

## **Änderungsantrag**

der Fraktion der CDU

zur Vorlage – zur Beschlussfassung – Drs. 18/0815 Zweites Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

### **Novellierung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbots-Gesetz – ZwVbG)**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das zweite Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes wird wie folgt neu gefasst:

#### **§ 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 zweckentfremdet werden.
- (2) Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung befristet auf zwei Jahre 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 Umwidmung von Wohnraum und die überwiegende Wohnnutzung,

2. das Genehmigungsverfahren von zweckfremder Wohnraumnutzung, insbesondere über Ersatzgenehmigungen, Negativatteste und über Nebenbestimmungen,
  3. die Beseitigung von zweckfremder, ungenehmigter Wohnraumnutzung und das Anordnungsverfahren, auch im Wege des Verwaltungszwang,
  4. die Entschädigung für überlange Genehmigungsverfahren.
- (3) Liegen die Voraussetzungen des Absatz 1 in einem Bezirk nicht oder nicht mehr vor, kann der betreffende Bezirk die Anwendung dieses Gesetzes, abweichend von der Rechtsverordnung nach Absatz 2, aussetzen.

## § 2 **Wohnraum**

- (1) Geschützter Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind sämtliche Räume, die objektiv dauerhaft zu Wohnzwecken geeignet sind.
- (2) Objektiv zu Wohnzwecken geeignet sind Räume, wenn sie alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen.
- (3) Wohnraum liegt nicht vor, wenn
  1. er dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang zu einer gewerblichen Tätigkeit steht (z. B. Betriebs-, Dienst- oder Hausmeisterwohnung),
  2. er vor Inkrafttreten dieses Gesetzes und seitdem entweder ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente oder er nicht ununterbrochen als Wohnraum genutzt wurde, weil er als Zweit- oder Ferienwohnung diente,
  3. er nicht oder noch nicht bezugsfertig ist,
  4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
  5. ein Bewohnen deshalb unzulässig oder unzumutbar ist, weil er schwere Mängel oder Missstände aufweist und die Bewohnbarkeit nicht mit objektiv noch zumutbarem Aufwand wiederhergestellt werden kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die hierfür aufzuwendenden finanziellen Mittel
    - a) nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
    - b) die Kosten eines Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes erreichen oder übertreffen,
  6. er auf Grund der konkreten Umstände nachweislich nicht mehr als Wohnfläche vom Markt angenommen wird. Der Verfügungsberechtigte hat die erfolglosen Vermietungsbestrebungen zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete nachzuweisen.

## § 3 **Zweckentfremdung**

- (1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum

1. für einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren für Zwecke der wiederholten, nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen genutzt wird,
2. mit mehr als der Hälfte der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche 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,
5. beseitigt wird (Abbruch).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn Wohnraum

1. bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Rechtsverordnung nach § 1 Absatz 2 als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung genutzt wird. Der oder die Verfügungsberechtigte hat innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung die Nutzung nach Abs. 1 Nr. 1 dem zuständigen Bezirksamt anzugeben,
2. 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 durch rechtskräftiges Urteil und bis zum Abschluss der sich hieran anschließenden zügigen Baumaßnahmen,
3. nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der oder dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient und er weniger als zwei Jahre als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß Abs. 1 Nr. 1 genutzt wird,
4. durch die oder den Verfügungsberechtigten zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils eine hälftige Nutzung unterstellt).

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

#### § 4 Genehmigung

- (1) Eine Zweckentfremdungsgenehmigung nach § 1 Absatz 1 ist auf Antrag zu erteilen, 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 Interessen für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erzie-

hungs-, Ausbildungs-, Betreuungs-, kulturelle, kirchliche, soziale, gemeinnützige oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

- (3) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben.
- (4) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Absatz 1 entscheidet das zuständige Bezirksamt innerhalb von acht Wochen nach Vorlage aller notwendigen Unterlagen durch die oder den Nutzungs- oder Verfügungsberechtigten. Durch Anzeige des Bezirksamts gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller kann die Bearbeitungsfrist um weitere sechs Wochen verlängert werden. Bei Überschreiten der vorgenannten Fristen ist der Antragsteller angemessen zu entschädigen.

## § 5 **Rückführung von Wohnraum**

- (1) Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, kann das zuständige Bezirksamt verlangen, dass die oder der Verfügungsberechtigte ihn wieder dauerhaften Wohnzwecken zuzuführen hat. Das zuständige Bezirksamt setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt. Das zuständige Bezirksamt kann auch die Räumung verlangen, falls dies erforderlich ist.
- (2) Ist Wohnraum beseitigt oder so verändert worden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, so hat ihn die oder der Verfügungsberechtigte auf Verlangen des zuständigen Bezirksamts auf eigene Kosten in einem entsprechenden für Wohnzwecke geeigneten Zustand wieder herzustellen und wieder Wohnzwecken zuzuführen.

## § 6 **Datenverarbeitung; Betreten der Wohnung**

- (1) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, folgende Daten der Verfügungsberechtigten, Nutzungsberichtigten und sonstigen Bewohnerinnen und Bewohnern des befangenen Wohnraums zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist:

1. Personendaten:

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

2. Wohnungsdaten:

Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Bestehen einer öffentlichen Förderung des befangenen Wohnraums;

3. Nutzungs nachweise:

Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu dem befangenen Wohnraum, Nutzungsart des befangenen Wohnraums, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miet höhe, Mietzahlungsbelege;

4. Gewerbedaten:

Firmenname, Gesellschafterinnen, Gesellschafter, Gewerbeart.

- (2) Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den in Absatz 1 genannten Personen mit deren Kenntnis zu erheben. Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten können auch bei Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1324) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung erhoben werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den in Absatz 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen. Die in Absatz 1 genannten Personen und die Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes sind verpflichtet, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.
- (3) Im Einzelfall dürfen die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen durch Abfrage beim Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten (Bürgeramt), Wirtschaftsamt, Grundbuchamt, Handelsregister, Investitionsbank Berlin und bei anderen Bezirksämtern erhoben werden, soweit
  1. die in Absatz 1 genannten Personen ihrer Auskunftspflicht nach Absatz 2 Satz 3 beharrlich nicht nachkommen,
  2. die in Absatz 1 genannten Personen eingewilligt haben oder
  3. eine rechtzeitige Kenntnisgabe an die in Absatz 1 genannten Personen nicht möglich ist und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ihre schutzwürdigen Belange beeinträchtigt werden könnten

und diese Stellen aufgrund einer Rechtsvorschrift zur Übermittlung der Daten befugt sind.

- (4) Die Auskunftspflichtigen sind über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechts grundlage in geeigneter Weise zu informieren.
- (5) Die in Absatz 1 genannten Personen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des zuständigen Bezirksamts zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die befangenen Grund stücke, 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.

**§ 7**  
**Verwaltungszwang**

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

## **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer
  1. ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum gemäß § 3 Absatz 1 zweckentfremdet,
  2. entgegen § 4 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
  3. einer unanfechtbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 5 Abs. 1, Satz 3 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,
  4. entgegen § 6 Absatz 2 Satz 3 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.
- (2) Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Genehmigung erhalten zu haben, eine zweckfremde Verwendung von Wohnraum gemäß § 3 Absatz 1 anbietet.
- (3) Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben auf Verlangen der zuständigen Behörde Angebote und Werbung, die nach Absatz 2 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen. Zu widerhandeln kann ordnungswidrigkeitsrechtlich verfolgt werden.
- (4) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

## **§ 9 Ausführungsvorschriften**

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

## **§ 10 Inkrafttreten**

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

Berlin, 15. März 2018

Graf Gräff  
und die übrigen Mitglieder  
der Fraktion der CDU