeseitigungsgesetz vom 08.03.1990 (GVBl. S. 627) in § 5 Absatz 3 Satz 5 vor.

Zu Nummer 6 (§ 5 ZwVbG)

zu a):

Die Aufnahme von Hausverwaltungen in den Katalog der auskunftspflichtigen Stellen soll den Vollzug dieses Gesetzes erleichtern. Die Anwendungspraxis des Verbotes hat gezeigt, dass die exakte Ermittlung von Verfügungsberechtigten zweckentfremdeter Wohnräume und die Aufklärung von Sachverhalten dadurch erheblich erschwert wird, dass Hausverwaltungen der befangenen Räumlichkeiten - mangels eindeutiger Ermächtigung im ZwVbG - bislang nicht zur Auskunft über die Nutzenden bzw. der Verfügungsberechtigten aufgefordert werden konnten. Die Änderung soll die Klärung der Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse beschleunigen.

zu b):

Die Verifizierung von möglichen Zweckentfremdungen anhand eines Anfangsverdachts wird in der Anwendungspraxis häufig dadurch erschwert, dass zur Überprüfung der Nutzungsverhältnisse von Wohnraum die Steuerbehörden mangels einer entsprechenden Regelung im Zweckentfremdungsverbot nicht zur Auskunft herangezogen werden können, obwohl diese möglicherweise über Kenntnisse zu möglichen Ferienwohnungsnutzungen

verfügen. Da die Zurverfügungstellung von Übernachtungsmöglichkeiten gegen Entgelt in Berlin im Regelfall dem Übernachtungssteuergesetz unterfällt, verfügen die für die Steuer zuständigen Behörden über Informationen zur Wohnraumnutzung, die für den Vollzug dieses Gesetzes bedeutsam sein können. Die Datenübermittlung soll dazu beitragen, die Aufklärung und Ermittlung der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse im Rahmen von Verwaltungsverfahren zu erleichtern bzw. zu beschleunigen.

zu c) und d):

Die Änderungen stellen eine redaktionelle Anpassung in Folge der Streichung der Regelung zur Genehmigungsfiktion dar.

Zu Nummer 7 (§ 7 Absatz 1 und 4)

Der Ordnungswidrigkeitenkatalog und der Bußgeldrahmen werden aufgrund der neuen Anzeige- und Registrierpflichten aus § 2 Absatz 3 und Absatz 4 ergänzt und in Hinblick auf die Neustrukturierung des § 4 inhaltlich angepasst.

Zu Nummer 8 (§ 9 Satz 2)

Die Änderung stellt eine redaktionelle Anpassung in Folge der Streichung der Regelung zur Genehmigungsfiktion dar.

c. Umgang mit der Stellungnahme des Rats der Bürgermeister

Der Rat der Bürgermeister fasste am 18. Januar 2018 folgenden Beschluss:

„Der Rat der Bürgermeister nimmt den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgelegten Entwurf - Zweites Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes -, zur Kenntnis und erwartet, dass die als Synopse beigefügten bezirklichen Hinweise/Anmerkungen berücksichtigt werden.“

Zweites Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes
Synopse aus den bezirklichen Stellungnahmen:

Bezirksamt	Stellungnahme
Lichtenberg	Zustimmung
Treptow-Köpenick	<p>Ablehnung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bevor die genehmigungsfreie Nutzung von bis zu 60 Tagen zu anderen als Wohnzwecken gesetzlich eingeführt wird, sollte unbedingt das genaue Verfahren bestimmt werden. Es ist damit zu rechnen, dass sofort nach Veröffentlichung entsprechende Anträge in den Bezirksämtern eingehen werden, auf die dann reagiert werden muss. - zu Nr. 2 (§ 2 ZwVbG) Abs. 3 Nr. 2 – Trägerwohnungen: Die Worte „als Wohnung“ sollten ersetzt werden durch „zu Wohnzwe-

	<p>cken“.</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu Nr. 2 (§ 2 ZwVbG) Abs. 4 – Registrierungspflicht: Das vorgesehene Verfahren zur Registrierung bedeutet einen erheblichen Mehraufwand für die Bezirke. Verfahrensablauf unklar, daher muss sichergestellt werden, dass das Verfahren zur Registrierung durch ZwVbVO oder den Ausführungsvorschriften zeitgleich mit einer Gesetzesänderung geregelt ist. Anbieter von Ferienwohnung oder -zimmern, die nicht dem ZwVbG unterliegen oder deren Nutzung nicht genehmigungspflichtig ist (einzelne Zimmer weniger als 50%) sind zu einer Registrierung nicht verpflichtet. - Zu Nr. 3 (§ 3 Abs. 4 und 5) Genehmigungsfiktion: Sollte das Änderungsgesetz nicht bis zum 30.04.2018 verabschiedet und in Kraft getreten sein, ist ein Vorschaltgesetz zu verabschieden, um die Genehmigungsfiktion rechtzeitig aus dem ZwVbG zu streichen. Anderenfalls bestünde die Gefahr, dass durch Zeitablauf ungewollt Zweckentfremdungsgenehmigungen als erteilt gelten.
Reinickendorf	Zustimmung
Mitte	<p>Ablehnung (nach Möglichkeit kein Anhalten des Gesetzgebungsverfahrens, sondern Bezirke benennen Änderungen, die im weiteren Gesetzgebungsverfahren Beachtung finden sollen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nicht ausgewiesene erheblichen Kosten für das Land Berlin: Die Ersatzvornahme- und Treuhänder-Regelung (Einbau von Küchen & Bädern etc., Vermietungen) führen zu massiven Kosten, für die die Bezirke in Vorleistung gehen, ohne die realistische Aussicht auf Ersatz ihrer Mittel zu haben - Registrierungspflicht: Regelung beruht auf der fehlerhaften Analyse, dass die Rechtslage für sog. „Homesharer“ (unklare AirB'n'B-Terminologie) unklar sei und bürokratischen Mehraufwand auf Seiten der Verwaltung bedeute. Das ist falsch, da Selbstnutzer für ihre eigenen Wohnungen einen Rechtsanspruch auf Genehmigungserteilung für ihre Abwesenheitszeiten haben, weil hier kein Wohnraum entzogen wird, der dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stünde. - Ausnahmeregelung für soziale Träger: Ist von der Zielrichtung sehr wünschenswert. Die Regelung verlässt jedoch bisherige Gesetzessystematik und gehört weiterhin in den bisherigen § 3 Abs. 2 ZwVbG. Durch eine entsprechende Umformulierung könnten hierfür Zweckentfremdungen leichter genehmigt werden, ohne lähmende Rechtsstreitigkeiten auszulösen, weil Konkurrenten auf Gleichbehandlung drängen. Bislang ist Nachweis des fehlenden Gewerberaums problematisch. - Wiederstellungsgebot mit Ersatzvornahmeregulung: Der letzte Teil des neuen § 4 Abs. 2 ZwVbG-E ist mit der Ersatzvornahme rechtlich wie fiskalisch bedenklich. Begriffe wie „Andere“ sind nicht hinreichend definiert, so dass eine Vielzahl an Rechtsstreitigkeiten inklusive hoher Schadensersatzansprüche bzw. Amtshaftungsansprüche drohen. - Treuhänder-Regelung in § 4a ZwVbG: Siehe Wortlaut zum Wiederstellungsgebot - Fehlen von Regelungen die dringend erforderlich sind, um die behördliche Arbeit zu erleichtern: Es fehlen Regelungen zur Einschränkung der Möglichkeit der Schaffung von Ersatzwohnraum (nämlich nur im selben Bezirk, in dem die Zweckentfremdung stattfindet) sowie eine Generalklausel zur Informationsbeschaffung der Behörden bei allen Betroffenen und relevanten Akteuren. Dies behindert die behördliche Arbeit derzeit massiv.

Tempelhof-Schöneberg	keine Stellungnahme
Friedrichshain-Kreuzberg	keine Stellungnahme
Marzahn-Hellersdorf	<p>Zustimmung unter Beachtung des nachfolgenden Hinweises:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den Änderungen zu Nummer 2 Buchstabe c) (§ 2 Absatz 3 Nummer 2 betreffend) wird unter Aufnahme einer Anzeigepflicht der Träger und einer Ausnahmeregelung zur Vermeidung einer Konzentration von Trägerwohnungen in einzelnen Bezirken zugestimmt. Ohne Anzeigepflicht fehlt jedwede Kontrollmöglichkeit.
Charlottenburg-Wilmersdorf	<p>Ablehnung</p> <p>Aus fachlicher Sicht sind folgende Änderungen und Ergänzungen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 2 Abs. 3 Nr. 1 (neu) Letzten Satz streichen und wie folgt ändern: „Die Anzeige hat vor der Aufnahme der zweckfremden Nutzung zu erfolgen; nach Ablauf der 60 Tage muss dem zuständigen Bezirksamt tagesgenau die zweckfremde Nutzung mitgeteilt werden.“ - § 2 Abs. 3 Nr. 2 (neu) Wortlaut wie folgt ändern: „Wohnraum durch einen anerkannten sozialen Träger als Wohnung für unterzubringende bzw. zu betreuende Personen genutzt wird und dies auf Grundlage einer entsprechenden fachlichen Konzeption aus öffentlichen Mitteln finanziert und dem zuständigen Bezirksamt angezeigt wird.“ - § 2 Abs. 4 (neu) Wortlaut wie folgt ändern: 2. Satz: „Die Anzeige hat vor der Aufnahme der zweckfremden Nutzung und danach zwei-jährlich zu erfolgen.“ - 3. Satz: „Die Vermietung von Wohnraum [...] Bezirksamt.“ streichen (* s.u. § 7 Abs. 1 Nr. 5), ist missverständlich, könnte gelesen werden, dass durch die Registrierung die Vermietung als Ferienwohnung etc. gestattet ist. Besser: „Der Anzeigende erhält für zwei Jahre eine Registriernummer, welche beim Anbieten und Bewerben der zweckwidrigen Nutzung des Wohnraums anzugeben ist.“ - § 4 a und b Der Einsatz von Treuhändern wird sehr begrüßt, jedoch wäre es sinnvoll, wenn nicht jedes Bezirksamt sich eigene Treuhänder sucht und die Kosten dafür verauslagen muss, sondern es eine Treuhänderbehörde geben würde, die analog der Enteignungsbehörde zentral für alle Bezirke arbeitet. - § 5 Abs. 3 Nr. 3: einfügen „die Daten für die Einleitung eines Amtsverfahrens erforderlich sind, weil“ eine rechtzeitige Kenntnissgabe... - § 7 Abs. 1 Nr. 5 Sofern der Vorschlag unter § 2 Abs. 4 3. Satz (* s.o.) berücksichtigt wird, ist die entsprechende Passage zu streichen. - § 7 Abs. 1 Nr. 6 nach „nicht angibt“ ergänzen: „oder Anzeigen ohne Registrierung ver-

	<p>öffentlich“.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung zur Gesetzesänderung: Seite 13, vorletzter Absatz: Es wird darauf hingewiesen, dass „aus Gleichbehandlungsgründen die genehmigungsfreie befristete Nutzung zu anderen als Wohnzwecken nicht isoliert nur für die Verwendung im Sinne des vorgenannten Sharing-Gedankens gelten kann, sondern für alle Nutzungen zu anderen als Wohnzwecken.“ <p>Anwälte berufen sich in Widerspruchs begründungen oft auf die Begründung zum Gesetz und würden sich insofern auf den Gleichheitsgrundsatz berufen. Daher sollte entweder sich § 2 Abs. 3 Nr. 1 auf alle Wohnungen beziehen, oder in der Begründung sollte mehr auf die Besonderheit des Sharing-Gedankens eingegangen werden</p> <p>Seite 15, vorletzter Absatz: Es wird vom „Eigentümer“ gesprochen. Der Begriff sollte in „Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte“ geändert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliches Personal erforderlich für die Abarbeitung der zu erwartenden Anzeigeflut und der damit verbundenen Überprüfung sowie der Auswahl und Beauftragung von Treuhändern und deren Überprüfung. - Fraglich ist, inwiefern die genehmigungsfreie Vermietung der selbstgenutzten Wohnung als Ferienwohnung für 60 Tage eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt bringen wird. - Eine Überprüfung der Registriernummer ist aufgrund der großen Anzahl von verschiedenen gewerblichen und privaten Internetanbietern, Zeitungen oder am schwarzen Brett von Supermärkten etc. praktisch unmöglich und mit hohem Verwaltungsaufwand verbunden. Es kann auch nur ein Bußgeld verhängt werden, was jedoch nicht bedeutet, dass die zweckfremde Nutzung aufgegeben wird. Der beträchtliche Verwaltungsaufwand einer Registrierung ist nicht zielführend, die Wohnraummangellage in Berlin zu verbessern.
Neukölln	<p>Zustimmung unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klärung der Kostenfrage zu § 4 a ZwVbG (Treuhänder) und ggf. entsprechende finanzielle Ausstattung der Bezirke - Zusicherung der Landesebene, finanzielle und personelle Ressourcen zur Umsetzung des § 2 Abs. 3 und 4 ZwVbG zu schaffen
Spandau	<p>Zustimmung unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einführung einer Registrierungsnummer ist praktikabel und ermöglicht zielgerichtete Recherchen, verursacht aber einen zusätzlichen Aufwand für alle Verfahren im Rahmen der Zweckentfremdung. - Der neue Hinweis in § 2 Abs. 2 Nr. 5 sollte sich aber in § 2 Abs. 3. Nr. 1 wiederholen, um weitere Zweifel zu beseitigen. - Hoher Verwaltungsaufwand um die nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 genannte Anzeige zur zweckfremden Nutzung bis zum 31.3. des Folgejahres zu prüfen bzw. zu hinterfragen. - Die Vorgabe des Werbens nur mit einer Registrierungsnummer nach § 2 Abs. 4 zieht weitere Maßnahmen der Kontrolle und evtl. Sanktionierung nach, die wieder personalintensiver werden.
Steglitz-Zehlendorf	<p>Ablehnung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorliegende Gesetzentwurf ist nicht geeignet, die Umsetzung der Ziele des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes zu verbessern. - Eine Stellungnahme des Bezirks Steglitz-Zehlendorf zu der beab-

	<p>sichtigten Einführung der „Treuänderregelung“ fand keine Berücksichtigung. Die hierzu vom Wohnungsamt aufgeworfenen Fragestellungen nach der Auswahl des Treuhänders, der Beauftragung nach einer notwendigen erfolgten Ausschreibung bis hin zur Finanzierung des Treuhänders als auch die Frage nach den Ressourcen für den Verwaltungsaufwand (Personal- und Sachmittel) bei der Behörde sind vollständig unbeachtet geblieben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu den anderen beabsichtigten Änderungen hat im Vorfeld keinerlei Kommunikation mit den Bezirken stattgefunden. - Einführung einer Registrierung verursacht großen Verwaltungsaufwand, der weder personell noch zeitlich zu den angedachten Fristen leistbar ist. - Die notwendigen Kontrollen der einzureichenden Nachweise bis zum 31.03. des Folgejahres verursachen Aufwand analog zu dem Verwaltungsaufwand einer regulären Genehmigung zur zweckfremden Nutzung von Wohnraum, Aufwand/Nutzen unverhältnismäßig - Beabsichtigte Registrierungsnummer wurde bisher in keiner Form mit den einschlägigen Anbietern der Internetplattformen, wie z. B. airbnb, kommuniziert – unklar, warum in diesen Fällen die Auswirkungen der Gesetzesänderung mit keinen Kosten für die Wirtschaft verbunden ist. - Begründung für grundsätzliche Aberkennung der Zweckentfremdung für Trägerwohnungen nicht stichhaltig. Es bleibt eine Zweckentfremdung von Wohnraum, da die Wohnungen durch die Träger gewerblich genutzt werden. Ggf. Vereinfachung der Voraussetzungen für eine Genehmigung regeln und dabei Bindung an einen gesetzlichen Leistungsanspruch für die dort betreuten Personen (z.B. im Rahmen des § 34 SGB VIII) vorsehen. - Vorschlag zur Änderung des ZwVbG: Entfall der Notwendigkeit von Genehmigungen für den Abriss von 1-2 Familienhäusern für die Antragsteller von Neubauvorhaben. Aus fachlicher Sicht hatte der Gesetz- und Verordnungsgeber bei der Formulierung der Notwendigkeit für eine Genehmigung bei der Beseitigung von Wohnraum diese Objekte nicht im Fokus.
Pankow	<p>Ablehnung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung ZwVbG sollte vorerst nur auf die dringliche Aufhebung der Absätze 3 und 4 des § 3 ZwVbG (Genehmigungsfiktion) beschränkt und dem vorliegenden Entwurf die Zustimmung im Übrigen wegen schwerwiegender inhaltlicher Mangelhaftigkeit im Punkt Ferienwohnungen versagt werden. - Künftig per Definition (wieder) für erlaubt erklärtes Homesharing zeitlich beschränken oder unter Anzeigevorbehalt stellen zu wollen, widerspricht sich. Die Verhängung eines Anzeigevorbehalts anstelle Genehmigungsvorbehalts bei ohnehin gesetzessystematisch umstellungsbedingtem Wegfall der Genehmigungsbedürftigkeit für die Fallgruppe Homesharing wird vor Gericht mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Bestand haben, da der Anzeigevorbehalt, des eigentlichen Gesetzeszwecks beraubt, als reine Willkürmaßnahme erscheinen muss. - Nähere Begründung siehe beigefügter Vermerk des Fachbereichs vom 4.1.2018.

Die Problemkreise der Synopse der Hinweise und Anmerkungen des Rats der Bürgermeister lassen sich wie folgt bündeln:

1. Trägerwohnungen
Die sozialen Träger haben immer wieder moniert, dass sie zur Anmietung einer Wohnung nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz eine Genehmigung benötigen und eine gesetzliche Ausnahme gefordert. Einige Bezirke befürchten, dass die Anmietung von Wohnungen durch soziale Träger zukünftig nicht mehr überschaubar und kontrollierbar sei und zudem „schwarze Schafe“ diese Ausnahmeregelung für sich in Anspruch nehmen könnten. Sie fordern die Beibehaltung der Genehmigungspflicht (u.U. mit Erleichterungen). Einige Bezirke bestehen auf einer Anzeigepflicht für die sogenannten Trägerwohnungen.
2. Treuhänderregelung
Im Gesetzentwurf wurde eine Treuhänderregelung eingearbeitet, um bei permanenter Weigerung der Verfügungsberechtigten die Wiederzuführung von Wohnraum zum Wohnungsmarkt zu beschleunigen. Einige Bezirke befürchten, auf den zusätzlichen und nicht abschätzbaren Kosten „sitzen zu bleiben“.
3. Einige Bezirke monieren, dass das Verfahren der Anzeige, des Nachweises der 60-Tage-Regelung sowie der Überprüfung der Registriernummer auf Grund der Vielzahl der möglichen Werbemedien für eine zweckfremde Nutzung von Wohnungen praktisch unmöglich und zudem mit hohem Verwaltungsaufwand verbunden sei.
4. Einige Bezirke fordern eine Generalklausel zur Informationsbeschaffung der Behörden bei allen Betroffenen und „relevanten Akteuren“. Das Fehlen einer solchen Klausel „behindere die behördliche Arbeit derzeit massiv“.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen.

- Zu 1. Der Senat übernimmt den entsprechenden Hinweis des Rats der Bürgermeister mit Ausnahme für den Bereich der Kinder- und Jugendhilfe. Deshalb wurde die im bisherigen Gesetzentwurf enthaltene Ausnahmeregelung angepasst. Die Möglichkeit für die übrigen sozialen Träger, auch weiterhin eine Ausnahmegenehmigung zu erhalten, bleibt über die bereits bestehende Regelung in § 3 Abs. 2 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) bestehen. Hiernach wird denjenigen sozialen Einrichtungen ein vorrangiges öffentliches Interesse zugesprochen, die Wohnraum zur Versorgung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehung-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwenden. Mit dieser Privilegierung ist den Belangen der übrigen sozialen Träger ausreichend Rechnung getragen.

- Zu 2. Der Senat ist der Ansicht, dass durch die Zurverfügungstellung von 60 Mio. Euro für die Umsetzung der Aufgabenerfüllung aus den Richtlinien der Regierungspolitik das Kostenrisiko abdeckt ist.

Aus den „Leitlinien der Regierungspolitik 2016-2021(Berlin)

Die Finanzausstattung der Bezirke soll den Herausforderungen der Wachsenden Stadt gerecht werden und den Bezirken Handlungsspielräume für eigene politische Entscheidungen eröffnen. Dafür wird der Bezirksplafonds bis Ende der Legislatur um zusätzliche 360 Mio. € über alle Bezirke erhöht. Bereits im Nachtragshaushalt 2017 wird den Bezirken davon ca. 50 Mio. € für mehr Personal bereitgestellt.

In der 3. Sitzung der AG Ressourcensteuerung am 28.04.2017 wurde dieser Betrag auf 60 Mio. Euro für das Jahr 2018 festgelegt.

- Zu 3. Der Senat wird die Bedenken der Bezirke zum Teil aufgreifen. Die Registrierungsnummer wird unbefristet ausgegeben; dadurch dürfte sich der Verwaltungsauswand in den Bezirken deutlich reduzieren.

- Zu 4. Die Erweiterung des Kreises der Auskunftspersonen in § 5 ZwVbG erfolgte in wort-scharfer Abstimmung mit der Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informations-freiheit und der Senatsverwaltung für Finanzen. Über diese Informationspflichten hinausgehende Forderungen sind nicht mehr mit datenschutzrechtlichen und mit bundesrechtlichen Regelungen zum Einkommensteuergesetz vereinbar.

- B.** Rechtsgrundlage
Artikel 72 Absatz 1 und Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 in Verbindung mit Artikel 125a des Grundgesetzes, Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin
- C.** Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen
Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.
- D.** Gesamtkosten
Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.
Im Falle der Treuhändereinsatzung sind finanzielle Aufwendungen der beauftragenden Behörde u.a. für die Alimentation des Treuhänders zwangsläufig. Ein konkreter Umfang kann im Rahmen dieses Gesetzes nicht festgelegt werden. Es können nur Teilaspekte eingeschätzt werden.
Die durchschnittlichen Kosten für die Verwaltung eines Gebäudes (ohne zusätzliche Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten) wurden im Gesamtbericht 2016 im Rahmen des Wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften pro Wohneinheit und Jahr vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) mit gerundeten 230 EURO dargestellt. Bei der Einsetzung eines Treuhänders, für den das jeweilige Objekt unbekannt ist und davon auszugehen ist, dass zusätzliche Maßnahmen einzuleiten sind, ist ein Aufschlag von 30 % (69 Euro) angemessen.
Es wird davon ausgegangen, dass pro Bezirk im Jahr nicht mehr als 200 Wohneinheiten treuhänderisch verwaltet werden. Hieraus ergeben sich geschätzte Kosten von 717.600 Euro pro Jahr (12 Bezirke x 200 Wohneinheiten x 299 Euro). Gegebenenfalls notwendige zusätzliche Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen können wegen der Vielfalt der möglichen Maßnahmen nicht beziffert werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zweckentfremdungsrechtlich nur eingegriffen werden kann, wenn (noch bewohnbarer) Wohnraum vorliegt und dieser nicht eventuell bau- oder wohnungsaufsichtlich gesperrt ist.
- 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 13. Februar 2018

Der Senat von Berlin

Michael Müller
.....
Regierender Bürgermeister

Katrin Lompscher
.....
Senatorin für Stadtentwicklung
und Wohnen

<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 22. März 2016 (GVBl. S. 115)</p> <p>Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:</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 zweckentfremdet werden.</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> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Wohnfläche, die Umwandlung von Wohnraum in Nebenräume, die Zusammenlegung von Wohnraum, die Umwidmung von Wohnraum und die überwiegende Wohnnutzung, 2. das Genehmigungsverfahren von zweckfremder Wohnraumnutzung, insbesondere über Ersatzgenehmigungen, Negativatteste und über Nebenbestimmungen, 3. Ausgleichszahlungen, deren Höhe, Berechnung, Zahlungsmodalitäten und Verwendung, 4. die Beseitigung von zweckfremder, ungenehmigter Wohnraumnutzung und das Anordnungsverfahren, auch im Wege des Verwaltungszwangs. 	<p style="text-align: center;">Zweites Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vom.....</p> <p>Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:</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>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> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Wohnfläche, die Umwandlung von Wohnraum in Nebenräume, die Zusammenlegung von Wohnraum, die Umwidmung von Wohnraum und die überwiegende Wohnnutzung, 2. das Genehmigungsverfahren von zweckfremder Wohnraumnutzung, insbesondere über Ersatzgenehmigungen, Negativatteste und über Nebenbestimmungen, 3. Ausgleichszahlungen, deren Höhe, Berechnung, Zahlungsmodalitäten und Verwendung, 4. die Beseitigung von zweckfremder, ungenehmigter Wohnraumnutzung und das Anordnungsverfahren, auch im Wege des auch im Wege des Verwaltungszwangs,
--	--

<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 style="text-align: center;">§ 2 Zweckentfremdung</p> <p>(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, 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 sechs Monate leer steht oder 5. beseitigt wird. 	<p>5. das Anzeigeverfahren für zweckfremde Wohnraumnutzung einschließlich einer Nachweisführung nach § 2 Absatz 3, das Verfahren zur Registrierung von Ferienwohnungen oder Fremdenbeherbergungen und Zuteilung von Registriernummern nach § 2 Absatz 4 Satz 3 und 4,</p> <p>6. die Angabe einer Registriernummer beim Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergungen nach § 2 Absatz 4 Satz 4,</p> <p>7. die Anforderungen an die Beschaffenheit und Bedingungen des angemessenen Ersatzwohnraums gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3.</p> <p>(keine Änderungen)</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>(2) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn</p> <p>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;</p> <p>2. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 für gewerbliche oder berufliche Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 2 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des 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, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen objektiven Gründen nicht mehr vermietet werden kann; dasselbe gilt, wenn eine Klage auf Duldung von Modernisierungsbeziehungsweise 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. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin oder den Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert</p>	<p>(2) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn</p> <p>(keine Änderung)</p> <p>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 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>(keine Änderung)</p> <p>(keine Änderung)</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</p>
--	--

der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt);

6. Wohnraum nicht ununterbrochen tatsächlich genutzt wird und länger als sechs Monate leer steht, weil der Verfügungsberechtigte, der dort nicht seinen Lebensmittelpunkt begründet, den Wohnraum nur bei gelegentlichen Aufenthalten in dieser Wohnung zu Wohnzwecken selbst nutzt (Zweitwohnung).

(3) Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten geeignete Unterlagen zum Nachweis der Voraussetzungen nach Absatz 2 vorzulegen.

Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt);

(aufgehoben)

(3) Abweichend von § 1 Absatz 1 bedarf es keiner Genehmigung, wenn

1. die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten nicht mehr als 60 Tage im Kalenderjahr zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird und die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten vorab die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken dem zuständigen Bezirksamt angezeigt haben. Die Anzeige hat vor Aufnahme der zweckfremden Nutzung zu erfolgen; bis zum 31. März des Folgejahres und danach bis zum 31. März der darauf folgenden Jahre muss dem zuständigen Bezirksamt tagesgenau die zweckfremde Nutzung mitgeteilt werden.

2. Wohnraum durch einen freien Träger der Kinder- und Jugendhilfe genutzt wird und die mit der Nutzung verbundene Maßnahme auf Grundlage einer entsprechenden fachlichen Konzeption aus öffentlichen Mitteln finanziert wird.

(4) 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

<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. 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>Aufnahme der zweckfremden Nutzung zu erfolgen. Auf Grund der Anzeige wird eine Registriernummer vom zuständigen Bezirksamt zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraums anzugeben ist.</p> <p>(5) Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten geeignete Unterlagen zum Nachweis der Voraussetzungen nach Absatz 2 und 3 sowie ihre Registriernummer nach Absatz 4 vorzulegen. Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten zu erklären, ob der befangene Wohnraum zu Wohnzwecken genutzt wird.</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. 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</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) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben.</p> <p>(4) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Absatz 1 entscheidet das zuständige Bezirksamt innerhalb von acht Wochen nach Vorlage aller notwendigen Unterlagen durch die oder den Verfügungsberechtigten. Durch Anzeige des Bezirksamts gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller kann die Bearbeitungsfrist um weitere sechs Wochen verlängert werden. Nach Ablauf der Frist in Satz 1 beziehungsweise Satz 2 gilt die Genehmigung als erteilt.</p> <p>(5) Auf Verlangen ist demjenigen, dem die Genehmigung hätte bekannt gegeben werden müssen, der Eintritt der Genehmigungsfiktion schriftlich zu bescheinigen.</p>	<p>verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.</p> <p>(keine Änderung)</p> <p>(keine Änderung)</p> <p>(aufgehoben)</p> <p>(aufgehoben)</p>
<p style="text-align: center;">§ 4 Rückführung von Wohnraum</p> <p>Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, so kann das zuständige Bezirksamt verlangen, dass die oder der Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte ihn wieder dauerhaften Wohnzwecken zuführt. Das zuständige</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 Rückführungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot</p> <p>(1) Wird Wohnraum entgegen § 1 ohne Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken genutzt und handelt es sich um keine genehmigungsfreie Nutzung nach § 2 Absatz 3, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass die Verfügungsberechtigten</p>

Bezirksamt kann auch die Räumung verlangen, falls dies erforderlich ist. Ist Wohnraum beseitigt oder so verändert worden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, so hat ihn die oder der Verfügungsberechtigte auf Verlangen des zuständigen Bezirksamts auf eigene Kosten in einem entsprechenden für Wohnzwecke geeigneten Zustand wieder herzustellen und wieder Wohnzwecken zuzuführen.

oder Nutzungsberechtigten 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 5 zweckentfremdet, so kann das zuständige Bezirksamt die sofortige Unterlassung von Veränderungen und Abrissmaßnahmen (Veränderungs- und Abrissstopp) verlangen.

(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 wieder herstellt 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 § 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.

(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.

(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.

§ 4a

Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum

(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.

(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 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.

(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.

(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 kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.

(5) Die Befugnis, andere Vollstreckungs-

<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p style="text-align: center;">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: Familiename, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;</p> <p>2. Wohnungsdaten: Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Bestehen einer öffentlichen Förderung des befangenen Wohnraums;</p> <p>3. Nutzungsnachweise: Mietvertrag und gegebenenfalls frühere</p>	<p>maßnahmen nach § 8 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 2. April 2016 (GVBL. S. 218) in Verbindung mit dem Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt. § 4 Absatz 4 gilt entsprechend.</p> <p style="text-align: center;">§ 4b</p> <p style="text-align: center;">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;">§ 5</p> <p style="text-align: center;">Datenverarbeitung; Betreten der Wohnung</p> <p>(keine Änderung)</p> <p>(keine Änderung)</p> <p>(keine Änderung)</p>
---	--

<p>Mietverträge zu dem befangenen Wohnraum, Nutzungsart des befangenen Wohnraums, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege;</p> <p>4. Gewerbedaten: Firmenname, Gesellschafterinnen, Gesellschafter, Gewerbeart.</p> <p>(2) Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den in Absatz 1 genannten Personen mit deren Kenntnis zu erheben. Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten können auch bei Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1324) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung erhoben werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den in Absatz 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen. Die in Absatz 1 genannten Personen und die Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes sind verpflichtet, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.</p> <p>(3) Im Einzelfall dürfen die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen durch Abfrage beim Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten (Bürgeramt), Wirtschaftsamt, Grundbuchamt, Handelsregister, Investitionsbank Berlin und bei anderen Bezirksamtern erhoben werden, soweit</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die in Absatz 1 genannten Personen ihrer Auskunftspflicht nach Absatz 2 Satz 2 beharrlich nicht nachkommen, 2. die in Absatz 1 genannten Personen eingewilligt haben oder 3. eine rechtzeitige Kenntnissgabe an die in 	<p>(keine Änderung)</p> <p>(keine Änderung)</p> <p>(3) Im Einzelfall dürfen die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen durch Abfrage beim Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten (Bürgeramt), Wirtschaftsamt, Grundbuchamt, Handelsregister, bei der Investitionsbank Berlin und bei anderen Bezirksamtern sowie bei Verwaltern oder Hausverwaltungen der betroffenen Räumlichkeiten erhoben werden, soweit</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die in Absatz 1 genannten Personen ihrer Auskunftspflicht nach Absatz 2 Satz 3 oder § 2 Absatz 5 Satz 2 oder ihrer Pflicht zur Nachweisführung nach § 2 Absatz 5 Satz 1 beharrlich nicht nachkommen, 2. die in Absatz 1 genannten Personen eingewilligt haben oder 3. eine rechtzeitige Kenntnissgabe an die in
---	--

Absatz 1 genannten Personen nicht möglich ist und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ihre schutzwürdigen Belange beeinträchtigt werden könnten und diese Stellen aufgrund einer Rechtsvorschrift zur Übermittlung der Daten befugt sind.

(4) Die Auskunftspflichtigen sind über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechtsgrundlage in geeigneter Weise zu informieren.

(5) 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.

§ 6
Verwaltungszwang

Verwaltungsakte zur Beseitigung einer Zweckentfremdung können mit Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden.

Absatz 1 genannten Personen nicht möglich ist und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ihre schutzwürdigen Belange beeinträchtigt werden könnten und diese Stellen aufgrund einer Rechtsvorschrift zur Übermittlung der Daten befugt sind.

(4) Die für die Übernachtungssteuer zuständige Behörde erteilt auf der Grundlage dieses Gesetzes in Verbindung mit § 30 Absatz 4 Nummer 2 Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 S. 61) die zuletzt durch Art. 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.

(5) Die Auskunftspflichtigen sind über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechtsgrundlage in geeigneter Weise zu informieren.

(6) 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.

§ 6
Verwaltungszwang

(keine Änderung)

§ 7 Ordnungswidrigkeiten	§ 7 Ordnungswidrigkeiten
<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 unanfechtbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 4 Satz 2 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt, 4. entgegen § 5 Absatz 2 Satz 3 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt. 	<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 3 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt, 5. entgegen § 2 Absatz 3 Satz 1 und 2 erster Halbsatz, die Nutzung oder entgegen § 2 Absatz 4 das Anbieten von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig anzeigt, den entsprechenden Nachweis entgegen § 2 Absatz 3 Satz 2 zweiter Halbsatz, nicht führt oder entgegen § 2 Absatz 4 Satz 3 und 4 vor der Vermietung von Wohnraum die Registrierung unterlässt oder nicht neu beantragt hat, entgegen § 2 Absatz 5 Satz 1 und 2 erforderliche Unterlagen nicht vorlegt oder eine Auskunft nicht oder nicht richtig erteilt, 6. entgegen § 2 Absatz 4 Satz 4 die Registriernummer nicht angibt.
<p>(2) Ordnungswidrig handelt ferner, wer ohne die erforderliche Genehmigung erhalten zu haben, eine zweckfremde Verwendung von Wohnraum gemäß § 2 Absatz 1 anbietet.</p>	<p>(keine Änderung)</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. Zuwiderhandeln kann ordnungswidrigkeitsrechtlich verfolgt werden.</p>	<p>(keine Änderung)</p>

<p>(4) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.</p> <p style="text-align: center;">§ 8 Ausführungsvorschriften</p> <p>Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.</p> <p style="text-align: center;">§ 9 Inkrafttreten</p> <p>Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Abweichend hiervon treten die Fristen gemäß § 3 Absatz 4 und 5 erst vier Jahre nach dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach § 1 Absatz 2 in Kraft.</p>	<p>4) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4 kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nummer 5 und 6 und Absatz 3 Satz 2 kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.</p> <p style="text-align: center;">§ 8 Ausführungsvorschriften</p> <p>(keine Änderung)</p> <p style="text-align: center;">§ 9 Inkrafttreten</p> <p>Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p> <p>(Satz 2 aufgehoben)</p>
---	--

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Art 13 Grundgesetz (Stand: 21.07.2010)

(1) Die Wohnung ist unverletzlich.

(2) Durchsuchungen dürfen nur durch den Richter, bei Gefahr im Verzuge auch durch die in den Gesetzen vorgesehenen anderen Organe angeordnet und nur in der dort vorgeschriebenen Form durchgeführt werden.

(3) Begründen bestimmte Tatsachen den Verdacht, daß jemand eine durch Gesetz einzeln bestimmte besonders schwere Straftat begangen hat, so dürfen zur Verfolgung der Tat auf Grund richterlicher Anordnung technische Mittel zur akustischen Überwachung von Wohnungen, in denen der Beschuldigte sich vermutlich aufhält, eingesetzt werden, wenn die Erforschung des Sachverhalts auf andere Weise unverhältnismäßig erschwert oder aussichtslos wäre. Die Maßnahme ist zu befristen. Die Anordnung erfolgt durch einen mit drei Richtern besetzten Spruchkörper. Bei Gefahr im Verzuge kann sie auch durch einen einzelnen Richter getroffen werden.

(4) Zur Abwehr dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit, insbesondere einer gemeinen Gefahr oder einer Lebensgefahr, dürfen technische Mittel zur Überwachung von Wohnungen nur auf Grund richterlicher Anordnung eingesetzt werden. Bei Gefahr im Verzuge kann die Maßnahme auch durch eine andere gesetzlich bestimmte Stelle angeordnet werden; eine richterliche Entscheidung ist unverzüglich nachzuholen.

(5) Sind technische Mittel ausschließlich zum Schutze der bei einem Einsatz in Wohnungen tätigen Personen vorgesehen, kann die Maßnahme durch eine gesetzlich bestimmte Stelle angeordnet werden. Eine anderweitige Verwertung der hierbei erlangten Erkenntnisse ist nur zum Zwecke der Strafverfolgung oder der Gefahrenabwehr und nur zulässig, wenn zuvor die Rechtmäßigkeit der Maßnahme richterlich festgestellt ist; bei Gefahr im Verzuge ist die richterliche Entscheidung unverzüglich nachzuholen.

(6) Die Bundesregierung unterrichtet den Bundestag jährlich über den nach Absatz 3 sowie über den im Zuständigkeitsbereich des Bundes nach Absatz 4 und, soweit richterlich überprüfungsbedürftig, nach Absatz 5 erfolgten Einsatz technischer Mittel. Ein vom Bundestag gewähltes Gremium übt auf der Grundlage dieses Berichts die parlamentarische Kontrolle aus. Die Länder gewährleisten eine gleichwertige parlamentarische Kontrolle.

(7) Eingriffe und Beschränkungen dürfen im Übrigen nur zur Abwehr einer gemeinen Gefahr oder einer

Lebensgefahr für einzelne Personen, auf Grund eines Gesetzes auch zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere zur Behebung der Raumnot, zur Bekämpfung von Seuchengefahr oder zum Schutze gefährdeter Jugendlicher vorgenommen werden.

Art. 72 Grundgesetz (Stand: 21.07.2010)

(1) Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.

(2) Auf den Gebieten des Artikels 74 Abs. 1 Nr. 4, 7, 11, 13, 15, 19a, 20, 22, 25 und 26 hat der Bund das Gesetzgebungsrecht, wenn und soweit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit

im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht.

(...)

Art. 74 Grundgesetz (Stand: 21.07.2010)

(1) Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich auf folgende Gebiete:

(...)

18. den städtebaulichen Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge) und das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferecht, das Wohnungsbauprämienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und das Bergmannssiedlungsrecht;

(...)

Art. 125a Grundgesetz (Stand: 21.07.2010)

(1) Recht, das als Bundesrecht erlassen worden ist, aber wegen der Änderung des Artikels 74 Abs. 1, der Einfügung des Artikels 84 Abs. 1 Satz 7, des Artikels 85 Abs. 1 Satz 2 oder des Artikels 105 Abs. 2a Satz 2 oder wegen der Aufhebung der Artikel 74a, 75 oder 98 Abs. 3 Satz 2 nicht mehr als Bundesrecht erlassen werden könnte, gilt als Bundesrecht fort. Es kann durch Landesrecht ersetzt werden.

(2) Recht, das auf Grund des Artikels 72 Abs. 2 in der bis zum 15. November 1994 geltenden Fassung erlassen worden ist, aber wegen Änderung des Artikels 72 Abs. 2 nicht mehr als Bundesrecht erlassen werden könnte, gilt als Bundesrecht fort. Durch Bundesgesetz kann bestimmt werden, dass es durch Landesrecht ersetzt werden kann.

(3) Recht, das als Landesrecht erlassen worden ist, aber wegen Änderung des Artikels 73 nicht mehr als Landesrecht erlassen werden könnte, gilt als Landesrecht fort. Es kann durch Bundesrecht ersetzt werden.

Art. 28 Verfassung von Berlin (Stand: 17.03.2010)

(1) Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.

(2) Der Wohnraum ist unverletzlich. Eine Durchsuchung darf nur auf richterliche Anordnung erfolgen oder bei Verfolgung auf frischer Tat durch die Polizei, deren Maßnahmen jedoch binnen 48 Stunden der richterlichen Genehmigung bedürfen.

Art. 59 Verfassung von Berlin (Stand: 17.03.2010)

(1) Die für alle verbindlichen Gebote und Verbote müssen auf Gesetz beruhen.

(2) Gesetzesvorlagen können aus der Mitte des Abgeordnetenhauses, durch den Senat oder im Wege des Volksbegehrens eingebracht werden.

(3) Die Öffentlichkeit ist über Gesetzesvorhaben zu informieren. Gesetzentwürfe des Senats sind spätestens zu dem Zeitpunkt, zu dem betroffene Kreise unterrichtet werden, auch dem Abgeordnetenhaus zuzuleiten.

(4) Jedes Gesetz muß in mindestens zwei Lesungen im Abgeordnetenhaus beraten werden. Zwischen beiden Lesungen soll im allgemeinen eine Vorberatung in dem zuständigen Ausschuß erfolgen.

(5) Auf Verlangen des Präsidenten des Abgeordnetenhauses oder des Senats hat eine dritte Lesung stattzufinden.

Bürgerliches Gesetzbuch

§ 555a Erhaltungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

(2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.

(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

§ 10 (Stand: 24.5.2016)

(1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Rang nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

3. die Ansprüche auf Entrichtung der öffentlichen Lasten des Grundstücks wegen der aus den letzten vier Jahren rückständigen Beträge; wiederkehrende Leistungen, insbesondere Grundsteuern, Zinsen, Zuschläge oder Rentenleistungen, sowie Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind, genießen dieses Vorrecht nur für die laufenden Beträge und für die Rückstände aus den letzten zwei Jahren. Untereinander stehen öffentliche Grundstückslasten, gleichviel ob sie auf Bundes- oder Landesrecht beruhen, im Range gleich. Die Vorschriften des § 112 Abs. 1 und der §§ 113 und 116 des Gesetzes über den Lastenausgleich vom 14. August 1952 (BGBl. I S. 446) bleiben unberührt;

Telemediengesetz (TMG)

"Telemediengesetz vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 16 des Gesetzes vom 1. April 2015 (BGBl. I S. 434) geändert worden ist"

Abschnitt 1

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für alle elektronischen Informations- und Kommunikationsdienste, soweit sie nicht Telekommunikationsdienste nach § 3 Nr. 24 des Telekommunikationsgesetzes, die ganz in der Übertragung von Signalen über Telekommunikationsnetze bestehen, telekommunikationsgestützte Dienste nach § 3 Nr. 25 des Telekommunikationsgesetzes oder Rundfunk nach § 2 des Rundfunkstaatsvertrages sind (Telemedien). Dieses Gesetz gilt für alle Anbieter einschließlich der öffentlichen Stellen unabhängig davon, ob für die Nutzung ein Entgelt erhoben wird.

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für den Bereich der Besteuerung.

(3) Das Telekommunikationsgesetz und die Pressegesetze bleiben unberührt.

(4) Die an die Inhalte von Telemedien zu richtenden besonderen Anforderungen ergeben sich aus dem

Staatsvertrag für Rundfunk und Telemedien (Rundfunkstaatsvertrag).

(5) Dieses Gesetz trifft weder Regelungen im Bereich des internationalen Privatrechts noch regelt es die Zuständigkeit der Gerichte.

(6) Die besonderen Bestimmungen dieses Gesetzes für audiovisuelle Mediendienste auf Abruf gelten nicht für Dienste, die

1. ausschließlich zum Empfang in Drittländern bestimmt sind und

2. nicht unmittelbar oder mittelbar von der Allgemeinheit mit handelsüblichen Verbraucherendgeräten in einem Staat innerhalb des Geltungsbereichs der Richtlinie 89/552/EWG des Rates vom 3. Oktober 1989 zur Koordinierung bestimmter Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über die Ausübung der Fernsehaktivität (ABl. L 298 vom 17.10.1989, S. 23), die zuletzt durch die Richtlinie 2007/65/EG (ABl. L 332 vom 18.12.2007, S. 27) geändert worden ist, empfangen werden.

§ 2 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes

1. ist Diensteanbieter jede natürliche oder juristische Person, die eigene oder fremde Telemedien zur Nutzung bereithält oder den Zugang zur Nutzung vermittelt; bei audiovisuellen Mediendiensten auf Abruf ist Diensteanbieter jede natürliche oder juristische Person, die die Auswahl und Gestaltung der angebotenen Inhalte wirksam kontrolliert,

2. ist niedergelassener Diensteanbieter jeder Anbieter, der mittels einer festen Einrichtung auf unbestimmte Zeit Telemedien geschäftsmäßig anbietet oder erbringt; der Standort der technischen Einrichtung allein begründet keine Niederlassung des Anbieters,

3. ist Nutzer jede natürliche oder juristische Person, die Telemedien nutzt, insbesondere um Informationen zu erlangen oder zugänglich zu machen,

4. sind Verteildienste Telemedien, die im Wege einer Übertragung von Daten ohne individuelle Anforderung gleichzeitig für eine unbegrenzte Anzahl von Nutzern erbracht werden,

5. ist kommerzielle Kommunikation jede Form der Kommunikation, die der unmittelbaren oder mittelbaren Förderung des Absatzes von Waren, Dienstleistungen oder des Erscheinungsbilds eines Unternehmens, einer sonstigen Organisation oder einer natürlichen Person dient, die eine Tätigkeit im Handel, Gewerbe oder Handwerk oder einen freien Beruf ausübt; die Übermittlung der folgenden Angaben stellt als solche keine Form der kommerziellen Kommunikation dar:

a) Angaben, die unmittelbaren Zugang zur Tätigkeit des Unternehmens oder der Organisation oder Person ermöglichen, wie insbesondere ein Domain-Name oder eine Adresse der elektronischen Post,

b) Angaben in Bezug auf Waren und Dienstleistungen oder das Erscheinungsbild eines Unternehmens, einer Organisation oder Person, die unabhängig und insbesondere ohne finanzielle Gegenleistung gemacht werden.

6. sind „audiovisuelle Mediendienste auf Abruf“ Telemedien mit Inhalten, die nach Form und Inhalt

fernsehähnlich sind und die von einem Diensteanbieter zum individuellen Abruf zu einem vom Nutzer

gewählten Zeitpunkt und aus einem vom Diensteanbieter festgelegten Inhaltekatalog bereitgestellt werden.

Einer juristischen Person steht eine Personengesellschaft gleich, die mit der Fähigkeit ausgestattet ist, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen.

§ 2a Europäisches Sitzland

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs der Richtlinie 2000/31/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2000 über bestimmte rechtliche Aspekte der Dienste der Informationsgesellschaft, insbesondere des elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt (ABl. EG Nr. L 178 vom 17.7.2000, S. 1) bestimmt sich das Sitzland des Diensteanbieters danach, wo dieser seine Geschäftstätigkeit tatsächlich ausübt. Dies ist der Ort, an dem sich der Mittelpunkt der Tätigkeiten des Diensteanbieters im Hinblick auf ein bestimmtes Telemedienangebot befindet.

(2) Innerhalb des Geltungsbereichs der Richtlinie 89/552/EWG bestimmt sich bei audiovisuellen Mediendiensten auf Abruf das Sitzland des Diensteanbieters

a) nach dem Ort der Hauptniederlassung, sofern dort die wirksame Kontrolle über den audiovisuellen

Mediendienst ausgeübt wird, und

b) nach dem Ort, in dem ein wesentlicher Teil des mit der Bereitstellung des audiovisuellen Mediendienstes betrauten Personals tätig ist, sofern die wirksame Kontrolle über den audiovisuellen Mediendienst nicht in dem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Drittland ausgeübt wird, an dem sich der Ort der Hauptniederlassung befindet; lässt sich nicht feststellen, dass ein wesentlicher Teil des mit der Bereitstellung des audiovisuellen Mediendienstes betrauten Personals an einem bestimmten Ort befindet, bestimmt sich das Sitzland nach dem Ort der Hauptniederlassung.

(3) Liegen die Voraussetzungen nach Absatz 2 Buchstabe a oder b nicht vor, bestimmt sich innerhalb des Geltungsbereichs der Richtlinie 89/552/EWG das Sitzland des Diensteanbieters nach dem Ort, an dem er zuerst mit seiner Tätigkeit nach Maßgabe des Rechts dieses Landes begonnen hat, sofern eine dauerhafte und tatsächliche Verbindung mit der Wirtschaft dieses Landes weiter besteht.

(4) Anbieter von audiovisuellen Mediendiensten auf Abruf, bei denen nach den Absätzen 2 und 3 kein Sitzland innerhalb des Geltungsbereichs der Richtlinie 89/552/ EWG festgestellt werden kann, unterliegen dem deutschen Recht, sofern sie

a) eine in Deutschland gelegene Satelliten-Bodenstation für die Aufwärtsstrecke oder

b) eine Deutschland gehörende Übertragungskapazität eines Satelliten nutzen.

§ 3 Herkunftslandprinzip

(1) In der Bundesrepublik Deutschland nach § 2a niedergelassene Diensteanbieter und ihre Telemedien unterliegen den Anforderungen des deutschen Rechts auch dann, wenn die Telemedien in einem anderen Staat innerhalb des Geltungsbereichs der Richtlinien 2000/31/EG und 89/552/EWG geschäftsmäßig angeboten oder erbracht werden.

(2) Der freie Dienstleistungsverkehr von Telemedien, die in der Bundesrepublik Deutschland von

Diensteanbietern geschäftsmäßig angeboten oder erbracht werden, die in einem anderen Staat innerhalb des Geltungsbereichs der Richtlinien 2000/31/EG und 89/552/EWG niedergelassen sind, wird nicht eingeschränkt.

Absatz 5 bleibt unberührt.

(3) Von den Absätzen 1 und 2 bleiben unberührt

1. die Freiheit der Rechtswahl,
2. die Vorschriften für vertragliche Schuldverhältnisse in Bezug auf Verbraucherverträge,
3. gesetzliche Vorschriften über die Form des Erwerbs von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie der Begründung, Übertragung, Änderung oder Aufhebung von dinglichen Rechten an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten,
4. das für den Schutz personenbezogener Daten geltende Recht.

(4) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für

1. die Tätigkeit von Notaren sowie von Angehörigen anderer Berufe, soweit diese ebenfalls hoheitlich tätig sind,
2. die Vertretung von Mandanten und die Wahrnehmung ihrer Interessen vor Gericht,
3. die Zulässigkeit nicht angeforderter kommerzieller Kommunikationen durch elektronische Post,
4. Gewinnspiele mit einem einen Geldwert darstellenden Einsatz bei Glücksspielen, einschließlich Lotterien und Wetten,
5. die Anforderungen an Verteildienste,
6. das Urheberrecht, verwandte Schutzrechte, Rechte im Sinne der Richtlinie 87/54/EWG des Rates vom 16. Dezember 1986 über den Rechtsschutz der Topographien von Halbleitererzeugnissen (ABl. EG Nr. L 24 S. 36) und der Richtlinie 96/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. März 1996 über den rechtlichen Schutz von Datenbanken (ABl. EG Nr. L 77 S. 20) sowie für gewerbliche Schutzrechte,
7. die Ausgabe elektronischen Geldes durch Institute, die gemäß Artikel 8 Abs. 1 der Richtlinie 2000/46/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. September 2000 über die Aufnahme, Ausübung und Beaufsichtigung der Tätigkeit von E-Geld-Instituten (ABl. EG Nr. L 275 S. 39) von der Anwendung einiger oder aller Vorschriften dieser Richtlinie und von der Anwendung der Richtlinie 2000/12/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom

20. März 2000 über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute (ABl. EG Nr. L 126 S. 1) freigestellt sind,

8. Vereinbarungen oder Verhaltensweisen, die dem Kartellrecht unterliegen,

9. die von den §§ 12, 13a bis 13c, 55a, 83, 110a bis 110d, 111b und 111c des Versicherungsaufsichtsgesetzes und der Versicherungsberichterstattungs-Verordnung erfassten Bereiche, die Regelungen über das auf Versicherungsverträge anwendbare Recht sowie für Pflichtversicherungen.

(5) Das Angebot und die Erbringung von Telemedien durch einen Diensteanbieter, der in einem anderen Staat im Geltungsbereich der Richtlinien 2000/31/EG oder 89/552/EWG niedergelassen ist, unterliegen abweichend von Absatz 2 den Einschränkungen des innerstaatlichen Rechts, soweit dieses dem Schutz

1. der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere im Hinblick auf die Verhütung, Ermittlung,

Aufklärung, Verfolgung und Vollstreckung von Straftaten und Ordnungswidrigkeiten, einschließlich des

Jugendschutzes und der Bekämpfung der Hetze aus Gründen der Rasse, des Geschlechts, des Glaubens oder der Nationalität sowie von Verletzungen der Menschenwürde einzelner Personen sowie die Wahrung nationaler Sicherheits- und Verteidigungsinteressen,

2. der öffentlichen Gesundheit,

3. der Interessen der Verbraucher, einschließlich des Schutzes von Anlegern,

vor Beeinträchtigungen oder ernsthaften und schwerwiegenden Gefahren dient und die auf der Grundlage des innerstaatlichen Rechts in Betracht kommenden Maßnahmen in einem angemessenen Verhältnis zu diesen Schutzziele stehen. Für das Verfahren zur Einleitung von Maßnahmen nach Satz 1 - mit Ausnahme von gerichtlichen Verfahren einschließlich etwaiger Vorverfahren und der Verfolgung von Straftaten einschließlich der Strafvollstreckung und von Ordnungswidrigkeiten - sehen Artikel 3 Abs. 4 und 5 der Richtlinie 2000/31/EG sowie Artikel 2a Absatz 4 und 5 der Richtlinie 89/552/EWG Konsultations- und Informationspflichten vor.

Abschnitt 2

Zulassungsfreiheit und Informationspflichten

§ 4 Zulassungsfreiheit

Telemedien sind im Rahmen der Gesetze zulassungs- und anmeldefrei.

§ 5 Allgemeine Informationspflichten

(1) Diensteanbieter haben für geschäftsmäßige, in der Regel gegen Entgelt angebotene Telemedien folgende Informationen leicht erkennbar, unmittelbar erreichbar und ständig verfügbar zu halten:

1. den Namen und die Anschrift, unter der sie niedergelassen sind, bei juristischen Personen zusätzlich die Rechtsform, den Vertretungsberechtigten und, sofern Angaben über das Kapital der Gesellschaft gemacht werden, das Stamm- oder Grundkapital sowie, wenn nicht alle in Geld zu leistenden Einlagen eingezahlt sind, der Gesamtbetrag der ausstehenden Einlagen,

2. Angaben, die eine schnelle elektronische Kontaktaufnahme und unmittelbare Kommunikation mit ihnen ermöglichen, einschließlich der Adresse der elektronischen Post,

3. soweit der Dienst im Rahmen einer Tätigkeit angeboten oder erbracht wird, die der behördlichen Zulassung bedarf, Angaben zur zuständigen Aufsichtsbehörde,

4. das Handelsregister, Vereinsregister, Partnerschaftsregister oder Genossenschaftsregister, in das sie eingetragen sind, und die entsprechende Registernummer,

5. soweit der Dienst in Ausübung eines Berufs im Sinne von Artikel 1 Buchstabe d der Richtlinie 89/48/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 über eine allgemeine Regelung zur Anerkennung der Hochschuldiplome, die eine mindestens dreijährige Berufsausbildung abschließen (ABl. EG Nr. L 19 S. 16), oder im Sinne von Artikel 1 Buchstabe f der Richtlinie 92/51/EWG des Rates vom 18. Juni 1992 über eine zweite allgemeine Regelung zur Anerkennung beruflicher Befähigungsnachweise in Ergänzung zur Richtlinie 89/48/EWG (ABl. EG Nr. L 209 S. 25, 1995 Nr. L 17 S. 20), zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/38/EG der Kommission vom 20. Juni 1997 (ABl. EG Nr. L 184 S. 31), angeboten oder erbracht wird, Angaben über

a) die Kammer, welcher die Diensteanbieter angehören,

b) die gesetzliche Berufsbezeichnung und den Staat, in dem die Berufsbezeichnung verliehen worden ist,

c) die Bezeichnung der berufsrechtlichen Regelungen und dazu, wie diese zugänglich sind,

6. in Fällen, in denen sie eine Umsatzsteueridentifikationsnummer nach § 27a des Umsatzsteuergesetzes oder eine Wirtschafts-Identifikationsnummer nach § 139c der Abgabenordnung besitzen, die Angabe dieser Nummer,

7. bei Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die sich in Abwicklung oder Liquidation befinden, die Angabe hierüber.

(2) Weitergehende Informationspflichten nach anderen Rechtsvorschriften bleiben unberührt.

§ 6 Besondere Informationspflichten bei kommerziellen Kommunikationen

(1) Diensteanbieter haben bei kommerziellen Kommunikationen, die Telemedien oder Bestandteile von

Telemedien sind, mindestens die folgenden Voraussetzungen zu beachten:

1. Kommerzielle Kommunikationen müssen klar als solche zu erkennen sein.
2. Die natürliche oder juristische Person, in deren Auftrag kommerzielle Kommunikationen erfolgen, muss klar identifizierbar sein.
3. Angebote zur Verkaufsförderung wie Preisnachlässe, Zugaben und Geschenke müssen klar als solche erkennbar sein, und die Bedingungen für ihre Inanspruchnahme müssen leicht zugänglich sein sowie klar und unzweideutig angegeben werden.
4. Preisausschreiben oder Gewinnspiele mit Werbecharakter müssen klar als solche erkennbar und die Teilnahmebedingungen leicht zugänglich sein sowie klar und unzweideutig angegeben werden.

(2) Werden kommerzielle Kommunikationen per elektronischer Post versandt, darf in der Kopf- und Betreffzeile weder der Absender noch der kommerzielle Charakter der Nachricht verschleiert oder verheimlicht werden. Ein Verschleiern oder Verheimlichen liegt dann vor, wenn die Kopf- und Betreffzeile absichtlich so gestaltet sind, dass der Empfänger vor Einsichtnahme in den Inhalt der Kommunikation keine oder irreführende Informationen über die tatsächliche Identität des Absenders oder den kommerziellen Charakter der Nachricht erhält.

(3) Die Vorschriften des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb bleiben unberührt.

Abschnitt 3

Verantwortlichkeit

§ 7 Allgemeine Grundsätze

(1) Diensteanbieter sind für eigene Informationen, die sie zur Nutzung bereithalten, nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich.

(2) Diensteanbieter im Sinne der §§ 8 bis 10 sind nicht verpflichtet, die von ihnen übermittelten oder

gespeicherten Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen. Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben auch im Falle der Nichtverantwortlichkeit des Diensteanbieters nach den §§ 8 bis 10 unberührt. Das Fernmeldegeheimnis nach § 88 des Telekommunikationsgesetzes ist zu wahren.

§ 8 Durchleitung von Informationen

(1) Diensteanbieter sind für fremde Informationen, die sie in einem Kommunikationsnetz übermitteln oder zu denen sie den Zugang zur Nutzung vermitteln, nicht verantwortlich, sofern sie

1. die Übermittlung nicht veranlasst,
2. den Adressaten der übermittelten Informationen nicht ausgewählt und
3. die übermittelten Informationen nicht ausgewählt oder verändert haben.

Satz 1 findet keine Anwendung, wenn der Diensteanbieter absichtlich mit einem Nutzer seines Dienstes zusammenarbeitet, um rechtswidrige Handlungen zu begehen.

(2) Die Übermittlung von Informationen nach Absatz 1 und die Vermittlung des Zugangs zu ihnen umfasst auch die automatische kurzzeitige Zwischenspeicherung dieser Informationen, soweit dies nur zur Durchführung der Übermittlung im Kommunikationsnetz geschieht und die Informationen nicht länger gespeichert werden, als für die Übermittlung üblicherweise erforderlich ist.

§ 9 Zwischenspeicherung zur beschleunigten Übermittlung von Informationen

Diensteanbieter sind für eine automatische, zeitlich begrenzte Zwischenspeicherung, die allein dem Zweck dient, die Übermittlung fremder Informationen an andere Nutzer auf deren Anfrage effizienter zu gestalten, nicht verantwortlich, sofern sie

1. die Informationen nicht verändern,
2. die Bedingungen für den Zugang zu den Informationen beachten,
3. die Regeln für die Aktualisierung der Informationen, die in weithin anerkannten und verwendeten

Industriestandards festgelegt sind, beachten,

4. die erlaubte Anwendung von Technologien zur Sammlung von Daten über die Nutzung der Informationen, die in weithin anerkannten und verwendeten Industriestandards festgelegt sind, nicht beeinträchtigen und

5. unverzüglich handeln, um im Sinne dieser Vorschrift gespeicherte Informationen zu entfernen oder den Zugang zu ihnen zu sperren, sobald sie Kenntnis davon erhalten haben, dass die Informationen am ursprünglichen Ausgangsort der Übertragung aus dem Netz entfernt wurden oder der Zugang zu ihnen gesperrt wurde oder ein Gericht oder eine Verwaltungsbehörde die Entfernung oder Sperrung angeordnet hat.

§ 8 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.

§ 10 Speicherung von Informationen

Diensteanbieter sind für fremde Informationen, die sie für einen Nutzer speichern, nicht verantwortlich, sofern

1. sie keine Kenntnis von der rechtswidrigen Handlung oder der Information haben und ihnen im Falle von Schadensersatzansprüchen auch keine Tatsachen oder Umstände bekannt sind, aus denen die rechtswidrige Handlung oder die Information offensichtlich wird, oder
2. sie unverzüglich tätig geworden sind, um die Information zu entfernen oder den Zugang zu ihr zu sperren, sobald sie diese Kenntnis erlangt haben.

Satz 1 findet keine Anwendung, wenn der Nutzer dem Diensteanbieter untersteht oder von ihm beaufsichtigt wird.

Abschnitt 4

Datenschutz

§ 11 Anbieter-Nutzer-Verhältnis

(1) Die Vorschriften dieses Abschnitts gelten nicht für die Erhebung und Verwendung personenbezogener Daten der Nutzer von Telemedien, soweit die Bereitstellung solcher Dienste

1. im Dienst- und Arbeitsverhältnis zu ausschließlich beruflichen oder dienstlichen Zwecken oder
2. innerhalb von oder zwischen nicht öffentlichen Stellen oder öffentlichen Stellen ausschließlich zur Steuerung von Arbeits- oder Geschäftsprozessen erfolgt.

(2) Nutzer im Sinne dieses Abschnitts ist jede natürliche Person, die Telemedien nutzt, insbesondere um Informationen zu erlangen oder zugänglich zu machen.

(3) Bei Telemedien, die überwiegend in der Übertragung von Signalen über Telekommunikationsnetze bestehen, gelten für die Erhebung und Verwendung personenbezogener Daten der Nutzer nur § 15 Absatz 8 und § 16 Absatz 2 Nummer 4.

§ 12 Grundsätze

(1) Der Diensteanbieter darf personenbezogene Daten zur Bereitstellung von Telemedien nur erheben und verwenden, soweit dieses Gesetz oder eine andere Rechtsvorschrift, die sich ausdrücklich auf Telemedien bezieht, es erlaubt oder der Nutzer eingewilligt hat.

(2) Der Diensteanbieter darf für die Bereitstellung von Telemedien erhobene personenbezogene Daten für andere Zwecke nur verwenden, soweit dieses Gesetz oder eine andere Rechtsvorschrift, die sich ausdrücklich auf Telemedien bezieht, es erlaubt oder der Nutzer eingewilligt hat.

(3) Soweit nichts anderes bestimmt ist, sind die jeweils geltenden Vorschriften für den Schutz

personenbezogener Daten anzuwenden, auch wenn die Daten nicht automatisiert verarbeitet werden.

§ 13 Pflichten des Diensteanbieters

(1) Der Diensteanbieter hat den Nutzer zu Beginn des Nutzungsvorgangs über Art, Umfang und Zwecke der Erhebung und Verwendung personenbezogener Daten sowie über die Verarbeitung seiner Daten in Staaten außerhalb des Anwendungsbereichs der Richtlinie 95/46/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Oktober 1995 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Datenverkehr (ABl. EG Nr. L 281 S. 31) in allgemein verständlicher Form zu unterrichten, sofern eine solche Unterrichtung nicht bereits erfolgt ist. Bei einem automatisierten Verfahren, das eine spätere Identifizierung des Nutzers ermöglicht und eine Erhebung oder Verwendung personenbezogener Daten vorbereitet, ist der Nutzer zu Beginn dieses Verfahrens zu unterrichten. Der Inhalt der Unterrichtung muss für den Nutzer jederzeit abrufbar sein.

(2) Die Einwilligung kann elektronisch erklärt werden, wenn der Diensteanbieter sicherstellt, dass

1. der Nutzer seine Einwilligung bewusst und eindeutig erteilt hat,
2. die Einwilligung protokolliert wird,
3. der Nutzer den Inhalt der Einwilligung jederzeit abrufen kann und
4. der Nutzer die Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen kann.

(3) Der Diensteanbieter hat den Nutzer vor Erklärung der Einwilligung auf das Recht nach Absatz 2 Nr. 4 hinzuweisen. Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) Der Diensteanbieter hat durch technische und organisatorische Vorkehrungen sicherzustellen, dass

1. der Nutzer die Nutzung des Dienstes jederzeit beenden kann,
2. die anfallenden personenbezogenen Daten über den Ablauf des Zugriffs oder der sonstigen Nutzung unmittelbar nach deren Beendigung gelöscht oder in den Fällen des Satzes 2 gesperrt werden,
3. der Nutzer Telemedien gegen Kenntnisnahme Dritter geschützt in Anspruch nehmen kann,
4. die personenbezogenen Daten über die Nutzung verschiedener Telemedien durch denselben Nutzer getrennt verwendet werden können,
5. Daten nach § 15 Abs. 2 nur für Abrechnungszwecke zusammengeführt werden können und

6. Nutzungsprofile nach § 15 Abs. 3 nicht mit Angaben zur Identifikation des Trägers des Pseudonyms

zusammengeführt werden können.

An die Stelle der Löschung nach Satz 1 Nr. 2 tritt eine Sperrung, soweit einer Löschung gesetzliche,

satzungsmäßige oder vertragliche Aufbewahrungsfristen entgegenstehen.

(5) Die Weitervermittlung zu einem anderen Diensteanbieter ist dem Nutzer anzuzeigen.

(6) Der Diensteanbieter hat die Nutzung von Telemedien und ihre Bezahlung anonym oder unter Pseudonym zu ermöglichen, soweit dies technisch möglich und zumutbar ist. Der Nutzer ist über diese Möglichkeit zu informieren.

(7) Der Diensteanbieter hat dem Nutzer nach Maßgabe von § 34 des Bundesdatenschutzgesetzes auf Verlangen Auskunft über die zu seiner Person oder zu seinem Pseudonym gespeicherten Daten zu erteilen. Die Auskunft kann auf Verlangen des Nutzers auch elektronisch erteilt werden.

§ 14 Bestandsdaten

(1) Der Diensteanbieter darf personenbezogene Daten eines Nutzers nur erheben und verwenden, soweit sie für die Begründung, inhaltliche Ausgestaltung oder Änderung eines Vertragsverhältnisses zwischen dem Diensteanbieter und dem Nutzer über die Nutzung von Telemedien erforderlich sind (Bestandsdaten).

(2) Auf Anordnung der zuständigen Stellen darf der Diensteanbieter im Einzelfall Auskunft über Bestandsdaten erteilen, soweit dies für Zwecke der Strafverfolgung, zur Gefahrenabwehr durch die Polizeibehörden der Länder, zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Verfassungsschutzbehörden des Bundes und der Länder, des Bundesnachrichtendienstes oder des Militärischen Abschirmdienstes oder des Bundeskriminalamtes im Rahmen seiner Aufgabe zur Abwehr von Gefahren des internationalen Terrorismus oder zur Durchsetzung der Rechte am geistigen Eigentum erforderlich ist.

§ 15 Nutzungsdaten

(1) Der Diensteanbieter darf personenbezogene Daten eines Nutzers nur erheben und verwenden, soweit dies erforderlich ist, um die Inanspruchnahme von Telemedien zu ermöglichen und abzurechnen (Nutzungsdaten).

Nutzungsdaten sind insbesondere

1. Merkmale zur Identifikation des Nutzers,
2. Angaben über Beginn und Ende sowie des Umfangs der jeweiligen Nutzung und
3. Angaben über die vom Nutzer in Anspruch genommenen Telemedien.

(2) Der Diensteanbieter darf Nutzungsdaten eines Nutzers über die Inanspruchnahme verschiedener Telemedien zusammenführen, soweit dies für Abrechnungszwecke mit dem Nutzer erforderlich ist.

(3) Der Diensteanbieter darf für Zwecke der Werbung, der Marktforschung oder zur bedarfsgerechten Gestaltung der Telemedien Nutzungsprofile bei Verwendung von Pseudonymen erstellen, sofern der Nutzer dem nicht widerspricht. Der Diensteanbieter hat den Nutzer auf sein Widerspruchsrecht im Rahmen der Unterrichtung nach § 13 Abs. 1 hinzuweisen. Diese Nutzungsprofile dürfen nicht mit Daten über den Träger des Pseudonyms zusammengeführt werden.

(4) Der Diensteanbieter darf Nutzungsdaten über das Ende des Nutzungsvorgangs hinaus verwenden, soweit sie für Zwecke der Abrechnung mit dem Nutzer erforderlich sind (Abrechnungsdaten). Zur Erfüllung bestehender gesetzlicher, satzungsmäßiger oder vertraglicher Aufbewahrungsfristen darf der Diensteanbieter die Daten sperren.

(5) Der Diensteanbieter darf an andere Diensteanbieter oder Dritte Abrechnungsdaten übermitteln, soweit dies zur Ermittlung des Entgelts und zur Abrechnung mit dem Nutzer erforderlich ist. Hat der Diensteanbieter mit einem Dritten einen Vertrag über den Einzug des Entgelts geschlossen, so darf er diesem Dritten Abrechnungsdaten übermitteln, soweit es für diesen Zweck erforderlich ist. Zum Zwecke der Marktforschung anderer Diensteanbieter dürfen anonymisierte Nutzungsdaten übermittelt werden. § 14 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung.

(6) Die Abrechnung über die Inanspruchnahme von Telemedien darf Anbieter, Zeitpunkt, Dauer, Art, Inhalt und Häufigkeit bestimmter von einem Nutzer in Anspruch genommener Telemedien nicht erkennen lassen, es sei denn, der Nutzer verlangt einen Einzelnachweis.

(7) Der Diensteanbieter darf Abrechnungsdaten, die für die Erstellung von Einzelnachweisen über die

Inanspruchnahme bestimmter Angebote auf Verlangen des Nutzers verarbeitet werden, höchstens bis zum Ablauf des sechsten Monats nach Versendung der Rechnung speichern. Werden gegen die Entgeltforderung innerhalb dieser Frist Einwendungen erhoben oder diese trotz Zahlungsaufforderung nicht beglichen, dürfen die Abrechnungsdaten weiter gespeichert werden, bis die Einwendungen abschließend geklärt sind oder die Entgeltforderung beglichen ist.

(8) Liegen dem Diensteanbieter zu dokumentierende tatsächliche Anhaltspunkte vor, dass seine Dienste von bestimmten Nutzern in der Absicht in Anspruch genommen werden, das Entgelt nicht oder nicht vollständig zu entrichten, darf er die personenbezogenen Daten dieser Nutzer über das Ende des Nutzungsvorgangs sowie die in Absatz 7 genannte Speicherfrist hinaus nur verwenden, soweit dies für Zwecke der Rechtsverfolgung erforderlich ist. Der Diensteanbieter hat die Daten unverzüglich zu löschen, wenn die Voraussetzungen nach Satz 1 nicht mehr vorliegen oder die Daten für die Rechtsverfolgung nicht mehr benötigt werden. Der betroffene Nutzer ist zu unterrichten, sobald dies ohne Gefährdung des mit der Maßnahme verfolgten Zweckes möglich ist.

§ 15a Informationspflicht bei unrechtmäßiger Kenntniserlangung von Daten

Stellt der Diensteanbieter fest, dass bei ihm gespeicherte Bestands- oder Nutzungsdaten unrechtmäßig übermittelt worden oder auf sonstige Weise Dritten unrechtmäßig zur Kenntnis gelangt sind, und drohen schwerwiegende Beeinträchtigungen für die Rechte oder schutzwürdigen Interessen des betroffenen Nutzers, gilt § 42a des Bundesdatenschutzgesetzes entsprechend.

Abschnitt 5

Bußgeldvorschriften

§ 16 Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer absichtlich entgegen § 6 Abs. 2 Satz 1 den Absender oder den kommerziellen Charakter der Nachricht verschleiert oder verheimlicht.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 5 Abs. 1 eine Information nicht, nicht richtig oder nicht vollständig verfügbar hält,

2. entgegen § 13 Abs. 1 Satz 1 oder 2 den Nutzer nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig unterrichtet,

3. einer Vorschrift des § 13 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 4 oder 5 über eine dort genannte Pflicht zur Sicherstellung zuwiderhandelt,

4. entgegen § 14 Abs. 1 oder § 15 Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 8 Satz 1 oder 2 personenbezogene Daten erhebt oder verwendet oder nicht oder nicht rechtzeitig löscht oder

5. entgegen § 15 Abs. 3 Satz 3 ein Nutzungsprofil mit Daten über den Träger des Pseudonyms zusammenführt.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.