

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes**



Der Senat von Berlin  
StadtWohn II E 24 / II E 22  
Tel.: 90139-4225 / -4389

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 Wohnungsaufsichtsgesetzes

#### A. Problem

Die Anwendungspraxis der letzten Jahre hat gezeigt, dass es in Berlin immer wieder Fälle unverhältnismäßiger und unvertretbarer Wohnverhältnisse gibt. Der angespannte Wohnungsmarkt dürfte die Situation perspektivisch eher verschärfen. Um Wohnraum zu erhalten, kommt der Wohnungsaufsicht in dieser Situation eine wichtige Rolle zu. Sie stellt im Rahmen des Wohnungsaufsichtsgesetzes Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz) sicher, dass die verfügungsberechtigte Person Wohnungsmisstände beseitigt, Wohnungsverhältnisse verbessert und die Wohngebäude, Wohnungen, Wohnräume sowie deren dazugehörige Nebengebäude und Außenanlagen ordnungsgemäß nutzbar und benutzbar sind.

Kommt die verfügungsberechtigte Person, Anordnungen der Wohnungsaufsicht nicht nach, muss das Wohnungsaufsichtsamt seine Forderung gegebenenfalls mittels einer Ersatzvornahme durchsetzen. Bezüglich der Kosten von Ersatzvornahmen gehen die Bezirksämter oftmals in Vorleistung, üblicherweise ohne dass die Rückforderungsansprüche besonders gesichert wären. Im Rahmen einer Zwangsversteigerung zur Beitreibung der verauslagten Ersatzvornahmekosten kann das Ausfallrisiko des Bezirks, je nach Höhe vorrangiger Rechte, hoch sein. Werden die Rückforderungsansprüche nicht befriedigt, muss im Zweifel die Allgemeinheit die Kosten dieser Ersatzvornahme tragen.

#### B. Lösung

Laut den Richtlinien der Regierungspolitik 2016 - 2021 soll die Wohnungsaufsicht in den Bezirken gestärkt und im Fall von notwendigen Ersatzvornahmen handlungsfähig gemacht werden. Derzeit arbeitet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen an einer umfassenden Novellierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes. Außerdem wurde im Mai 2018 eine Expertise zum Umgang mit Problemimmobilien in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse teilweise ebenfalls in die Novellierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes einfließen sollen. Mit diesem Zweiten Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes werden die Richtlinien der Regierungspolitik insoweit umgesetzt, als die Verbesserung der Rechtsstellung der öffentlichen Hand im Fall von Ersatzvornahmen durch die Qualifizierung der dabei entstehenden Kosten als öffentliche Last vorgezogen wird. Damit wird die Rechtsposition der öffentlichen Hand im Fall von Zwangsversteigerungen gestärkt und die

Wohnungsaufsichtsämter in Bezug auf die Durchführung von Ersatzvornahmen handlungsfähiger.

Flankiert wird dieses Zweite Änderungs-gesetz von Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Finanzen über die Basiskorrektur, die die Finanzierung von Ersatzvornahmen erleichtern sollen.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Keine. Ohne das vorliegende Änderungs-gesetz würde die aufgezeigte Problematik weiter bestehen.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Es sind keine Auswirkungen erkennbar.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Es sind keine unmittelbaren Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen erkennbar.

F. Gesamtkosten

Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Unmittelbar durch das Gesetz: Keine. Im Land Brandenburg gibt es kein gesondertes Wohnungsaufsichtsgesetz.

H. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit liegt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Der Senat von Berlin  
StadtWohn II E 24 / II E 22  
Tel.: 90139-4225 / -4389

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e  
- zur Beschlussfassung -

über Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes

---

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

### **Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes**

**Vom ...**

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

#### Artikel 1

Dem § 3 Absatz 4 des Wohnungsaufsichtsgesetzes vom 3. April 1990 (GVBl. S. 1081), das zuletzt durch Gesetz vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260, 269) geändert worden ist, werden folgende Sätze angefügt:

„Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 ruhen als öffentliche Last auf dem betroffenen Grundstück oder auf dem Erbbaurecht. Die öffentliche Last nach Satz 2 ist im jeweiligen Grundbuch zu vermerken.“

#### Artikel 2

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

### **A. Begründung**

a) Allgemeines

#### **Ausgangslage:**

Das Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz) verfolgt den Zweck, Wohnungsmissstände zu beseitigen, Wohnverhältnisse, die hinter den im Wohnungsaufsichtsgesetz definierten Mindestanforderungen an erträgliche

Wohnverhältnisse zurückfallen, zu verbessern und Wohngebäude, Wohnungen, Wohnräume sowie deren dazugehörigen Nebengebäude und Außenanlagen in ordnungsgemäß nutzbarem und benutzbarem Zustand zu erhalten. Die §§ 3, 4 und 9 Wohnungsaufsichtsgesetz ermächtigen die Wohnungsaufsichtsbehörde, die Beseitigung gravierender Mängel oder Missstände anzuordnen. Werden entsprechende Anordnungen von der verpflichteten Person nicht befolgt, können sie im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung unter anderem mit dem Instrument der Ersatzvornahme durchgesetzt werden.

Für die Kosten einer Ersatzvornahme gehen die Bezirksämter oftmals in Vorleistung, ohne dass die Rückforderungsansprüche besonders gesichert wären. Die Beitreibung der Kosten der Ersatzvornahme von der verfügungsberechtigten Person erfolgt nach geltender Rechtslage gemäß § 8 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung in Verbindung mit § 5 Absatz 1 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes des Bundes und § 322 Absatz 4 Abgabenordnung in der Regel vorrangig mittels Vollstreckung in das bewegliche Vermögen, d.h. durch Pfändung und Versteigerung von Sachen (§§ 285 ff. Abgabenordnung) oder durch Pfändung von Forderungen (z.B. Kontopfändung, §§ 309 ff. Abgabenordnung). Konnte der Geldbetrag auf diesem Weg nicht beigetrieben werden, kann z.B. im Wege einer Zwangsversteigerung in das unbewegliche Vermögen (§§ 322 ff. Abgabenordnung) vollstreckt werden.

### **Notwendigkeit zur Gesetzesänderung:**

Je nach Höhe vorrangiger Rechte, mit denen das betroffene Grundstück oder Erbbaurecht bereits belastet ist, kann das Ausfallrisiko auch im Fall einer Zwangsversteigerung für den in Vorleistung gegangenen Bezirk sehr hoch sein. Da zum einen abzusichern ist, dass Ersatzvorkosten nicht von der Allgemeinheit, sondern von den primär Pflichtigen getragen werden, zum anderen sich Kostenrisiken bzw. Ausfallrisiken hemmend auf den Vollzug auswirken können, sind gesetzliche Möglichkeiten zur Reduzierung der Risiken zu nutzen.

### **Lösung:**

Mit diesem Zweiten Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes werden die Kosten der Ersatzvornahme bei Anordnungen nach den §§ 3, 4 und 9 durch einen Zusatz in § 3 Absatz 4 als öffentliche Last qualifiziert. Dadurch wird die Rechtsstellung der öffentlichen Hand bei der Beitreibung verauslagter Kosten für Ersatzvornahmen im Fall einer Zwangsversteigerung verbessert und so die Position der Bezirke in Zusammenhang mit der Vornahme von Ersatzvornahmen insgesamt gestärkt.

### b) Einzelbegründung

#### **1. Zu Artikel 1 (Änderung von § 3 des Wohnungsaufsichtsgesetzes)**

Durch **§ 3 Absatz 4 Satz 2 neu** werden die Kosten für etwaige Ersatzvornahmen von Anordnungen nach § 3 Absatz 1 als öffentliche Last qualifiziert. Über die Verweisungen von § 4 Absatz 2 Satz 2 auf § 3 Absatz 4 sowie von § 9 Absatz 3 auf § 3 gilt durch diese Neuregelung Gleiches für die Kosten für Ersatzvornahmen von Anordnungen nach § 4 Absatz 1 und § 9 Absatz 1.

Nach bisheriger Rechtslage konnten die Bezirke die verauslagten Kosten für Maßnahmen, die die verfügungsberechtigte Person trotz entsprechender Rechtspflicht nicht durchgeführt hat, bei einer Zwangsversteigerung entweder über die vorherige Eintragung einer Sicherungshypothek in Rangklasse 4 oder ohne dingliche Sicherung in Rangklasse 5 des § 10 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Zwangsversteigerungsgesetz) geltend machen. Mit der Neuregelung können die Bezirke nun ihre Rückzahlungsansprüche für einen Zeitraum von vier Jahren ab Fälligkeit aus

Rangklasse 3 des § 10 Absatz 1 Zwangsversteigerungsgesetz betreiben. Die Befriedigung aus Rangklasse 3 ist insofern privilegiert, als vor allem die Ansprüche etwaiger Finanzinstitute und anderer privater Gläubiger über eine dingliche Sicherung bestenfalls aus Rangklasse 4 verfolgt werden können. Aufgrund der bevorzugten Behandlung öffentlicher Lasten in Rangklasse 3 müssen im Fall der Betreibung des Zwangsversteigerung durch die öffentliche Hand im Rahmen des geringsten Gebots, d.h. vor dem Rückforderungsanspruch der öffentlichen Hand, nur die Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens (Rangklasse 0), die Kosten einer etwaigen vorgeschalteten Zwangsverwaltung (Rangklasse 1), im Fall eines Insolvenzverfahrens bestimmte Verfahrenskosten des Insolvenzverwalters (Rangklasse 1a) sowie im Fall von Wohnungseigentum etwaige Hausgeldansprüche (Rangklasse 2) berücksichtigt werden. Da das geringste Gebot entsprechend niedrig ausfällt, erhöht sich nicht nur die Chance, dass sich im Rahmen der Zwangsversteigerung überhaupt ein Erwerber oder eine Erwerberin findet, sondern auch die Wahrscheinlichkeit, dass der Versteigerungserlös den öffentlichen Erstattungsanspruch abdeckt oder die verpflichtete Person die für sie nachteilige Zwangsversteigerung doch noch durch freiwillige Zahlung abwendet. Insbesondere also in den Fällen, in denen das betroffene Grundstück im Zeitpunkt der Ersatzvornahmen bereits durch dingliche Grundsicherungen privater Gläubiger (etwa Hypotheken und Grundschulden zur Sicherung von Darlehensansprüchen der Kreditwirtschaft) belastet ist, gelingt es so, die Aussichten auf erfolgreiche Betreibung von Kosten, die der Allgemeinheit auf Grund eines Fehlverhaltens Einzelner entstanden sind, im Rahmen von Zwangsversteigerungen ganz erheblich zu verbessern.

Zudem wird in dem neuen Satz 2 konkretisiert, dass die öffentliche Last stets auf dem Grundstück beziehungsweise dem Erbbaurecht ruht, das Gegenstand der Anordnung nach Absatz 1 ist. Somit wird der direkte Bezug der öffentlichen Forderung zu dem belasteten Grundstück klargestellt.

In **§ 3 Absatz 4 Satz 3 neu** wird von der Möglichkeit des § 54 Grundbuchordnung Gebrauch gemacht, die Eintragung der öffentlichen Last im Grundbuch gesetzlich anzuordnen. Dies hat zur Folge, dass der betroffene Bezirk nach § 9 Absatz 1 Zwangsversteigerungsgesetz ohne weiteres eigenes Zutun in allen diese Immobilie betreffenden Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren Beteiligter ist und das Versteigerungsgericht das zuständige Bezirksamt im Fall einer Zwangsversteigerung konkret informiert. Damit wird das jeweils zuständige Bezirksamt zuverlässig in die Lage versetzt, seine Rechte geltend zu machen und die öffentlichen Haushalte von den verauslagten Kosten für diese Ersatzvornahme zu befreien.

Die Anordnung der Eintragung der öffentlichen Last im Grundbuch nach diesem Gesetz ist geboten. Anders als bei den üblichen öffentlichen Lasten (etwa der Anforderung der Grundsteuer oder von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff. Baugesetzbuch) ist die oder der Verpflichtete im Fall der Betreibung verauslagter Ersatzvornahmekosten ihren oder seinen Verpflichtungen aus der Anordnung der Maßnahmen zur Instandsetzung oder Beseitigung von Missständen nach diesem Gesetz nicht nachgekommen. Insofern ist die Wahrscheinlichkeit, dass die öffentliche Hand auch die Begleichung der verauslagten Kosten erzwingen muss, verhältnismäßig hoch.

Die öffentliche Last wird in der zweiten Abteilung des jeweiligen Grundbuchs eingetragen (§ 93 a Grundbuchverordnung). Hierzu bedarf es einer formlosen Benachrichtigung des Grundbuchamts durch das begünstigte Bezirksamt. Da die öffentliche Last kraft Gesetzes entsteht, hat der Vermerk im Grundbuch eine deklaratorische Hinweiskfunktion, ist aber nicht konstitutiv.

## **2. Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)**

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten der vorgenommenen Änderung

Die Vorlage hat dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vorgelegen. Er hat sich am 20.12.2018 mit dem Inhalt einverstanden erklärt.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 70 Grundgesetz i.V.m. Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

D. Gesamtkosten

Keine.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine. Das Land Brandenburg hat kein gesondertes Wohnungsaufsichtsgesetz.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die bezirklichen Bauämter entscheiden nach pflichtgemäßem Ermessen über die Durchführung von Ersatzvornahmen. Die dadurch entstehenden Kosten sind von einem Dritten, dem eigentlich Verpflichteten, zu erstatten. Die Bezirke gehen insoweit in der Regel in Vorleistung.

Im Falle der Ersatzvornahme entstehen den Bezirken finanzielle Aufwendungen in unbekannter Größenordnung. Die Höhe der zu verauslagenden Ausgaben hängt vom konkreten Einzelfall ab. Wegen der Vielfalt der möglichen Maßnahmen entziehen sich die finanziellen Auswirkungen einer Pauschalierung.

Die den Bezirken entstehenden Ausgaben sollen im Wege der Basiskorrektur ausgeglichen werden. Die vom Bezirk geleisteten Ausgaben sind gegenüber dem eigentlich Verpflichteten einzufordern. Die Bezirke müssen ihre Bemühungen zur Geltendmachung ihrer Forderungen in geeigneter Weise darlegen. Erstattete Beträge werden im Rahmen der Basiskorrektur abgezogen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Durch die vorgesehene Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes entstehen den Bezirken keine zusätzlichen Aufgaben. Es verbessern sich lediglich die rechtlichen Möglichkeiten der Beitreibung von verauslagten Ausgaben für Ersatzvornahmen.

Berlin, den 15.01.2019

Der Senat von Berlin

Müller

.....

Regierender Bürgermeister

Lompscher

.....

Senatorin für  
Stadtentwicklung und Wohnen

I. Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmißständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz – WoAufG Bln) Alte Fassung	Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmißständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz – WoAufG Bln) Neue Fassung
§ 3	§ 3
Instandsetzung	Instandsetzung
Absatz 1 bis 3 unverändert	
(4) Die Wohnungsaufsichtsbehörde hat in einer Anordnung nach Absatz 1 die Arbeiten zu bezeichnen und eine Frist für ihre Nachholung zu bestimmen.	(4) Die Wohnungsaufsichtsbehörde hat in einer Anordnung nach Absatz 1 die Arbeiten zu bezeichnen und eine Frist für ihre Nachholung zu bestimmen. <b>Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 ruhen als öffentliche Last auf dem betroffenen Grundstück oder auf dem Erbbaurecht. Die öffentliche Last nach Satz 2 ist im jeweiligen Grundbuch zu vermerken.</b>

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

**Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmißständen in Berlin  
(Wohnungsaufsichtsgesetz)**

Vom 3. April 1990 (GVBl. S. 1082),  
geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260)

**§ 3 Instandsetzung**

(1) Sind an Wohnungen oder Wohnräumen Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands notwendig gewesen wären, so soll die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, daß der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt. Die Anordnung setzt voraus, daß der Gebrauch zu Wohnzwecken nicht unerheblich beeinträchtigt ist.

(2) Der Gebrauch ist insbesondere dann nicht unerheblich beeinträchtigt, wenn

1. Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse sowie gegen Lärm, Wärmeverluste und Feuchtigkeit bieten,
2. die Wände und Decken nicht ordentlich verputzt oder verkleidet, tapeziert oder gestrichen sind, es sei denn, daß die besondere Art der Ausführung der Wände und Decken dies erübrigt,
3. die Feuerstätten und Heizungen sowie ihre Verbindung mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen oder diese ersatzlos entfernt worden sind,
4. sonstige Einrichtungen, wie Wasserzapfstellen, Ausgüsse, Toiletten, Bäder und Duschen nicht ordnungsgemäß benutzt und sauber gehalten werden können und nicht ausreichend gegen pflanzliche oder tierische Schädlinge geschützt sind.

(3) Eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnungen oder der Wohnräume kann auch dann vorliegen, wenn die malermäßige Instandsetzung

1. der Rahmen der Außenfenster nicht ordnungsgemäß ist oder mehr als 10 Jahre zurückliegt oder
2. bei Aborten, die von mehreren Mietparteien benutzt werden müssen, mehr als drei Jahre zurückliegt.

Dies gilt nur, soweit sich eine malermäßige Instandsetzung nicht durch die besondere Art des gewählten Materials erübrigt.

(4) Die Wohnungsaufsichtsbehörde hat in einer Anordnung nach Absatz 1 die Arbeiten zu bezeichnen und eine Frist für ihre Nachholung zu bestimmen.

#### **§ 4 Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse**

(1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so kann die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, daß der Verfügungsberechtigte die Mängel beseitigt.

(2) Diesen Mindestanforderungen ist nicht genügt, wenn

1. innerhalb der Wohnung die Koch- und Heizungsmöglichkeit sowie Wasserversorgung und Ausguß fehlen oder ungenügend sind,
2. der Abort fehlt oder ungenügend ist, insbesondere der Abortraum außerhalb des Hauses liegt, schwer zugänglich ist oder nicht ausreichend groß ist oder nicht elektrisch beleuchtet werden kann oder von mehr als einer Mietpartei benutzt wird,
3. ein ausreichender Wärmeschutz oder ein ausreichender Schallschutz fehlen,
4. Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von weniger als 2 m haben,
5. nicht wenigstens ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine Grundfläche von mindestens 9 qm hat,
6. Fußböden, Decken oder Wände dauernd durchfeuchtet sind oder
7. ausreichende Tageslicht- und Luftzufuhr nicht gewährleistet sind.

§ 3 Abs. 4 findet entsprechende Anwendung.

(3) Von einer Anordnung nach Absatz 1 ist abzusehen, oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit der Verfügungsberechtigte die Kosten der Mängelbeseitigung auch unter Ausschöpfen aller Finanzierungsmöglichkeiten weder durch eigene noch durch fremde Mittel decken oder die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus Erträgen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufbringen kann.

(4) Erfüllt ein Mangel nach Absatz 1 und 2 zugleich die Voraussetzungen für Anordnungen nach § 3, so ist nur § 3 anzuwenden.

## **§ 9 Gebäude und Außenanlagen**

(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann die erforderlichen Anordnungen treffen, damit Gebäude mit Wohnungen oder Wohnräumen, zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen so instandgesetzt, verbessert oder benutzt werden, daß die Bewohner nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden oder daß der bestimmungsgemäße Gebrauch von Gebäuden oder Außenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

(2) Eine erhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs kann auch vorliegen, wenn

1. die Hausflure oder Treppenräume nicht ordnungsgemäß verputzt oder gestrichen sind oder die letzte malermäßige Instandsetzung mehr als 15 Jahre zurückliegt, es sei denn, die besondere Art des Materials erübrigt eine malermäßige Instandsetzung,
2. die zu einem Grundstück gehörenden Vorgärten, Lichthöfe, Lichtschächte, Treppenräume, Böden und sonstige Räume unzumutbar verschmutzt sind,
3. die Hauseingangstür nicht abschließbar ist,
4. die zu den Mietkellern führenden Kellervorräume oder Kellergänge nicht elektrisch beleuchtet werden können,
5. Treppen, Aufzüge und allgemein zugängliche Räume einschließlich ihrer Beleuchtungsanlagen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen,
6. Dächer keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse, Wärmeverluste und Feuchtigkeit bieten.

(3) Die Vorschriften der §§ 3 bis 6, 8 Abs. 2 und 3 sowie der §§ 10 und 11 finden sinngemäß Anwendung.

### **Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland**

Vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1),  
geändert durch Gesetz vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2347)

#### **Art. 70 Gesetzgebung des Bundes und der Länder**

(1) Die Länder haben das Recht der Gesetzgebung, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bunde Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.

(2) Die Abgrenzung der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern bemißt sich nach den Vorschriften dieses Grundgesetzes über die ausschließliche und die konkurrierende Gesetzgebung.

### **Verfassung von Berlin**

Vom 23. November 1995 (GVBl. S. 779),  
geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 114)

#### **Artikel 59 Gesetzesvorbehalt; Gesetzesvorlagen**

(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.

## **Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz**

Vom 27.04.1953

zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2094)

### **§ 5 Anzuwendende Vollstreckungsvorschriften**

(1) Das Verwaltungszwangsverfahren und der Vollstreckungsschutz richten sich im Falle des § 4 nach den Vorschriften der Abgabenordnung (§§ 77, 249 bis 258, 260, 262 bis 267, 281 bis 317, 318 Abs. 1 bis 4, §§ 319 bis 327).

(2) Wird die Vollstreckung im Wege der Amtshilfe von Organen der Länder vorgenommen, so ist sie nach landesrechtlichen Bestimmungen durchzuführen.

## **Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung**

Vom 21. April 2016 (GVBl. 2016, 218),

geändert durch Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVBl. S. 462)

### **§ 8 Vollstreckung**

(1) Für das Vollstreckungsverfahren der Behörden Berlins gilt das Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 201-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. November 2014 (BGBl. I S. 1770) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung. § 11 Absatz 3 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes gilt mit der Maßgabe, dass die Höhe des Zwangsgeldes höchstens 50 000 Euro beträgt. § 7 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes gilt mit der Maßgabe, dass für Maßnahmen im Straßenverkehr auch der Polizeipräsident in Berlin, die Bezirksämter von Berlin und die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Vollzugsbehörden sind. § 19 Absatz 1 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes gilt mit der Maßgabe, dass für Amtshandlungen im Zusammenhang mit Vollstreckungsmaßnahmen nach § 10 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes zur Deckung des Verwaltungsaufwands Gebühren nach den Vorschriften des Gesetzes über Gebühren und Beiträge vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), das zuletzt durch Artikel IV des Gesetzes vom 18. November 2009 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung erhoben werden.

(...)

## **Baugesetzbuch**

vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### **§ 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags**

(1) Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der folgenden Vorschriften.

(2) Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);

3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

(3) Der Erschließungsbeitrag kann für den Grunderwerb, die Freilegung und für Teile der Erschließungsanlagen selbständig erhoben werden (Kostenspaltung).

(4) Das Recht, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind, bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

### **Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Zwangsversteigerungsgesetz)**

Vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 713),  
geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

#### **§ 10 Rangordnung der Rechte**

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

1. der Anspruch eines die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers auf Ersatz seiner Ausgaben zur Erhaltung oder nötigen Verbesserung des Grundstücks, im Falle der Zwangsversteigerung jedoch nur, wenn die Verwaltung bis zum Zuschlage fort dauert und die Ausgaben nicht aus den Nutzungen des Grundstücks erstattet werden können;

1a. im Falle einer Zwangsversteigerung, bei der das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners eröffnet ist, die zur Insolvenzmasse gehörenden Ansprüche auf Ersatz der Kosten der Feststellung der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt; diese Kosten sind nur zu erheben, wenn ein Insolvenzverwalter bestellt ist, und pauschal mit vier vom Hundert des Wertes anzusetzen, der nach § 74a Abs. 5 Satz 2 festgesetzt worden ist;

2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5 vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet;

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;

4. die Ansprüche aus Rechten an dem Grundstück, soweit sie nicht infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind, einschließlich der Ansprüche auf Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind; Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen, insbesondere Zinsen, Zuschläge, Verwaltungskosten oder Rentenleistungen, genießen das Vorrecht dieser Klasse nur wegen der laufenden und der aus den letzten zwei Jahren rückständigen Beträge;

5. der Anspruch des Gläubigers, soweit er nicht in einer der vorhergehenden Klassen zu befriedigen ist;

6. die Ansprüche der vierten Klasse, soweit sie infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind;

7. die Ansprüche der dritten Klasse wegen der älteren Rückstände;

8. die Ansprüche der vierten Klasse wegen der älteren Rückstände.

(...)

### **Abgabenordnung**

Vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866),  
geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745)

### **§ 285 Vollziehungsbeamte**

(1) Die Vollstreckungsbehörde führt die Vollstreckung in bewegliche Sachen durch Vollziehungsbeamte aus.

(2) Dem Vollstreckungsschuldner und Dritten gegenüber wird der Vollziehungsbeamte zur Vollstreckung durch schriftlichen oder elektronischen Auftrag der Vollstreckungsbehörde ermächtigt; der Auftrag ist auf Verlangen vorzuzeigen.

### **§ 286 Vollstreckung in Sachen**

(1) Sachen, die im Gewahrsam des Vollstreckungsschuldners sind, pfändet der Vollziehungsbeamte dadurch, dass er sie in Besitz nimmt.

(2) Andere Sachen als Geld, Kostbarkeiten und Wertpapiere sind im Gewahrsam des Vollstreckungsschuldners zu lassen, wenn die Befriedigung hierdurch nicht gefährdet wird. Bleiben die Sachen im Gewahrsam des Vollstreckungsschuldners, so ist die Pfändung nur wirksam, wenn sie durch Anlegung von Siegeln oder in sonstiger Weise ersichtlich gemacht ist.

(3) Der Vollziehungsbeamte hat dem Vollstreckungsschuldner die Pfändung mitzuteilen.

(4) Diese Vorschriften gelten auch für die Pfändung von Sachen im Gewahrsam eines Dritten, der zu ihrer Herausgabe bereit ist.

### **§ 309 Pfändung einer Geldforderung**

(1) Soll eine Geldforderung gepfändet werden, so hat die Vollstreckungsbehörde dem Drittschuldner schriftlich zu verbieten, an den Vollstreckungsschuldner zu zahlen, und dem Vollstreckungsschuldner schriftlich zu gebieten, sich jeder Verfügung über die Forderung, insbesondere ihrer Einziehung, zu enthalten (Pfändungsverfügung). Die elektronische Form ist ausgeschlossen.

(2) Die Pfändung ist bewirkt, wenn die Pfändungsverfügung dem Drittschuldner zugestellt ist. Die an den Drittschuldner zuzustellende Pfändungsverfügung soll den beizutreibenden Geldbetrag nur in einer Summe, ohne Angabe der Steuerarten und der Zeiträume, für die er geschuldet wird, bezeichnen. Die Zustellung ist dem Vollstreckungsschuldner mitzuteilen.

(3) Bei Pfändung des Guthabens eines Kontos des Vollstreckungsschuldners bei einem Kreditinstitut gelten die §§ 833a und 850I der Zivilprozessordnung entsprechend. § 850I der Zivilprozessordnung gilt mit der Maßgabe, dass Anträge bei dem nach § 828 Abs. 2 der Zivilprozessordnung zuständigen Vollstreckungsgericht zu stellen sind.

### **§ 310 Pfändung einer durch Hypothek gesicherten Forderung**

(1) Zur Pfändung einer Forderung, für die eine Hypothek besteht, ist außer der Pfändungsverfügung die Aushändigung des Hypothekenbriefs an die Vollstreckungsbehörde erforderlich. Die Übergabe gilt als erfolgt, wenn der Vollziehungsbeamte den Brief wegnimmt. Ist die Erteilung des Hypothekenbriefs ausgeschlossen, so muss die Pfändung in das Grundbuch eingetragen werden; die Eintragung erfolgt auf Grund der Pfändungsverfügung auf Ersuchen der Vollstreckungsbehörde.

(2) Wird die Pfändungsverfügung vor der Übergabe des Hypothekenbriefs oder der Eintragung der Pfändung dem Drittschuldner zugestellt, so gilt die Pfändung diesem gegenüber mit der Zustellung als bewirkt.

(3) Diese Vorschriften gelten nicht, soweit Ansprüche auf die in § 1159 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Leistungen gepfändet werden. Das Gleiche gilt bei einer Sicherungshypothek im Fall des § 1187 des Bürgerlichen Gesetzbuchs von der Pfändung der Hauptforderung.

### **§ 322 Verfahren**

(...)

(4) Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung soll die Vollstreckungsbehörde nur beantragen, wenn festgestellt ist, dass der Geldbetrag durch Vollstreckung in das bewegliche Vermögen nicht beigetrieben werden kann.

(...)

### **§ 323 Vollstreckung gegen den Rechtsnachfolger**

Ist nach § 322 eine Sicherungshypothek, eine Schiffshypothek oder ein Registerpfandrecht an einem Luftfahrzeug eingetragen worden, so bedarf es zur Zwangsversteigerung aus diesem Recht nur dann eines Duldungsbescheids, wenn nach der Eintragung dieses Rechts ein Eigentumswechsel eingetreten ist. Satz 1 gilt sinngemäß für die Zwangsverwaltung aus einer nach § 322 eingetragenen Sicherungshypothek.

### **Grundbuchordnung**

vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114),  
geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745)

### **§ 54 Öffentliche Lasten**

Die auf einem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten als solche sind von der Eintragung in das Grundbuch ausgeschlossen, es sei denn, daß ihre Eintragung gesetzlich besonders zugelassen oder angeordnet ist.

### **Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverordnung)**

Vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114),  
geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745)

### **§ 93 a Eintragung öffentlicher Lasten**

Öffentliche Lasten auf einem Grundstück, die im Grundbuch einzutragen sind oder eingetragen werden können, werden nach Maßgabe des § 10 in der zweiten Abteilung eingetragen.