

Zweites Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

Vom 9. April 2018

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

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

1. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 wird das Wort „zweckentfremdet“ durch die Wörter „zu anderen als Wohnzwecken genutzt“ ersetzt.
 - b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

„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 2 vorliegen und diese besonders schwerwiegend sind,“
 - bb) In Nummer 4 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
 - cc) Folgende Nummern 5 bis 7 werden angefügt:
 - „5. das Verfahren zur Registrierung von Ferienwohnungen oder Fremdenbeherbergungen und Zuteilung von Registriernummern nach § 5 Absatz 6 Satz 3,
 6. die Angabe einer Registriernummer beim Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergungen nach § 5 Absatz 6 Satz 3,
 7. die Anforderungen an die Beschaffenheit und Bedingungen des angemessenen Ersatzwohnraums gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3.“
 2. § 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Der Einleitungs-Halbsatz wird wie folgt gefasst:

„Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum“
 - bb) In Nummer 4 wird das Wort „sechs“ durch das Wort „drei“ ersetzt.
 - b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 2 wird nach dem Wort „berufliche“ das Wort „sonstige“ eingefügt.
 - bb) Nummer 5 wird wie folgt gefasst:

„5. die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt).“
 - cc) Nummer 6 wird aufgehoben.
 - c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten geeignete Unterlagen zum

Nachweis der Voraussetzungen nach Absatz 2, sowie ihre Registriernummer nach § 5 Absatz 6 vorzulegen. Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten zu erklären, ob der befangene Wohnraum zu Wohnzwecken genutzt wird.“

3. § 3 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 werden nach Satz 1 folgende Sätze eingefügt:

„Es ist für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Der angemessene Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll.“
 - b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

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

In den Fällen der Nummern 2 und 3 tragen die Antragstellerinnen oder Antragsteller die Nachweispflicht und die Beweislast. Die zuständige Behörde stellt die Einhaltung dieser Regelungen durch zielgenaue Auflagen sicher.“
 - c) Die Absätze 4 und 5 werden aufgehoben.

4. § 4 wird wie folgt gefasst:

„§ 4
Rückführungs-, Räumungs-
und Wiederherstellungsgebot

(1) Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Rückführungsgebot). Das zuständige Bezirksamt setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall einen Monat beträgt. Das zuständige Bezirksamt kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot). Wird Wohnraum im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 3 oder Nummer 5 zweckentfremdet, so kann das zuständige Bezirksamt die sofortige Unterlassung von Veränderungen und Abrissmaßnahmen (Veränderungs- und Abrissstopp) verlangen.

(2) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass der oder die Verfügungsberechtigte auf seine oder ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, soll das zuständige Bezirksamt zum Ausgleich des Wohnraumverlustes die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum oder die Zahlung eines Ausgleichsbetrages entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 5 und 6 verlangen. Kommt der oder die Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach Satz 1 nicht nach, kann das Bezirksamt einen Anderen mit der Vornahme der Handlung auf Kosten der oder des Verfügungsberechtigten beauftragen. Bei den Kosten der Ersatzvornahme handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstand grundsätzlich zumutbar.

(4) Rechtsbehelfe gegen auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte haben keine aufschiebende Wirkung. Verwaltungsakte, die auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassen werden, gelten auch für und gegen den Rechtsnachfolger.“

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

„§ 4a
Treuhänder bei Veränderungen
von Wohnraum

(1) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann das zuständige Bezirksamt zur Wiederherstellung für Wohnzwecke eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der vom zuständigen Bezirksamt gesetzten Fristen die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.

(2) Die Treuhänder haben die Aufgabe, anstelle der Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Sie haben das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer Aufgabe er-

forderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen. Die Treuhänder haben den Verfügungsberechtigten und dem zuständigen Bezirksamt zu den von diesem bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Die Treuhänder haben gegenüber den Verfügungsberechtigten Anspruch auf eine angemessene Vergütung und die Erstattung ihrer Auslagen. Erfolgt die Vergütung oder die Erstattung der Auslagen nicht innerhalb einer angemessenen Frist und erfolgt die Vergütung oder die Erstattung der Auslagen deshalb durch das Bezirksamt, handelt es sich bei diesen Kosten um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Bei den Kosten der Ersatzvornahme handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

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

(4) Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald sie ihre Aufgabe erfüllt haben oder zur Sicherstellung der Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke für die treuhänderische Tätigkeit kein Bedürfnis mehr besteht. Das zuständige Bezirksamt kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.

(5) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach § 8 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218) in Verbindung mit dem Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt. § 4 Absatz 4 gilt entsprechend.

§ 4b

Treuhänder bei leer stehendem Wohnraum

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

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

6. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

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

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

- b) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:
- „(4) Die für die Übernachtungssteuer zuständige Behörde erteilt auf der Grundlage dieses Gesetzes in Verbindung mit § 30 Absatz 4 Nummer 2 der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 S. 61), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745) geändert worden ist, dem zuständigen Bezirksamt in den Fällen des Absatzes 3 auf Ersuchen Auskünfte über die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten und bekannten Daten, soweit diese zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich sind.“
- c) Der bisherige Absatz 4 wird der neue Absatz 5.
- d) Nach dem neuen Absatz 5 wird folgender Absatz 6 eingefügt:
- „(6) Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere auf Internetportalen, ist vorab durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Die Anzeige hat vor Aufnahme der von dem zuständigen Bezirksamt genehmigten zweckfremden Nutzung zu erfolgen. Auf Grund der Anzeige wird jeder zweckentfremdeten Wohnung eine eigene Registriernummer vom zuständigen Bezirksamt zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraums immer öffentlich sichtbar anzugeben ist. Die Pflicht zur Angabe der Registriernummer gilt ab 1. August 2018.“
- e) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 7.
7. § 7 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Nummer 3 wird das Wort „unanfechtbaren“ durch das Wort „vollziehbaren“ und die Angabe „§ 4 Satz 2“ durch die Wörter „§ 4 Absatz 1 Satz 1, 3 und 4 sowie § 4 Absatz 2 Satz 1“ ersetzt.
- bb) In Nummer 4 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
- cc) Folgende Nummern 5 und 6 werden angefügt:
- „5. entgegen § 5 Absatz 6 Satz 2 die zur Registrierung erforderliche Anzeige unterlässt, entgegen § 2 Absatz 3 Satz 1 erforderliche Unterlagen nicht vorlegt oder entgegen § 2 Absatz 3 Satz 2 eine Erklärung nicht oder nicht richtig abgibt,
6. entgegen § 5 Absatz 6 Satz 3 die Registriernummer nicht oder falsch angibt.“
- b) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
- „Ein Verstoß gegen Satz 1 stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.“
- c) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:
- „(4) Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4 können mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden; Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 5 und 6 und Absatz 3 Satz 2 können mit einer Geldbuße bis zu 250 000 Euro geahndet werden.“
8. § 9 Satz 2 wird aufgehoben.

Artikel 2 Inkrafttreten

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

Berlin, den 9. April 2018

Der Präsident des Abgeordnetenhauses von Berlin
Ralf W i e l a n d

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Regierende Bürgermeister
Michael M ü l l e r