

0894

Vorlage – zur Beschlussfassung –

**Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
(Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG)**

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

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
(Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG)

A. Problem

Die Sicherstellung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung ist eine zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik.

Die seinerzeit für Berlin erlassene Verordnung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum wurde vom Oberverwaltungsgericht Berlin zum 1. September 2000 außer Kraft gesetzt (Urteil vom 13.06.2002, OVG 5 B 20.01), weil das Gericht die Voraussetzungen für den Erlass einer derartigen Verordnung nicht mehr als gegeben ansah. Begründet wurde diese Entscheidung insbesondere mit der richterlichen Feststellung, dass die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt entspannt sei. Seit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin hat sich der Wohnungsmarkt in Berlin deutlich verändert. Durch geringen Neubau bei gleichzeitigem Anstieg der Zahl der Haushalte ist eine Verknappung von Wohnraum, besonders in den unteren Preissegmenten, eingetreten. Angesichts dieser Entwicklung erscheint es grundsätzlich unerwünscht, dass Wohnraum frei und uneingeschränkt dem Wohnungsmarkt in Berlin entzogen werden kann. Da die Bevölkerung Berlins nicht überall im Stadtgebiet in genügendem Maße mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen versorgt werden kann, bedarf es neben den Möglichkeiten der Sanierung von Wohnraum und der Schaffung von neuem Wohnraum auch eines geeigneten Instruments, durch das der Verwendung des vorhandenen Wohnraumbestandes zu anderen als Wohnzwecken entgegengewirkt werden kann.

B. Lösung

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ermöglicht es, das Gesamtwohnraumangebot in Berlin zu erhalten und Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum oder Ferienwohnungen, dessen Abriss oder Leerstand gerade auch in einzelnen Bezirken zu verhindern beziehungsweise rückgängig zu machen, in denen Wohnraummangel herrscht. Der mit der zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungspflicht verbundene Eingriff in die Verfügungsbefugnis des Eigentümers ist nicht unerheblich.

Eine Verengung des Wohnungsmarktes ist im Rahmen einer umfänglichen Wohnungsmarktanalyse, basierend auf aussagekräftigen Indikatoren, von GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, festgestellt worden („Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse“, April 2012). Das Gesetz beinhaltet jedoch lediglich die Ermächtigung, das Zweckentfremdungsverbot und dessen Umfang durch Rechtsverordnung zu regeln.

Es besteht die Möglichkeit, das Zweckentfremdungsverbot für Gesamt-Berlin oder nur für einzelne Bezirke zu erlassen, in denen die Verengung des Wohnungsmarktes eine kritische Schwelle überschritten hat.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Ohne dieses Gesetz würde die in der Stadt beziehungsweise in einzelnen Bezirken bestehende Wohnungsmangellage ignoriert. Allein mit bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Instrumenten kann dieser Fehlentwicklung am Wohnungsmarkt nicht Einhalt geboten werden.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine Auswirkungen erkennbar.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

Kostenauswirkungen können aber mit der auf der Grundlage dieses Gesetzes zu erlassenden Verordnung entstehen, die das Zweckentfremdungsverbot und dessen Umfang festlegt.

Wohnungseigentümer, die eine Genehmigung der Zweckentfremdung ihrer Wohnung beantragen, haben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf der Grundlage von § 3 Informationspflichten gegenüber dem zuständigen Bezirk. Sie müssen den Vermieter und die umzuwandelnde Wohnung benennen sowie dem Antrag einen Grundriss der betroffenen Wohnung beifügen. Diese Informationen liegen einem Eigentümer, der eine Zweckentfremdung plant, regelmäßig vor. Der Antrag kann innerhalb kurzer Zeit bearbeitet werden. Die Informationskosten betragen für den einzelnen Antrag auf Grundlage des Standardkostenmodells rund fünf Euro. Die Zahl der Anträge, deren Kenntnis für die Kalkulation von Gesamtkosten dieser Informationspflicht erforderlich ist, kann kaum abgeschätzt werden. Zum einen ist sie abhängig von der Verordnung, die die Gebiete festlegt, in denen ein Zweckentfremdungsverbot gelten soll. Zum anderen wird die Fallzahl auch beeinflusst durch die Lage am Markt für Büroimmobilien und den Bestandsschutz für die bereits bestehenden Zweckentfremdungen in dem Gebiet.

Kosten können eventuell durch Ausgleichszahlungen und Bescheidgebühren entstehen, falls die Genehmigung der Umwandlung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken in Gebieten beantragt wird, in denen diese Umwandlung nur mit Genehmigung möglich ist. Die Höhe der möglichen Ausgleichszahlung richtet sich nach dem jeweiligen Einzelfall.

F. Gesamtkosten

Die Bezirke werden durch den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts mit zusätzlichen Aufgaben belastet. Art und Umfang des zusätzlichen Aufwands hängen von der konkreten Ausgestaltung des Zweckentfremdungsverbots ab. Es bedarf eines Personalbedarfskonzepts der Bezirke, um den zur Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots notwendigen Personalbedarf zu ermitteln.

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Bei einer möglichen Zusammenführung der Länder Berlin und Brandenburg wird im Rahmen der Überleitung der entstandenen Berliner und Brandenburger Rechtsgrundlagen auf die jeweils unterschiedlichen örtlichen Wohnungsmarktbedingungen in Berlin einerseits und die unterschiedlichen Wohnungsmarktbedingungen in den anderen Gemeinden abzustellen sein.

H. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

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

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
(Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz über das Verbot der
Zweckentfremdung von Wohnraum
(Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG)

Vom....

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Anwendungsbereich des Gesetzes

- (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 Bezirksamtes zweckentfremdet 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,

3. Ausgleichszahlungen, deren Höhe, Berechnung, Zahlungsmodalitäten und Verwendung,
 4. Datenverarbeitung, insbesondere zur Erhebung von personenbezogenen Daten, deren Übermittlung auch an Dritte sowie Auskunftspflichten,
 5. die Beseitigung von zweckfremder, ungenehmigter Wohnraumnutzung und das Anordnungsverfahren, auch im Wege des Verwaltungszwangs.
- (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
 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 Zwecke verwendet oder überlassen wird,
 3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
 4. länger als sechs Monate leer steht oder
 5. beseitigt wird.
- (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 anzugeben;
 2. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 für gewerbliche oder berufliche Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 2 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird;
 3. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte;

4. Wohnraum zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen objektiven Gründen nicht mehr vermietet werden kann; dasselbe gilt, wenn eine Klage auf Dulding von Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen im Sinne von § 554 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches erhoben wurde bis zur Klärung im rechtskräftigen Urteil und bis zum Abschluss der sich hieran anschließenden zügigen Baumaßnahmen;
5. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin oder den Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt);
6. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der oder dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient.

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

§ 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 Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.
- (2) Vorrangige öffentliche Belange 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.
- (3) Eine im öffentlichen Interesse liegende Zwischenutzung liegt auch zum Zwecke der vorübergehenden Unterbringung von Aussiedlerinnen und Aussiedlern, Asylbewerberinnen und Asylbewerbern und Personengruppen mit vergleichbarem Unterbringungsbedarf - auch bei Vermietung von Wohnraum an soziale Träger - vor.
- (4) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben.

- (5) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Absatz 1 entscheidet das zuständige Bezirksamt innerhalb von vier Wochen nach Vorlage aller notwendigen Unterlagen durch die oder den Verfügungsberechtigten. Durch Anzeige des Bezirksamts gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller kann die Bearbeitungsfrist um weitere sechs Wochen verlängert werden. Nach Ablauf der Frist in Satz 1 beziehungsweise Satz 2 gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 4

Rückführung von Wohnraum

Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, kann das zuständige Bezirksamt verlangen, dass die oder der Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte ihn wieder dauerhaften Wohnzwecken zuführt. Das zuständige Bezirksamt kann auch die Räumung verlangen, falls dies erforderlich ist. Ist Wohnraum beseitigt oder so verändert worden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, hat ihn die oder der Verfügungsberechtigte auf Verlangen des zuständigen Bezirksamtes auf eigene Kosten in einem entsprechenden für Wohnzwecke geeigneten Zustand wieder herzustellen und wieder Wohnzwecken zuzuführen.

§ 5

Recht auf Auskunft und Zutritt, Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

- (1) Die Verfügungsberechtigten, die Nutzungsberechtigten und sonstigen Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnung haben dem zuständigen Bezirksamt die Auskünfte zu geben und alle Unterlagen vorzulegen, die für eine Entscheidung nach diesem Gesetz erforderlich sind. Soweit die Maßnahmen nach Satz 1 nicht ausreichen, haben die in Satz 1 genannten Personen den Mitarbeitern des zuständigen Bezirksamts zu gestatten, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten.
- (2) Zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Sinne dieses Gesetzes sind die zuständigen Bezirksamter befugt, folgende Daten von Eigentümerinnen und Eigentümern, Verwalterinnen und Verwaltern, beauftragten Rechtsbeiständen, Mieterinnen und Mietern und sonstigen Nutzerinnen und Nutzern von Wohnraum zu erheben und zu verarbeiten:
1. Familienname, Vorname, Telefonnummer und gegenwärtige Anschrift,
 2. Anschrift, Lage, Fläche, Ausstattung, Nutzungsart und -umfang der Wohnung.
- Die Übermittlung der in Satz 1 aufgeführten Daten an die Beteiligten oder zwischen Behörden und sonstigen öffentlichen Stellen darf nur zur Klärung eines Sachverhalts im Rahmen dieses Gesetzes erfolgen.
- (3) Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.

§ 6

Verwaltungszwang

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

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum gemäß § 2 zweckentfremdet.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

§ 8

Ausführungsvorschriften

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

§ 9

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am2013 in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

I. Ziele des Gesetzes

Die Sicherstellung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung ist eine zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik.

Die seinerzeit für Berlin erlassene Verordnung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum wurde vom Oberverwaltungsgericht Berlin zum 1. September 2000 außer Kraft gesetzt (Urteil vom 13.06.2002, OVG 5 B 20.01), weil das Gericht die Voraussetzungen für den Erlass einer derartigen Verordnung nicht mehr als gegeben ansah. Begründet wurde diese Entscheidung insbesondere mit der richterlichen Feststellung, dass die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt entspannt sei. Seit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin hat sich der Wohnungsmarkt in Berlin deutlich verändert. Durch geringen Neubau bei gleichzeitigem Anstieg der Zahl der Haushalte ist eine Verknappung von Wohnraum, besonders in den unteren Preissegmenten, eingetreten. Angesichts dieser Entwicklung erscheint es grundsätzlich unerwünscht, dass Wohnraum frei und uneingeschränkt dem Wohnungsmarkt entzogen werden kann. Da die Bevölkerung Berlins nicht überall im Stadtgebiet in genügendem Maße mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen versorgt werden kann, bedarf es neben den Möglichkeiten der Sanierung von Wohnraum und der Schaffung von neuem Wohnraum auch eines geeigneten Instruments, durch das der Verwendung des vorhandenen Wohnraumbestandes zu anderen als Wohnzwecken entgegengewirkt werden kann.

II. Lösung

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ermöglicht es, das Gesamtwohnraumangebot in Berlin zu erhalten und Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum oder Ferienwohnungen, den Abriss von Wohnraum oder dessen Leerstand gerade auch in einzelnen Bezirken zu verhindern beziehungsweise rückgängig zu machen, in denen Wohnraummangel herrscht. Der mit der zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungspflicht verbundene Eingriff in die Verfügungsbefugnis des Eigentümers ist nicht unerheblich.

Eine Verengung des Wohnungsmarktes ist bereits im Rahmen einer umfänglichen Wohnungsmarktanalyse, basierend auf aussagekräftigen Indikatoren, von GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, festgestellt worden

(„Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse“, April 2012). Das Gesetz beinhaltet jedoch lediglich die Ermächtigung, das Zweckentfremdungsverbot und dessen Umfang durch Rechtsverordnung zu regeln.

Es besteht die Möglichkeit, das Zweckentfremdungsverbot für die gesamte Stadtfläche Berlins oder nur für einzelne Bezirke zu erlassen, in denen die Verengung des Wohnungsmarktes eine kritische Schwelle überschritten hat.

III. Alternative

Ohne dieses Gesetz würde die in der Stadt beziehungsweise in einzelnen Bezirken bestehende Wohnungsmangellage ignoriert. Allein mit bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Instrumenten kann dieser Fehlentwicklung am Wohnungsmarkt nicht Einhalt geboten werden.

b) Einzelbegründung

Zu § 1 Anwendungsbereich des Gesetzes

Absatz 1:

Dieser Absatz bestimmt den Anwendungsbereich des Gesetzes. Die Zweckentfremdung von Wohnraum wird von einer Genehmigung abhängig gemacht, wenn eine Wohnraummangellage vorliegt. Ob eine solche Wohnraummangellage besteht, wird von der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung entweder für ganz Berlin oder nur für einzelne Bezirke Berlins festgelegt. Im Geltungsbereich der Verordnung ist die Zweckentfremdung damit grundsätzlich verboten. Die Vorschrift führt zu einem Verbot mit Genehmigungsvorbehalt.

Um zielgenau die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen und zugleich eine Überregulierung zu vermeiden, wird nunmehr die Möglichkeit eröffnet, das Zweckentfremdungsverbot auch nur auf einzelne Bezirke Berlins anzuwenden. Damit soll der differenzierten Entwicklung des Wohnungsmarktes in Berlin und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen werden. Der mit dem durch das Zweckentfremdungsverbot verbundene Eingriff in Artikel 14 des Grundgesetzes erfordert, dass die Möglichkeit bestehen muss, als minderschweren Eingriff auch nur einzelne Bezirke unter den Schutz dieses Gesetzes zu stellen. Das Land Berlin hat den durch Artikel 125 a Absatz 1 des Grundgesetzes eröffneten Spielraum für die Bundesländer hinsichtlich der Regelung von Fragen der sozialen Wohnraumversorgung wahrgenommen.

Absatz 2:

Der Senat wird ermächtigt, nach Überprüfung der Gefährdungslage im Sinne des Absatzes 1, Gesamt-Berlin bzw. diejenigen Bezirke Berlins durch Rechtsverordnung zu bestimmen, für die das Zweckentfremdungsverbot gelten soll und die in Absatz 2 Satz 2 aufgeführten Durchführungsregelungen zu erlassen.

Absatz 3:

Die gesetzliche Definition des Wohnraums in Absatz 3 Satz 1 stellt klar, dass es sich hierbei um Räumlichkeiten handelt, die zur Nutzung als Wohnung objektiv geeignet sind. Das ist nicht der Fall bei Notunterkünften oder abbruchreifen Räumlichkeiten. Dies ist ferner nicht der Fall, wenn der Raum als Wohnraum nicht genutzt werden darf, da er bauordnungsrechtlich nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig ist. Unerheblich ist es dagegen, wenn der Raum nur formal baurechtsrechtswidrig ist. Zudem ist die objektive Eignung zur Nutzung als Wohnraum zu verneinen, wenn

Wohnraum bauplanungsrechtlich nicht zum dauernden Wohnen genutzt werden darf, was z.B. bei Kleingartenanlagen der Fall ist.

Der Wohnraum muss zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung als solcher vorliegen; wurde der Wohnraum bereits vorher beseitigt oder ist er aus anderen Gründen nicht mehr für Wohnzwecke geeignet, unterliegt er bereits von Vornherein nicht mehr dem Zweckentfremdungsrecht. Räumlichkeiten, die zwar objektiv zu Wohnzwecken geeignet sind, wie beispielsweise Büroräume mit Koch- und Nasszellenbereich, fallen ebenfalls nicht unter den Wohnraumbegriff, wenn sie nicht zu Wohnzwecken errichtet und auch nicht entsprechend genutzt werden.

Von dieser Ausnahme abgesehen enthält der Wohnraumbegriff im Übrigen ausdrücklich keine Bezugnahme auf die subjektive Zweckbestimmung durch den Eigentümer beziehungsweise Verfügungsberechtigten. Anders als etwa in § 17 Absatz 1 Satz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), wonach Wohnraum zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt sein muss, kommt es hier allein auf das objektive Kriterium der Eignung als Wohnraum an. Mit Übergang der Gesetzgebungskompetenz für das Zweckentfremdungsrecht vom Bund auf die Länder steht es dem Landesgesetzgeber frei, einen eigenständigen, den Zielen des Gesetzes entsprechenden zweckentfremdungsrechtlichen Wohnraumbegriff zu definieren. Auf diese Weise wird es im Land Berlin ermöglicht, geeigneten Wohnraum, der bereits durch Ferienwohnungen oder gewerbliche Vermietungen dem regulären Wohnungsmarkt entzogen worden ist, grundsätzlich wieder Wohnzwecken zuführen zu können. Zur Sicherstellung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist es im Falle einer Wohnraummangellage nicht ausreichend, nur den bestehenden Wohnungsbestand zu sichern und damit lediglich zu versuchen, eine weitere Verschärfung der Wohnraumversorgung aufzuhalten. Eine bestehende Wohnungsnot kann vielmehr nur durch eine allmähliche Anpassung des Wohnungsbestands an die bestehende Wohnungsfrage erreicht werden. Hierfür ist es erforderlich, dass neben dem Bau zusätzlicher Wohnungen auch der Bestand der zum Wohnen geeigneten, aber zu anderen Zwecken genutzten Räumlichkeiten zur Beseitigung der Wohnraummangellage berücksichtigt wird.

Die Erstreckung des Zweckentfremdungsrechts auf bereits zweckentfremdeten Wohnraum ist mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG vereinbar. Zunächst handelt es sich hierbei nicht um eine echte Rückwirkung, sondern lediglich um eine unechte Rückwirkung in Form der sogenannten tatbestandlichen Rückanknüpfung. Räume, die zum dauernden Wohnen geeignet aber gegenwärtig als Ferienwohnungen oder für gewerbliche Zwecke genutzt werden, unterfallen erst für die Zukunft, nicht

dagegen bereits für die Vergangenheit der Anwendung des Gesetzes. Für vergangene abgeschlossene Sachverhalte greift die gesetzliche Regelung nicht. Hat die oder der Verfügungsberechtigte in der Vergangenheit schutzwürdige Dispositionen getroffen, etwa erhebliche Investitionen für die Ermöglichung einer gewerblichen Nutzung erbracht, so nimmt das Gesetz im Rahmen der umfangreichen Ausnahmetatbestände zum Begriff der Zweckentfremdung auf diesen Umstand Rücksicht. In allen hiervon nicht erfassten Fällen kann er dies im Rahmen der Beantragung einer Genehmigung geltend machen. Auch Eigentümer von Wohnraum können jedoch nicht darauf vertrauen, dass das bestehende Recht in Zukunft unverändert erhalten bleibt (vgl. BVerfGE 38, S. 61, 83; 109, S. 133, 186 f.; Maurer, Staatsrecht I, 6. Auflage 2010, § 17 Rn. 122).

Das Zweckentfremdungsrecht hat eine Inhalts- und Schrankenbestimmung i.S.v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zum Inhalt, die das Verhältnis zwischen der Eigentumsfreiheit und der Sozialpflichtigkeit nach Art. 14 Absatz 2 GG bestimmt. Der durch das Gesetz erfolgende Eingriff in die Eigentumsfreiheit ist im vorliegenden Fall aus Gründen eines wichtigen Gemeinschaftsguts gerechtfertigt. Die Gefährdung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung steht hier einer Einschränkung der künftigen Handlungsfreiheit des Eigentümers gegenüber, seine zum Wohnen geeigneten Räume zu anderen als Wohnzwecken zu vermieten. Der Eigentümer muss künftig bei einer Neuvermietung auf die Situation des Wohnungsmarktes Rücksicht nehmen, indem er seine Wohnung zu Wohnzwecken vermietet oder eine andere Nutzung genehmigen lässt. Es ist dem Eigentümer zumutbar, wenn er auf das Erfordernis einer Genehmigung verwiesen wird, weil er trotz einer Wohnraummangellage seine zu Wohnzwecken geeigneten Räumlichkeiten zu anderen als Wohnzwecken nutzen beziehungsweise nutzen lassen möchte. Gibt es hierfür überwiegende öffentliche oder private Gründe, so ist eine zweckfremde Nutzung auch weiterhin möglich. Es besteht jedoch ein berechtigtes öffentliches Interesse, dass diese Gründe im Rahmen eines behördlichen Verfahrens geprüft werden.

Ein Vertrauenstatbestand kann sich jedenfalls nicht allein daraus ergeben, dass vor einer Änderung der Rechtslage Nutzungsvorhaben eingeleitet wurden, deren Verwirklichung aufgrund der allgemeinen Handlungsfreiheit zulässig waren, die aber später aufgrund einer entsprechenden Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums nicht mehr verwirklicht werden können (vgl. BVerwG, Urteil v. 18. Mai 1977 - Az. VII C 94.76 - juris Rn. 46). Insbesondere kann sich ein Eigentümer nicht darauf berufen, dass sein Grundstück wegen des hohen Kaufpreises nicht rentabel

sei, wenn er es nicht mehr wie von Anfang an beabsichtigt nutzen kann (BVerwG a.a.O., Rn. 47, 48).

Das Gesetz sieht in diesem Zusammenhang mehrere Regelungen vor, durch die sichergestellt wird, dass dem Verfassungsgrundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprochen wird. Ganz wesentlich sind hierbei die Regelungen in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2, die dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz dadurch Rechnung tragen, dass gewerbliche Mietverträge und sonstige zweckfremde Nutzungen nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2, die bereits vor Inkrafttreten einer Zweckentfremdungsverbotsverordnung bestanden haben, bis zum Auslaufen des jeweiligen Vertrags weiter geschützt sind und nicht gekündigt zu werden brauchen. Das Gleiche gilt für eingerichtete und ausgeübte gewerbliche oder freiberufliche Betriebe, deren Fortführung in den betreffenden Räumlichkeiten gewährleistet wird. Wegen der Kurzfristigkeit der Vermietung von Ferienwohnungen und im Beherbergungsgewerbe wird darüber hinaus der Schutzzeitraum auf zwei Jahre erhöht, um dem jeweiligen Eigentümer ausreichend Zeit zu gewähren, sich auf die neue Rechtslage einzustellen. Und schließlich besteht darüber hinaus für zweckfremde Nutzungen auch über den Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses hinaus die Möglichkeit die Erteilung einer Genehmigung nach § 3 zu beantragen, die im Einzelfall auf überwiegende private oder öffentliche Interessen Rücksicht nimmt.

Zu § 2 Zweckentfremdung

Absatz1:

Absatz 1 enthält eine Aufstellung der Maßnahmen, bei denen typischerweise eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vorliegt.

Die in Nr. 1 enthaltenen Beispiele einer zweckfremden Nutzung, die Fremdenbeherbergung und die Überlassung als Ferienwohnung, sollen den Verlust von Wohnraum durch die Vermietung von sogenannten Ferienwohnungen verhindern. In diesen Fällen geht der Wohnraum zur Nutzung für eine dauerhafte Vermietung dadurch verloren, dass Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Regel an einem anderen Ort haben, vorübergehend, d.h. nach Sinn und Zweck der Nutzung zeitlich bestimmt oder bestimmbar, in den Räumen leben, was insbesondere in folgenden Fallgruppen zu bejahen ist.

Die wiederholte kurzfristige nach Tagen oder Wochen bemessene Überlassung an ständig wechselnde Feriengäste bei typischerweise Bezahlung nach Tagen oder

Wochen von weniger als zwei Monaten fällt hierunter, ebenso wie die Fremdenbeherbergung, insbesondere bei Bereitstellung von Bettwäsche und/oder Verpflegung, Reinigung des Raumes, bei in der Regel nur vorübergehender Überlassung und Bezahlung nach Tagen oder Wochen. Auch die gewerbliche Zimmervermietung, insbesondere wenn die Vermietung haupt-/nebenberuflich betrieben wird oder auf eine daraus fließende Gewinnerzielung gerichtet ist, bei in der Regel kürzeren Überlassung wird von dieser Regelung erfasst, ebenso wie die Einrichtung von Schlafstellen, insbesondere wenn die Nutzerinnen und Nutzer nicht berechtigt sind, sich außerhalb der üblichen Ruhezeiten in den Räumen aufzuhalten. In Abgrenzung hierzu soll die Überlassung von Wohnraum durch befristete Mietverträge an Personen, die ihren Lebensmittelpunkt für einen begrenzten, in der Regel längeren, Zeitraum nach Berlin verlagern (beispielsweise entsandte Arbeitnehmer, Au-pair-Mädchen, Schauspieler, Botschaftsangehörige, Stipendiaten, Praktikanten etc.) nicht unter das Zweckentfremdungsverbot fallen; dasselbe gilt für unentgeltliche Wohnungstausche.

Nr. 2 legt fest, dass eine gewerbliche oder berufliche Nutzung dem Zweckentfremdungsverbot unterliegt.

Die Regelung in Nr. 3 stellt sicher, dass Wohnraum nicht willkürlich verändert werden darf.

Zweck der Regelung hinsichtlich des mehr als sechsmonatigen Leerstands in Nr. 4 ist die mit dem Gesetz bezweckte Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, frei werdenden Wohnraum möglichst schnell wieder der Vermietung zuzuführen.

Auch die Beseitigung von Wohnraum beispielsweise durch Abriss unterliegt dem Zweckentfremdungsverbot, Nr. 5.

Absatz 2:

In Absatz 2 wird festgelegt, welche Nutzung abweichend von Absatz 1 keine Zweckentfremdung darstellt.

Die Vorschrift der Nr. 1 bezieht sich nur auf die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen und zu Zwecken der Fremdenbeherbergung. Hier wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Vermietungsdauer von Ferienwohnungen in der Regel nur sehr kurzfristig ist. Deshalb würde ein Schutz, der sich am Auslaufen des Nutzungsvertrags orientiert, nur eine sehr kurze Übergangsfrist gewähren. Daher wird hier der Schutzzeitraum auf zwei Jahre erhöht, um dem jeweiligen Verfügungsberechtigten ausreichend Zeit zu gewähren, sich auf die neue Rechtslage einzustellen. Hierbei ist es den Verfügungsberechtigten zuzumuten, dass der Suspens des Gesetzes an eine Anzeigepflicht gekoppelt ist.

Durch Nr. 2. wird sichergestellt, dass die in der Vergangenheit begründeten Rechtsverhältnisse und Nutzungen jeweils bis zur deren konkreten Beendigung Bestand haben. Bei einer Neuvermietung muss der Wohnraum dann jedoch grundsätzlich einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Ausnahme von diesem Grundsatz gibt es insbesondere für von Art. 14 GG besonders geschützte Gewerbebetriebe, wie beispielsweise die eingerichtete und ausgeübte Arztpraxis, falls sie als Ganzes veräußert wird. Der Rechtsnachfolger ist berechtigt, diesen Gewerbebetrieb fortzusetzen.

Nr. 3 bezieht sich auf den notwendigerweise in Kauf zu nehmenden Leerstand, der sich aus der Nichtvermietbarkeit von Wohnraum ergibt.

Nr. 4 stellt klar, dass im Rahmen von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen notwendigerweise entstehender Leerstand bis zu zwölf Monaten nicht dem Zweckentfremdungsverbot unterliegt. Innerhalb dieses Zeitraums bedarf es deshalb auch keiner Genehmigung oder Modernisierungsanzeige. Durch die zeitliche Begrenzung sollen die Verfügungsberechtigten angehalten werden, die Maßnahmen schnell durchzuführen. Nach Ablauf der zwölf Monate muss eine Genehmigung eingeholt werden. Auch der durch eine Klage auf Duldung von Modernisierungsbeziehungsweise Sanierungsmaßnahmen bedingte Leerstand ist keine zweckfremde Nutzung.

Aus der Formulierung „überwiegend“ in Nr. 5 folgt, dass eine Zweckentfremdung (nur) dann vorliegt, wenn mehr als 50 vom Hundert der Nutzfläche nicht (mehr) dem Wohnen dient. Nr. 6 bestimmt, dass Wohnraum, der vom Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung genutzt und deshalb nicht ununterbrochen als Wohnung genutzt wird, vom Zweckentfremdungsverbot ausgenommen ist.

Absatz 3:

Absatz 3 postuliert die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, auf Verlangen des zuständigen Bezirksamtes aussagekräftige Unterlagen vorzulegen; diese Regelung wird in § 5 konkretisiert.

Zu § 3 Genehmigung

Absatz 1:

Absatz 1 Satz 1 ist Ausfluss des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Belange oder berechtigte private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Vorrangige öffentliche Interessen für eine

Zweckentfremdung sind insbesondere dann gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen oder Diensten verwendet werden soll, die gerade in diesem Teil der Stadt benötigt werden, für die aber geeignete andere Räume nicht zur Verfügung stehen. Dies kann grundsätzlich für Betreuungseinrichtungen angenommen werden, die der Stabilisierung und Verbesserung sozial schwieriger Nachbarschaften dienen. Private Interessen liegen insbesondere dann vor, wenn der Mieter oder der Vermieter ohne die Nutzung der Räume in seiner bestehenden und vor Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbotes dort begründeten wirtschaftlichen Existenz unausweichlich bedroht oder der Wohnraum nicht erhaltungswürdig ist. Absatz 1 Satz 1 zweiter Halbsatz eröffnet die Möglichkeit, zweckfremde Nutzung durch Kompensation zuzulassen. Satz 2 stellt klar, dass eine Genehmigung grundsätzlich nur auf Antrag erteilt wird und die Genehmigung mit Nebenbestimmungen versehen werden kann. Hierzu zählt insbesondere die Möglichkeit Ausgleichszahlungen festzulegen. Die Schaffung von Ersatzwohnraum soll nur in besonderen Ausnahmefällen ein Genehmigungsgrund sein. Die Höhe der Ausgleichzahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht ausgleichen und ist im Einzelfall festzusetzen (Satz 3).

Absätze 2 bis 4:

Die Regelungen in den Absätzen 2 bis 4 konkretisieren die öffentlichen Belange und das berechtigte private Interesse aus Absatz 1. Eine Genehmigung sollte beispielsweise der Tatsache Rechnung tragen, dass im verbotsfreien Zeitraum vor Inkrafttreten der in § 1 Absatz 2 genannten Verordnung auch unkündbare Vereinbarungen über zweckfremde Nutzung von Wohnraum möglich waren, deren Nichteinhaltung an Sanktionen gebunden sind. Desgleichen sollten Gästewohnungen von beispielsweise städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, Gewerkschaften, Universitäten oder ähnlichen Institutionen eine Genehmigung erhalten, da ihre Bereitstellung für besondere Zielgruppen ein berechtigtes privates oder auch öffentliches Interesse beinhaltet.

Absatz 5:

Die Entscheidung über die Erteilung einer Genehmigung liegt im pflichtgemäßem Ermessen des zuständigen Bezirksamtes. In Absatz 5 ist eine Genehmigungsfiktion vorgesehen, die spätestens zehn Wochen nach Vorlage aller entscheidungsrelevanter Unterlagen greift.

Zu § 4 Rückführung von Wohnraum

Diese Vorschrift gibt den Bezirksamtern die Befugnis, vom Verfügungsberechtigten die Beseitigung einer ungenehmigten Zweckentfremdung von Wohnraum und die Wiederzuführung zu Wohnzwecken zu verlangen. Die Vorschrift bezieht sich auf alle Tatbestände einer Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 1.

In diesem Zusammenhang gegebenenfalls erforderliche Räumungsanordnungen können auch gegenüber dem Nutzungsberechtigten ergehen, wenn der Verfügungsberechtigte dem Nutzungsberechtigten Wohnraum zu Wohnzwecken überlassen hatte und von diesem die zweckfremde Nutzung vorgenommen worden ist.

Zu § 5 Recht auf Auskunft und Zutritt; Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

Absatz 1:

Diese Vorschrift verpflichtet in Absatz 1 Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und sonstige Bewohnerinnen und Bewohner, dem zuständigen Bezirksamt alle zur Feststellung einer Zweckentfremdung erforderlichen Auskünfte zu geben, Unterlagen vorzulegen und den Mitarbeitern des Bezirksamts zu gewähren.

Absatz 2:

Absatz 2 legt fest, welche abschließend aufgezählten persönlichen Daten die hier genannten öffentlichen Stellen zur Erfüllung ihrer Aufgaben erheben und verarbeiten dürfen.

Absatz 3:

Die hierzu notwendige Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung ist erforderlich und notwendig zur Erreichung des Gesetzesziels auf Ermittlung, Aufklärung und Beseitigung von zweckfremder Wohnraumnutzung.

Zu § 6 Verwaltungszwang; Rechtsbehelfe

Die Regelung hat deklaratorische Bedeutung. Sie stellt klar, dass Verwaltungsakte zur Feststellung oder zur Beseitigung einer Zweckentfremdung mit den Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden können. Dies bedeutet, dass bereits Anordnungen des zuständigen Bezirksamtes, die sich im Rahmen des § 3 auf die

Ermittlung des Sachverhalts (Feststellung einer Zweckentfremdung) beziehen (zum Beispiel Erteilung von Auskünften, Vorlage von Unterlagen, Gestattung von Besichtigungen), mit den Zwangsmitteln des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vollzogen werden können.

Als Zwangsmittel kommen nach § 9 Verwaltungsvollstreckungsgesetz (in der jeweils geltenden Fassung) Ersatzvornahme, Zwangsgeld und unmittelbarer Zwang in Betracht. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes des geringst möglichen Eingriffs und im Hinblick auf die Art der vom Pflichtigen geforderten Handlung wird in der Regel das Zwangsgeld als das angemessene Zwangsmittel anzusehen sein. Daneben kommt auch die Ersatzvornahme bei Anordnungen zur Wiederherstellung einer baulich veränderten Wohnung, der unmittelbare Zwang bei Anordnungen zur Räumungen und zur Gestattung der Besichtigung in Frage. Die Zwangsmaßnahmen werden in der Regel mit der Anordnung der sofortigen Vollziehung verbunden.

Zu § 7 Ordnungswidrigkeiten

Die Höhe der Geldbuße orientiert sich an der bisherigen bundesrechtlichen Regelung (Artikel 6 § 2 MietRVerbG). Die Geldbuße wird pro Wohnraumeinheit und pro Verstoß im Sinne von § 2 Abs. 1 festgelegt, die ohne erforderliche Genehmigung für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlassen wird.

Zu § 8 Verwaltungsvorschriften

Diese Regelung stellt sicher, dass die notwendigen Ausführungsvorschriften erlassen werden können.

Zu § 9 Inkrafttreten

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

c) Umgang mit der Stellungnahme des Rats der Bürgermeister

Der Rat der Bürgermeister hat in seiner Sitzung am 23.05.2013 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Rat der Bürgermeister stimmt der Vorlage unter der Voraussetzung zu, dass die organisatorischen Voraussetzungen und die personalwirtschaftlichen Auswirkungen geklärt werden und unter Beachtung des neuen Aufgabenvolumens eine Personalbedarfsanalyse erstellt und der mit den zusätzlichen VZÄ verbundenen finanziellen Aufwand ermittelt werden. Die Vorstellung des Senats, dass eine solche Aufgabe ohne zusätzliches Personal erfüllbar ist, ist absurd. Die in dem Gesetz vorgesehene Erfüllung dieser zusätzlichen Aufgabe mit dem vorhandenen Personal ohne zusätzliche finanzielle Ausstattung hat zur Konsequenz, dass die Normen in der Praxis nicht durchgesetzt werden können. Auch ist zu konkretisieren, welches Amt bzw. welcher Fachbereich im Bezirksamt diese Aufgabe umsetzen soll.“

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Es ist unbestritten, dass die Bezirke durch den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts mit zusätzlichen Aufgaben belastet werden. Art und Umfang des zusätzlichen Aufwands hängen indes von der konkreten Ausgestaltung des Zweckentfremdungsverbots in der nachfolgenden Rechtsverordnung ab. Es bedarf deshalb eines Personalbedarfskonzepts der Bezirke, um den zur Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots notwendigen Personalbedarf zu ermitteln. Diese Einschätzung wird dann in die Überlegungen zur Rechtsverordnung einfließen.

Die in der Begründung der Stellungnahme formulierten Hinweise wurden geprüft - und soweit notwendig – umgesetzt. In § 3 Abs. 1 Satz 1 wurde der gewünschte Ersatzwohnraum als Genehmigungsgrund die Ausnahme bleiben soll. Soweit eine Umsetzung im vorliegenden Gesetzentwurf nicht ratsam war, werden die Hinweise bei der Erarbeitung der Rechtsverordnung nochmals geprüft.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 72 Absatz 1 und Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 in Verbindung mit Artikel 125a des Grundgesetzes, Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Unmittelbar durch dieses Gesetz: Keine.

Kostenauswirkungen können aber mit der auf der Grundlage dieses Gesetzes zu erlassenden Verordnung entstehen, die das Zweckentfremdungsverbot und dessen Umfang festlegt.

Wohnungseigentümer, die eine Genehmigung der Zweckentfremdung ihrer Wohnung beantragen, haben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf der Grundlage von § 3 Informationspflichten gegenüber dem zuständigen Bezirk. Sie müssen den Vermieter und die umzuwandelnde Wohnung benennen sowie dem Antrag einen Grundriss der betroffenen Wohnung beifügen. Diese Informationen liegen einem Eigentümer, der eine Zweckentfremdung plant, regelmäßig vor. Der Antrag kann innerhalb kurzer Zeit bearbeitet werden. Die Informationskosten betragen für den einzelnen Antrag auf Grundlage des Standardkostenmodells rund fünf Euro. Die Zahl der Anträge, deren Kenntnis für die Kalkulation von Gesamtkosten dieser Informationspflicht erforderlich ist, kann kaum abgeschätzt werden. Zum einen ist sie abhängig von den Verordnungen, die die Gebiete festlegen, in denen ein Zweckentfremdungsverbot gelten soll. Zum anderen wird die Fallzahl auch beeinflusst durch die Lage am Markt für Büroimmobilien und den Bestandsschutz für die bereits bestehenden Zweckentfremdungen in dem Gebiet.

Wohnungseigentümer haben zudem eine Informationspflicht nach § 5, wenn der Bezirk nach Anzeigen von Bürgerinnen und Bürgern oder im Wege eines Amtsermittlungsverfahrens aktiv wird. Die Kosten dieser Informationspflicht übersteigen die Kosten der Informationspflicht nach § 3 nicht.

Kosten können eventuell durch Ausgleichszahlungen und Bescheidgebühren entstehen, falls die Genehmigung der Umwandlung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken in Gebieten beantragt wird, in denen diese Umwandlung nur mit Genehmigung möglich ist. Die Höhe der möglichen Ausgleichszahlung richtet sich nach dem jeweiligen Einzelfall.

D. Gesamtkosten

Siehe Punkt F.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Nach dem Ermächtigungsrahmen ist auf Berlin beziehungsweise einzelne Bezirke Berlins abzustellen.

Bei einer möglichen Zusammenführung der Länder Berlin und Brandenburg wird im Rahmen der Überleitung der entstandenen Berliner und Brandenburger Rechtsgrundlagen auf die jeweils unterschiedlichen örtlichen Wohnungsmarktbedingungen in Berlin einerseits und die unterschiedlichen Wohnungsmarktbedingungen in den anderen Gemeinden abzustellen sein.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch die in Intervallen notwendige Überprüfung eines Wohnraummangels in allen Bezirken kommen nicht bezifferbare Kosten auf die zuständige Senatsverwaltung zu. Auf der Einnahmenseite ist mit Zuflüssen aus den im Rahmen von Zweckentfremdungsgenehmigungen der Bezirke festzusetzenden Ausgleichsabgaben wie auch aus Zwangsgeld- und Bußgeldverfahren zu rechnen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Die Bezirke werden durch den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts mit zusätzlichen Aufgaben belastet. Art und Umfang des zusätzlichen Aufwands hängen von der konkreten Ausgestaltung des Zweckentfremdungsverbots ab. Die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots erfolgt deshalb zunächst mit vorhandenem Personal.

Berlin, den 11. Juni 2013

Der Senat von Berlin

Klaus W o w e r e i t

.....
Regierender Bürgermeister

Michael M ü l l e r

.....
Senator für Stadtentwicklung
und Umwelt

| Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Entfällt, da neues Gesetz

II. Zitierte Gesetze

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| - | Art. 13 | Grundgesetz |
| - | Art. 14 | Grundgesetz |
| - | Art. 72 Abs. 2 | Grundgesetz |
| - | Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 | Grundgesetz |
| - | Art. 125 a | Grundgesetz |
| - | Art. 4 | Verfassung von Berlin |
| - | Art. 23 | Verfassung von Berlin |
| - | Art. 28 Abs. 2 | Verfassung von Berlin |
| - | Art. 59 Abs. 2 | Verfassung von Berlin |
| - | §§ 1 u. 2 des Art. 6 | Gesetz zur Verbesserung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen) (in der allgemeinen Begründung (MietRVerbG) |
| - | § 543 | Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) |
| - | § 554 | Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) |
| - | § 9 | Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz (VwVG) |
| - | § 16 Abs. 3 | Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) |
| - | § 10 Abs. 1 Nr. 1 | Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) |
| - | § 17 Abs. 1 | Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) |

Art 13 Grundgesetz (Stand: 21.07.2010)

- (1) Die Wohnung ist unverletzlich.
- (2) Durchsuchungen dürfen nur durch den Richter, bei Gefahr im Verzuge auch durch die in den Gesetzen vorgesehenen anderen Organe angeordnet und nur in der dort vorgeschriebenen Form durchgeführt werden.
- (3) Begründen bestimmte Tatsachen den Verdacht, daß jemand eine durch Gesetz einzeln bestimmte besonders schwere Straftat begangen hat, so dürfen zur Verfolgung der Tat auf Grund richterlicher Anordnung technische Mittel zur akustischen Überwachung von Wohnungen, in denen der Beschuldigte sich vermutlich aufhält, eingesetzt werden, wenn die Erforschung des Sachverhalts auf andere Weise unverhältnismäßig erschwert oder aussichtslos wäre. Die Maßnahme ist zu befristen. Die Anordnung erfolgt durch einen mit drei Richtern besetzten Spruchkörper. Bei Gefahr im Verzuge kann sie auch durch einen einzelnen Richter getroffen werden.
- (4) Zur Abwehr dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit, insbesondere einer gemeinen Gefahr oder einer Lebensgefahr, dürfen technische Mittel zur Überwachung von Wohnungen nur auf Grund richterlicher Anordnung eingesetzt werden. Bei Gefahr im Verzuge kann die Maßnahme auch durch eine andere gesetzlich bestimmte Stelle angeordnet werden; eine richterliche Entscheidung ist unverzüglich nachzuholen.
- (5) Sind technische Mittel ausschließlich zum Schutze der bei einem Einsatz in Wohnungen tätigen Personen vorgesehen, kann die Maßnahme durch eine gesetzlich bestimmte Stelle angeordnet werden. Eine anderweitige Verwertung der hierbei erlangten Erkenntnisse ist nur zum Zwecke der Strafverfolgung oder der Gefahrenabwehr und nur zulässig, wenn zuvor die Rechtmäßigkeit der Maßnahme richterlich festgestellt ist; bei Gefahr im Verzuge ist die richterliche Entscheidung unverzüglich nachzuholen.
- (6) Die Bundesregierung unterrichtet den Bundestag jährlich über den nach Absatz 3 sowie über den im Zuständigkeitsbereich des Bundes nach Absatz 4 und, soweit richterlich überprüfungsbedürftig, nach Absatz 5 erfolgten Einsatz technischer Mittel. Ein vom Bundestag gewähltes Gremium übt auf der Grundlage dieses Berichts die parlamentarische Kontrolle aus. Die Länder gewährleisten eine gleichwertige parlamentarische Kontrolle.
- (7) Eingriffe und Beschränkungen dürfen im übrigen nur zur Abwehr einer gemeinen Gefahr oder einer Lebensgefahr für einzelne Personen, auf Grund eines Gesetzes auch zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere zur Behebung der Raumnot, zur Bekämpfung von Seuchengefahr oder zum Schutze gefährdeter Jugendlicher vorgenommen werden.

Art 14 Grundgesetz (Stand: 21.07.2010)

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.
- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Art. 72 Grundgesetz (Stand: 21.07.2010)

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

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

(...)

Art. 74 Grundgesetz (Stand: 21.07.2010)

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

(...)

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

(...)

Art. 125a Grundgesetz (Stand: 21.07.2010)

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

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

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

Art. 4 Verfassung von Berlin (Stand: 17.03.2010)

(1) Berlin gliedert sich in zwölf Bezirke. Diese umfassen die bisherigen Bezirke

1. Mitte, Tiergarten und Wedding,
2. Friedrichshain und Kreuzberg,
3. Prenzlauer Berg, Weißensee und Pankow,
4. Charlottenburg und Wilmersdorf,
5. Spandau,
6. Zehlendorf und Steglitz,
7. Schöneberg und Tempelhof,
8. Neukölln,
9. Treptow und Köpenick,
10. Marzahn und Hellersdorf,
11. Lichtenberg und Hohenschönhausen,
12. Reinickendorf.

(2) Jede Änderung seines Gebietes bedarf der Zustimmung der Volksvertretung. Eine Änderung der Grenzen der Bezirke kann nur durch Gesetz vorgenommen werden. Für Grenzänderungen von geringerer Bedeutung, denen die beteiligten Bezirke zustimmen, kann durch Gesetz Abweichendes bestimmt werden.

Art. 23 Verfassung von Berlin (Stand: 17.03.2010)

(1) Das Eigentum wird gewährleistet. Sein Inhalt und seine Schranken ergeben sich aus den Gesetzen.

(2) Eine Enteignung kann nur zum Wohle der Allgemeinheit auf gesetzlicher Grundlage vorgenommen werden.

Art. 28 Verfassung von Berlin (Stand: 17.03.2010)

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

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

Art. 59 Verfassung von Berlin (Stand: 17.03.2010)

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

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

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

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

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

§ 1 des Artikel 6 Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen
(Stand: 19.04.2006)

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf. Als Aufgabe des Wohnzweckes im Sinne des Satzes 1 ist es auch anzusehen, wenn Wohnraum zum Zwecke einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet werden soll. Einer Genehmigung bedarf es nicht für

- a) die Umwandlung eines Wohnraumes in einen Nebenraum, insbesondere einen Baderaum,
- b) die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienten.

(2) Die Genehmigung kann auch befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Ist die Wirksamkeit der Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln.

§ 2 des Artikel 6 Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen
(Stand: 19.04.2006)

(1) Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke im Sinne des § 1 Abs. 1 verwendet oder überläßt.

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

§ 543 Bürgerliches Gesetzbuch (Stand: 27.07.2011)

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter

a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils

der Miete in Verzug ist oder

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt. Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird.

(3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig.

Dies gilt nicht, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
3. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.

(4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b und 536d entsprechend anzuwenden. Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.

§ 554 Bürgerliches Gesetzbuch (Stand: 27.07.2011)

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 9 Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz (VwVG) (Stand: 29.07.2009)

(1) Zwangsmittel sind:

- a) Ersatzvornahme (§ 10),
- b) Zwangsgeld (§ 11),
- c) unmittelbarer Zwang (§ 12).

(2) Das Zwangsmittel muß in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Zweck stehen. Dabei ist das Zwangsmittel möglichst so zu bestimmen, daß der Betroffene und die Allgemeinheit am wenigsten beeinträchtigt werden.

§ 16 Verwaltungsverfahrensgesetz (Stand: 14.08.2009)

(1) Ist ein Vertreter nicht vorhanden, so hat das Betreuungsgericht, für einen minderjährigen Beteiligten das Familiengericht auf Ersuchen der Behörde einen geeigneten Vertreter zu bestellen

1. für einen Beteiligten, dessen Person unbekannt ist;
2. für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt ist oder der an der Besorgung seiner Angelegenheiten verhindert ist;
3. für einen Beteiligten ohne Aufenthalt im Inland, wenn er der Aufforderung der Behörde, einen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht nachgekommen ist;
4. für einen Beteiligten, der infolge einer psychischen Krankheit oder körperlichen, geistigen oder seelischen Behinderung nicht in der Lage ist, in dem Verwaltungsverfahren selbst tätig zu werden;
5. bei herrenlosen Sachen, auf die sich das Verfahren bezieht, zur Wahrung der sich in Bezug auf die Sache ergebenden Rechte und Pflichten.

(2) Für die Bestellung des Vertreters ist in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 das Gericht zuständig, in dessen Bezirk der Beteiligte seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat; im Übrigen ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die ersuchende Behörde ihren Sitz hat.

(3) Der Vertreter hat gegen den Rechtsträger der Behörde, die um seine Bestellung ersucht hat, Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung seiner baren Auslagen. Die Behörde kann von dem Vertretenen Ersatz ihrer Aufwendungen verlangen. Sie bestimmt die Vergütung und stellt die Auslagen und Aufwendungen fest.

(4) Im Übrigen gelten für die Bestellung und für das Amt des Vertreters in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 die Vorschriften über die Betreuung, in den übrigen Fällen die Vorschriften über die Pflegschaft entsprechend.

§ 10 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Stand: 07.12.2011)

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

(...)

3.

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

(...)

§ 17 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)
(Stand: 09.12.2010)

- (1) Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein.
- (2) Selbst genutztes Wohneigentum ist Wohnraum im eigenen Haus oder in einer eigenen Eigentumswohnung, der zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.
- (3) Mietwohnraum ist Wohnraum, der den Bewohnern auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines genossenschaftlichen oder sonstigen ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird.