

Der Senat von Berlin
SBW IV A 3
Tel.: 901394770

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin

über Zweite Verordnung zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

**Zweite Verordnung
zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung**

Vom 30. August 2022

Auf Grund des § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 3 und 7 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Gesetz vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1131) geändert worden ist, verordnet der Senat:

Artikel 1

Die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014 (GVBl. S. 73), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 2. Juli 2019 (GVBl. S. 475) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Für Ersatzwohnraum gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1, 2 und 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes darf keine höhere Nettokaltmiete verlangt werden als 9,17 Euro pro Quadratmeter monatlich.“

b) Absatz 8 wird aufgehoben.

2. § 4 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Nummer 2 werden die Wörter „§ 3 Absatz 1 Satz 1“ durch die Wörter „§ 3 Absatz 2 Satz 1“ ersetzt.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird die Angabe „6 Euro“ durch die Angabe „10,55 Euro“ ersetzt.

bb) In Nummer 2 wird die Angabe „2400 Euro“ durch die Angabe „4100 Euro“ ersetzt.

Artikel 2

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

A. Begründung:

a) Allgemeines:

Ausgangslage

Der Senat von Berlin (Verordnungsgeber) hat auf der Grundlage der Verordnungsermächtigung des § 1 Absatz 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) vom 4. März 2014, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 2. Juli 2019 (GVBl. S. 475), erlassen. Auf der Grundlage des § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2, 3, 5, 6 und 7 ZwVbG, zuletzt geändert am 27. September 2021 (GVBl. S. 1131), wird diese Verordnung durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung aktualisiert. Die Änderung erfolgt insbesondere zur Anpassung der Miethöchstgrenze für den Ersatzwohnraum an die wohnungswirtschaftlichen und Einkommensentwicklungen.

b) Einzelbegründung:

Zu 1a) Nach § 3 Absatz 2 Satz 1 und 2 ZwVbG ist im Falle der Schaffung von Ersatzwohnraum für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage sicherzustellen, dass dieser bei einer Vermietung nur zu einer Miete überlassen wird, die von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden kann. Die Höchstgrenze für eine solche angemessene Miete war durch die Verordnung vom 16. Oktober 2018 (GVBl. S. 607) auf der Grundlage von § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 7 ZwVbG auf 7,92 Euro nettokalt pro Quadratmeter monatlich festgelegt worden.

Nach § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 7 ZwVbG sind die Anforderungen an die Beschaffenheit und Bedingungen des angemessenen Ersatzwohnraums gemäß § 3 Absatz 2 ZwVbG durch Rechtsverordnung des Senats zu bestimmen. Die Ermächtigungsgrundlage erfordert eine regelmäßige Überprüfung des durch die Verordnung festgelegten Wertes. Der zuletzt 2018 ermittelte Betrag war daher der aktuellen Entwicklung anzupassen und wird auf 9,17 Euro festgelegt.

Der Berechnung der zweckentfremdungsrechtlich höchstens zulässigen Miethöhe zugrunde gelegt wurde das Median-Haushaltsnettoeinkommen

eines Berliner Haushalts mit einem Angestellten/Arbeiter als Haupteinkommensbezieher, welches im Jahr 2019 aus dem aktuellen Erhebungszeitraum 2.500 Euro betrug (Quelle: Auskunft des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 22. September 2020). Unter Berücksichtigung einer Zumutbarkeitsgrenze für die Bruttokaltmiete in Höhe von 30 % des verfügbaren Einkommens (Gesetzesbegründung, Einzelbegründung zu § 3 Absatz 1 AbgH.-Drs. 18/0815) und einer durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 73,2 m² (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2020) ergibt sich als Höchstgrenze für eine angemessene Miete ein auf die letzte Nachkommastelle gerundeter Betrag in Höhe von 10,20 Euro pro Quadratmeter monatlich.

Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten (-vorauszahlungen) lagen im Jahr 2018 bei 1,70 Euro je Quadratmeter (Mietspiegel 2019).

Einkommen und Wohnfläche:

Das Median-Haushaltsnettoeinkommen eines Berliner Haushalts mit einem Angestellten/Arbeiter als Haupteinkommensbezieher betrug 2016 2.275 Euro und 2019 2.500 Euro. Der Anstieg in dem Dreijahreszeitraum betrug etwa 10% (9,9%). Das entspricht einem durchschnittlichen Anstieg (geometrisches Mittel) von etwa 3,2% pro Jahr. Fortgeschrieben auf das Jahr 2021 (Ergebnisse des Amtes für Statistik liegen mit Stand Januar 2022 noch nicht vor) ergibt dies einen prognostizierten Wert von 2.663 Euro (2.500 Euro x 1,032). Bei einer maximalen Bruttokaltmietenbelastung von 30 % ergibt sich demnach $2.663 \text{ Euro} \times 30\% = 798,9 \text{ Euro} / 73,2 \text{ m}^2 = 10,91 \text{ Euro/m}^2$. Die durchschnittliche Wohnfläche ist laut Amt für Statistik zwischen 2016 bis 2020 unverändert (73,2 m²) und wird auch für 2021 mit 73,2 m² berücksichtigt.

Kalte Betriebskosten:

Laut Endbericht zum Berliner Mietspiegel lagen die vorausgezahlten kalten Betriebskosten im Durchschnitt im Jahr 2014 bei 1,62 Euro/m²/mtl. und 2018 bei 1,70 Euro/m²/mtl. Das entspricht einer Steigerung um 4,94 % in vier Jahren bzw. 1,24 % p.a. Linear auf zwei Jahre fortgeschrieben ergeben sich folgende Betriebskosten: $1,70 \text{ Euro/m}^2 \times 102,48/100 = 1,74 \text{ Euro/m}^2/\text{mtl}$.

Auf dieser Grundlage wurde die angemessene Nettokaltmiete in Höhe von 9,17 Euro/m² berechnet ($10,91 \text{ Euro/m}^2 - 1,74 \text{ Euro/m}^2 = 9,17 \text{ Euro/m}^2$).

- Zu 1b) Die Regelungen in dem zu streichenden Absatz erübrigen sich durch den mit Gesetz vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1131) eingefügten § 5a Absatz 1 Satz 9 ZwVbG.
- Zu 2a) Es handelt sich um eine rein redaktionelle Änderung, bedingt durch entsprechende Änderungen im ZwVbG.
- Zu 2b) aa) Die Obergrenze für die Ausgleichszahlung gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 1 ZwVbVO war durch die Verordnung vom 16. Oktober 2018 (GVBl. S. 607) auf der Grundlage von § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 3 ZwVbG auf 6 Euro pro Quadratmeter monatlich festgelegt worden. Diese Festlegung basierte auf der Überlegung, dass es in Berlin keinen Gewerbemietenspiegel gibt, mit dem die Miethöhe des zweckfremden Wohnraums in Relation gesetzt werden könnte. Deshalb wurde als Regeloberwert der Durchschnitt aller ortsüblichen Vergleichsmieten des Berliner Mietenspiegels 2017 in Höhe von 6,39 Euro/m²/mtl. netto/kalt zugrunde gelegt und um Überkompensationen zu vermeiden auf 6,00 Euro/m²/mtl. nach unten gerundet.
Jetzt wird die Obergrenze der Ausgleichszahlung an den durchschnittlichen Angebotsmieten des Jahres 2021 ausgerichtet. Im Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (dort Seite 71) für das Jahr 2021 wird dieser Durchschnittswert mit 10,55 Euro pro Quadratmeter angegeben. Die Überlegung, dass frei verfügbarer Wohnungen im Durchschnitt auf dem Berliner Wohnungsmarkt für diesen Wert und nicht für den Durchschnittswert des jeweiligen Mietenspiegels angeboten werden, machen diesen Paradigmenwechsel notwendig und nachvollziehbar.
- Zu 2b) bb) Die Obergrenze für die Ausgleichszahlung gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbVO war vor dem Hintergrund allgemein gestiegener durchschnittlicher Kosten, insbesondere bei Ersatzwohnraum, ebenfalls anzupassen und von 2.400 Euro/m² auf 3.400 Euro/m² anzuheben. Sie orientiert sich an den gegenwärtigen Baukosten.
Die Einschätzung basiert auf ausgewerteten Bauvorhaben landeseigener Wohnungsunternehmen sowie auf Durchschnittswerten, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) übermittelt hat. Demnach betragen die durchschnittlichen Baukosten (Kostengruppe 200 bis 700) im Jahre 2020 rund 3.300 Euro/m². Bezogen auf die Preisindexentwicklung für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer lag die durchschnittliche Preissteigerung der letzten fünf Jahre (2015-2020) bei 22,5 %. Das entspricht einer durchschnittlichen Preissteigerung (geometrisches Mittel) von etwa 4,1 % p.a. Demnach ergibt

sich eine aktuelle Einschätzung der Baukosten für 2021 von rund 3.435 Euro/m² (3.300 Euro/m² x 1,041).

Da die Hälfte des Jahres 2022 bereits verstrichen ist, wird zusätzlich auf die Veränderung des Baupreisindex mit Stand Februar 2022 abgestellt, davon ausgehend, dass sich auch der Jahresdurchschnitt mindestens in dieser Größenordnung bewegt. Die Berechnung lautet:

$3.600 \cdot 1,145 = 4.122$ Euro.

Aus Praktikabilitätsgründen wird leicht abgerundet auf 4.100 Euro.

c) Umgang mit der Stellungnahme des Rats der Bürgermeister:

Der Rat der Bürgermeister fasste am 21. Juli 2022 folgenden Beschluss:

„Der Vorlage kann unter Berücksichtigung des folgenden Sachverhaltes zugestimmt werden:

Die Obergrenzen für Ausgleichszahlungen nach § 4 Abs. 3 S. 1 und 2 ZwVbVO sind zu niedrig angesetzt. Die 6,50 Euro monatliche Ausgleichszahlung nach § 4 Abs. 3 S. 1 ZwVbVO richtet sich als Regeloberwert nach dem Durchschnitt aller ortsüblichen Vergleichsmieten des Berliner Mietspiegels 2021 in Höhe von 6,79 Euro/m²/mtl. netto/kalt. Um eine Überkompensationen zu vermeiden, wurde der Wert auf 6,50 Euro/m²/mtl. nach unten gerundet.

Der Betrag von 3.400 Euro pro Quadratmeter nach § 4 Abs. 3 S. 2 ZwVbVO als einmalige Ausgleichsabgabe orientiert sich an den gegenwärtigen Baukosten.

In beiden Fällen sind die Zahlen aber nicht realistisch mit dem, was der Markt aktuell hergibt. Wohnungen werden zurzeit mit deutlich mehr als 3.400 Euro pro Quadratmeter verkauft. Das Signal der Abschreckung mit einer vergleichsweise milden Summe von 3.400 Euro pro Quadratmeter geht dabei fehl. Die Höhe der Ausgleichszahlung ist zu gering und müsste deutlich höher angesetzt werden. Dasselbe gilt für eine monatliche Ausgleichsabgabe von 6,50 Euro pro Quadratmeter. Es ist zu bedenken, dass nicht für jeden Stadtteil oder Bezirk der Durchschnitt als ortsübliche Vergleichsmiete des Berliner Mietspiegels zugrunde gelegt werden kann. Besonders für hochwertigere Innenstadtlagen sind 6,50 Euro nicht realistisch und haben somit auch keinen abschreckenden Charakter - Eigentümer zahlen lieber diese milde Ausgleichsabgabe, um Wohnraum weiterhin gewinnbringend zweckentfremden zu können.“

Der Senat hat diese Hinweise aufgegriffen. Die in der Verordnung festgelegten Ausgleichszahlungen dürfen, damit sie gerichtsfest sind, allerdings nicht allein aus Gründen der Abschreckung gesetzt werden, sondern müssen plausibel ableitbar und nachvollziehbar sein.

Die in der dem Rat der Bürgermeister ursprünglich vorgelegten Fassung der Verordnung ausgewiesene Ausgleichszahlung in Höhe von 3.400 Euro pro Quadratmeter wurde aufgrund aktuell vorliegender Daten und Indizes auf 4.100 Euro angehoben (siehe hierzu die Einzelbegründung zu 2b bb)).

Die in der dem Rat der Bürgermeister ursprünglich vorgelegte Fassung der Verordnung ausgewiesene, monatliche Ausgleichszahlung in Höhe von 6,50 Euro pro Quadratmeter wurde entsprechend der Stellungnahme des Rats der Bürgermeister auf 10,55 Euro angehoben (siehe hierzu die Einzelbegründung zu 2b aa)). Die Höhe der Ausgleichszahlung wird aus dem Durchschnitt der Angebotsmieten des Jahres 2021 abgeleitet.

B. Rechtsgrundlage

§ 1 Absatz 1 und 2 Satz 2 Nummer 3 und 7 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG) vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1131).

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen
Keine.

D. Gesamtkosten
Keine.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg
Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben
Keine

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen
Unmittelbar durch die Verordnung: Keine.
Es ist nicht abschätzbar, inwieweit die Neuregelung der Genehmigungsverfahren für die zweckfremde Nutzung der Haupt- und Nebenwohnung einen Anstieg der Genehmigungsanträge in den zuständigen Bezirksamtern nach sich zieht.

Da diese Genehmigungen auch unbefristet erteilt werden können, kann man nach einem eventuellen zeitlich begrenzten Anstieg der Genehmigungsanträge von einem entsprechenden Absinken der Fallzahlen ausgehen, so dass es nur zu temporären Mehrbelastungen für die bezirklichen Wohnungsämter kommen dürfte.

Berlin, den 30. August 2022

Der Senat von Berlin

Franziska Giffey

.....

Regierende Bürgermeisterin

Andreas Geisel

.....

Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

I. Gegenüberstellung der Verordnungstexte

Alte Fassung

Neue Fassung

Alte Fassung	Neue Fassung
<p>Erste Verordnung über die Änderung der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum</p> <p style="text-align: center;">§ 1 Geltungsbereich</p> <p>(1) Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist gemäß § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt.</p> <p>(2) Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt nicht dieser Verordnung.</p> <p style="text-align: center;">§ 2 Wohnfläche, Umwandlung, Zusammenlegung, Umwidmung</p> <p>(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Maßgeblich für die Berechnung sind die Vorschriften der</p>	<p>Zweite Verordnung über die Änderung der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum</p> <p style="text-align: center;">§ 1 Geltungsbereich</p> <p>(1) Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist gemäß § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt.</p> <p>(2) Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt nicht dieser Verordnung.</p> <p style="text-align: center;">§ 2 Wohnfläche, Umwandlung, Zusammenlegung, Umwidmung</p> <p>(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Maßgeblich für die Berechnung sind die Vorschriften der Wohnflächen-</p>

<p>Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung. Abweichend hiervon bleiben die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen unberücksichtigt.</p>	<p>verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung. Abweichend hiervon bleiben die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen unberücksichtigt.</p>
<p>(2) Die Umwandlung von Räumlichkeiten in einen Nebenraum, insbesondere in einen Baderaum, sowie die Zusammenlegung von Räumlichkeiten oder deren Zuordnung zu einer anderen Wohnung stellen keine Zweckentfremdung dar, wenn im Anschluss eine Wohnnutzung erfolgt.</p>	<p>(2) Die Umwandlung von Räumlichkeiten in einen Nebenraum, insbesondere in einen Baderaum, sowie die Zusammenlegung von Räumlichkeiten oder deren Zuordnung zu einer anderen Wohnung stellen keine Zweckentfremdung dar, wenn im Anschluss eine Wohnnutzung erfolgt.</p>
<p>(2) Werden zur dauernden Wohnnutzung geeignete Räumlichkeiten erst nach Inkrafttreten dieser Verordnung tatsächlich und rechtlich zu Wohnzwecken bestimmt oder zu diesen Zwecken genutzt (Umwidmung), findet das Zweckentfremdungsverbot Anwendung.</p>	<p>(3) Werden zur dauernden Wohnnutzung geeignete Räumlichkeiten erst nach Inkrafttreten dieser Verordnung tatsächlich und rechtlich zu Wohnzwecken bestimmt oder zu diesen Zwecken genutzt (Umwidmung), findet das Zweckentfremdungsverbot Anwendung</p>
<p>(3)</p>	<p>(3)</p>
<p style="text-align: center;">§ 3 Genehmigung, Ausnahmen und Registrierung</p>	<p style="text-align: center;">§ 3 Genehmigung, Ausnahmen und Registrierung</p>
<p>(1) Genehmigungsfreiheit besteht für die Vermietung von Wohnraum zum Zweck der Überlassung zu Wohnzwecken</p>	<p>(1) Genehmigungsfreiheit besteht für die Vermietung von Wohnraum zum Zweck der Überlassung zu Wohnzwecken an Leistungserbringende und Zuwendungsempfängende</p>

<p>an Leistungserbringende und Zuwendungsempfangende</p> <p>a) der Kinder- und Jugendhilfe sowie der Sozialhilfe, mit denen eine Vereinbarung nach den §§ 78a ff. Aachtes Buch Sozialgesetzbuch - Kinder - und Jugendhilfe - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2012 (BGBl. I S. 2022), das zuletzt durch Artikel 10 Absatz 10 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3618), geändert worden ist oder §§ 75 Absatz 3 und 4 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch - Sozialhilfe - in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022, 3023), das zuletzt durch Gesetz vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 1117) geändert worden ist, mit dem Land Berlin abgeschlossen worden ist, für die Dauer der Vereinbarung,</p> <p>b) die Schutz der von Gewalt betroffenen Frauen und deren Kindern gewähren, die ein Frauenhaus, eine Zufluchtswohnung oder eine sogenannte Zweite-Stufe-Wohnung betreiben und von der für Frauenpolitik zuständigen Senatsverwaltung mit Haushaltsmitteln nach den §§ 23, 44 Landeshaushaltsordnung (LHO) über Zuwendungen finanziert werden, oder diese Aufgabe auf Grundlage einer Vereinbarung mit dem Land Berlin wahrnehmen,</p> <p>c) die Angebote der pflegerischen Versorgung nach dem Elften Buch</p>	<p>a) der Kinder- und Jugendhilfe sowie der Sozialhilfe, mit denen eine Vereinbarung nach den §§ 78a ff. Aachtes Buch Sozialgesetzbuch - Kinder - und Jugendhilfe - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2012 (BGBl. I S. 2022), das zuletzt durch Artikel 10 Absatz 10 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3618), geändert worden ist oder §§ 75 Absatz 3 und 4 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch - Sozialhilfe - in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022, 3023), das zuletzt durch Gesetz vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 1117) geändert worden ist, mit dem Land Berlin abgeschlossen worden ist, für die Dauer der Vereinbarung,</p> <p>b) die Schutz der von Gewalt betroffenen Frauen und deren Kindern gewähren, die ein Frauenhaus, eine Zufluchtswohnung oder eine sogenannte Zweite-Stufe-Wohnung betreiben und von der für Frauenpolitik zuständigen Senatsverwaltung mit Haushaltsmitteln nach den §§ 23, 44 Landeshaushaltsordnung (LHO) über Zuwendungen finanziert werden, oder diese Aufgabe auf Grundlage einer Vereinbarung mit dem Land Berlin wahrnehmen,</p> <p>c) die Angebote der pflegerischen Versorgung nach dem Elften Buch</p>
--	---

Sozialgesetzbuch - Soziale Pflegeversicherung - in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014, 1015), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2757) geändert worden ist, oder Angebote der hospizlichen Versorgung nach dem Fünften Buch Sozialgesetzbuch - Gesetzliche Krankenversicherung - in der Fassung von Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2477, 2482), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist, erbringen oder Projekte der Pflege- und Altenhilfe anbieten, die durch das Land Berlin gefördert werden und über den entsprechenden Vereinbarungen geschlossen wurden,

- d) die im Rahmenfördervertrag des Landes Berlin mit den Wohlfahrtsverbänden in den Förderprogrammen Integriertes Gesundheitsprogramm (IGP), Integriertes Sozialprogramm (ISP) und Infrastrukturförderprogramm Stadtteilzentren (IFP) in den Bereichen Gesundheit und Soziales gefördert werden,

Die zweckfremde Nutzung muss von den in Satz 1 genannten Institutionen gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt werden. Der Anzeige müssen die in Satz 1 genannten Vereinbarungen oder Zuwendungsbescheide beigefügt werden.

Sozialgesetzbuch - Soziale Pflegeversicherung - in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014, 1015), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2757) geändert worden ist, oder Angebote der hospizlichen Versorgung nach dem Fünften Buch Sozialgesetzbuch - Gesetzliche Krankenversicherung - in der Fassung von Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2477, 2482), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist, erbringen oder Projekte der Pflege- und Altenhilfe anbieten, die durch das Land Berlin gefördert werden und über den entsprechenden Vereinbarungen geschlossen wurden,

- d) die im Rahmenfördervertrag des Landes Berlin mit den Wohlfahrtsverbänden in den Förderprogrammen Integriertes Gesundheitsprogramm (IGP), Integriertes Sozialprogramm (ISP) und Infrastrukturförderprogramm Stadtteilzentren (IFP) in den Bereichen Gesundheit und Soziales gefördert werden,

Die zweckfremde Nutzung muss von den in Satz 1 genannten Institutionen gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt werden. Der Anzeige müssen die in Satz 1 genannten Vereinbarungen oder Zuwendungsbescheide beigefügt werden.

<p>(2) Eine Genehmigung kann rückwirkend auf den Beginn der Zweckentfremdung erstreckt werden.</p> <p>(3) Mieterinnen und Mieter haben ihrem Antrag die Zustimmung der Vermieterinnen und Vermieter beizufügen.</p> <p>(4) Für Ersatzwohnraum gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 des Zweckentfremdungs-verbot-Gesetzes darf keine höhere Nettokaltmiete verlangt werden als <u>7,92</u> Euro pro Quadratmeter monatlich.</p> <p>(5) Genehmigungen sind im Allgemeinen auf die Dauer des entsprechenden Nutzungsverhältnisses zu befristen.</p> <p>(6) Eine für Vorhaben gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 3 bis 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes erforderliche Genehmigung wird ersetzt durch</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach § 177 Absatz 1 des Baugesetzbuches, 2. ein Abbruchgebot nach § 179 Absatz 1 des Baugesetzbuches, 3. eine Mietaufhebungsverfügung nach § 182 des Baugesetzbuches oder 	<p>(2) Eine Genehmigung kann rückwirkend auf den Beginn der Zweckentfremdung erstreckt werden.</p> <p>(3) Mieterinnen und Mieter haben ihrem Antrag die Zustimmung der Vermieterinnen und Vermieter beizufügen.</p> <p>(4) Für Ersatzwohnraum gemäß <u>§ 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1, 2 und 4</u> des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes darf keine höhere Nettokaltmiete verlangt werden als <u>9,17 Euro</u> pro Quadratmeter monatlich.</p> <p>(5) Genehmigungen sind im Allgemeinen auf die Dauer des entsprechenden Nutzungsverhältnisses zu befristen.</p> <p>(6) Eine für Vorhaben gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 3 bis 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes erforderliche Genehmigung wird ersetzt durch</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach § 177 Absatz 1 des Baugesetzbuches, 2. ein Abbruchgebot nach § 179 Absatz 1 des Baugesetzbuches, 3. eine Mietaufhebungsverfügung nach § 182 des Baugesetzbuches oder
--	---

<p>4. einen Vertrag nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches zur Vorbereitung beziehungsweise Durchführung von Ordnungs- und / oder Baumaßnahmen sowie Modernisierungsmaßnahmen zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer bei Vorliegen einer schriftlichen Entmietungsgenehmigung des zuständigen Bezirksamtes; entsprechendes gilt für Maßnahmen außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete.</p> <p>(7) Ein bau- oder wohnungsaufsichtsrechtliches Benutzungsverbot ersetzt eine Genehmigung für Leerstand im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.</p> <p>(8) Auch für die Bewerbung von Räumlichkeiten nach § 2 Absatz 2 Nummer 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes bedarf es der vorherigen schriftlichen Anzeige und einer deutlich sichtbaren Angabe der Registriernummer.</p> <p style="text-align: center;">§ 4 Ausgleichszahlungen</p> <p>(1) Eine Genehmigung gemäß § 3 ist in der Regel mit der Auflage zur</p>	<p>4. einen Vertrag nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches zur Vorbereitung beziehungsweise Durchführung von Ordnungs- und / oder Baumaßnahmen sowie Modernisierungsmaßnahmen zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer bei Vorliegen einer schriftlichen Entmietungsgenehmigung des zuständigen Bezirksamtes; entsprechendes gilt für Maßnahmen außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete.</p> <p>(7) Ein bau- oder wohnungsaufsichtsrechtliches Benutzungsverbot ersetzt eine Genehmigung für Leerstand im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.</p> <p>(8) (wurde gestrichen)</p> <p style="text-align: center;">§ 4 Ausgleichszahlungen</p> <p>(1) Eine Genehmigung gemäß § 3 ist in der Regel mit der Auflage zur Entrichtung einer Ausgleichszahlung zu verbinden.</p>
---	--

<p>Entrichtung einer Ausgleichszahlung zu verbinden.</p>	
<p>(2) Ausgleichszahlungen werden nicht verlangt für die Fälle nach</p>	<p>(2) Ausgleichszahlungen werden nicht verlangt für die Fälle nach</p>
<p>1. § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Leerstand)</p>	<p>1. § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Leerstand)</p>
<p>2. § 3 Absatz 1 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum),</p>	<p>2. § 3 Absatz 2 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum),</p>
<p>(3) In der Regel ist bei Zweckentfremdungen nach</p>	<p>(3) In der Regel ist bei Zweckentfremdungen nach</p>
<p>1. § 2 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine laufende Ausgleichszahlung in Höhe von monatlich bis zu 6 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten,</p>	<p>1. § 2 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine laufende Ausgleichszahlung in Höhe von monatlich bis zu <u>10,55 Euro</u> je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten,</p>
<p>2. § 2 Absatz 1 Nummer 3 und 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu 2400 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten.</p>	<p>2. § 2 Absatz 1 Nummer 3 und 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu <u>4100 Euro</u> je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten.</p>
<p>(4) Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall vom zuständigen Bezirksamt auf Antrag oder von Amts wegen abgesenkt oder es kann ein Verzicht erklärt werden, insbesondere, wenn bei</p>	<p>(4) Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall vom zuständigen Bezirksamt auf Antrag oder von Amts wegen abgesenkt oder es kann ein Verzicht erklärt werden, insbesondere, wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in</p>

<p>gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde.</p> <p style="text-align: center;">§ 5 Negativattest</p> <p>Soweit für die Nutzung von Räumlichkeiten zu anderen als Wohnzwecken eine Genehmigung nicht erforderlich ist, ist auf Antrag ein Negativattest vom zuständigen Bezirksamt auszustellen.</p> <p style="text-align: center;">§ 6 Inkrafttreten</p> <p>Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p>	<p>voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde.</p> <p style="text-align: center;">§ 5 Negativattest</p> <p>Soweit für die Nutzung von Räumlichkeiten zu anderen als Wohnzwecken eine Genehmigung nicht erforderlich ist, ist auf Antrag ein Negativattest vom zuständigen Bezirksamt auszustellen.</p> <p style="text-align: center;">§ 6 Inkrafttreten</p> <p>Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p>

II Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Zitierte Gesetze

- Art. 64 Verfassung von Berlin
- Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG)

Art. 64 Verfassung von Berlin (Stand: 17.05.2021)

(1) Durch Gesetz kann der Senat oder ein Mitglied des Senats ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung müssen im Gesetz bestimmt werden. Die Rechtsgrundlage ist in der Rechtsverordnung anzugeben.

(2) Zur Festsetzung von Bebauungsplänen und Landschaftsplänen können die Bezirke durch Gesetz ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Ermächtigung kann sich auch auf andere baurechtliche Akte, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind, sowie auf naturschutzrechtliche Veränderungsverbote erstrecken. Dies gilt nicht für Gebiete mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Das Nähere regelt ein Gesetz.

(3) Die Rechtsverordnungen nach Absatz 1 sind dem Abgeordnetenhaus unverzüglich zur Kenntnisnahme vorzulegen. Verwaltungsvorschriften sind dem Abgeordnetenhaus auf Verlangen vorzulegen.

Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) (Stand: 27.09.2021)

§ 1 Anwendungsbereich

(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.

(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:

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 sowie über Ausnahmen vom Genehmigungserfordernis und Erleichterungen im Genehmigungsverfahren, sofern öffentliche Interessen im Sinne des § 3 Absatz 3 vorliegen und diese besonders schwerwiegend sind,

3. Ausgleichszahlungen, deren Höhe, Berechnung, Zahlungsmodalitäten und Verwendung,
4. die Beseitigung von zweckfremder, ungenehmigter Wohnraumnutzung und das Anordnungsverfahren, auch im Wege des Verwaltungszwangs.
5. das Verfahren zur Registrierung von Ferienwohnungen oder Fremdenbeherbergungen und Zuteilung von Registriernummern nach § 5a Absatz 1 und 2,
6. die Angabe einer Registriernummer beim Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergungen nach § 5a Absatz 1, 2 und 4,
7. die Anforderungen an die Beschaffenheit und Bedingungen des angemessenen Ersatzwohn-raums gemäß § 3 Absatz 2.

(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.

§ 2 Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere, wenn Wohnraum

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.

(2) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn

1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Nummer 1 genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung; hierfür hat die oder der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung die Nutzung nach Absatz 1 Nummer 1 dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen;
2. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 2 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird;
3. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte;

4. Wohnraum zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen objektiven Gründen nicht mehr vermietet werden kann; dasselbe gilt, wenn eine Klage auf Duldung von Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 555a und 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches erhoben wurde, bis zur Klärung im rechtskräftigen Urteil und bis zum Abschluss der sich hieran anschließenden zügigen Baumaßnahmen;
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);

§ 3 Genehmigung

- (1) Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Kosten für die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum entsprechen.“
- (2) Es ist für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Der Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll.
- (3) Vorrangige öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.
- (4) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind
 1. insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben. Eine Genehmigung aus diesen Gründen soll auf maximal drei Jahre befristet werden. Dabei ist unter Abwägung mit den konkreten persönlichen Umständen insbesondere der Schutzzweck dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Wirtschaftliche Dispositionen, welche die Antragstellerin oder der

Antragsteller nach dem 13. Dezember 2013 getätigt haben, finden keine Berücksichtigung. Dem Antrag sind sämtliche für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen und Nachweise beizufügen. Die besonderen wirtschaftlichen Umstände, auf welche sich der Antrag stützt, sind von der Antragstellerin oder dem Antragsteller auf eigene Kosten durch ein Gutachten einer anerkannten Wirtschaftsprüferin oder eines Wirtschaftsprüfers nachzuweisen.

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

3. bei Nutzung einer Nebenwohnung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 im Einzelfall auf Antrag nur anzuerkennen, soweit diese nicht über einen befristeten Zeitraum an Dritte als Wohnraum vermietet werden kann, höchstens jedoch 90 Tagen im Jahr, es sei denn, es liegt eine unbillige Härte vor; besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung der Antragstellenden im Land Berlin, soll keine Genehmigung erteilt werden.

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

§ 4

Wohnzuführungs- und Räumungsgebot, Veränderungs- und Abrissstopp und Wiederherstellungsgebot

(1) Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume Wohnzwecken zuzuführen haben (Wohnzuführungsgebot). 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 wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, soll das zuständige Bezirksamt zum Ausgleich des Wohnraumverlustes die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum verlangen (Errichtungsgebot) oder, wenn die Errichtung von Ersatzwohnraum nicht möglich ist, 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 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.

§ 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. Die Treuhänder haben das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen.

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

(4) Soweit Verfügungsberechtigte die von dem zuständigen Bezirksamt nach Absatz 3 Satz 2 und 5 geleisteten Beträge nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstatten, haben sie den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen

Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.

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

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

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

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

§ 4b Treuhänder bei leerstehendem Wohnraum

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

(2) § 4a Absatz 2 bis 8 gilt entsprechend.

§ 5 Datenverarbeitung, Auskunfts- und Anzeigepflicht, Betreten der Wohnung

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

1. Personendaten:

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

2. Objektdaten:

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

3. Nutzungsnachweise:

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

4. Gewerbedaten:

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

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

1. Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten oder sonstigen Bewohnerinnen und Bewohnern der betroffenen Räumlichkeiten,

2. Anbietern von Telemedien im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer

1 Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1982), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes zur Fortentwicklung der Strafprozessordnung und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2099) geändert worden ist, wenn

zureichende tatsächliche Anhaltspunkte für eine Ordnungswidrigkeit vorliegen, es sich bei den in die Auskunft aufzunehmenden Daten um Bestandsdaten im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes handelt und die Auskunft erforderlich ist, um den Sachverhalt zu erforschen oder den Aufenthaltsort eines Betroffenen zu ermitteln oder

im Einzelfall die in die Auskunft aufzunehmenden Daten Bestandsdaten im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes oder Nutzungsdaten im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 3 a) Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes sind und die Auskunft zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit erforderlich ist, insbesondere um bei Bestehen eines Gefahrenverdachts ermitteln zu können, ob gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen wird,

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

4. öffentlichen Stellen durch Abfrage, insbesondere bei der Meldebehörde, bei den Ämtern des zuständigen Bezirksamtes und bei anderen Bezirksämtern, beim Grundbuchamt,

beim Handelsregister, bei der Investitionsbank Berlin sowie

5. Vermittlern, Verwaltern oder Hausverwaltungen der betroffenen Räumlichkeiten erhoben werden.

Die in Satz 1 Nummer 1 bis 5 genannten Personen, Anbietern von Telemedien und Stellen sind verpflichtet, unentgeltlich die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. Satz 2 gilt auch für Beschäftigte und Beauftragte der in Satz 1 Nummer 1, 2 und 4 genannten Auskunftspflichtigen.

Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen zu erheben. Sie können auch bei den in Satz 1 Nummer 2

bis 5 genannten Personen, Institutionen oder Anbietern von Telemedien erhoben werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen.

(3) Kommt ein Anbieter von Telemedien im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 1 Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes einer Auskunftspflicht nicht innerhalb von zwei Wochen nach, hat er auf Verlangen des zuständigen Bezirksamts Angebote, Werbung oder weitere Informationen, auf die sich das Auskunftsverlangen bezog, von den von ihm betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.

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

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

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

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

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

§ 5a

Registriernummer zum Anbieten und Bewerben von Ferienunterkünften

(1) Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere unter Nutzung eines Telemediendienstes, ist vorab durch die Nutzungsberechtigten oder sollte es keine Nutzungsberechtigten geben, durch die

Verfügungsberechtigten dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Hierbei sind Familienname, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum der Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigten, die genaue Lage der Wohnung, die Verwendung als Haupt- oder als Nebenwohnung und der verwendete oder beabsichtigte Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer anzugeben. Handelt es sich um eine juristische Person, sind deren Name, die Anschrift, unter der sie niedergelassen ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten und die Handelsregisternummer anzugeben.

Wenn sich die nach Satz 2 anzugebenden Daten ändern, sind diese Änderungen unverzüglich dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Auf Grund der Anzeige wird jeder zweckfremd zu nutzenden Wohnung eine eigene Registriernummer vom zuständigen Bezirksamt zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraums gut sichtbar anzugeben ist. Eine Registriernummer wird nicht erteilt, wenn eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung nicht genehmigt ist. Die Registriernummer erlischt, wenn der oder die Anzeigende nicht mehr persönlich Nutzungsberechtigter oder die beabsichtigte oder tatsächliche Nutzung zu anderen als Wohnzwecken nicht oder nicht mehr genehmigt ist. Die Registriernummer kann auch befristet erteilt werden. Die Sätze 1 bis 7 gelten entsprechend auch für das Anbieten und Bewerben von Räumlichkeiten nach § 2 Absatz 2 Nummer 5, wobei die Mitteilung der Registriernummer automatisiert erfolgen kann.

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

(3) Die Pflicht zur Anzeige und Angabe einer Registriernummer nach Absatz 2 besteht nicht, wenn die genaue Lage der Unterkunft sowie der vollständige Name und die Anschrift der Anbieter oder Werber gut sichtbar angegeben werden. Handelt es sich bei dem Anbieter oder dem Werber um eine juristische Person, sind beim Anbieten oder Bewerben zusätzlich zur genauen Lage der Unterkunft der Name, die Anschrift, unter der

sie niedergelassen ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten oder die Handelsregisternummer anzugeben. Die Pflicht zur Angabe der genauen Lage der Unterkunft nach Satz 1 und 2 gilt nicht bei Vermietung einzelner Zimmer, insbesondere von Hotelzimmern.

(4) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, ein automatisiertes Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3334) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung durchzuführen, um die nach § 5a Absatz 1 und 2 erhobenen Daten automatisiert auf Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz notwendig ist, darf die Meldebehörde dem zuständigen Bezirksamt im automatisierten Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes über die in § 38 Absatz 1 des Bundesmeldegesetzes r aufgeführten Daten hinaus folgende Daten übermitteln:

1. Letzte frühere Anschrift und
2. Familienstand.

(5) Die zuständigen Bezirksämter können mit Hilfe automatisierter Verfahren anlasslos Daten, die allgemein zugänglichen Quellen entnommen werden können, verarbeiten, um in Stichproben festzustellen, ob bei Angeboten oder Werbung für Ferienwohnungen und sonstige Unterkünfte eine Registriernummer oder die Geschäftsdaten des Anbieters und die genaue Lage der Unterkünfte angegeben sind oder in Genehmigungen enthaltene zeitliche Beschränkungen der Zweckentfremdung eingehalten werden. Es sind nur Daten zu erheben, die zur Aufgabenerfüllung nach diesem Gesetz erforderlich sind. Soweit die Auswertung mit Hilfe des automatisierten Verfahrens Daten ergibt, die für die Aufgabenwahrnehmung nicht erforderlich sind, sind diese unverzüglich zu löschen. Die Daten sind unverzüglich zu löschen und ihre weitere Verwertung ist auszuschließen, wenn die Speicherung und Verwertung für die Aufgabenerfüllung nach diesem Gesetz nicht mehr erforderlich ist.

§ 6 Vollstreckbarkeit und Rechtsnachfolge

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

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

§ 6a Verwaltungsgebühren

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

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum gemäß § 2 Absatz 1 zweckentfremdet,
2. entgegen § 3 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,

3. einer vollziehbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 4 Absatz 1 Satz 1, 3 und 4 sowie § 4 Absatz 2 Satz 1 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,

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

5. entgegen § 5 Absatz 5 Satz 1 den dort genannten Personen den Zutritt verweigert,

6. entgegen § 5 Absatz 8 die erforderliche Anzeige unterlässt,

7. entgegen § 5a Absatz 1 Satz 1 die erforderliche Anzeige unterlässt,

8. entgegen § 5a Absatz 1 Satz 5 und 9 und Absatz 2 Satz 5 keine, eine unrichtige, unvollständige oder ungültige Registriernummer angibt,

9. entgegen § 5a Absatz 2 Satz 1 und 4 die erforderliche Anzeige unterlässt,

10. entgegen § 5 Absatz 6 Satz 1 erforderliche Unterlagen nicht oder unvollständige oder unrichtige Unterlagen vorlegt oder entgegen § 5 Absatz 6 Satz 2 die Erklärung nicht oder nicht richtig abgibt,

11. es ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Registriernummer entgegen § 5a Absatz 2 und 3 zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nach § 5 Absatz 3 nicht nachkommt.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne die erforderliche Genehmigung erhalten zu haben, eine zweckfremde Verwendung von Wohnraum gemäß § 2 Absatz 1 anbietet.

(3) Anbieter von Telemedien im Sinne des Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes haben auf Verlangen der zuständigen Behörde Angebote und Werbung, die nach Absatz 1 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen. Ein vorsätzlicher oder fahrlässiger Verstoß gegen Satz 1 stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

(4) Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4 können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden; Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 5 bis 11 und Absatz 3 Satz 2 können mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

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

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

§ 8 Ausführungsvorschriften

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.

§ 9 Inkrafttreten

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

(2) Die Pflicht zur Angabe der Registriernummer für Wohnraum nach § 5a Absatz 1 gilt ab 1. August 2018. Die Pflicht zur Angabe der Registriernummer nach § 5a Absatz 2 für Unterkünfte, die kein Wohnraum sind, gilt ab 1. November 2021.

(3) Für Treuhandverhältnisse, die vor dem 7. Oktober 2021 begründet worden sind, sind die §§ 4a und 4b in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(4) Bis zum Inkrafttreten des Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes am 1. Dezember 2021 gelten die Sätze 2 und 3. §§ 5 Absatz 2 und 3 sowie 7 Absatz 3 finden auf Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179, 251), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 30. März 2021 (BGBl. I S. 448) geändert worden ist, sinngemäß Anwendung. § 5 Absatz 2 findet sinngemäß Anwendung auf Bestandsdaten und Nutzungsdaten im Sinne der §§ 14 Absatz 1 und 15 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Telemediengesetz.

Artikel 2 Inkrafttreten

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