

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes

Der Senat von Berlin
StadtWohn II E 2-E / II E 24
Tel.: 90139-4389 / -4225

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über

Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes

A. Problem

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

Nach den Richtlinien der Regierungspolitik 2016–2021 soll die Wohnungsaufsicht in den Bezirken gestärkt und im Fall von notwendigen Ersatzvornahmen handlungsfähig gemacht werden. Mit dem bereits beschlossenen Ersten Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes wurden die Richtlinien der Regierungspolitik insoweit umgesetzt, als die Rechtsstellung der öffentlichen Hand im Fall von Ersatzvornahmen verbessert wurde, indem die dabei entstehenden Kosten als öffentliche Last qualifiziert werden.

Um weitere Maßnahmen zur Stärkung der bezirklichen Wohnungsaufsicht zu identifizieren, wurde im Mai 2018 eine Expertise in Auftrag gegeben, in deren Fokus der Umgang mit sogenannten „Problemimmobilien“ stand. Hierbei handelte es sich um Gebäude, in denen oft zu viele Menschen in prekären Wohnverhältnissen auf zu engem Raum oder auch in zum Wohnen ungeeigneten Räumlichkeiten lebten, z. B. im Keller oder auf Dachböden. In anderen Fällen standen Gebäude oder Gebäudeteile leer und verwahten. Im Rahmen der Expertise wurde eine rechtliche Begutachtung erarbeitet, die sich in zwei Teile gliedert:

Zum einen wurden auf der Grundlage einer landesweiten Befragung der Wohnungsaufsichtsämter in den Berliner Bezirken rechtliche Probleme und Schwierigkeiten identifiziert und begutachtet, die sich aus der praktischen Bearbeitung von Fällen im Rahmen des WoAufG Bln, insbesondere von Problemimmobilien, ergeben.

Zum anderen wurden weitere Themenkreise vom Auftraggeber benannt und in der Begutachtung behandelt, die zur Verbesserung des WoAufG Bln seitens der Bezirke gefordert wurden.

Daraus ergaben sich im Wesentlichen folgende Problemlagen, die mittels dieser Änderung des Gesetzes beseitigt werden sollen:

Im Bereich der Sachverhaltsermittlung genügen die in § 10 normierten Mitwirkungs- und Duldungspflichten in der Anwendungspraxis oftmals nicht, um die Angelegenheit bis hin zur Entscheidungsreife abschließend zu ermitteln. Besonders bei unklaren Eigentumsverhältnissen oder nicht unmittelbar greifbaren Verfügungsberechtigten bestehen erhebliche Probleme bei der Ermittlung und dem Nachweis wohnungsaufsichtsrechtlicher Missstände.

Die Anwendung der Anordnungsbefugnisse bereitet insofern Schwierigkeiten, als dass es an einer hinreichend deutlichen und praxistauglichen Abgrenzung zu den Befugnissen nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz mangelt. Ferner deckt der Katalog der Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse in § 4 Absatz 2 nicht alle nach heutigem modernem Wohnstandard voraussetzbaren Ausstattungsmerkmale ab.

Im Bereich der Vollstreckung fehlt es an einem gesetzlichen Ausschluss der aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen gegen Anordnungen nach dem WoAufG Bln, um bereits von Gesetzes wegen frühzeitig die Beseitigung von Mängeln und Missständen im Wege der Verwaltungsvollstreckung veranlassen zu können. Als weiteres Instrument der Vollstreckung fehlt es zudem an einer Treuhänderregelung nach dem Vorbild des Zweckentfremdungsrechts, welche besonders in schwerwiegenden Fällen eine Alternative zur Anordnung der Ersatzvornahme darstellen kann.

Schließlich konnten weitere Problemkreise wie das Fehlen einer europarechtlich gebotenen Regelung zur Verarbeitung personenbezogener Daten oder eine zu geringe Bemessung der vorgesehenen Höchst-Geldbuße für Verstöße gegen das WoAufG identifiziert werden.

B. Lösung

Mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung des WoAufG Bln werden die notwendigen Schritte zur Stärkung der Wohnungsaufsicht gegangen. Die skizzierten Problemlagen sollen mittels dieser Änderung des WoAufG Bln beseitigt werden:

Die in § 10 normierten Mitwirkungs- und Duldungspflichten werden erheblich ausgeweitet, etwa durch die Einführung einer Pflicht zur Durchführung notwendiger Sachverhaltsermittlung auf Anordnung der Wohnungsaufsichtsbehörde sowie durch eine Erweiterung des angesprochenen Adressatenkreises.

Die Bestimmungen des WoAufG Bln erfahren eine notwendige Harmonisierung mit dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz. Durch eine Verschärfung des Gesetzes für Zeiten einer bestehenden Wohnraummangellage soll sichergestellt werden, dass die Versorgung der Bevölkerung nicht nur mit quantitativ ausreichendem, sondern auch mit qualitativ den wohnungsaufsichtsrechtlichen Anforderungen genügendem Wohnraum garantiert wird. Der Katalog der Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse wird ferner ergänzt um das Erfordernis, elektrische Beleuchtung und die zum üblichen häuslichen Bedarf gehörenden Geräte anschließen und gleichzeitig betreiben zu können.

Die zeitnahe Durchführung erforderlicher Vollstreckungsmaßnahmen wird durch den Ausschluss der aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen gegen Anordnungen nach § 3

Absatz 1, § 9 Absatz 1 und § 10 Absatz 4 WoAufG Bln von Gesetzes wegen ermöglicht. Durch die Einführung einer Treuhänderregelung werden die Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsaufsichtsbehörden im Bereich der Verwaltungsvollstreckung zudem erweitert.

Schließlich werden verschiedene weitere Änderungen vorgenommen, etwa die Schaffung einer Norm zur Datenverarbeitung, die deutliche Erhöhung der verhängbaren Höchst-Geldbuße sowie die Überarbeitung der Norm zur Unbewohnbarkeitserklärung.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Die Gesetzesänderung ist erforderlich, um die Wohnungsaufsichtsbehörden künftig auch bei komplexen tatsächlichen oder rechtlichen Wohnverhältnissen handlungsfähig zu erhalten.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Es sind keine Auswirkungen erkennbar.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Es sind keine unmittelbaren Kostenauswirkungen auf Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen erkennbar.

F. Gesamtkosten

Es entstehen Kosten für die Inanspruchnahme des Treuhänders sowie für die Verauslagung der Kosten von Ersatzvornahmen (Senatsentwurf Doppelhaushalt 2020/21: Kapitel 1295, Titel 54010, Nr. 7; Kapitel 1295, Titel 54012).

Durch die Erhöhung des Maximalrahmens der Geldbußen können die Wohnungsaufsichtsämter höhere Geldbußen verhängen; die realisierten Einnahmen kommen den Bezirkshaushalten zugute.

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Im Land Brandenburg gibt es kein gesondertes Wohnungsaufsichtsgesetz.

H. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Der Senat von Berlin
StadtWohn II E 2-E / II E 24
Tel.: 90139-4389 / -4225

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über

Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes

vom

Artikel 1
Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes

Das Wohnungsaufsichtsgesetz in der Fassung vom 3. April 1990 (GVBl. S. 1081), das zuletzt durch Gesetz vom 20. März 2019 (GVBl. S. 237) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Die Angabe zu § 2 wird wie folgt gefasst:
„§ 2 Instandhaltungspflicht“.
 - b) Die Angabe zu § 2a wird gestrichen.
 - c) Die Angabe zu § 3 wird wie folgt gefasst:
„§ 3 Anordnung zur Instandsetzung“.
 - d) Die Angabe zu § 4 wird wie folgt gefasst:
„§ 4 Anordnung zur Herstellung der Mindestanforderungen“.
 - e) Nach der Angabe zu § 9 werden folgende Angaben eingefügt:
„§ 9a Ausschluss der aufschiebenden Wirkung
§ 9b Treuhänder“.

- f) Nach der Angabe zu § 11 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 11a Verarbeitung personenbezogener Daten“.
- g) Die Angabe zum Vierten Abschnitt wird wie folgt gefasst:
„Ordnungswidrigkeiten, Schlussvorschriften“.
2. § 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 werden das Wort „Wohnungsmißständen“ durch das Wort „Wohnungsmisständen“ und das Wort „Wohnungsverhältnissen“ durch das Wort „Wohnverhältnissen“ ersetzt.
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird das Wort „zuläßt“ durch das Wort „zulässt“ ersetzt.
- bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:
„Sie müssen so benutzt werden, dass Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nachbarinnen und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.“
- c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:
„(3) Dieses Gesetz findet keine Anwendung auf Wohnungen und Wohnräume, die mit einer Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Gesetz vom 9. April 2018 (GVBl. S. 211) geändert worden ist, zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.“
3. § 2 wird aufgehoben.
4. Der bisherige § 2a wird § 2.
5. § 2 wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
„§ 2
Instandhaltungspflicht“.
- b) In Satz 2 werden nach dem Wort „Nutzungsberechtigte“ die Wörter „sowie Bewohnerinnen“ eingefügt.
6. § 3 wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
„§ 3
Anordnung zur Instandsetzung“.
- b) In Absatz 1 Satz 1 und 2 wird jeweils das Wort „daß“ durch das Wort „dass“ ersetzt.
- c) In Absatz 2 Nummer 2 wird das Wort „daß“ durch das Wort „dass“ ersetzt.

- d) Absatz 3 wird aufgehoben.
- e) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3 und wie folgt gefasst:
 „(3) Die Wohnungsaufsichtsbehörde hat in einer Anordnung nach Absatz 1 die Arbeiten zu bezeichnen und eine Frist für ihre Nachholung zu bestimmen.“
- f) Die folgenden Absätze 4, 5 und 6 werden angefügt:
 „(4) Sollen Arbeiten gemäß einer Anordnung nach Absatz 1 auf Kosten des Verfügungsberechtigten (Ersatzvornahme) ausgeführt werden, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde unter Fristsetzung bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte den vorläufig zu veranschlagenden Kostenbetrag im Voraus zu zahlen hat. Werden die Kosten der Ersatzvornahme nicht fristgerecht gezahlt, so können sie im Verwaltungszwangsverfahren begetrieben werden.
 (5) Soweit der Verfügungsberechtigte die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstattet, hat er den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren begetrieben werden.
 (6) Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 ruhen 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 nach Satz 1 ist im Grundbuch zu vermerken.“

7. § 4 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
 „§ 4
 Anordnung zur Herstellung der Mindestanforderungen“.
- b) In Absatz 1 wird das Wort „daß“ durch das Wort „dass“ ersetzt.
- c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - aaa) In Nummer 1 wird das Wort „Ausguß“ durch das Wort „Ausguss“ ersetzt.
 - bbb) Nummer 2 wird wie folgt gefasst:
 „2. die Toilette fehlt oder ungenügend ist, insbesondere der Toilettenraum außerhalb des Hauses liegt, schwer zugänglich ist oder nicht ausreichend groß ist oder nicht elektrisch beleuchtet werden kann oder mehr als einer Wohnung zugeordnet ist,“
 - ccc) In Nummer 6 wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt.
 - ddd) In Nummer 7 wird der Punkt am Ende durch das Wort „oder“ ersetzt.
 - eee) Folgende Nummer 8 wird angefügt:

„8. die Möglichkeit, elektrische Beleuchtung oder elektrische Geräte anzuschließen, fehlt oder ungenügend ist.“

bb) In Satz 2 wird die Angabe „Abs. 4“ durch die Wörter „Absatz 3 bis 6“ ersetzt.

d) Absatz 3 wird aufgehoben.

e) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3.

8. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Von einer Anordnung nach § 3 oder § 4 kann für die Dauer eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Feststellung der vorliegenden Voraussetzungen für die Anordnung abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass die Wohnung oder der Wohnraum aufgrund der ihm erteilten Genehmigung der zuständigen Behörde anderen als Wohnzwecken zugeführt, insbesondere abgebrochen werden darf.“

b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Von einer Anordnung nach § 3 oder § 4 ist abzusehen oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass die Kosten der Mängelbeseitigung auch unter Ausschöpfen aller Finanzierungsmöglichkeiten weder durch eigene noch durch fremde Mittel gedeckt oder die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus Erträgen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufgebracht werden können. Bei der Bemessung bleiben die Kosten zur Beseitigung solcher Mängel außer Betracht, die der Verfügungsberechtigte oder sein Rechtsvorgänger aufgrund eigenen pflichtwidrigen Tuns oder Unterlassens hervorgerufen hat.“

c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

9. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann Wohnungen und Wohnräume für unbewohnbar erklären, wenn

1. aufgrund einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnungen oder Wohnräume im Sinne des § 3 gesundheitliche Schäden für die Bewohnerinnen und Bewohner zu befürchten sind oder

2. die Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse im Sinne des § 4 Absatz 2 nicht erfüllt sind

und aufgrund von § 5 Absatz 1 oder 2 von einer Anordnung nach § 3 oder § 4 abgesehen worden ist.“

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Wer für unbewohnbar erklärte Wohnungen und Wohnräume bewohnt, ist verpflichtet, diese bis zu einem von der Wohnungsaufsichtsbehörde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll den

Nutzungsberechtigten keinen früheren als den Zeitpunkt bestimmen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht, soweit Gründe der Gefahrenabwehr oder des Schutzes der Gesundheit für die Bewohnerinnen und Bewohner nicht vorliegen.“

c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der Wohnungsaufsichtsbehörde dafür zu sorgen, dass die Nutzungsberechtigten anderweitig zu zumutbaren Bedingungen in einer Wohnung untergebracht werden, soweit der Verfügungsberechtigte dazu in der Lage ist und sofern er die Unbewohnbarkeit zu vertreten hat. Kommt der Verfügungsberechtigte diesem Verlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde dies selbst übernehmen und dem Verfügungsberechtigten die Kosten auferlegen, die dadurch entstehen, dass sie für die Nutzungsberechtigten Ersatzwohnraum vermittelt.“

d) In Absatz 4 werden das Wort „Lässt“ durch das Wort „Lässt“ und das Wort „dem“ durch das Wort „den“ ersetzt.

e) Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Diese öffentlich-rechtliche Pflicht besteht unabhängig davon, ob die Betroffenen aufgrund ihrer privatrechtlichen Beziehung zum Verfügungsberechtigten gegen diesen einen Anspruch auf Ersatz der Umzugskosten haben.“

10. In § 7 Absatz 3 Satz 1 werden vor dem Wort „Bewohnern“ die Wörter „Bewohnerinnen und“ eingefügt.

11. § 8 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Wohnungen oder Wohnräume dürfen nur in einer Weise benutzt werden, die die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Nachbarinnen und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt.“

b) In § 8 Absatz 2 wird das Wort „daß“ durch das Wort „dass“ ersetzt, und vor dem Wort „Bewohner“ werden die Wörter „Bewohnerinnen und“ eingefügt.

12. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Der Wortlaut wird Satz 1, das Wort „daß“ wird jeweils durch das Wort „dass“ ersetzt, und vor dem Wort „Bewohner“ werden die Wörter „Bewohnerinnen und“ eingefügt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll die Anordnungen nach Satz 1 treffen, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes besonders gefährdet ist.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) § 3 Absatz 3 bis 6 sowie die §§ 5 und 8 Absatz 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.“

13. Nach § 9 werden die folgenden §§ 9a und 9b eingefügt:

„§ 9a

Ausschluss der aufschiebenden Wirkung

Widerspruch und Anfechtungsklage gegen Anordnungen nach § 3 Absatz 1 und § 9 Absatz 1 haben nach § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung keine aufschiebende Wirkung, wenn zum Zeitpunkt der Anordnung die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes besonders gefährdet ist. Satz 1 gilt auch für Untersuchungsanordnungen nach § 10 Absatz 4, wenn untersucht werden soll, ob eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken nach § 3 oder des bestimmungsgemäßen Gebrauchs von Gebäuden oder Außenanlagen nach § 9 gegeben ist.

§ 9b

Treuhänder

(1) Kommt der Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 1 oder § 9 Absatz 1, die mehr als eine Wohnung oder wesentliche Teile eines Gebäudes betrifft, nicht nach, so kann die Wohnungsaufsichtsbehörde zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen einen Treuhänder einsetzen, sofern der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von der Wohnungsaufsichtsbehörde gesetzten Fristen die für die Instandsetzung oder die Herstellung der Mindestanforderungen erforderlichen Maßnahmen eingeleitet oder durchgeführt hat.

(2) Mit der Bestellung des Treuhänders ist dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde verschafft dem Treuhänder den tatsächlichen Besitz.

(3) Der Treuhänder hat die Aufgabe, anstelle des Verfügungsberechtigten die nach diesem Gesetz ergangenen Anordnungen umzusetzen. Er hat hierzu das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen den Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann verlangen, dass der Treuhänder vor Abschluss bestimmter auf die Umsetzung der ergangenen Anordnungen gerichteter Verträge ihre Genehmigung einholt. Der Treuhänder ist zu den von der Wohnungsaufsichtsbehörde zu bestimmenden regelmäßigen Zeitpunkten verpflichtet, dieser sowie dem Verfügungsberechtigten Rechnung zu legen.

(4) Der Treuhänder hat gegen die Wohnungsaufsichtsbehörde Anspruch auf Erstattung der zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen erforderlichen Aufwendungen; die Wohnungsaufsichtsbehörde hat auf Anforderung des Treuhänders Vorschuss zu leisten. Der Verfügungsberechtigte hat Aufwendungen, die die Wohnungsaufsichtsbehörde dem Treuhänder erstattet oder verauslagt hat, zu erstatten. Für den Erstattungsanspruch nach Satz 2 gilt § 3 Absatz 6 entsprechend.

(5) Der Treuhänder hat gegen die Wohnungsaufsichtsbehörde Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung seiner baren Auslagen. § 16 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes gilt entsprechend.

(6) Soweit der Verfügungsberechtigte die von der Wohnungsaufsichtsbehörde nach Absatz 4 Satz 4 oder Absatz 5 Satz 1 an den Treuhänder geleisteten Beträge nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstattet, hat er den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren begetrieben werden.

(7) Die Einsetzung des Treuhänders ist aufzuheben, sobald er seine Aufgabe erfüllt hat oder zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen für die treuhänderische Tätigkeit kein Bedürfnis mehr besteht. Für die treuhänderische Tätigkeit besteht insbesondere dann kein Bedürfnis mehr, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass er die erforderlichen Maßnahmen selbst eingeleitet hat und glaubhaft macht, dass diese in angemessener Zeit durchgeführt sein werden. Ist eine erforderliche Maßnahme im Rahmen der Treuhänderschaft bereits erheblich fortgeschritten, ist die Einsetzung des Treuhänders erst nach vollständiger Durchführung dieser Maßnahme aufzuheben. Im Übrigen kann die Wohnungsaufsichtsbehörde den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.

(8) Als Treuhänder eingesetzt werden darf nur, wer über die für den betreffenden Einzelfall erforderliche Eignung verfügt und zuverlässig ist.

(9) 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 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. S. 462) geändert worden ist, in Verbindung mit dem Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.“

14. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer sowie Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnraum haben zu ermöglichen, dass die Mitarbeitenden der Wohnungsaufsichtsbehörde und die von ihr Beauftragten zu angemessener Tageszeit, erforderlichenfalls auch

unverhofft, Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume betreten können.“

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann auch anordnen, dass Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner zu einer Besichtigung nach Satz 1 zum Zweck der Erteilung von Auskünften persönlich erscheinen.“

cc) In dem neuen Satz 3 wird das Wort „Sie“ durch die Wörter „Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner sowie Verwalter“ ersetzt, nach dem Wort „Wohnungsaufsichtsbehörde“ das Wort „unentgeltlich“ eingefügt und der Punkt am Ende durch die Wörter „und unentgeltlich bereit zu stellen.“ ersetzt.

dd) Folgender Satz wird angefügt:

„Verwalter sollen nur dann herangezogen werden, wenn und soweit der Sachverhalt dadurch einfacher oder zügiger aufgeklärt werden kann.“

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Besitzerinnen und Besitzer sowie Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnungen oder Wohnräumen sind verpflichtet, nach den §§ 3 und 4 angeordnete Maßnahmen zu dulden und soweit erforderlich, die Wohnungen oder Wohnräume vorübergehend zu räumen. Entstehen den Besitzerinnen und Besitzern sowie Bewohnerinnen und Bewohnern infolge der vorübergehenden Räumung unvermeidbare Kosten für eine anderweitige Unterbringung, so hat diese der Verfügungsberechtigte in angemessener Höhe zu tragen.“

c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Für die Bestellung eines Vertreters ist § 207 des Baugesetzbuchs sinngemäß anzuwenden.“

d) Die folgenden Absätze 4 bis 6 werden angefügt:

„(4) Hat die Wohnungsaufsichtsbehörde geeignete Maßnahmen zur Ermittlung des Sachverhalts durchgeführt und ergibt sich aus diesen Maßnahmen der hinreichende Verdacht, dass eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs nach § 3 oder § 9 oder mangelhafte Wohnverhältnisse nach § 4 bauseitig begründet sind, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt. Liegen die Voraussetzungen des § 9 Absatz 1 Satz 2 vor, soll eine Anordnung nach Satz 1 ergehen. Die Art und Weise der weiteren Sachverhaltsermittlung wird durch die Wohnungsaufsichtsbehörde festgelegt.“

(5) Die Kosten der nach Absatz 4 angeordneten Maßnahme trägt der Verfügungsberechtigte. Bestätigt die Untersuchung den Verdacht nicht und hat der Verfügungsberechtigte die den Verdacht begründenden Umstände nicht zu vertreten, sind dem Verfügungsberechtigten die Kosten zu erstatten.

(6) Die §§ 59, 60 und 61 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 2006, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2019 (GVBl. S. 446) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung sind sinngemäß anzuwenden.“

15. In § 10a Absatz 1 wird das Wort „daß“ durch das Wort „dass“ ersetzt.

16. § 11 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll, bevor sie eine Anordnung erlässt, zunächst versuchen, den Verfügungsberechtigten, die Besitzerin oder den Besitzer oder die Bewohnerin oder den Bewohner unter Fristsetzung zur freiwilligen Abhilfe zu veranlassen.“

bb) In Satz 2 wird das Wort „Abschluß“ durch das Wort „Abschluss“ ersetzt.

cc) In Satz 3 wird das Wort „Mißstände“ durch das Wort „Missstände“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn Art und Umfang der Mängel oder Missstände es erfordern, dass die Wohnungsaufsichtsbehörde unverzüglich eine Anordnung erlässt oder die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes besonders gefährdet ist.“

c) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Dies gilt entsprechend für den Verfügungsberechtigten bei Anordnungen, die sich an die oder den Nutzungsberechtigten oder an Bewohnerinnen und Bewohner richten.“

17. Nach § 11 wird der folgende § 11a eingefügt:

„§ 11a
Verarbeitung personenbezogener Daten

(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde ist befugt, personenbezogene Daten zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz, einschließlich der Erhebung von Gebühren, erforderlich ist. Dazu gehören insbesondere:

1. Daten zu Personen:
Familiename, Vorname, derzeitige und frühere Anschriften, Telefonnummer, Telefaxnummer, E-Mail-Adresse, Geburtsdatum, Familienzugehörigkeit;
2. Daten zu Grundstücken, Wohngebäuden, Wohnungen, Wohnräumen, dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen:
Lage des Grundstücks mit Angabe der Straße und Grundstücksnummer, Anzahl der Wohnungen, Anzahl der Zimmer, Größe (Fläche), Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Daten von Grundbuchauszügen, Daten aus Belegen über offene Forderungen der Versorgungsbetriebe für Strom, Wasser oder Gas sowie Nachweise über erfolgte Zahlungen solcher Forderungen;
3. Nutzungsnachweise:
Nutzungsart der befangenen Räumlichkeiten, Mietvertrag zu den befangenen Räumlichkeiten, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege, Verträge zur Verwaltung des Gebäudes;
4. Gewerbedaten:
Firmenname, Gesellschafter, Gewerbeart, Nummer des Handelsregisterauszugs.

Darüber hinaus ist eine Verarbeitung personenbezogener Daten nur mit Einwilligung der betroffenen Person zulässig.

(2) Die in Absatz 1 genannten Personen sind verpflichtet, der Wohnungsaufsichtsbehörde auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen; hierauf sind sie hinzuweisen.

(3) Die Übermittlung der personenbezogenen Daten an andere Behörden, öffentliche und private Stellen und Personen ist in Einzelfällen zulässig, wenn

1. dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Wohnungsaufsichtsbehörde nach diesem Gesetz erforderlich ist,
2. Maßnahmen nach diesem Gesetz bezirksübergreifend sowie mit Maßnahmen auf Grundlage anderer Gesetze koordiniert durchgeführt werden,
3. dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben dieser Behörden oder Stellen erforderlich ist,
4. diese ein rechtliches Interesse an der Kenntnis der Daten glaubhaft machen und die schutzwürdigen Interessen der betroffenen Person nicht überwiegen oder
5. die betroffene Person in die Datenübermittlung eingewilligt hat.

Gesetzliche Übermittlungsvorschriften bleiben unberührt.“

18. § 12 wird wie folgt gefasst:

„§ 12
Andere Rechtsvorschriften

Unberührt bleiben andere Rechtsvorschriften, die eine Verbesserung von Wohnungen und Wohnräumen oder Beseitigung von Mängeln oder Missständen vorsehen, insbesondere der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. April 2018 (GVBl. S. 205) geändert worden ist, und des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes.“

19. In der Überschrift des vierten Abschnitts wird das Wort „Schlußvorschriften“ durch das Wort „Schlussvorschriften“ ersetzt.

20. § 13 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig,

1. einer vollziehbaren Anordnung der Wohnungsaufsichtsbehörde nach § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 1, § 8 Absatz 3, § 9 Absatz 1 und 2 oder § 10 Absatz 1 und 4 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,
2. entgegen § 6 Absatz 2 oder § 7 Absatz 3 Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnraum nicht oder nicht fristgemäß räumt,
3. entgegen § 6 Absatz 6 oder § 7 Absatz 1 oder 2 Wohnungen oder Wohnräume überlässt,
4. entgegen § 6 Absatz 6 Wohnungen oder Wohnräume benutzt,
5. entgegen § 10 Absatz 2 angeordnete Maßnahmen nicht duldet oder Wohnungen und Wohnräume nicht räumt,
6. entgegen § 10 Absatz 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig gibt, Unterlagen nicht vorlegt oder nicht persönlich erscheint.“

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden, sofern der Verstoß durch den Verfügungsberechtigten begangen wurde. Sie kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden, sofern der Verstoß durch eine andere Person begangen wurde.“

c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Das Bezirksamt ist Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch

Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.“

21. In § 14 wird das Wort „erläßt“ durch das Wort „erlässt“ ersetzt.
22. In § 15 wird die Angabe „19“ durch die Angabe „28 Absatz 2“ ersetzt.
23. In § 16 werden die Wörter „Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 14. Dezember 1970 (BGBl. I S. 1681 / GVBl. 1971 S. 163)“ durch die Wörter „Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)“ ersetzt.

Artikel 2 Inkrafttreten

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

A. Begründung

a) Allgemeines (Text)

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

Nach den Richtlinien der Regierungspolitik 2016–2021 soll die Wohnungsaufsicht in den Bezirken gestärkt und im Fall von notwendigen Ersatzmaßnahmen handlungsfähig gemacht werden. Mit dem bereits beschlossenen Ersten Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes wurden die Richtlinien der Regierungspolitik insoweit umgesetzt, als die Rechtsstellung der öffentlichen Hand im Fall von Ersatzmaßnahmen verbessert wurde, indem die dabei entstehenden Kosten als öffentliche Last qualifiziert werden.

Um weitere Maßnahmen zur Stärkung der bezirklichen Wohnungsaufsicht zu identifizieren, wurde im Mai 2018 eine Expertise in Auftrag gegeben, in deren Fokus der Umgang mit sogenannten „Problemimmobilien“ stand. Hierbei handelte es sich um Gebäude, in denen oft zu viele Menschen in prekären Wohnverhältnissen auf zu engem Raum oder auch in zum Wohnen ungeeigneten Räumlichkeiten lebten, z. B. im Keller oder auf Dachböden. In anderen Fällen standen Gebäude oder Gebäudeteile leer und verwahten. Im Rahmen der Expertise wurde eine rechtliche Begutachtung erarbeitet, die sich in zwei Teile gliedert:

Zum einen wurden auf der Grundlage einer landesweiten Befragung der Wohnungsaufsichtsämter in den Berliner Bezirken rechtliche Probleme und Schwierigkeiten identifiziert und begutachtet, die sich aus der praktischen Bearbeitung von Fällen im Rahmen des WoAufG Bln, insbesondere von Problemimmobilien, ergeben.

Zum anderen wurden weitere Themenkreise vom Auftraggeber benannt und in der Begutachtung behandelt, die zur Verbesserung des WoAufG Bln seitens der Bezirke gefordert wurden.

Daraus ergaben sich im Wesentlichen folgende Problemlagen, die mittels dieser Änderung des Gesetzes beseitigt werden sollen:

Im Bereich der Sachverhaltsermittlung genügen die in § 10 normierten Mitwirkungs- und Duldungspflichten in der Anwendungspraxis oftmals nicht, um die Angelegenheit bis hin zur Entscheidungsreife abschließend zu ermitteln. Besonders bei unklaren Eigentumsverhältnissen oder nicht unmittelbar greifbaren Verfügungsberechtigten bestehen erhebliche Probleme bei der Ermittlung und dem Nachweis wohnungsaufsichtsrechtlicher Misstände.

Die Anwendung der Anordnungsbefugnisse bereitet insofern Schwierigkeiten, als dass es an einer hinreichend deutlichen und praxistauglichen Abgrenzung zu den Befugnissen nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz mangelt. Ferner deckt der Katalog der Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse in § 4 Absatz 2 nicht alle nach heutigem modernem Wohnstandard voraussetzbaren Ausstattungsmerkmale ab.

Im Bereich der Vollstreckung fehlt es an einem gesetzlichen Ausschluss der aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen gegen Anordnungen nach dem WoAufG Bln, um bereits von Gesetzes wegen frühzeitig die Beseitigung von Mängeln und Missständen im Wege der Verwaltungsvollstreckung veranlassen zu können. Als weiteres Instrument der Vollstreckung fehlt es zudem an einer Treuhänderregelung nach dem Vorbild des Zweckentfremdungsverbotsrechts, welche besonders in schwerwiegenden Fällen eine Alternative zur Anordnung der Ersatzvornahme darstellen kann.

Schließlich konnten weitere Problemkreise wie das Fehlen einer europarechtlich gebotenen Regelung zur Verarbeitung personenbezogener Daten oder eine zu geringe Bemessung der vorgesehenen Höchst-Geldbuße für Verstöße gegen das WoAufG identifiziert werden.

Mit dem Zweiten Gesetz zu Änderung des WoAufG Bln werden die notwendigen Schritte zur Stärkung der Wohnungsaufsicht gegangen. Die skizzierten Problemlagen sollen mittels dieser Änderung des WoAufG Bln beseitigt werden:

Die in § 10 normierten Mitwirkungs- und Duldungspflichten werden erheblich ausgeweitet, etwa durch die Einführung einer Pflicht zur Durchführung notwendiger Sachverhaltsermittlung auf Anordnung der Wohnungsaufsichtsbehörde sowie durch eine Erweiterung des angesprochenen Adressatenkreises.

Die Bestimmungen des WoAufG Bln erfahren eine notwendige Harmonisierung mit dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz. Durch eine Verschärfung des Gesetzes für Zeiten einer bestehenden Wohnraumangellage soll sichergestellt werden, dass die Versorgung der Bevölkerung nicht nur mit quantitativ ausreichendem, sondern auch mit qualitativ den wohnungsaufsichtsrechtlichen Anforderungen genügendem Wohnraum garantiert wird. Der Katalog der Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse wird ferner ergänzt um das Erfordernis, elektrische Beleuchtung und die zum üblichen häuslichen Bedarf gehörenden Geräte anschließen und gleichzeitig betreiben zu können.

Die zeitnahe Durchführung erforderlicher Vollstreckungsmaßnahmen wird durch den Ausschluss der aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen gegen Anordnungen nach § 3 Absatz 1 und § 9 Absatz 1 WoAufG Bln von Gesetzes wegen ermöglicht. Durch die Einführung einer Treuhänderregelung werden die Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsaufsichtsbehörden im Bereich der Verwaltungsvollstreckung zudem erweitert.

Schließlich werden verschiedene weitere Änderungen vorgenommen, etwa die Schaffung einer Norm zur Datenverarbeitung, die deutliche Erhöhung der verhängbaren Höchst-Geldbuße sowie die Überarbeitung der Norm zur Unbewohnbarkeitserklärung.

b) Einzelbegründung

1. Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes)

Artikel 1 enthält die Änderungen des WoAufG Bln

Zu Nr. 1 (Änderung der Inhaltsübersicht):

Es handelt sich um die erforderlichen redaktionellen Änderungen der Inhaltsübersicht.

Zu Nr. 2 (Änderung des § 1 des WoAufG Bln):

a) Die Änderung in Absatz 1 dient der Vereinheitlichung des Vokabulars innerhalb des WoAufG Bln, vgl. § 4 Absatz 1 („Wohnverhältnisse“).

b) Die Änderungen in Absatz 2 dienen der Schaffung eines einheitlichen sprachlichen Bildes durch Anpassung an die neue Rechtschreibung sowie die sprachliche Gleichstellung von Männern und Frauen.

c) Die Neufassung von Absatz 3 soll der Klarstellung der Gesetzeslage dienen. Die alte Fassung von Absatz 3 besagte, dass in Zeiten einer Wohnraummangellage das WoAufG Bln auch auf leerstehende Wohnungen Anwendung finden sollte, sofern sie zu Wohnzwecken genehmigt waren und der Leerstand nicht nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz von einer Genehmigung gedeckt war. Das WoAufG Bln war und ist aber sowohl nach seinem Wortlaut sowie nach seinem Sinn und Zweck auf Wohnungen und Wohnräume anwendbar, unabhängig davon, ob diese leer stehen oder bewohnt sind und unabhängig davon, ob eine Wohnraummangellage besteht oder nicht. Dies ergibt sich aus den Zielen und Schutzzwecken des WoAufG Bln, welches auf die bauliche oder technische Substanz der baulichen Anlagen zu Wohnzwecken ausgerichtet ist. Eine Anwendung des WoAufG Bln scheidet nur bei genehmigtem Leerstand aus.

Die bisherige Formulierung benannte somit einen Fall zum Anwendungsfall, obwohl dieser ohnehin vom Wohnungsaufsichtsgesetz erfasst wurde; dies sorgte in der Praxis für Unsicherheiten. Mit der neuen Formulierung sollen diese beseitigt werden. Gleichzeitig dient der Absatz als Hinweis auf das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz.

Zu Nr. 3 (Aufhebung des § 2):

Die Vorschrift ist zu streichen. Satz 1, wonach die Wohnungsaufsicht als eine übertragene Vorbehaltsaufgabe von den Bezirksverwaltungen wahrzunehmen war, bezieht sich auf eine überholte Rechtslage.

Die im bisherigen Satz 2 geregelte Zuständigkeit des Bezirksamts ergibt sich schon aus Nummer 15 Absatz 3 des Zuständigkeitskatalogs Ordnungsaufgaben (Anlage zu § 4 Absatz 2 Satz 1 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes – ZustKat Ord).

Zu Nr. 4 und Nr. 5 (§ 2 neu)

Infolge der Aufhebung von § 2 kann der bisherige § 2a an dessen Stelle rücken. Die Änderung ist somit eine Folgeänderung und daher redaktioneller Art.

Die Änderung der Überschrift erfolgt vor dem Hintergrund, die Pflicht der verfügungsberechtigten Person zur Instandhaltung hervorzuheben. Die Änderung des Satzes 2 dient der sprachlichen Gleichstellung von Männern und Frauen.

Zu Nr. 6 (Änderung des § 3)

a) Die Anpassung der Überschrift erfolgt, um das Augenmerk auf die Eingriffsbefugnis der Wohnungsaufsichtsbehörde zu lenken.

b) und c) Die Änderungen in Absatz 1 und 2 Nummer 2 erschöpfen sich in Anpassungen an die neue Rechtschreibung.

d) Absatz 3 ist aufzuheben, da die hier geregelten Fälle bereits von § 3 Absatz 2 umfasst sind.

Nach § 3 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1, 1. Variante kann eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnungen oder der Wohnräume auch dann vorliegen, wenn die malermäßige Instandsetzung der Rahmen der Außenfenster nicht ordnungsgemäß ist. Nach der 2. Variante soll gleiches gelten, wenn die

malermäßige Instandsetzung mehr als zehn Jahre zurückliegt. Die malermäßige Instandsetzung der Rahmen der Außenfenster soll dem Schutz des Untergrundes vor Witterungseinflüssen dienen. Dass fehlender ausreichender Schutz vor Witterungseinflüssen sowie vor Feuchtigkeit den Gebrauch nicht unerheblich beeinträchtigt, regelt bereits § 3 Absatz 2 Nummer 1. Die zusätzliche Regelung dieser Varianten ist daher entbehrlich.

Nach § 3 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 kann eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnungen oder der Wohnräume auch dann vorliegen, wenn die malermäßige Instandsetzung bei Aborten, die von mehreren Mietparteien benutzt werden müssen, mehr als drei Jahre zurückliegt. Abgesehen davon, dass ein Abort- oder Toilettenraum, der von mehr als einer Mietpartei benutzt wird, gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 letzte Variante ohnehin nicht mehr den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse entspricht, ist Nummer 2 auch im Hinblick auf § 3 Absatz 2 Nummer 4 entbehrlich. Die malermäßige Instandsetzung soll verhindern, dass es aufgrund von Beschädigungen im Anstrich beispielsweise zu Ablätterungen kommt, die das Sauberhalten eines Toilettenraums, der von mehreren Mietparteien genutzt werden muss, erschwert. § 3 Absatz 2 Nummer 4 erfasst bereits die Fälle, wonach der Gebrauch zu Wohnzwecken nicht unerheblich beeinträchtigt ist, wenn Bäder, Toiletten und Duschen nicht ordnungsgemäß benutzt und sauber gehalten werden können.

e) Der bisherige Absatz 4 Satz 1 rückt hierdurch zum Absatz 3 auf.

f) Der neue Absatz 4 weist darauf hin, dass ein Vorschuss für die voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme verlangt werden kann. Die Vorausleistungspflicht ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Vorschriften in §§ 10 und 13 Absatz 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes im Wege einer lückenfüllenden Auslegung, vgl. BVerwG NJW 1976, 1703. Vor dem Hintergrund sogenannter Problemimmobilien, bei denen nicht selten viele Instandsetzungsarbeiten unterblieben sind, somit die zu erwartenden Kosten der Ersatzvornahme sehr hoch ausfallen und das Bezirksamt selbst aufgrund der Haushaltslage unter Umständen Schwierigkeiten hat, den Betrag bereitzustellen, kann dieser Hinweis einen wichtigen Beitrag leisten, damit die Ersatzvornahme durchgeführt wird bzw. der Pflichtige mit Blick auf die Kostenfolge sich veranlasst sieht, der Grundverfügung doch Folge zu leisten.

Nach dem neuen Absatz 5 sind die der Wohnungsaufsichtsbehörde durch den Verfügungsberechtigten zu erstattenden Kosten der Ersatzvornahme bei Zahlungsverzug zum Ausgleich der Vorenthaltung des Kapitals zu verzinsen. Der Zinssatz orientiert sich am Verzugszins des § 288 Absatz 1 Satz 2 BGB.

Der frühere Absatz 4 Satz 2 wird zu Absatz 6 und hinsichtlich der Haftungsobjekte für die öffentliche Last erweitert. Nach der bisherigen Fassung in Absatz 4 Satz 2 ruhten die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 als öffentliche Last lediglich auf dem betroffenen Grundstück oder auf dem Erbbaurecht. Das WoAufG Bln stellt für seine Eingriffstatbestände abstrakt auf die Person des Verfügungsberechtigten sowie auf Wohnungen und Wohnräume ab. Danach kann auch das Wohnungseigentum Gegenstand einer wohnungsaufsichtsrechtlichen Anordnung sein, ebenso wie das Teileigentum, wenn darin – ausnahmsweise – eine Wohnnutzung zulässig ist. Erfasst wird auch das Gebäudeeigentum mit dinglichem Nutzungsrecht bei Gebäudeeigentümern nach Artikel 233 § 4 EGBGB.

Zu Nr. 7 (Änderung des § 4)

a) Die Anpassung der Überschrift erfolgt, um das Augenmerk auf die Eingriffsbefugnis der Wohnungsaufsichtsbehörde zu lenken.

b) Die Änderung erschöpft sich in einer Anpassung an die neue Rechtschreibung.

c) Zu den Änderungen in Absatz 2 Satz 1 ist Folgendes auszuführen:

Die in Nummer 2 vorgenommenen Änderungen dienen zum einen der Vereinheitlichung der Sprache innerhalb des Wohnungsaufsichtsgesetzes, da bisher in § 3 Absatz 2 Nummer 4 von „Toiletten“, in § 4 Absatz 2 Nummer 2 dagegen von „Abort“ und Abortraum“ gesprochen wird. Zum anderen wird durch Ersetzung des Begriffs „Mietpartei“ klargestellt, dass es für die Beurteilung der Zuordnung eines Toilettenraums nicht auf die Ausgestaltung des zivilrechtlichen Nutzungsverhältnisses ankommen kann; maßgeblich ist vielmehr allein die tatsächliche Zuordnung zu einer Wohnung.

Die Anpassungen in den Nummern 6 und 7 sind redaktioneller Art und der angefügten Nummer 8 geschuldet.

Mit dem neuen Tatbestand der Nummer 8 soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die grundlegende Versorgung mit elektrischer Energie ein absolutes Grundbedürfnis darstellt. Die ausreichende Versorgung fehlt oder ist ungenügend, wenn nicht die elektrische Beleuchtung sowie alle zu einem Mindestwohnstandard gehörenden Haushaltsgeräte (z. B. Kühlschrank, Waschmaschine, Herd, Fernseher) zeitgleich betrieben werden können. Dies kann der Fall sein, weil die elektrischen Leitungen diese Last nicht tragen können oder weil die Anzahl der Steckdosen und die hiermit erreichbare Leistung nicht genügt, um alle Geräte zu betreiben.

Die Anpassung in Satz 2 ist hinsichtlich des Verweises auf § 3 Absatz 3 redaktioneller Art. Durch den Verweis auf § 3 Absatz 4 bis 6 wird die Anwendung der entsprechenden Regelungen zur Ersatzvornahme auch bei Anordnungen nach § 4 Absatz 1 sichergestellt.

d) und e) Der Absatz 3 wird verschoben in § 5 Absatz 2, sodass der bisherige Absatz 4 zu Absatz 3 wird.

Zu Nr. 8 (Änderung des § 5)

a) Die Anpassungen erfolgen einerseits, um die Voraussetzungen klarer zu fassen. Andererseits wird im Hinblick auf die derzeitige Wohnungsmarktsituation auf der Rechtsfolgenseite mit Ersetzen des „ist“ durch ein „kann“ der Wohnungsaufsicht ein Ermessen eingeräumt. Wurde beispielsweise der Abriss beantragt, kann die Wohnungsaufsicht unter Ausübung ihres Ermessens entscheiden, dass die Anordnung doch umgesetzt werden soll.

b) Der bisher nur für Anordnungen nach § 4 geltende Ausnahmetatbestand der Unwirtschaftlichkeit oder wirtschaftlichen Unzumutbarkeit wird in seinem Anwendungsbereich auf Anordnungen nach § 3 erweitert und aus § 4 Absatz 3 in den für beide Paragraphen geltenden Ausnahmetatbestand des § 5 verschoben. Dabei wird dem Verfügungsberechtigten die Nachweispflicht für das Vorliegen der Unwirtschaftlichkeit bzw. wirtschaftlichen Unzumutbarkeit auferlegt. Durch die Regelung des Satzes 2 wird sichergestellt, dass der Ausnahmetatbestand Verfügungsberechtigten dann nicht zugutekommt, wenn die Kosten durch eigene Versäumnisse oder Versäumnisse des Rechtsvorgängers verursacht worden sind.

c) Die Verschiebung erfolgt aufgrund der Einfügung des neuen Absatzes 2.

Zu Nr. 9 (Änderung des § 6)

a) Der Anwendungsbereich der Unbewohnbarkeitserklärung in Absatz 1 wird konkretisiert und beschränkt.

Nach der bisher geltenden Regelung setzte die Unbewohnbarkeitserklärung voraus, dass Mängel der in §§ 3 und 4 bezeichneten Art das Wohnen offensichtlich erheblich beeinträchtigen und dass die Beseitigung der Mängel nicht angeordnet werden kann. Wann letzteres der Fall ist, war dem Gesetz nicht zu entnehmen. Mit der Neufassung des Absatzes 1 soll mit der Untergliederung in Satz 1 Nummer 1 und 2 deutlicher unterschieden werden, welche Voraussetzungen die Unbewohnbarkeitserklärung im Einzelfall hat. Im Einzelnen:

Nach Nummer 1 ist erforderlich, dass Mängel in der Instandsetzung vorliegen, aufgrund derer gesundheitliche Schäden für die Bewohnerschaft der betroffenen Wohnungen oder Wohnräume zu befürchten sind oder bereits bestehen. Die bisher vorhandene Voraussetzung, dass Mängel nach §§ 3 oder 4 das Wohnen „offensichtlich beeinträchtigen“, wurde in dieser Variante konkretisiert auf Mängel im Sinne des § 3, aufgrund derer gesundheitliche Schäden für die Bewohnerinnen und Bewohner zu befürchten sind. Darüber hinaus ist erforderlich, dass die Instandsetzung wegen § 5 nicht angeordnet wurde. Dies bedeutet, dass entweder gemäß § 5 Absatz 1 aufgrund des Nachweises über die Erteilung einer Genehmigung für eine Zweckentfremdung oder eines Abrisses die Wohnungsaufsichtsbehörde von Anordnungen zur Instandsetzung abgesehen oder gemäß § 5 Absatz 2 die verfügungsberechtigte Person die wirtschaftliche Unzumutbarkeit nachgewiesen hat. Die Unbewohnbarkeitserklärung würde dann zum Schutz der Bewohnerschaft erklärt werden können.

Nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 ist erforderlich, dass Mindestanforderungen an erträgliches Wohnen nicht erfüllt sind und von einer Anordnung zur Herstellung selbiger aufgrund von § 5 Absatz 1 oder 2 abgesehen wurde oder abzusehen ist. Auch hier würde eine Unbewohnbarkeitserklärung dann zum Schutz der Bewohnerschaft erklärt werden können. In den Fällen, in denen mangels Sachverhaltsaufklärung noch nicht feststeht, ob die Voraussetzungen des § 6 Absatz 1 vorliegen, die Bewohnbarkeit gleichwohl derzeit ausgeschlossen ist, kann eine Räumung auf der Grundlage und unter den Voraussetzungen des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes erfolgen.

b) Absatz 2 wird sprachlich angepasst.

c) Absatz 3 wird ebenfalls sprachlich angepasst und ergänzt durch Satz 2. Mit diesem werden der verfügungsberechtigten Person die Kosten auferlegt, die dadurch entstehen, dass sie untätig bleibt und dadurch die Wohnungsaufsicht die Nutzungsberechtigten anderweitig unterbringen muss. Die Kostentragungspflicht besteht aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nur, sofern die verfügungsberechtigte Person die Unbewohnbarkeit zu vertreten hat, also sie durch Tun oder Unterlassen vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführt hat.

d) und e) Die Änderungen erschöpfen sich in Anpassungen an die neue Rechtschreibung sowie zur sprachlichen Gleichbehandlung von Männern und Frauen.

Zu Nr. 10 und Nr. 11 (Änderung des § 7 Absatz 3 Satz 1 und des § 8)

Es handelt sich um Anpassungen an die neue Rechtschreibung sowie zur sprachlichen Gleichbehandlung von Männern und Frauen.

Zu Nr. 12 (Änderung des § 9)

a) Neben sprachlichen Anpassungen in Absatz 1 Satz 1 erhält Absatz 1 einen Satz 2 angefügt. Danach soll für die Dauer des Wohnraum mangels die Wohnungsaufsicht zum Einschreiten verpflichtet sein, d. h. es soll grundsätzlich gerade nicht im Ermessen der Behörde liegen, ob sie tätig wird.

b) Die Änderungen in Absatz 3 dienen der Konkretisierung der Verweise sowie im Fall des § 3 Absatz 4 bis 6 der Anwendung der Regelungen zur Ersatzvornahme auch bei Anordnungen nach § 9 Absatz 1.

Zu Nr. 13 (Einfügung der §§ 9a und 9b)

Zu § 9a:

Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen gegen Anordnungen nach § 3 Absatz 1, § 9 Absatz 1 und § 10 Absatz 4 ist gerechtfertigt, wenn eine Wohnraummangellage besteht. Ohne den gesetzlichen Ausschluss der aufschiebenden Wirkung müsste die Wohnungsaufsichtsbehörde auch im Einzelfall gemäß § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 VwGO ein überwiegendes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung darlegen, das über das ohnehin geforderte öffentliche Interesse an der Vollziehung von Gesetzen und Anordnungen hinausgeht. Bei einer bestehenden Wohnungsnot ist eine solche Darlegung aber regelmäßig entbehrlich. Denn fehlt im größeren Maß Wohnraum, ist schnellstmöglich sicherzustellen, dass grundsätzlich geeigneter Wohnraum wieder bewohnbar gemacht wird, bevor es zu einer Vertiefung der zu beseitigenden Missstände kommt und Wohnraum trotz bestehender Mangellage dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Ist auch bei einer Wohnungsnot stets ein besonderes Vollziehungsinteresse darzulegen, drohen vermeidbare Verfahrensfehler, die die Wiedernutzbarmachung von Wohnraum verzögern und gegebenenfalls erschweren oder verhindern können.

Der gesetzliche Ausschluss der aufschiebenden Wirkung bei bestehender Wohnungsnot schließt die Einlegung von Rechtsbehelfen zum Schutz vor der einer Vollstreckung nicht aus. So wird dem widerspruchsführenden bzw. klagenden Adressaten nicht das Recht genommen, bei der Wohnungsaufsicht oder der Widerspruchsbehörde die Aussetzung der Vollziehung gemäß § 80 Absatz 4 VwGO oder gemäß § 80 Absatz 5 VwGO bei dem Gericht der Hauptsache zu beantragen.

Zu § 9b:

Durch die Schaffung einer Treuhänderregelung wird den Wohnungsaufsichtsbehörden die Möglichkeit eröffnet, in geeigneten Fällen Anordnungen nach § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 1 und § 9 Absatz 1 anstatt im Wege der Ersatzvornahme durch die Einsetzung eines Treuhänders zu vollstrecken. Durch die Begrenzung des Anwendungsbereichs in Absatz 1 auf Anordnungen, die mehr als eine Wohnung oder wesentliche Teile eines Gebäudes betreffen, soll sichergestellt werden, dass die Einsetzung des Treuhänders als eingriffsintensiveres Instrument im Verhältnis zur Ersatzvornahme schwerwiegenderen Fällen vorbehalten bleibt. Die Umkehr der Beweislast soll praktischen Schwierigkeiten der Wohnungsaufsichtsbehörden beim Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen für die Einsetzung des Treuhänders vorbeugen.

Mit der Regelung des Absatzes 2 wird sichergestellt, dass der Treuhänder seiner Tätigkeit in tatsächlicher Hinsicht ordnungsgemäß nachkommen kann; hierzu ist das Innehalten des tatsächlichen Besitzes an dem betroffenen Grundstück durch den Treuhänder unabdingbar. Der Treuhänder sowie die von ihm beauftragten Personen erhalten mit der Einräumung des Besitzes insbesondere die Befugnis, das betroffene Grundstück zu betreten.

Absatz 3 enthält die grundlegenden Rechte und Pflichten des Treuhänders. Das nach Satz 3 vorgesehene Recht der Wohnungsaufsichtsbehörde, den Treuhänder vor Eingehung bestimmter auf die Instandsetzung oder Modernisierung gerichteter Verträge zur Einholung einer Genehmigung zu verpflichten, stellt sicher, dass die Wohnungsaufsichtsbehörde auch nach der Einsetzung des Treuhänders „Herrin des Verfahrens“ bleibt. Dabei kann die

Wohnungsaufsichtsbehörde das Genehmigungserfordernis zweckmäßigerweise auf Verträge mit hohem Auftragsvolumen beschränken. Auf diese Weise kann einerseits der Verwaltungsaufwand im Bereich kleinerer Auftragserteilungen begrenzt werden; andererseits kann die Wohnungsaufsichtsbehörde effektiv ihre Kontrollfunktion wahrnehmen und vor allem hochpreisige Auftragsangebote auf ihre Erforderlichkeit prüfen, bevor eine verbindliche finanzielle Eintrittspflicht entsteht.

Absatz 4 beinhaltet die Ausgestaltung der gegenseitigen Erstattungsansprüche hinsichtlich der zur Instandsetzung oder Modernisierung erforderlichen Aufwendungen im Dreiecksverhältnis zwischen Wohnungsaufsichtsbehörde, Treuhänder und Verfügungsberechtigtem. Der Treuhänder hat nach Satz 1 Halbsatz 1 gegen die Wohnungsaufsichtsbehörde Anspruch auf Erstattung der erforderlichen Aufwendungen; nach Halbsatz 2 kann er auch eine Vorschussleistung verlangen. Damit soll sichergestellt werden, dass die treuhänderische Tätigkeit mit keinem finanziellen Risiko verbunden ist und die jeweiligen Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ohne zeitliche Verzögerung vorangetrieben werden können. Der entsprechende Erstattungsanspruch der Wohnungsaufsichtsbehörde nach Satz 2 ist durch den in Satz enthaltenen Verweis auf § 3 Absatz 6 als öffentliche Last gesichert. Das finanzielle Ausfallrisiko der Bezirke wird damit auch bei der Inanspruchnahme eines Treuhänders deutlich gemindert.

Absatz 5 regelt den Anspruch des Treuhänders auf Zahlung einer Vergütung und Auslagererstattung direkt gegen die Wohnungsaufsichtsbehörde. Nach Satz 2 in Verbindung mit § 16 Absatz 3 Satz 2 und 3 Verwaltungsverfahrensgesetz kann die Wohnungsaufsichtsbehörde vom Verfügungsberechtigten Erstattung dieser Aufwendungen im Wege des Leistungsbescheids verlangen.

Absatz 6 enthält einen Zinsanspruch bei Zahlungsverzug des Verfügungsberechtigten entsprechend der Regelung im neuen § 3 Absatz 5.

Absatz 7 enthält die Regelungen zur Beendigung der treuhänderischen Tätigkeit. Satz 2 stellt dabei enge Voraussetzungen auf, die der Verfügungsberechtigte erfüllen muss, um die Abberufung des Treuhänders schon vor der Umsetzung der ergangenen Anordnungen zu erreichen. Damit soll verhindert werden, dass Verfügungsberechtigte durch die bloße Vorgabe, die erforderlichen Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsarbeiten selbst zu veranlassen, die Abberufung des Treuhänders bewirken können. Der effektiven Aufgabenwahrnehmung durch den Treuhänder dient auch die Regelung des Satzes 3. Die Regelung des Satzes 4 verdeutlicht, dass die Wohnungsaufsichtsbehörde auch nach erfolgter Einsetzung eines Treuhänders Herrin des Verwaltungsverfahrens bleibt und damit grundsätzlich zu jedem Zeitpunkt in der Auswahl ihrer zum Zweck der Vollstreckung herangezogenen Personen frei ist. In der Praxis wird eine Abberufung des Treuhänders ohne Vorliegen der Voraussetzungen des Satzes 1 indes grundsätzlich nur in Betracht kommen, wenn der Treuhänder seiner Tätigkeit nicht ordnungsgemäß nachkommt bzw. sich nachträglich als ungeeignet zur Durchführung der treuhänderischen Tätigkeit herausstellt.

Mit der Regelung in Absatz 8 werden die grundsätzlichen Eigenschaften benannt, die an die zum Treuhänder zu berufende Person zu stellen sind. Der unbestimmte Rechtsbegriff der „Zuverlässigkeit“ kann dabei in Anlehnung an die gewerberechtliche Regelung des § 35 Absatz 1 Satz 1 Gewerbeordnung ausgelegt werden.

Die Regelung des Absatzes 9 ist deklaratorischer Natur. Sie stellt klar, dass die Einsetzung des Treuhänders als besonderes Instrument der Verwaltungsvollstreckung die Anwendung der „regulären“ Vollstreckungsmaßnahmen des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes nicht sperrt.

Zu Nr. 14 (Änderung des § 10)

a) Die Änderungen in Absatz 1 Satz 1 beinhalten zum einen Anpassungen im Sinne eines einheitlichen sprachlichen Bilds. Zum anderen wird der Kreis der betretungsberechtigten Personen konkretisiert; neben den Mitarbeitenden der Wohnungsaufsichtsbehörde steht auch den von ihr beauftragten Personen, insbesondere Verwaltungshelfern, die aufgrund ihrer fachlichen Expertise im Rahmen der Sachverhaltsermittlung beigezogen werden, ein Recht zur Betretung zu.

Die Einfügung des neuen Satzes 2 wird die Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsaufsichtsbehörden im Bereich der Sachverhaltsermittlung erweitern, da nach § 26 Absatz 2 Satz 3 Verwaltungsverfahrensgesetz ein persönliches Erscheinen durch Rechtsvorschrift besonders vorgesehen sein muss. Die Kann-Formulierung räumt den Wohnungsaufsichtsbehörden eine entsprechende Befugnis ein, stellt die Anwendung im Übrigen jedoch in das Ermessen der Wohnungsaufsichtsbehörde, sodass diese von Fall zu Fall entscheiden kann, ob und wie sie davon Gebrauch macht. Die Anordnung des persönlichen Erscheinens kommt insbesondere für Fallgestaltungen in Betracht, in denen eine persönliche Anhörung und Auskunftserteilung im Sinne von § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz zur Sachverhaltsermittlung und Entscheidungsfindung beitragen kann.

Die im neuen Satz 3 bisher geregelten Mitwirkungspflichten werden erweitert und ergänzt. Die Erweiterung des pflichtigen Personenkreises um Verwalter soll die Ermittlung des Sachverhalts fördern und beschleunigen. Dies gilt vor allem dann, wenn ein Verfügungsberechtigter nicht greifbar ist oder nur unter erheblichem Aufwand zu ermitteln wäre. Ein Verwalter des Verfügungsberechtigten ist eher vor Ort und dann einfacher oder schneller zu erreichen. Zudem wird die Wohnungsaufsichtsbehörde in die Lage versetzt, die Klärung schwieriger Eigentums- und Nutzungsverhältnisse schneller vorantreiben zu können. Die ausdrückliche Regelung der bereits bestehenden Auskunftspflicht als unentgeltliche Pflicht dient der Rechtsklarheit, da die Norm bisher keine Regelung zur Kostentragung trifft. Die Schaffung einer Pflicht zur unentgeltlichen Bereitstellung von Unterlagen ergänzt die bisher geregelte reine Vorlagepflicht.

Satz 4 trägt dem Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung.

b) Die Änderungen in Absatz 2 dienen der sprachlichen Gleichstellung von Männern und Frauen.

c) Die Änderung des Absatzes 3 ist erforderlich, da das Bundesbaugesetz, auf das die Vorschrift bisher Bezug nimmt, bereits seit dem 1. Januar 1987 außer Kraft getreten ist. Die Bezugsnorm des § 149 Bundesbaugesetz wurde mit gleichlautendem Wortlaut zu § 207 Baugesetzbuch in der Neufassung vom 1. Juli 1987. In § 149 Bundesbaugesetz und § 207 Baugesetzbuch 1987 ist das Vormundschaftsgericht als zuständiges Gericht für die Bestellung eines Vertreters angeführt. Die Vormundschaftsgerichte wurden mit Artikel 14 des FGG-Reformgesetzes abgeschafft. Seit dem 1. September 2009 ist für einen volljährigen Beteiligten das Betreuungsgericht und für einen minderjährigen Beteiligten das Familiengericht zuständig. Um ein Leerlaufen der bisherigen statischen Verweisung zu vermeiden, ist die Vorschrift an die geltende Rechtslage anzupassen und eine gleitende Verweisung einzufügen.

d) Das Gesetz enthält bislang keine Regelung, die es der Wohnungsaufsichtsbehörde ermöglicht, gegenüber Verfügungsberechtigten sog. „Gefahrerforschungseingriffe“ anzuordnen. Während orientierende Untersuchungen gemäß dem Untersuchungsgrundsatz des § 24 Verwaltungsverfahrensgesetz der Behörde obliegen, betreffen die dann folgenden Untersuchungen nach Erhärtung eines Anfangsverdachts maßgeblich die Frage, in welchem Umfang Gefahren bzw. hier wohnungsaufsichtsrechtlich relevante Missstände vorliegen. Auf dieser „zweiten Stufe“ ist es der Behörde möglich, den Betroffenen zur Durchführung von

Erforschungsmaßnahmen zu verpflichten, da es sich materiell bereits um Maßnahmen der Gefahrenabwehr handelt.

Die Schaffung einer entsprechenden Regelung im neuen Absatz 4 ist erforderlich und sachgerecht, weil die Beeinträchtigungen oder fehlenden Mindestanforderungen aus der Sphäre der Verfügungsberechtigten kommen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde wird bei schwierigen oder langandauernden Sachverhaltsermittlungen entlastet. Müsste die Wohnungsaufsichtsbehörde selbst einen Fachhandwerker oder einen Sachverständigen als Gutachter beauftragen, müsste sie ferner in Bezug auf die Kosten in Vorleistung gehen. Mit der Regelung des Satzes 2 wird in Zeiten einer bestehenden Wohnraummangellage das Ermessen der Wohnungsaufsichtsbehörde vorgeprägt.

Die neuen Absätze 5 und 6 tragen dem Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung. Die Regelungen zur Kostenerstattung in Absatz 5 und zum Ersatz eines entstandenen Schadens in Absatz 6 sind zur Rechtfertigung des Eingriffs in das Eigentumsgrundrecht des Verfügungsberechtigten erforderlich.

Zu Nr. 15 (Änderung des § 10a Absatz 1)

Die Änderung dient der Anpassung an die neue Rechtschreibung.

Zu Nr. 16 (Änderung des § 11)

- a) Die Änderungen in Absatz 1 erschöpfen sich in sprachlichen Anpassungen.
- b) Die Erweiterung des Absatzes 2 um die Variante der Gefährdung der Wohnraumversorgung im Sinne von § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes dient dem Zweck, die zügige Durchführung wohnungsaufsichtsrechtlicher Verfahren in Zeiten einer Wohnraummangellage zu garantieren, um die ausreichende Versorgung mit mangelfreiem Wohnraum sicherzustellen. Die Durchführung eines Verfahrens nach Absatz ist in dieser Konstellation nicht geboten.
- c) Die Änderungen dienen der sprachlichen Gleichstellung von Männern und Frauen.

Zu Nr. 17 (Einfügung des § 11a)

In Absatz 1 wird eine Rechtsgrundlage für die Erhebung und Verarbeitung von Daten im Bereich der Wohnungsaufsicht geschaffen und so den Anforderungen aus Artikel 6 Absatz 3 Satz 1 der Verordnung (EU) 2016/679 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 (Europäische Datenschutzgrundverordnung – EU-DSGVO) Genüge getan. Soweit die Wohnungsaufsichtsämter nach § 13 Ordnungswidrigkeiten verfolgen, dient die Vorschrift außerdem der Umsetzung von Artikel 8 der Richtlinie (EU) 2016/680 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 (RL (EU) 2016/680).

Zweck der Datenverarbeitung ist die ordnungsgemäße Erfüllung der der Wohnungsaufsichtsbehörde nach diesem Gesetz übertragenen hoheitlichen Aufgaben, inklusive der Gebührenerhebung. Ziel ist die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Nutzung und Benutzbarkeit von Wohngebäuden, Wohnungen und dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen, die Beseitigung von Mängeln und Missständen in diesen Räumlichkeiten und Anlagen sowie die Verbesserung der Wohnverhältnisse mit der Zielsetzung, Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume so zu verbessern, dass sie den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse genügen (siehe § 1 Absatz 1 und 2 dieses Gesetzes).

Im Sinn des Grundsatzes der Datentransparenz wird dabei im zweiten Satz genau aufgeführt, welche Daten verarbeitet werden dürfen.

In Nummer 1 erlaubt der Begriff der „Familienzugehörigkeit“ das Erfassen von Familienverhältnissen. Gerade in Fällen der Überbelegung nach § 9 ist es erforderlich zu ermitteln, welche Personen sich dauerhaft in den betroffenen Räumlichkeiten aufhalten. Hier spielen Familienverhältnisse in vielen Fällen eine große Rolle.

In Nummer 2 werden Daten erfasst, die indirekt Rückschlüsse auf bestimmte Personen, insbesondere die Verfügungsberechtigten, zulassen. Diese Daten sind für die Beseitigung von Wohnungsmisständen, Mängeln und Überbelegung von essentieller Bedeutung.

Nummer 3 betrifft Informationen zur Nutzung der Wohnung. Diese Daten sind erforderlich um zum Beispiel festzustellen, ob die tatsächliche der genehmigten Nutzung entspricht. Die Verträge zur Verwaltung des Gebäudes betreffen zum Beispiel Hausverwaltungen oder Hausmeister. Diese Daten müssen aufgenommen werden, da Hausverwaltungen, Hausmeister oder ähnliche Personen im Innenverhältnis oft Maßnahmen, die nach diesem Gesetz angeordnet werden, ausführen oder beauftragen müssen.

Die in Nummer 4 erfassten Gewerbedaten betreffen in der Regel die Verfügungsberechtigten oder die Hausverwaltungen.

Die Regelung in Satz 3 bezieht sich auf Daten, die nicht in Satz 1 genannt sind.

Absatz 2 legt die in Zusammenhang mit der Datenerhebung bestehenden Auskunftspflichten der betroffenen Personen fest.

Mit Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung ist der Grundsatz der Direkterhebung von Daten entfallen. Insofern war keine Regelung zur Datenerhebung bei oder von Dritten zu treffen. Die Wohnungsaufsichtsbehörden erlangen die für ihre Arbeit erforderlichen Daten unter anderem von den betroffenen Personen selbst, durch Hinweise Dritter oder aus öffentlichen Registern. Statt einer Regelung zur Herkunft der personenbezogenen Daten ist der Verantwortliche nach Art. 13 EU-DSGVO verpflichtet, die betroffene Person, ungeachtet der Herkunft der Daten, über die Datenverarbeitung zu informieren.

Absatz 3 enthält die Rechtsgrundlage für die Datenübermittlung an Dritte im Zusammenhang mit Maßnahmen der Wohnungsaufsichtsbehörden.

In Satz 1 wird klargestellt, dass die Wohnungsaufsichtsbehörden Daten durch Übermittlung an Dritte offenlegen dürfen. Empfänger dieser Daten können die Bezirksämter anderer Bezirke und deren Fachämter sowie die für das Bauwesen, das Sozialwesen oder für Integration zuständigen Senatsverwaltungen genauso sein wie zum Beispiel Strafverfolgungsbehörden, Zollbehörden, Jobcenter, Versorgungsbetriebe, Stellen der Stadtreinigung oder, im Fall von Ersatzvornahmen, die ausführenden Betriebe. Die Offenlegung ist jedoch nur in Einzelfällen zulässig, wenn sie nach einer der im Folgenden aufgeführten Fallgruppen erforderlich ist. Eine regelmäßige Übermittlung von personenbezogenen Daten durch die Wohnungsaufsichtsbehörden ist nicht vorgesehen.

Die Fallgruppen des Absatzes 3 Satz 1 umfassen in Nummer 1 die Situation, dass die Wohnungsaufsichtsbehörden für die ordnungsgemäße Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz die Unterstützung anderer Stellen benötigen. Hier kann es zum Beispiel um Amtshilfe der Polizei bei dem Betreten von Wohnungen gehen, um die Zusammenarbeit mit den Versorgungsbetrieben zur Sicherstellung oder Wiederherstellung der Daseinsvorsorge mit Strom oder Wasser oder um die Veranlassung von Müllbeseitigung im Rahmen der Ersatzvornahme.

Die Fallgruppe in Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 erlaubt die Datenübermittlung bei konzertierten Maßnahmen, in denen verschiedene Bezirke, Hauptverwaltungen und andere Stellen

koordiniert vorgehen müssen. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn einem Eigentümer verschiedene Gebäude gehören, die ggf. in unterschiedlichen Bezirken liegen, und mehrere dieser Gebäude wohnungsaufsichts-rechtliche Mängel oder Missstände aufweisen. Ein konzertiertes Vorgehen erhöht die Effektivität und die Erfolgsaussichten von Maßnahmen gegen diese Verfügungsberechtigten signifikant. Andere koordinierte Maßnahmen im Sinn dieser Fallgruppe können behörden- und bezirksübergreifende Aktionstage sein, mit denen andere Bundesländer in diesem Bereich des Ordnungsrechts bereits gute Erfahrungen gemacht haben.

Unter die Fallgruppe des Absatzes 3 Satz 1 Nummer 3 werden Situationen gefasst, in denen dritte Stellen ihrerseits die bei der Wohnungsaufsichtsbehörde verarbeiteten personenbezogenen Daten benötigen, um die ihnen übertragenen hoheitlichen Aufgaben zu erfüllen.

Die Datenübermittlung im Sinn der Fallgruppe des Absatzes 3 Satz 1 Nummer 4 dient ebenfalls dem Informationsinteresse einer dritten Stelle. In dieser Konstellation muss die dritte Stelle hinreichend konkret ein rechtliches Interesse nachweisen. In diesem Fall obliegt es der Wohnungsaufsichtsbehörde zu prüfen, ob zusätzlich die schutzwürdigen Interessen der oder des Betroffenen hinter dem Auskunftsinteresse der dritten Stelle zurücktreten.

Schließlich ist eine Datenübermittlung an die aufgeführten dritten Stellen gemäß Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 auch dann zulässig, wenn die oder der Betroffene in die Offenlegung der Daten einwilligt. Die Einwilligung muss den Anforderungen des Artikels 4 Nummer 11 und des Artikels 7 der EU-DSGVO entsprechen.

Absatz 3 Satz 2 dient der Klarstellung.

Zu Nr. 18 (Änderung des § 12)

Die Regelung des § 12 wird konkretisiert, indem nunmehr explizit die Berliner Bauordnung sowie das Allgemeine Sicherheits- und Ordnungsgesetz als Rechtsvorschriften im Sinne der Norm aufgeführt werden. Es handelt sich hierbei um die beiden wesentlichen Gesetze, die mit den Normen des WoAufG konkurrieren bzw. diese ergänzen.

Zu Nr. 19 (Änderung der Überschrift des vierten Abschnitts)

Es handelt sich wiederum um eine Anpassung an die neue Rechtschreibung.

Zu Nr. 20 (Änderung des § 13)

a) Die Aufnahme des § 8 Absatz 3 anstatt des Absatzes 2 dient der Präzisierung des Ordnungswidrigkeiten-Tatbestands des § 13 Absatz 1 Nummer 1, da die Anordnungsbefugnis, an die der Tatbestand anknüpft, im § 8 Absatz 3 geregelt ist. Zudem ist der Tatbestand um einen Verstoß gegen die neue Anordnungsbefugnis nach § 10 Absatz 4 zu ergänzen.

Die Erweiterung des Ordnungswidrigkeiten-Tatbestands der Nummer 3 auf das Überlassen von für unbewohnbar erklärtem Wohnraum entgegen § 6 Absatz 6 ist geboten, um die hier bisher bestehende Sanktionslücke zu schließen.

Der Ordnungswidrigkeiten-Tatbestand der Nummer 4 deckt künftig auch die Konstellation ab, dass für unbewohnbar erklärter und bereits geräumter Wohnraum wieder in Nutzung genommen wird. Der Tatbestand der Nummer 2 umfasst nur den Zeitraum bis zur Räumung.

Der Ordnungswidrigkeiten-Tatbestand der Nummer 6 wird entsprechend der Ausweitung der Duldungspflichten in § 10 Absatz 1 auf das Ausbleiben des persönlichen Erscheinens entgegen einer hierzu ergangenen Anordnung erweitert.

Schließlich wird der Absatz hinsichtlich der bisher verwendeten Abkürzungen sprachlich bereinigt.

b) Die nach § 13 Absatz 2 maximal verhängbare Geldbuße wird gemäß Satz 1 für die Fälle, in denen ein Verstoß des Verfügungsberechtigten zu ahnden ist, auf 500.000 Euro erhöht. Der Handlungsdruck auf unkooperative Verfügungsberechtigte soll so erhöht werden. Die Erhöhung des Betrages dient zudem der Harmonisierung mit § 7 Absatz 4 Halbsatz 1 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz. Verstöße anderer Personen sollen künftig nach Satz 2 mit einer Höchst-Geldbuße von 50.000 Euro geahndet werden können.

c) Die bisherige statische Verweisung in § 13 Absatz 3 auf § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten wird zu einer dynamischen Verweisung geändert, um ein Leerlaufen der Vorschrift im Zuge einer etwaigen Änderung des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten zu vermeiden.

Zu Nr. 21 (Änderung des § 14)

Es handelt sich um eine weitere Anpassung an die neue Rechtschreibung.

Zu Nr. 22 (Änderung des § 15)

Der Verweis auf Artikel 19 der Verfassung von Berlin entspricht nicht mehr der geltenden Rechtslage. Das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung ist mittlerweile in Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin statuiert.

Zu Nr. 23 (Änderung des § 16)

Die Vorschrift des § 16 ist an die geänderte Rechtslage anzupassen. Die Wohnflächenverordnung hat die §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung, die die Berechnung der Wohnfläche regelten, mit Wirkung zum 1. Januar 2004 abgelöst.

2. Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten der vorgenommenen Änderungen.

C) Umgang mit der Stn. des RdB

Der RdB hat in seiner Sitzung am 21. November 2019 mit Beschluss Nr. R-717/2019 der Vorlage über das Zweite Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes unter Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise zugestimmt. Zu diesen Hinweisen nimmt der Senat im Einzelnen wie folgt Stellung:

(1) Vorbemerkungen

„Im Arbeitskreis Problemimmobilien (bei SenSW) bestand Übereinstimmung, dass die wohnungsaufsichtsrechtliche Bearbeitung einer Problemimmobilie sehr arbeitsintensiv ist, insbesondere, wenn ein Treuhänder eingesetzt werden soll. Dies wäre mit der derzeitigen

Personalausstattung nicht bzw. nicht zeitnah zu bewältigen. Daher sind zusätzliche personelle Ressourcen erforderlich.

Um die neuen Möglichkeiten auch rechtssicher nutzen zu können, wäre überdies eine Schulung der Mitarbeiter/innen der Wohnungsaufsicht zur Umsetzung sehr zu empfehlen. Bei rechtlicher Unsicherheit wird ggf. kein Gebrauch von den neuen Möglichkeiten gemacht.“

Dazu führt der Senat Folgendes aus:

Die Anmerkung, dass die Bearbeitung einer Problemimmobilie sehr arbeitsintensiv ist, ist zutreffend und beschreibt den bereits bekannten Status quo. Insofern kann zusätzliches Personal, je nach Personalausstattung des jeweiligen Wohnungsaufsichtsamts, erforderlich sein. Die mit diesem Gesetz vorgelegten Änderungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes vereinfachen die Arbeitsabläufe auch bei Problemimmobilien, doch deren Bearbeitung bleibt aufwändig. Dies hängt allerdings nicht mit dem neuen Instrument des Treuhänders zusammen. Sollte der mit dem Einsatz eines Treuhänders nach § 9b entstehende zusätzliche Aufwand (Beauftragung, Abrechnung) nicht durch die Erleichterungen bei der Instandsetzung der Objekte ausgeglichen werden, ist er in dem jeweiligen Einzelfall möglicherweise nicht das geeignete Vollstreckungsmittel. Das Instrument des Treuhänders steht gleichberechtigt neben dem allgemeinen Vollzugsinstrument der Ersatzvornahme. Es liegt in der Verantwortung der Bezirke zu entscheiden, mit welchen Mitteln ihre Anordnungen am effektivsten vollzogen werden können. Insofern ist die Einführung der Treuhänderregelung in § 9b eine zusätzliche Handlungsmöglichkeit, deren Einsatz im Auswahlermessen der Bezirksämter liegt.

Der Vorschlag einer Schulung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsaufsicht wird mit Interesse zur Kenntnis genommen. Er kann außerhalb des Gesetzgebungsverfahrens insoweit umgesetzt werden, als die Einzelheiten der Treuhänderregelung im regelmäßig tagenden Arbeitskreis Problemimmobilien, der im Jahr 2016 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ins Leben gerufen wurde, näher erörtert werden können.

Aus den Vorbemerkungen resultieren somit keine Änderungen des vorgelegten Zweiten Gesetzes zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes.

(2) Hinweis zu § 6 Absatz 3

„Es ist zu prüfen, inwieweit bei den Wohnungsbaugesellschaften ein Pool von bezahlbaren Wohnungen zweckgebunden für Mieter/innen bereitgehalten werden kann, deren Wohnungen für unbewohnbar erklärt werden.“

Dazu führt der Senat Folgendes aus:

Die Anregung des Rats der Bürgermeister einen zweckgebundenen Pool von Wohnungen bereitzuhalten, wird mit Interesse zur Kenntnis genommen. Dieser Vorschlag kann jedoch nicht im Rahmen des Gesetzes selbst berücksichtigt werden, sondern betreffe dessen praktische Umsetzung.

Aus diesem Hinweis resultiert somit keine Änderung des vorgelegten Zweiten Gesetzes zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes.

(3) Hinweis zu den §§ 9 Absatz 1 und 9a

„Es ist zu klären, wer die Festsetzung trifft und bekanntgibt, wann ein ausreichender Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vorhanden ist.“

Dazu führt der Senat Folgendes aus:

Das Vorliegen einer Wohnraummangellage, d.h. einer Situation, in der KEIN ausreichender Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vorhanden ist, wird auf Grundlage von § 1 Absatz 2 Zweckentfremdungsverbotsgesetz in Verbindung mit § 1 Absatz 1 Zweckentfremdungsverbotsverordnung vom Senat festgestellt und im Gesetzes- und Verordnungsblatt bekannt gegeben. Ist eine Wohnraummangellage nicht per Verordnung festgestellt, liegt ausreichender Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vor. Diesbezüglich bedarf es keiner besonderen Feststellung.

Aus diesem Hinweis resultiert somit keine Änderung des vorgelegten Zweiten Gesetzes zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes.

(4) zum Hinweis zu § 9b

„Das Instrument dürfte sich in der praktischen Umsetzung als äußerst schwierig erweisen, daher Anregung der Aufnahme folgender Überlegungen:

Bei Problemimmobilien besteht häufig ein Ansatz aus dem Zweckentfremdungsrecht und dem Wohnungsaufsichtsgesetz.

Daher empfiehlt sich, dass die Stelle einschreitet, in deren Bereich der Schwerpunkt angesiedelt ist. Im Falle eines überwiegend leerstehenden Hauses wäre es der Fachbereich Wohnen. In einem anderen Fall des überwiegend bewohnten Hauses mit zwei leerstehenden Wohnungen die Wohnungsaufsicht.

Ein Vorschlag wäre daher eine Öffnungsklausel, dass ein Treuhänder auch die anderen Rechtsbereiche "verwalten" darf.

Vor dem Hintergrund, dass die Eigentümer*innen von Problemimmobilien oft auch Grundstücke in anderen Bezirken haben und hier aufwändig mehrere Treuhänder eingesetzt werden müssten, wäre zu überlegen, ob nicht eine landeseigene Gesellschaft oder die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die Treuhänderschaft übernehmen könnte. Diese hätten den entsprechenden Bauverstand und könnten die Wohnungen entsprechend vermieten.

Abs. 8:

In die AV sind die Kriterien/Voraussetzungen aufzunehmen, welche notwendig sind, um die erforderliche Eignung als Treuhänder nachzuweisen.“

Dazu führt der Senat Folgendes aus:

Den Vorschlägen wird nur teilweise gefolgt. Zutreffend ist zwar, dass regelmäßig die Voraussetzungen für den Einsatz des Treuhänders sowohl nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz als auch nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz vorliegen werden. Die vorgelegte Lösung, die sachnähere Stelle mit der Beauftragung eines Treuhänders zu betrauen, ist sinnvoll. Eine Öffnungsklausel, wonach ein Treuhänder auf Grundlage eines der beiden Gesetze Maßnahmen nach beiden Gesetzen einleiten kann, kann wegen der unterschiedlichen bezirklichen Zuständigkeit für das Wohnungsaufsichtsgesetz und das Zweckentfremdungsverbotsgesetz nicht umgesetzt werden. Zielführend könnte hingegen die Lösung sein, in einem Stufenverhältnis dieselbe Person als Treuhänder zunächst mit der Mangelbeseitigung nach § 9b Wohnungsaufsichtsgesetz und dann mit der Wiedervermietung nach § 4b Zweckentfremdungsverbotsgesetz zu beauftragen. Hier würde sich der Einsatz einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft als Treuhänder ebenso anbieten wie in der Situation, dass eine Eigentümerin oder ein Eigentümer einer Problemimmobilie auch in anderen Bezirken problematische Immobilien besitzen. Der Vorschlag ist gut und bekannt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat bereits zu landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Kontakt aufgenommen. Darüber hinaus ist die Einschätzung, Kriterien für die Eignung als Treuhänder (§ 9b Abs. 8) in eine noch zu erstellende Ausführungsvorschrift zum Wohnungsaufsichtsgesetz aufzunehmen, richtig. Dies kann im Nachgang zum Gesetzgebungsverfahren auf praktischer Ebene umgesetzt werden.

Aus diesem Hinweis resultiert somit keine Änderung des vorgelegten Zweiten Gesetzes zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes.

(5) Hinweis zu § 9b Absatz 7 Satz 2

„Die Regelung, wonach die Einsetzung des Treuhänders aufzuheben ist, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass er die erforderlichen Maßnahmen selbst eingeleitet hat und glaubhaft macht, dass diese in angemessener Zeit durchgeführt sein werden und der Verfügungsberechtigte dennoch seinen Pflichten nicht nachkommt, führt zu der Notwendigkeit einer erneuten Einsetzung eines Treuhänders. Dadurch würde es zu erheblichen Verzögerungen bei der Durchführung des Verfahrens kommen.“

Dazu führt der Senat Folgendes aus:

Dass die Abwendungsbefugnis aus § 9b Abs. 7 S. 2 wegen der daraus resultierenden Notwendigkeit, dann erneut einen Treuhänder einsetzen zu müssen, falls die Ankündigungen eigentümerseitig nicht in die Tat umgesetzt werden, zu erheblichen Verzögerungen führen kann, ist richtig, aber unumgänglich. Da das neue Instrument des Treuhänders tief in das Grundrecht auf Eigentum aus Art. 14 Grundgesetz eingreift, ist es für die Rechtmäßigkeit, insbesondere die Verhältnismäßigkeit, einer solchen Regelung zwingend erforderlich, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer bei eigener Bereitschaft zur Mangelbeseitigung die Treuhänderschaft beenden kann. Damit dieses Recht nicht missbräuchlich genutzt wird, ist die Treuhänderschaft, wenn eine Maßnahme des Treuhänders schon weit fortgeschritten ist, nach § 9b Abs. 7 S. 3 erst dann aufzuheben, wenn diese Maßnahme abgeschlossen ist. Diese Möglichkeit sollten die Bezirke streng handhaben.

Aus diesem Hinweis resultiert somit keine Änderung des vorgelegten Zweiten Gesetzes zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes.

B. Rechtsgrundlage

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

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Es sind keine unmittelbaren Kostenauswirkungen auf Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen erkennbar.

D. Gesamtkosten

Es entstehen unmittelbar durch das Gesetz keine Kosten.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Im Land Brandenburg gibt es kein gesondertes Wohnungsaufsichtsgesetz.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Es entstehen Kosten für die Inanspruchnahme des Treuhänders sowie für die Verauslagung der Kosten von Ersatzvornahmen (Senatsentwurf Doppelhaushalt 2020/21: Kapitel 1295, Titel 54010, Nr. 7; Kapitel 1295, Titel 54012).

Durch die Erhöhung des Maximalrahmens der Geldbußen können die Wohnungsaufsichtsämter höhere Geldbußen verhängen; die realisierten Einnahmen kommen den Bezirkshaushalten zugute.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Berlin, den 10. Dezember 2019

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....

Regierender Bürgermeister

Katrin Lompscher

.....

Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen

I Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Alte Fassung	Neue Fassung
<p>Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen in Berlin vom 3. April 1990 (GVBl. S. 1081), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. März 2019 (GVBl. S. 237) geändert worden ist</p>	<p>Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen in Berlin vom 3. April 1990 (GVBl. S. 1081), zuletzt geändert durch [...]</p>
Erster Abschnitt	Erster Abschnitt
Allgemeine Vorschriften	Allgemeine Vorschriften
§ 1	§ 1
Wohnungsaufsicht	Wohnungsaufsicht
<p>(1) Im Rahmen dieses Gesetzes ist die Beseitigung von <u>Wohnungsmißständen</u>, die Verbesserung von <u>Wohnungsverhältnissen</u> und die ordnungsgemäße Nutzung und Benutzbarkeit von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen sowie den dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen sicherzustellen (Wohnungsaufsicht).</p>	<p>(1) Im Rahmen dieses Gesetzes ist die Beseitigung von Wohnungsmisständen, die Verbesserung von Wohnverhältnissen und die ordnungsgemäße Nutzung und Benutzbarkeit von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen sowie den dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen sicherzustellen (Wohnungsaufsicht).</p>
<p>(2) Wohngebäude, Wohnungen, Wohnräume, dazugehörige Nebengebäude und Außenanlagen müssen sich in einem Zustand befinden, der ihren ordnungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken <u>zuläßt</u>. Sie müssen so benutzt werden, <u>daß</u> Bewohner <u>und</u> Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.</p>	<p>(2) Wohngebäude, Wohnungen, Wohnräume, dazugehörige Nebengebäude und Außenanlagen müssen sich in einem Zustand befinden, der ihren ordnungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken zuläßt. Sie müssen so benutzt werden, dass Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nachbarinnen und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.</p>

<u>(3) Dieses Gesetz findet auch Anwendung für ungenehmigt leer stehende, zu Wohnzwecken genehmigte Wohnungen.</u>	(3) Dieses Gesetz findet keine Anwendung auf Wohnungen und Wohnräume, die mit einer Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Gesetz vom 9. April 2018 (GVBl. S. 211) geändert worden ist, zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.
§ 2	entfällt
<u>Wohnungsaufsichtsbehörden</u>	entfällt
<u>Die Wohnungsaufsicht wird von den Bezirksverwaltungen als übertragene Vorbehaltsaufgabe wahrgenommen. Wohnungsaufsichtsbehörden sind die Bezirksämter.</u>	entfällt
§ 2a	§ 2
<u>Instandhaltung</u>	Instandhaltungspflicht
Zur Erhaltung der Wohngebäude, Wohnungen, Wohnräume und ihrer Außenanlagen in einem für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustand ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet. Nutzungsberechtigte und Bewohner sind verpflichtet, entsprechende Maßnahmen des Verfügungsberechtigten zu dulden; vertragliche Verpflichtungen bleiben unberührt.	Zur Erhaltung der Wohngebäude, Wohnungen, Wohnräume und ihrer Außenanlagen in einem für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustand ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet. Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind verpflichtet, entsprechende Maßnahmen des Verfügungsberechtigten zu dulden; vertragliche Verpflichtungen bleiben unberührt.
Zweiter Abschnitt	Zweiter Abschnitt
Wohnungsaufsichtliche Anforderungen	Wohnungsaufsichtliche Anforderungen

§ 3	§ 3
<u>Instandsetzung</u>	Anordnung zur Instandsetzung
<p>(1) Sind an Wohnungen oder Wohnräumen Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands notwendig gewesen wären, so soll die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, <u>daß</u> der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt. Die Anordnung setzt voraus, <u>daß</u> der Gebrauch zu Wohnzwecken nicht unerheblich beeinträchtigt ist.</p>	<p>(1) Sind an Wohnungen oder Wohnräumen Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands notwendig gewesen wären, so soll die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken nicht unerheblich beeinträchtigt ist.</p>
<p>(2) Der Gebrauch ist insbesondere dann nicht unerheblich beeinträchtigt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse sowie gegen Lärm, Wärmeverluste und Feuchtigkeit bieten, 2. die Wände und Decken nicht ordentlich verputzt oder verkleidet, tapeziert oder gestrichen sind, es sei denn, <u>daß</u> die besondere Art der Ausführung der Wände und Decken dies erübrigt, 3. die Feuerstätten und Heizungen sowie ihre Verbindung mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen oder diese ersatzlos entfernt worden sind, 4. sonstige Einrichtungen, wie Wasserzapfstellen, Ausgüsse, Toiletten, Bäder und Duschen nicht ordnungsgemäß benutzt und saubergehalten werden können und nicht ausreichend gegen pflanzliche oder tierische Schädlinge geschützt sind. 	<p>(2) Der Gebrauch ist insbesondere dann nicht unerheblich beeinträchtigt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse sowie gegen Lärm, Wärmeverluste und Feuchtigkeit bieten, 2. die Wände und Decken nicht ordentlich verputzt oder verkleidet, tapeziert oder gestrichen sind, es sei denn, dass die besondere Art der Ausführung der Wände und Decken dies erübrigt, 3. die Feuerstätten und Heizungen sowie ihre Verbindung mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen oder diese ersatzlos entfernt worden sind, 4. sonstige Einrichtungen, wie Wasserzapfstellen, Ausgüsse, Toiletten, Bäder und Duschen nicht ordnungsgemäß benutzt und saubergehalten werden können und nicht ausreichend gegen pflanzliche oder tierische Schädlinge geschützt sind.

<p><u>(3) Eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnungen oder der Wohnräume kann auch dann vorliegen, wenn die malermäßige Instandsetzung</u></p> <p><u>1. der Rahmen der Außenfenster nicht ordnungsgemäß ist oder mehr als 10 Jahre zurückliegt oder</u></p> <p><u>2. bei Aborten, die von mehreren Mietparteien benutzt werden müssen, mehr als drei Jahre zurückliegt.</u></p> <p><u>Dies gilt nur, soweit sich eine malermäßige Instandsetzung nicht durch die besondere Art des gewählten Materials erübrigt.</u></p>	<p>Entfällt</p>
<p><u>(4) Die Wohnungsaufsichtsbehörde hat in einer Anordnung nach Absatz 1 die Arbeiten zu bezeichnen und eine Frist für ihre Nachholung zu bestimmen. Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 ruhen als öffentliche Last auf dem betroffenen Grundstück oder auf dem Erbbaurecht. Die öffentliche Last nach Satz 2 ist im jeweiligen Grundbuch zu vermerken.</u></p>	<p>(3) Die Wohnungsaufsichtsbehörde hat in einer Anordnung nach Absatz 1 die Arbeiten zu bezeichnen und eine Frist für ihre Nachholung zu bestimmen.</p>
	<p>(4) Sollen Arbeiten gemäß einer Anordnung nach Absatz 1 auf Kosten des Verfügungsberechtigten (Ersatzvornahme) ausgeführt werden, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde unter Fristsetzung bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte den vorläufig zu veranschlagenden Kostenbetrag im Voraus zu zahlen hat. Werden die Kosten der Ersatzvornahme nicht fristgerecht gezahlt, so können sie im Verwaltungszwangsverfahren begetrieben werden.</p>

	(5) Soweit der Verfügungsberechtigte die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstattet, hat er den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren begetrieben werden.
	(6) Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 ruhen 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 nach Satz 1 ist im Grundbuch zu vermerken.
§ 4	§ 4
<u>Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse</u>	Anordnung zur Herstellung der Mindestanforderungen
(1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so kann die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, <u>dass</u> der Verfügungsberechtigte die Mängel beseitigt.	(1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so kann die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte die Mängel beseitigt.

<p>(2) Diesen Mindestanforderungen ist nicht genügt, wenn</p> <p>1. innerhalb der Wohnung die Koch- und Heizungsmöglichkeit sowie Wasserversorgung und <u>Ausguß</u> fehlen oder ungenügend sind,</p> <p><u>2. der Abort fehlt oder ungenügend ist, insbesondere der Abortraum außerhalb des Hauses liegt, schwer zugänglich ist oder nicht ausreichend groß ist oder nicht elektrisch beleuchtet werden kann oder von mehr als einer Mietpartei benutzt wird,</u></p> <p>3. ein ausreichender Wärmeschutz oder ein ausreichender Schallschutz fehlen,</p> <p>4. Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von weniger als 2 m haben,</p> <p>5. nicht wenigstens ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine Grundfläche von mindestens 9 qm hat,</p> <p>6. Fußböden, Decken oder Wände dauernd durchfeuchtet sind <u>oder</u></p> <p>7. ausreichende Tageslicht- und Luftzufuhr nicht gewährleistet sind,</p> <p>§ 3 <u>Abs. 4</u> findet entsprechende Anwendung.</p>	<p>(2) Diesen Mindestanforderungen ist nicht genügt, wenn</p> <p>1. innerhalb der Wohnung die Koch- und Heizungsmöglichkeit sowie Wasserversorgung und Ausguss fehlen oder ungenügend sind,</p> <p>2. die Toilette fehlt oder ungenügend ist, insbesondere der Toilettenraum außerhalb des Hauses liegt, schwer zugänglich ist oder nicht ausreichend groß ist oder nicht elektrisch beleuchtet werden kann oder mehr als einer Wohnung zugeordnet ist,</p> <p>3. ein ausreichender Wärmeschutz oder ein ausreichender Schallschutz fehlen,</p> <p>4. Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von weniger als 2 m haben,</p> <p>5. nicht wenigstens ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine Grundfläche von mindestens 9 qm hat,</p> <p>6. Fußböden, Decken oder Wände dauernd durchfeuchtet sind,</p> <p>7. ausreichende Tageslicht- und Luftzufuhr nicht gewährleistet sind oder</p> <p>8. die Möglichkeit, elektrische Beleuchtung oder elektrische Geräte anzuschließen, fehlt oder ungenügend ist.</p> <p>§ 3 Absatz 3 bis 6 findet entsprechende Anwendung.</p>
--	---

<p>(3) <u>Von einer Anordnung nach Absatz 1 ist abzusehen, oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit der Verfügungsberechtigte die Kosten der Mängelbeseitigung auch unter Ausschöpfen aller Finanzierungsmöglichkeiten weder durch eigene noch durch fremde Mittel decken oder die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus Erträgen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufbringen kann.</u></p>	<p>entfällt</p>
<p>(4) Erfüllt ein Mangel nach Absatz 1 und 2 zugleich die Voraussetzungen für Anordnungen nach § 3, so ist nur § 3 anzuwenden.</p>	<p>(3) Erfüllt ein Mangel nach Absatz 1 und 2 zugleich die Voraussetzungen für Anordnungen nach § 3, so ist nur § 3 anzuwenden.</p>
<p>§ 5</p>	<p>§ 5</p>
<p>Ausnahmen von §§ 3 und 4</p>	<p>Ausnahmen von §§ 3 und 4</p>
<p>(1) <u>Von Anordnungen nach den §§ 3 und 4 ist für die Dauer eines Jahres abzusehen, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass die Wohnungen oder die Wohnräume aufgrund der ihm erteilten Genehmigung der zuständigen Behörde anderen als Wohnzwecken zugeführt, insbesondere abgebrochen werden dürfen.</u></p>	<p>(1) Von einer Anordnung nach § 3 oder § 4 kann für die Dauer eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Feststellung der vorliegenden Voraussetzungen für die Anordnung abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass die Wohnung oder der Wohnraum aufgrund der ihm erteilten Genehmigung der zuständigen Behörde anderen als Wohnzwecken zugeführt, insbesondere abgebrochen werden darf.</p>

	<p>(2) Von einer Anordnung nach § 3 oder § 4 ist abzusehen oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass die Kosten der Mängelbeseitigung auch unter Ausschöpfen aller Finanzierungsmöglichkeiten weder durch eigene noch durch fremde Mittel gedeckt oder die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus Erträgen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufgebracht werden können. Bei der Bemessung bleiben die Kosten zur Beseitigung solcher Mängel außer Betracht, die der Verfügungsberechtigte oder sein Rechtsvorgänger aufgrund eigenen pflichtwidrigen Tuns oder Unterlassens hervorgerufen hat.</p>
<p>(2) Das Recht, Maßnahmen zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung oder zum Schutz der Gesundheit anzuordnen, bleibt unberührt.</p>	<p>(3) Das Recht, Maßnahmen zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung oder zum Schutz der Gesundheit anzuordnen, bleibt unberührt.</p>
<p>§ 6</p>	<p>§ 6</p>
<p>Unbewohnbarkeitserklärung</p>	<p>Unbewohnbarkeitserklärung</p>
<p><u>(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann Wohnungen und Wohnräume für unbewohnbar erklären, wenn Mängel der in §§ 3 und 4 bezeichneten Art das Wohnen offensichtlich erheblich beeinträchtigen. Die Unbewohnbarkeitserklärung darf nur erlassen werden, wenn die Beseitigung der Mängel nicht angeordnet werden kann.</u></p>	<p>(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann Wohnungen und Wohnräume für unbewohnbar erklären, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aufgrund einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnungen oder Wohnräume im Sinne des § 3 gesundheitliche Schäden für die Bewohnerinnen und Bewohner zu befürchten sind oder 2. die Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse im Sinne des § 4 Absatz 2 nicht erfüllt sind <p>und aufgrund von § 5 Absatz 1 oder 2 von einer Anordnung nach § 3 oder § 4 abgesehen worden ist.</p>

<p>(2) <u>Die Bewohner sind verpflichtet, die für unbewohnbar erklärten Wohnungen und Wohnräume bis zu einem von der Wohnungsaufsichtsbehörde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll dem Nutzungsberechtigten keinen früheren als den Zeitpunkt bestimmen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht, soweit Gründe der Gefahrenabwehr oder des Schutzes der Gesundheit für die Bewohner und Benutzer nicht vorliegen.</u></p>	<p>(2) Wer für unbewohnbar erklärte Wohnungen und Wohnräume bewohnt, ist verpflichtet, diese bis zu einem von der Wohnungsaufsichtsbehörde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll den Nutzungsberechtigten keinen früheren als den Zeitpunkt bestimmen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht, soweit Gründe der Gefahrenabwehr oder des Schutzes der Gesundheit für die Bewohnerinnen und Bewohner nicht vorliegen.</p>
<p>(3) <u>Der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der Wohnungsaufsichtsbehörde dafür zu sorgen, daß der Nutzungsberechtigte anderweitig zu zumutbaren Bedingungen in einer Wohnung untergebracht wird, soweit der Verfügungsberechtigte dazu in der Lage ist.</u></p>	<p>(3) Der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der Wohnungsaufsichtsbehörde dafür zu sorgen, dass die Nutzungsberechtigten anderweitig zu zumutbaren Bedingungen in einer Wohnung untergebracht werden, soweit der Verfügungsberechtigte dazu in der Lage ist und sofern er die Unbewohnbarkeit zu vertreten hat. Kommt der Verfügungsberechtigte diesem Verlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde dies selbst übernehmen und dem Verfügungsberechtigten die Kosten auferlegen, die dadurch entstehen, dass sie für die Nutzungsberechtigten Ersatzwohnraum vermittelt.</p>
<p>(4) <u>Läßt ein Verfügungsberechtigter Wohnungen oder Teile davon nach den Vorschriften dieses Gesetzes unbewohnbar werden, so hat er dem Betroffenen im Falle des Absatzes 2 die Umzugskosten zu erstatten.</u></p>	<p>(4) Lässt ein Verfügungsberechtigter Wohnungen oder Teile davon nach den Vorschriften dieses Gesetzes unbewohnbar werden, so hat er den Betroffenen im Falle des Absatzes 2 die Umzugskosten zu erstatten.</p>
<p>(5) <u>Diese öffentlich-rechtliche Pflicht besteht unabhängig davon, ob der Betroffene aufgrund seiner privatrechtlichen Beziehung zum Verfügungsberechtigten gegen diesen einen Anspruch auf Ersatz der Umzugskosten hat.</u></p>	<p>(5) Diese öffentlich-rechtliche Pflicht besteht unabhängig davon, ob die Betroffenen aufgrund ihrer privatrechtlichen Beziehung zum Verfügungsberechtigten gegen diesen einen Anspruch auf Ersatz der Umzugskosten haben.</p>

(6) Die für unbewohnbar erklärten Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume dürfen nicht mehr für Wohnzwecke oder ohne Genehmigung für andere Nutzungszwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden.	u n v e r ä n d e r t
§ 7	§ 7
Belegung	Belegung
(1) Wohnungen dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm, für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 qm vorhanden ist.	u n v e r ä n d e r t
(2) Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 6 qm, für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 4 qm vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht oder offensichtlich nicht ausreichend zur Verfügung, gilt Absatz 1 entsprechend.	u n v e r ä n d e r t
(3) Die zuständige Behörde kann von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnern die Räumung überbelegter Wohnungen oder Wohnräume verlangen. Dabei sollen der Zeitpunkt des Einzuges sowie die besonderen persönlichen und familiären Verhältnisse berücksichtigt werden. Wohnungen oder Wohnräume sind im Sinne des Satzes 1 überbelegt, wenn ihre Wohnfläche die im Zeitpunkt des Räumungsverlangens nach den Absätzen 1 oder 2 geltenden Maße nicht erreicht.	(3) Die zuständige Behörde kann von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnerinnen und Bewohnern die Räumung überbelegter Wohnungen oder Wohnräume verlangen. Dabei sollen der Zeitpunkt des Einzuges sowie die besonderen persönlichen und familiären Verhältnisse berücksichtigt werden. Wohnungen oder Wohnräume sind im Sinne des Satzes 1 überbelegt, wenn ihre Wohnfläche die im Zeitpunkt des Räumungsverlangens nach den Absätzen 1 oder 2 geltenden Maße nicht erreicht.

§ 8	§ 8
Benutzung	Benutzung
<u>(1) Wohnungen oder Wohnräume dürfen nur in einer Weise benutzt werden, die die Bewohner und die Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt.</u>	(1) Wohnungen oder Wohnräume dürfen nur in einer Weise benutzt werden, die die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Nachbarinnen und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt.
(2) In Wohnungen oder Wohnräumen dürfen Tiere nur von solcher Art und nur in solcher Zahl gehalten werden, <u>daß</u> die Erhaltung der Wohnungen oder Wohnräume des Gebäudes in einem ordnungsgemäßen Zustand nicht erschwert wird und die Bewohner des Gebäudes nicht gefährdet oder belästigt werden.	(2) In Wohnungen oder Wohnräumen dürfen Tiere nur von solcher Art und nur in solcher Zahl gehalten werden, dass die Erhaltung der Wohnungen oder Wohnräume des Gebäudes in einem ordnungsgemäßen Zustand nicht erschwert wird und die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes nicht gefährdet oder belästigt werden.
(3) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann die Anordnungen treffen, die zur Herstellung eines den Absätzen 1 oder 2 entsprechenden Zustandes erforderlich sind.	u n v e r ä n d e r t
§ 9	§ 9
Gebäude und Außenanlagen	Gebäude und Außenanlagen
(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann die erforderlichen Anordnungen treffen, damit Gebäude mit Wohnungen oder Wohnräumen, zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen so instandgesetzt, verbessert oder benutzt werden, <u>daß</u> die Bewohner nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden oder <u>daß</u> der bestimmungsgemäße Gebrauch von Gebäuden oder Außenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt wird.	(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann die erforderlichen Anordnungen treffen, damit Gebäude mit Wohnungen oder Wohnräumen, zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen so instandgesetzt, verbessert oder benutzt werden, dass die Bewohnerinnen und Bewohner nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden oder dass der bestimmungsgemäße Gebrauch von Gebäuden oder Außenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll die Anordnungen nach Satz 1 treffen, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes besonders gefährdet ist.

<p>(2) Eine erhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs kann auch vorliegen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Hausflure oder Treppenräume nicht ordnungsgemäß verputzt oder gestrichen sind oder die letzte malermäßige Instandsetzung mehr als 15 Jahre zurückliegt, es sei denn, die besondere Art des Materials erübrigt eine malermäßige Instandsetzung, 2. die zu einem Grundstück gehörenden Vorgärten, Lichthöfe, Lichtschächte, Treppenräume, Böden und sonstigen Räume unzumutbar verschmutzt sind, 3. die Hauseingangstür nicht abschließbar ist, 4. die zu den Mietkellern führenden Kellervorräume oder Kellergänge nicht elektrisch beleuchtet werden können, 5. Treppen, Aufzüge und allgemein zugängliche Räume einschließlich ihrer Beleuchtungsanlagen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen, 6. Dächer keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse, Wärmeverluste und Feuchtigkeit bieten. 	<p>u n v e r ä n d e r t</p>
<p>(3) <u>Die Vorschriften der §§ 3 bis 6, 8 Abs. 2 und 3 sowie der §§ 10 und 11 finden sinngemäß Anwendung.</u></p>	<p>(3) § 3 Absatz 3 bis 6 sowie die §§ 5 und 8 Absatz 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.</p>

	§ 9a
	Ausschluss der aufschiebenden Wirkung
	Widerspruch und Anfechtungsklage gegen Anordnungen nach § 3 Absatz 1 und § 9 Absatz 1 haben nach § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung keine aufschiebende Wirkung, wenn zum Zeitpunkt der Anordnung die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes besonders gefährdet ist. Satz 1 gilt auch für Untersuchungsanordnungen nach § 10 Absatz 4, wenn untersucht werden soll, ob eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken nach § 3 oder des bestimmungsgemäßen Gebrauchs von Gebäuden oder Außenanlagen nach § 9 gegeben ist.
	§ 9b
	Treuhänder
	(1) Kommt der Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 1 oder § 9 Absatz 1, die mehr als eine Wohnung oder wesentliche Teile eines Gebäudes betrifft, nicht nach, so kann die Wohnungsaufsichtsbehörde zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen einen Treuhänder einsetzen, sofern der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von der Wohnungsaufsichtsbehörde gesetzten Fristen die für die Instandsetzung oder die Herstellung der Mindestanforderungen erforderlichen Maßnahmen eingeleitet oder durchgeführt hat.
	(2) Mit der Bestellung des Treuhänders ist dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde verschafft dem Treuhänder den tatsächlichen Besitz.

	<p>(3) Der Treuhänder hat die Aufgabe, anstelle des Verfügungsberechtigten die nach diesem Gesetz ergangenen Anordnungen umzusetzen. Er hat hierzu das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen den Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann verlangen, dass der Treuhänder vor Abschluss bestimmter auf die Umsetzung der ergangenen Anordnungen gerichteter Verträge ihre Genehmigung einholt. Der Treuhänder ist zu den von der Wohnungsaufsichtsbehörde zu bestimmenden regelmäßigen Zeitpunkten verpflichtet, dieser sowie dem Verfügungsberechtigten Rechnung zu legen.</p>
	<p>(4) Der Treuhänder hat gegen die Wohnungsaufsichtsbehörde Anspruch auf Erstattung der zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen erforderlichen Aufwendungen; die Wohnungsaufsichtsbehörde hat auf Anforderung des Treuhänders Vorschuss zu leisten. Der Verfügungsberechtigte hat Aufwendungen, die die Wohnungsaufsichtsbehörde dem Treuhänder erstattet oder verauslagt hat, zu erstatten. Für den Erstattungsanspruch nach Satz 2 gilt § 3 Absatz 6 entsprechend.</p>
	<p>(5) Der Treuhänder hat gegen die Wohnungsaufsichtsbehörde Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung seiner baren Auslagen. § 16 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes gilt entsprechend.</p>

	<p>(6) Soweit der Verfügungsberechtigte die von der Wohnungsaufsichtsbehörde nach Absatz 4 Satz 4 oder Absatz 5 Satz 1 an den Treuhänder geleisteten Beträge nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstattet, hat er den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.</p>
	<p>(7) Die Einsetzung des Treuhänders ist aufzuheben, sobald er seine Aufgabe erfüllt hat oder zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen für die treuhänderische Tätigkeit kein Bedürfnis mehr besteht. Für die treuhänderische Tätigkeit besteht insbesondere dann kein Bedürfnis mehr, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass er die erforderlichen Maßnahmen selbst eingeleitet hat und glaubhaft macht, dass diese in angemessener Zeit durchgeführt sein werden. Ist eine erforderliche Maßnahme im Rahmen der Treuhänderschaft bereits erheblich fortgeschritten, ist die Einsetzung des Treuhänders erst nach vollständiger Durchführung dieser Maßnahme aufzuheben. Im Übrigen kann die Wohnungsaufsichtsbehörde den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.</p>
	<p>(8) Als Treuhänder eingesetzt werden darf nur, wer über die für den betreffenden Einzelfall erforderliche Eignung verfügt und zuverlässig ist.</p>

	(9) 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 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. S. 462) geändert worden ist, in Verbindung mit dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.
Dritter Abschnitt	Dritter Abschnitt
Verfahren	Verfahren
§ 10	§ 10
Mitwirkungs- und Duldungspflicht	Mitwirkungs- und Duldungspflicht
(1) <u>Die Verfügungsberechtigten, Besitzer und Bewohner von Wohnraum haben zu ermöglichen, daß die Beauftragten der Wohnungsaufsichtsbehörde zu angemessener Tageszeit, erforderlichenfalls auch unverhört, Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume betreten können. Sie haben der Wohnungsaufsichtsbehörde die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben und die hierfür erforderlichen Unterlagen vorzulegen.</u>	(1) Die Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer sowie Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnraum haben zu ermöglichen, dass die Mitarbeitenden der Wohnungsaufsichtsbehörde und die von ihr Beauftragten zu angemessener Tageszeit, erforderlichenfalls auch unverhört, Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume betreten können. Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann auch anordnen, dass Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner zu einer Besichtigung nach Satz 1 zum Zweck der Erteilung von Auskünften persönlich erscheinen. Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner sowie Verwalter haben der Wohnungsaufsichtsbehörde unentgeltlich die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben und die hierfür erforderlichen Unterlagen vorzulegen und unentgeltlich bereit zu stellen. Verwalter sollen nur dann herangezogen werden, wenn und soweit der Sachverhalt dadurch einfacher oder zügiger aufgeklärt werden kann.

<p><u>(2) Die Besitzer und Bewohner von Wohnungen oder Wohnräumen sind verpflichtet, nach den §§ 3 und 4 angeordnete Maßnahmen zu dulden und soweit erforderlich, die Wohnungen oder Wohnräume vorübergehend zu räumen. Entstehen den Besitzern und Bewohnern infolge der vorübergehenden Räumung unvermeidbare Kosten für eine anderweitige Unterbringung, so hat diese der Verfügungsberechtigte in angemessener Höhe zu tragen.</u></p>	<p>(2) Die Besitzerinnen und Besitzer sowie Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnungen oder Wohnräumen sind verpflichtet, nach den §§ 3 und 4 angeordnete Maßnahmen zu dulden und soweit erforderlich, die Wohnungen oder Wohnräume vorübergehend zu räumen. Entstehen den Besitzerinnen und Besitzern sowie Bewohnerinnen und Bewohnern infolge der vorübergehenden Räumung unvermeidbare Kosten für eine anderweitige Unterbringung, so hat diese der Verfügungsberechtigte in angemessener Höhe zu tragen.</p>
<p><u>(3) Für die Bestellung eines Vertreters findet § 149 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873/GVBl. S. 1052), sinngemäß Anwendung.</u></p>	<p>(3) Für die Bestellung eines Vertreters ist § 207 des Baugesetzbuchs sinngemäß anzuwenden.</p>
	<p>(4) Hat die Wohnungsaufsichtsbehörde geeignete Maßnahmen zur Ermittlung des Sachverhalts durchgeführt und ergibt sich aus diesen Maßnahmen der hinreichende Verdacht, dass eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs nach § 3 oder § 9 oder mangelhafte Wohnverhältnisse nach § 4 bauseitig begründet sind, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt. Liegen die Voraussetzungen des § 9 Absatz 1 Satz 2 vor, soll eine Anordnung nach Satz 1 ergehen. Die Art und Weise der weiteren Sachverhaltsermittlung wird durch die Wohnungsaufsichtsbehörde festgelegt.</p>
	<p>(5) Die Kosten der nach Absatz 4 angeordneten Maßnahme trägt der Verfügungsberechtigte. Bestätigt die Untersuchung den Verdacht nicht und hat der Verfügungsberechtigte die den Verdacht begründenden Umstände nicht zu vertreten, sind dem Verfügungsberechtigten die Kosten zu erstatten.</p>

	(6) Die §§ 59, 60 und 61 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 2006, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2019 (GVBl. S. 446) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung sind sinngemäß anzuwenden.
§ 10a	§ 10a
Regelmäßige Überwachung	Regelmäßige Überwachung
(1) Um sicherzustellen, <u>daß</u> die Anforderungen dieses Gesetzes erfüllt werden, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde bei Gebäuden mit Mietwohnungen regelmäßig wiederkehrende Nachprüfungen durchführen oder durch Sachverständige und sachverständige Personen durchführen lassen.	(1) Um sicherzustellen, dass die Anforderungen dieses Gesetzes erfüllt werden, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde bei Gebäuden mit Mietwohnungen regelmäßig wiederkehrende Nachprüfungen durchführen oder durch Sachverständige und sachverständige Personen durchführen lassen.
(2) Die für das Wohnungsaufsichtswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über Art, Häufigkeit und Umfang der Nachprüfungen sowie über die Auswahl und Eignung der Sachverständigen und sachverständigen Organisationen zu erlassen.	u n v e r ä n d e r t
§ 11	§ 11
Beratung, freiwillige Abhilfe und Informationsrecht	Beratung, freiwillige Abhilfe und Informationsrecht
(1) <u>Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll, bevor sie eine Anordnung erläßt, zunächst versuchen, den Verfügungsberechtigten, den Besitzer oder den Bewohner unter Fristsetzung zur freiwilligen Abhilfe zu veranlassen.</u> Sie soll auf den <u>Abschluß</u> eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einer Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung hinwirken. Im Vertrag sind die Mängel oder <u>Mißstände</u> , die zu ihrer Abhilfe erforderlichen Maßnahmen und die Fristen aufzuführen.	(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll, bevor sie eine Anordnung erläßt, zunächst versuchen, den Verfügungsberechtigten, die Besitzerin oder den Besitzer oder die Bewohnerin oder den Bewohner unter Fristsetzung zur freiwilligen Abhilfe zu veranlassen. Sie soll auf den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einer Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung hinwirken. Im Vertrag sind die Mängel oder Misstände , die zu ihrer Abhilfe erforderlichen Maßnahmen und die Fristen aufzuführen.

<p><u>(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn Art und Umfang der Mängel oder Mißstände erfordern, daß die Wohnungsaufsichtsbehörde sofort eine Anordnung erläßt.</u></p>	<p>(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn Art und Umfang der Mängel oder Missstände es erfordern, dass die Wohnungsaufsichtsbehörde unverzüglich eine Anordnung erlässt oder die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes besonders gefährdet ist.</p>
<p>(3) Die Nutzungsberechtigten sollen auf Antrag über die angeordnete Mängelbeseitigung informiert werden. <u>Dies gilt entsprechend für den Verfügungsberechtigten bei Anordnungen, die sich an den Nutzungsberechtigten oder an Bewohner richten.</u></p>	<p>(3) Die Nutzungsberechtigten sollen auf Antrag über die angeordnete Mängelbeseitigung informiert werden. Dies gilt entsprechend für den Verfügungsberechtigten bei Anordnungen, die sich an die oder den Nutzungsberechtigten oder an Bewohnerinnen und Bewohner richten.</p>

	§ 11a
	Verarbeitung personenbezogener Daten
	<p>(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde ist befugt, personenbezogene Daten zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz, einschließlich der Erhebung von Gebühren, erforderlich ist. Dazu gehören insbesondere:</p> <p>1. Daten zu Personen:</p> <p>Familienname, Vorname, derzeitige und frühere Anschriften, Telefonnummer, Telefaxnummer, E-Mail-Adresse, Geburtsdatum, Familienzugehörigkeit;</p> <p>2. Daten zu Grundstücken, Wohngebäuden, Wohnungen, Wohnräumen, dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen:</p> <p>Lage des Grundstücks mit Angabe der Straße und Grundstücksnummer, Anzahl der Wohnungen, Anzahl der Zimmer, Größe (Fläche), Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Daten von Grundbuchauszügen, Daten aus Belegen über offene Forderungen der Versorgungsbetriebe für Strom, Wasser oder Gas sowie Nachweise über erfolgte Zahlungen solcher Forderungen;</p> <p>3. Nutzungsnachweise:</p> <p>Nutzungsart der befangenen Räumlichkeiten, Mietvertrag zu den befangenen Räumlichkeiten, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege, Verträge zur Verwaltung des Gebäudes;</p> <p>4. Gewerbedaten:</p> <p>Firmenname, Gesellschafter, Gewerbeart, Nummer des Handelsregisterauszugs.</p> <p>Darüber hinaus ist eine Verarbeitung personenbezogener Daten nur mit Einwilligung der betroffenen Person zulässig.</p>

	<p>(2) Die in Absatz 1 genannten Personen sind verpflichtet, der Wohnungsaufsichtsbehörde auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen; hierauf sind sie hinzuweisen.</p>
	<p>(3) Die Übermittlung der personenbezogenen Daten an andere Behörden, öffentliche und private Stellen und Personen ist in Einzelfällen zulässig, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Wohnungsaufsichtsbehörde nach diesem Gesetz erforderlich ist, 2. Maßnahmen nach diesem Gesetz bezirksübergreifend sowie mit Maßnahmen auf Grundlage anderer Gesetze koordiniert durchgeführt werden, 3. dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben dieser Behörden oder Stellen erforderlich ist, 4. diese ein rechtliches Interesse an der Kenntnis der Daten glaubhaft machen und die schutzwürdigen Interessen der betroffenen Person nicht überwiegen oder 5. die betroffene Person in die Datenübermittlung eingewilligt hat. <p>Gesetzliche Übermittlungsvorschriften bleiben unberührt.</p>
§ 12	§ 12
<u>Andere Rechtsvorschriften</u>	Andere Rechtsvorschriften
<u>Unberührt bleiben andere Rechtsvorschriften, die eine Verbesserung von Wohnräumen oder Beseitigung von Mängeln oder Mißständen vorsehen, insbesondere des Bauordnungsrechts, des sonstigen Ordnungsrechts und des Polizeirechts.</u>	Unberührt bleiben andere Rechtsvorschriften, die eine Verbesserung von Wohnungen und Wohnräumen oder Beseitigung von Mängeln oder Missständen vorsehen, insbesondere der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. April 2018 (GVBl. S. 205) geändert worden ist und des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes.

Vierter Abschnitt	Vierter Abschnitt
Ordnungswidrigkeiten, <u>Schlußvorschriften</u>	Ordnungswidrigkeiten, Schlussvorschriften
§ 13	§ 13
Ordnungswidrigkeiten	Ordnungswidrigkeiten
<p><u>(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig</u></p> <p><u>1. einer vollziehbaren Anordnung der Wohnungsaufsichtsbehörde nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 2, § 9 Abs. 1 und 2 oder § 10 Abs. 1 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,</u></p> <p><u>2. entgegen § 6 Abs. 2 oder 7 Abs. 3 Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnraum nicht oder nicht fristgemäß räumt,</u></p> <p><u>3. entgegen § 7 Abs. 1 oder 2 Wohnungen oder Wohnräume überläßt,</u></p> <p><u>4. entgegen § 6 Abs. 2 Wohnungen oder Wohnräume benutzt,</u></p> <p><u>5. entgegen § 10 Abs. 2 angeordnete Maßnahmen nicht duldet oder Wohnungen und Wohnräume nicht räumt,</u></p> <p><u>6. entgegen § 10 Abs. 1 Auskünfte nicht gibt oder Unterlagen nicht vorlegt.</u></p>	<p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig</p> <p>1. einer vollziehbaren Anordnung der Wohnungsaufsichtsbehörde nach § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 1, § 8 Absatz 3, § 9 Absatz 1 und 2 oder § 10 Absatz 1 und 4 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,</p> <p>2. entgegen § 6 Absatz 2 oder § 7 Absatz 3 Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnraum nicht oder nicht fristgemäß räumt,</p> <p>3. entgegen § 6 Absatz 6 oder § 7 Absatz 1 oder 2 Wohnungen oder Wohnräume überläßt,</p> <p>4. entgegen § 6 Absatz 6 Wohnungen oder Wohnräume benutzt,</p> <p>5. entgegen § 10 Absatz 2 angeordnete Maßnahmen nicht duldet oder Wohnungen und Wohnräume nicht räumt,</p> <p>6. entgegen § 10 Absatz 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig gibt, Unterlagen nicht vorlegt oder nicht persönlich erscheint.</p>
<p><u>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25000 Euro geahndet werden.</u></p>	<p>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden, sofern der Verstoß durch den Verfügungsberechtigten begangen wurde. Sie kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden, sofern der Verstoß durch eine andere Person begangen wurde.</p>

<u>(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist das Bezirksamt.</u>	(3) Das Bezirksamt ist Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.
§ 14	§ 14
Verwaltungsvorschriften	Verwaltungsvorschriften
Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung <u>erläßt</u> die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.	Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.
§ 15	§ 15
Einschränkung eines Grundrechts	Einschränkung eines Grundrechts
Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel <u>19</u> der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.	Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.
§ 16	§ 16
Berechnung der Wohnfläche	Berechnung der Wohnfläche
Die Wohnfläche ist nach der <u>Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 14. Dezember 1970 (BGBl. I S. 1681 / GVBl. 1971 S. 163)</u> in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.	Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.
§ 17	§ 17
Aufhebung bestehender Vorschriften	Aufhebung bestehender Vorschriften
Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Wohnungsgesetz vom 28. März 1918 (GVBl. Sb. I 238-1) außer Kraft.	u n v e r ä n d e r t
§ 18	§ 18
Inkrafttreten	Inkrafttreten
Dieses Gesetz tritt am 1. April 1973 in Kraft. *)	u n v e r ä n d e r t

<p>*) Diese Bestimmung betrifft das Inkrafttreten des Wohnungsaufsichtsgesetzes in der ursprünglichen Fassung vom 6. März 1973 (GVBl. S. 474).</p>	
--	--

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

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 (Datenschutz-Grundverordnung)

**Artikel 4
Begriffsbestimmungen**

Im Sinne dieser Verordnung bezeichnet der Ausdruck:

1. „personenbezogene Daten“ alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person (im Folgenden „betroffene Person“) beziehen; als identifizierbar wird eine natürliche Person angesehen, die direkt oder indirekt, insbesondere mittels Zuordnung zu einer Kennung wie einem Namen, zu einer Kennnummer, zu Standortdaten, zu einer Online-Kennung oder zu einem oder mehreren besonderen Merkmalen, die Ausdruck der physischen, physiologischen, genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Identität dieser natürlichen Person sind, identifiziert werden kann;
2. „Verarbeitung“ jeden mit oder ohne Hilfe automatisierter Verfahren ausgeführten Vorgang oder jede solche Vorgangsreihe im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten wie das Erheben, das Erfassen, die Organisation, das Ordnen, die Speicherung, die Anpassung oder Veränderung, das Auslesen, das Abfragen, die Verwendung, die Offenlegung durch Übermittlung, Verbreitung oder eine andere Form der Bereitstellung, den Abgleich oder die Verknüpfung, die Einschränkung, das Löschen oder die Vernichtung;
3. „Einschränkung der Verarbeitung“ die Markierung gespeicherter personenbezogener Daten mit dem Ziel, ihre künftige Verarbeitung einzuschränken;
4. „Profiling“ jede Art der automatisierten Verarbeitung personenbezogener Daten, die darin besteht, dass diese personenbezogenen Daten verwendet werden, um bestimmte persönliche Aspekte, die sich auf eine natürliche Person beziehen, zu bewerten, insbesondere um Aspekte bezüglich Arbeitsleistung, wirtschaftliche Lage, Gesundheit, persönliche Vorlieben, Interessen, Zuverlässigkeit, Verhalten, Aufenthaltsort oder Ortswechsel dieser natürlichen Person zu analysieren oder vorherzusagen;
5. „Pseudonymisierung“ die Verarbeitung personenbezogener Daten in einer Weise, dass die personenbezogenen Daten ohne Hinzuziehung zusätzlicher Informationen nicht mehr einer spezifischen betroffenen Person zugeordnet werden können, sofern diese zusätzlichen Informationen gesondert aufbewahrt werden und technischen und organisatorischen Maßnahmen unterliegen, die gewährleisten, dass die

personenbezogenen Daten nicht einer identifizierten oder identifizierbaren natürlichen Person zugewiesen werden;

6. „Dateisystem“ jede strukturierte Sammlung personenbezogener Daten, die nach bestimmten Kriterien zugänglich sind, unabhängig davon, ob diese Sammlung zentral, dezentral oder nach funktionalen oder geografischen Gesichtspunkten geordnet geführt wird;
7. „Verantwortlicher“ die natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet; sind die Zwecke und Mittel dieser Verarbeitung durch das Unionsrecht oder das Recht der Mitgliedstaaten vorgegeben, so kann der Verantwortliche beziehungsweise können die bestimmten Kriterien seiner Benennung nach dem Unionsrecht oder dem Recht der Mitgliedstaaten vorgesehen werden;
8. „Auftragsverarbeiter“ eine natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die personenbezogene Daten im Auftrag des Verantwortlichen verarbeitet;
9. „Empfänger“ eine natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, der personenbezogene Daten offengelegt werden, unabhängig davon, ob es sich bei ihr um einen Dritten handelt oder nicht. Behörden, die im Rahmen eines bestimmten Untersuchungsauftrags nach dem Unionsrecht oder dem Recht der Mitgliedstaaten möglicherweise personenbezogene Daten erhalten, gelten jedoch nicht als Empfänger; die Verarbeitung dieser Daten durch die genannten Behörden erfolgt im Einklang mit den geltenden Datenschutzvorschriften gemäß den Zwecken der Verarbeitung;
10. „Dritter“ eine natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, außer der betroffenen Person, dem Verantwortlichen, dem Auftragsverarbeiter und den Personen, die unter der unmittelbaren Verantwortung des Verantwortlichen oder des Auftragsverarbeiters befugt sind, die personenbezogenen Daten zu verarbeiten;
11. „Einwilligung“ der betroffenen Person jede freiwillig für den bestimmten Fall, in informierter Weise und unmissverständlich abgegebene Willensbekundung in Form einer Erklärung oder einer sonstigen eindeutigen bestätigenden Handlung, mit der die betroffene Person zu verstehen gibt, dass sie mit der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten einverstanden ist;
12. „Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten“ eine Verletzung der Sicherheit, die, ob unbeabsichtigt oder unrechtmäßig, zur Vernichtung, zum Verlust, zur Veränderung, oder zur unbefugten Offenlegung von beziehungsweise zum unbefugten Zugang zu personenbezogenen Daten führt, die übermittelt, gespeichert oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden;
13. „genetische Daten“ personenbezogene Daten zu den ererbten oder erworbenen genetischen Eigenschaften einer natürlichen Person, die eindeutige Informationen über die Physiologie oder die Gesundheit dieser natürlichen Person liefern und insbesondere aus der Analyse einer biologischen Probe der betreffenden natürlichen Person gewonnen wurden;
14. „biometrische Daten“ mit speziellen technischen Verfahren gewonnene personenbezogene Daten zu den physischen, physiologischen oder verhaltenstypischen Merkmalen einer natürlichen Person, die die eindeutige Identifizierung dieser natürlichen Person ermöglichen oder bestätigen, wie Gesichtsbilder oder daktyloskopische Daten;

15. „Gesundheitsdaten“ personenbezogene Daten, die sich auf die körperliche oder geistige Gesundheit einer natürlichen Person, einschließlich der Erbringung von Gesundheitsdienstleistungen, beziehen und aus denen Informationen über deren Gesundheitszustand hervorgehen;
16. „Hauptniederlassung“
- a) im Falle eines Verantwortlichen mit Niederlassungen in mehr als einem Mitgliedstaat den Ort seiner Hauptverwaltung in der Union, es sei denn, die Entscheidungen hinsichtlich der Zwecke und Mittel der Verarbeitung personenbezogener Daten werden in einer anderen Niederlassung des Verantwortlichen in der Union getroffen und diese Niederlassung ist befugt, diese Entscheidungen umsetzen zu lassen; in diesem Fall gilt die Niederlassung, die derartige Entscheidungen trifft, als Hauptniederlassung;
 - b) im Falle eines Auftragsverarbeiters mit Niederlassungen in mehr als einem Mitgliedstaat den Ort seiner Hauptverwaltung in der Union oder, sofern der Auftragsverarbeiter keine Hauptverwaltung in der Union hat, die Niederlassung des Auftragsverarbeiters in der Union, in der die Verarbeitungstätigkeiten im Rahmen der Tätigkeiten einer Niederlassung eines Auftragsverarbeiters hauptsächlich stattfinden, soweit der Auftragsverarbeiter spezifischen Pflichten aus dieser Verordnung unterliegt;
17. „Vertreter“ eine in der Union niedergelassene natürliche oder juristische Person, die von dem Verantwortlichen oder Auftragsverarbeiter schriftlich gemäß Artikel 27 bestellt wurde und den Verantwortlichen oder Auftragsverarbeiter in Bezug auf die ihnen jeweils nach dieser Verordnung obliegenden Pflichten vertritt;
18. „Unternehmen“ eine natürliche und juristische Person, die eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt, unabhängig von ihrer Rechtsform, einschließlich Personengesellschaften oder Vereinigungen, die regelmäßig einer wirtschaftlichen Tätigkeit nachgehen;
19. „Unternehmensgruppe“ eine Gruppe, die aus einem herrschenden Unternehmen und den von diesem abhängigen Unternehmen besteht;
20. „verbindliche interne Datenschutzvorschriften“ Maßnahmen zum Schutz personenbezogener Daten, zu deren Einhaltung sich ein im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats niedergelassener Verantwortlicher oder Auftragsverarbeiter verpflichtet im Hinblick auf Datenübermittlungen oder eine Kategorie von Datenübermittlungen personenbezogener Daten an einen Verantwortlichen oder Auftragsverarbeiter derselben Unternehmensgruppe oder derselben Gruppe von Unternehmen, die eine gemeinsame Wirtschaftstätigkeit ausüben, in einem oder mehreren Drittländern;
21. „Aufsichtsbehörde“ eine von einem Mitgliedstaat gemäß Artikel 51 eingerichtete unabhängige staatliche Stelle;
22. „betroffene Aufsichtsbehörde“ eine Aufsichtsbehörde, die von der Verarbeitung personenbezogener Daten betroffen ist, weil
- a) der Verantwortliche oder der Auftragsverarbeiter im Hoheitsgebiet des Mitgliedstaats dieser Aufsichtsbehörde niedergelassen ist,
 - b) diese Verarbeitung erhebliche Auswirkungen auf betroffene Personen mit Wohnsitz im Mitgliedstaat dieser Aufsichtsbehörde hat oder haben kann oder

- c) eine Beschwerde bei dieser Aufsichtsbehörde eingereicht wurde;
23. „grenzüberschreitende Verarbeitung“ entweder
- a) eine Verarbeitung personenbezogener Daten, die im Rahmen der Tätigkeiten von Niederlassungen eines Verantwortlichen oder eines Auftragsverarbeiters in der Union in mehr als einem Mitgliedstaat erfolgt, wenn der Verantwortliche oder Auftragsverarbeiter in mehr als einem Mitgliedstaat niedergelassen ist, oder
 - b) eine Verarbeitung personenbezogener Daten, die im Rahmen der Tätigkeiten einer einzelnen Niederlassung eines Verantwortlichen oder eines Auftragsverarbeiters in der Union erfolgt, die jedoch erhebliche Auswirkungen auf betroffene Personen in mehr als einem Mitgliedstaat hat oder haben kann;
24. „maßgeblicher und begründeter Einspruch“ einen Einspruch gegen einen Beschlussentwurf im Hinblick darauf, ob ein Verstoß gegen diese Verordnung vorliegt oder ob beabsichtigte Maßnahmen gegen den Verantwortlichen oder den Auftragsverarbeiter im Einklang mit dieser Verordnung steht, wobei aus diesem Einspruch die Tragweite der Risiken klar hervorgeht, die von dem Beschlussentwurf in Bezug auf die Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Personen und gegebenenfalls den freien Verkehr personenbezogener Daten in der Union ausgehen;
25. „Dienst der Informationsgesellschaft“ eine Dienstleistung im Sinne des Artikels 1 Nummer 1 Buchstabe b der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates (19);
26. „internationale Organisation“ eine völkerrechtliche Organisation und ihre nachgeordneten Stellen oder jede sonstige Einrichtung, die durch eine zwischen zwei oder mehr Ländern geschlossene Übereinkunft oder auf der Grundlage einer solchen Übereinkunft geschaffen wurde.

Artikel 6 Rechtmäßigkeit der Verarbeitung

- (1) Die Verarbeitung ist nur rechtmäßig, wenn mindestens eine der nachstehenden Bedingungen erfüllt ist:
- a) Die betroffene Person hat ihre Einwilligung zu der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten für einen oder mehrere bestimmte Zwecke gegeben;
 - b) die Verarbeitung ist für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen;
 - c) die Verarbeitung ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt;
 - d) die Verarbeitung ist erforderlich, um lebenswichtige Interessen der betroffenen Person oder einer anderen natürlichen Person zu schützen;
 - e) die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde;
 - f) die Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und

Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen, insbesondere dann, wenn es sich bei der betroffenen Person um ein Kind handelt.

Unterabsatz 1 Buchstabe f gilt nicht für die von Behörden in Erfüllung ihrer Aufgaben vorgenommene Verarbeitung.

(2) Die Mitgliedstaaten können spezifischere Bestimmungen zur Anpassung der Anwendung der Vorschriften dieser Verordnung in Bezug auf die Verarbeitung zur Erfüllung von Absatz 1 Buchstaben c und e beibehalten oder einführen, indem sie spezifische Anforderungen für die Verarbeitung sowie sonstige Maßnahmen präziser bestimmen, um eine rechtmäßig und nach Treu und Glauben erfolgende Verarbeitung zu gewährleisten, einschließlich für andere besondere Verarbeitungssituationen gemäß Kapitel IX.

(3) Die Rechtsgrundlage für die Verarbeitungen gemäß Absatz 1 Buchstaben c und e wird festgelegt durch

- a) Unionsrecht oder
- b) das Recht der Mitgliedstaaten, dem der Verantwortliche unterliegt.

Der Zweck der Verarbeitung muss in dieser Rechtsgrundlage festgelegt oder hinsichtlich der Verarbeitung gemäß Absatz 1 Buchstabe e für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich sein, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde. Diese Rechtsgrundlage kann spezifische Bestimmungen zur Anpassung der Anwendung der Vorschriften dieser Verordnung enthalten, unter anderem Bestimmungen darüber, welche allgemeinen Bedingungen für die Regelung der Rechtmäßigkeit der Verarbeitung durch den Verantwortlichen gelten, welche Arten von Daten verarbeitet werden, welche Personen betroffen sind, an welche Einrichtungen und für welche Zwecke die personenbezogenen Daten offengelegt werden dürfen, welcher Zweckbindung sie unterliegen, wie lange sie gespeichert werden dürfen und welche Verarbeitungsvorgänge und -verfahren angewandt werden dürfen, einschließlich Maßnahmen zur Gewährleistung einer rechtmäßig und nach Treu und Glauben erfolgenden Verarbeitung, wie solche für sonstige besondere Verarbeitungssituationen gemäß Kapitel IX. Das Unionsrecht oder das Recht der Mitgliedstaaten müssen ein im öffentlichen Interesse liegendes Ziel verfolgen und in einem angemessenen Verhältnis zu dem verfolgten legitimen Zweck stehen.

(4) Beruht die Verarbeitung zu einem anderen Zweck als zu demjenigen, zu dem die personenbezogenen Daten erhoben wurden, nicht auf der Einwilligung der betroffenen Person oder auf einer Rechtsvorschrift der Union oder der Mitgliedstaaten, die in einer demokratischen Gesellschaft eine notwendige und verhältnismäßige Maßnahme zum Schutz der in Artikel 23 Absatz 1 genannten Ziele darstellt, so berücksichtigt der Verantwortliche — um festzustellen, ob die Verarbeitung zu einem anderen Zweck mit demjenigen, zu dem die personenbezogenen Daten ursprünglich erhoben wurden, vereinbar ist — unter anderem

- a) jede Verbindung zwischen den Zwecken, für die die personenbezogenen Daten erhoben wurden, und den Zwecken der beabsichtigten Weiterverarbeitung,
- b) den Zusammenhang, in dem die personenbezogenen Daten erhoben wurden, insbesondere hinsichtlich des Verhältnisses zwischen den betroffenen Personen und dem Verantwortlichen,
- c) die Art der personenbezogenen Daten, insbesondere ob besondere Kategorien personenbezogener Daten gemäß Artikel 9 verarbeitet werden oder ob

personenbezogene Daten über strafrechtliche Verurteilungen und Straftaten gemäß Artikel 10 verarbeitet werden,

- d) die möglichen Folgen der beabsichtigten Weiterverarbeitung für die betroffenen Personen,
- e) das Vorhandensein geeigneter Garantien, wozu Verschlüsselung oder Pseudonymisierung gehören kann.

Artikel 7 Bedingungen für die Einwilligung

(1) Beruht die Verarbeitung auf einer Einwilligung, muss der Verantwortliche nachweisen können, dass die betroffene Person in die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten eingewilligt hat.

(2) Erfolgt die Einwilligung der betroffenen Person durch eine schriftliche Erklärung, die noch andere Sachverhalte betrifft, so muss das Ersuchen um Einwilligung in verständlicher und leicht zugänglicher Form in einer klaren und einfachen Sprache so erfolgen, dass es von den anderen Sachverhalten klar zu unterscheiden ist. Teile der Erklärung sind dann nicht verbindlich, wenn sie einen Verstoß gegen diese Verordnung darstellen.

(3) Die betroffene Person hat das Recht, ihre Einwilligung jederzeit zu widerrufen. Durch den Widerruf der Einwilligung wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung nicht berührt. Die betroffene Person wird vor Abgabe der Einwilligung hiervon in Kenntnis gesetzt. Der Widerruf der Einwilligung muss so einfach wie die Erteilung der Einwilligung sein.

(4) Bei der Beurteilung, ob die Einwilligung freiwillig erteilt wurde, muss dem Umstand in größtmöglichem Umfang Rechnung getragen werden, ob unter anderem die Erfüllung eines Vertrags, einschließlich der Erbringung einer Dienstleistung, von der Einwilligung zu einer Verarbeitung von personenbezogenen Daten abhängig ist, die für die Erfüllung des Vertrags nicht erforderlich sind.

Artikel 13 Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person

(1) Werden personenbezogene Daten bei der betroffenen Person erhoben, so teilt der Verantwortliche der betroffenen Person zum Zeitpunkt der Erhebung dieser Daten Folgendes mit:

- a) den Namen und die Kontaktdaten des Verantwortlichen sowie gegebenenfalls seines Vertreters;
- b) gegebenenfalls die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten;
- c) die Zwecke, für die die personenbezogenen Daten verarbeitet werden sollen, sowie die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung;
- d) wenn die Verarbeitung auf Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe f beruht, die berechtigten Interessen, die von dem Verantwortlichen oder einem Dritten verfolgt werden;
- e) gegebenenfalls die Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten und

f) gegebenenfalls die Absicht des Verantwortlichen, die personenbezogenen Daten an ein Drittland oder eine internationale Organisation zu übermitteln, sowie das Vorhandensein oder das Fehlen eines Angemessenheitsbeschlusses der Kommission oder im Falle von Übermittlungen gemäß Artikel 46 oder Artikel 47 oder Artikel 49 Absatz 1 Unterabsatz 2 einen Verweis auf die geeigneten oder angemessenen Garantien und die Möglichkeit, wie eine Kopie von ihnen zu erhalten ist, oder wo sie verfügbar sind.

(2) Zusätzlich zu den Informationen gemäß Absatz 1 stellt der Verantwortliche der betroffenen Person zum Zeitpunkt der Erhebung dieser Daten folgende weitere Informationen zur Verfügung, die notwendig sind, um eine faire und transparente Verarbeitung zu gewährleisten:

- a) die Dauer, für die die personenbezogenen Daten gespeichert werden oder, falls dies nicht möglich ist, die Kriterien für die Festlegung dieser Dauer;
- b) das Bestehen eines Rechts auf Auskunft seitens des Verantwortlichen über die betreffenden personenbezogenen Daten sowie auf Berichtigung oder Löschung oder auf Einschränkung der Verarbeitung oder eines Widerspruchsrechts gegen die Verarbeitung sowie des Rechts auf Datenübertragbarkeit;
- c) wenn die Verarbeitung auf Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a oder Artikel 9 Absatz 2 Buchstabe a beruht, das Bestehen eines Rechts, die Einwilligung jederzeit zu widerrufen, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird;
- d) das Bestehen eines Beschwerderechts bei einer Aufsichtsbehörde;
- e) ob die Bereitstellung der personenbezogenen Daten gesetzlich oder vertraglich vorgeschrieben oder für einen Vertragsabschluss erforderlich ist, ob die betroffene Person verpflichtet ist, die personenbezogenen Daten bereitzustellen, und welche mögliche Folgen die Nichtbereitstellung hätte und
- f) das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling gemäß Artikel 22 Absätze 1 und 4 und — zumindest in diesen Fällen — aussagekräftige Informationen über die involvierte Logik sowie die Tragweite und die angestrebten Auswirkungen einer derartigen Verarbeitung für die betroffene Person.

(3) Beabsichtigt der Verantwortliche, die personenbezogenen Daten für einen anderen Zweck weiterzuverarbeiten als den, für den die personenbezogenen Daten erhoben wurden, so stellt er der betroffenen Person vor dieser Weiterverarbeitung Informationen über diesen anderen Zweck und alle anderen maßgeblichen Informationen gemäß Absatz 2 zur Verfügung.

(4) Die Absätze 1, 2 und 3 finden keine Anwendung, wenn und soweit die betroffene Person bereits über die Informationen verfügt.

Richtlinie (EU) 2016/680 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten durch die zuständigen Behörden zum Zwecke der Verhütung, Ermittlung, Aufdeckung oder Verfolgung von Straftaten oder der Strafvollstreckung sowie zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung des Rahmenbeschlusses 2008/977/JI des Rates

**Artikel 8
Rechtmäßigkeit der Verarbeitung**

(1) Die Mitgliedstaaten sehen vor, dass die Verarbeitung nur dann rechtmäßig ist, wenn und soweit diese Verarbeitung für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich ist, die von der zuständigen Behörde zu den in Artikel 1 Absatz 1 genannten Zwecken wahrgenommenen wird, und auf Grundlage des Unionsrechts oder des Rechts der Mitgliedstaaten erfolgt.

(2) Im Recht der Mitgliedstaaten, das die Verarbeitung innerhalb des Anwendungsbereichs dieser Richtlinie regelt, werden zumindest die Ziele der Verarbeitung, die personenbezogenen Daten, die verarbeitet werden sollen, und die Zwecke der Verarbeitung angegeben.

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland

in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2347) geändert worden ist

Artikel 70

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

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

Bürgerliches Gesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist

**§ 247
Basiszinssatz**

(1) Der Basiszinssatz beträgt 3,62 Prozent. Er verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahrs.

(2) Die Deutsche Bundesbank gibt den geltenden Basiszinssatz unverzüglich nach den in Absatz 1 Satz 2 genannten Zeitpunkten im Bundesanzeiger bekannt.

§ 288

Verzugszinsen und sonstiger Verzugsschaden

- (1) Eine Geldschuld ist während des Verzugs zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.
- (2) Bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher nicht beteiligt ist, beträgt der Zinssatz für Entgeltforderungen neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.
- (3) Der Gläubiger kann aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangen.
- (4) Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.
- (5) Der Gläubiger einer Entgeltforderung hat bei Verzug des Schuldners, wenn dieser kein Verbraucher ist, außerdem einen Anspruch auf Zahlung einer Pauschale in Höhe von 40 Euro. Dies gilt auch, wenn es sich bei der Entgeltforderung um eine Abschlagszahlung oder sonstige Ratenzahlung handelt. Die Pauschale nach Satz 1 ist auf einen geschuldeten Schadensersatz anzurechnen, soweit der Schaden in Kosten der Rechtsverfolgung begründet ist.
- (6) Eine im Voraus getroffene Vereinbarung, die den Anspruch des Gläubigers einer Entgeltforderung auf Verzugszinsen ausschließt, ist unwirksam. Gleiches gilt für eine Vereinbarung, die diesen Anspruch beschränkt oder den Anspruch des Gläubigers einer Entgeltforderung auf die Pauschale nach Absatz 5 oder auf Ersatz des Schadens, der in Kosten der Rechtsverfolgung begründet ist, ausschließt oder beschränkt, wenn sie im Hinblick auf die Belange des Gläubigers grob unbillig ist. Eine Vereinbarung über den Ausschluss der Pauschale nach Absatz 5 oder des Ersatzes des Schadens, der in Kosten der Rechtsverfolgung begründet ist, ist im Zweifel als grob unbillig anzusehen. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn sich der Anspruch gegen einen Verbraucher richtet.

Verwaltungsgerichtsordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151) geändert worden ist

§ 80

- (1) Widerspruch und Anfechtungsklage haben aufschiebende Wirkung. Das gilt auch bei rechtsgestaltenden und feststellenden Verwaltungsakten sowie bei Verwaltungsakten mit Doppelwirkung (§ 80a).
- (2) Die aufschiebende Wirkung entfällt nur
 1. bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten,
 2. bei unaufschiebbaren Anordnungen und Maßnahmen von Polizeivollzugsbeamten,
 3. in anderen durch Bundesgesetz oder für Landesrecht durch Landesgesetz vorgeschriebenen Fällen, insbesondere für Widersprüche und Klagen Dritter gegen Verwaltungsakte, die Investitionen oder die Schaffung von Arbeitsplätzen betreffen,
 4. in den Fällen, in denen die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse oder im überwiegenden Interesse eines Beteiligten von der Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen oder über den Widerspruch zu entscheiden hat, besonders angeordnet wird.

Die Länder können auch bestimmen, daß Rechtsbehelfe keine aufschiebende Wirkung haben, soweit sie sich gegen Maßnahmen richten, die in der Verwaltungsvollstreckung durch die Länder nach Bundesrecht getroffen werden.

(3) In den Fällen des Absatzes 2 Nr. 4 ist das besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsakts schriftlich zu begründen. Einer besonderen Begründung bedarf es nicht, wenn die Behörde bei Gefahr im Verzug, insbesondere bei drohenden Nachteilen für Leben, Gesundheit oder Eigentum vorsorglich eine als solche bezeichnete Notstandsmaßnahme im öffentlichen Interesse trifft.

(4) Die Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen oder über den Widerspruch zu entscheiden hat, kann in den Fällen des Absatzes 2 die Vollziehung aussetzen, soweit nicht bundesgesetzlich etwas anderes bestimmt ist. Bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten kann sie die Vollziehung auch gegen Sicherheit aussetzen. Die Aussetzung soll bei öffentlichen Abgaben und Kosten erfolgen, wenn ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angegriffenen Verwaltungsakts bestehen oder wenn die Vollziehung für den Abgaben- oder Kostenpflichtigen eine unbillige, nicht durch überwiegende öffentliche Interessen gebotene Härte zur Folge hätte.

(5) Auf Antrag kann das Gericht der Hauptsache die aufschiebende Wirkung in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1 bis 3 ganz oder teilweise anordnen, im Falle des Absatzes 2 Nr. 4 ganz oder teilweise wiederherstellen. Der Antrag ist schon vor Erhebung der Anfechtungsklage zulässig. Ist der Verwaltungsakt im Zeitpunkt der Entscheidung schon vollzogen, so kann das Gericht die Aufhebung der Vollziehung anordnen. Die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung kann von der Leistung einer Sicherheit oder von anderen Auflagen abhängig gemacht werden. Sie kann auch befristet werden.

(6) In den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1 ist der Antrag nach Absatz 5 nur zulässig, wenn die Behörde einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung ganz oder zum Teil abgelehnt hat. Das gilt nicht, wenn

1. die Behörde über den Antrag ohne Mitteilung eines zureichenden Grundes in angemessener Frist sachlich nicht entschieden hat oder
2. eine Vollstreckung droht.

(7) Das Gericht der Hauptsache kann Beschlüsse über Anträge nach Absatz 5 jederzeit ändern oder aufheben. Jeder Beteiligte kann die Änderung oder Aufhebung wegen veränderter oder im ursprünglichen Verfahren ohne Verschulden nicht geltend gemachter Umstände beantragen.

(8) In dringenden Fällen kann der Vorsitzende entscheiden.

Verwaltungsverfahrensgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2639) geändert worden ist

§ 16

Bestellung eines Vertreters von Amts wegen

(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.

§ 24 Untersuchungsgrundsatz

(1) Die Behörde ermittelt den Sachverhalt von Amts wegen. Sie bestimmt Art und Umfang der Ermittlungen; an das Vorbringen und an die Beweisanträge der Beteiligten ist sie nicht gebunden. Setzt die Behörde automatische Einrichtungen zum Erlass von Verwaltungsakten ein, muss sie für den Einzelfall bedeutsame tatsächliche Angaben des Beteiligten berücksichtigen, die im automatischen Verfahren nicht ermittelt würden.

(2) Die Behörde hat alle für den Einzelfall bedeutsamen, auch die für die Beteiligten günstigen Umstände zu berücksichtigen.

(3) Die Behörde darf die Entgegennahme von Erklärungen oder Anträgen, die in ihren Zuständigkeitsbereich fallen, nicht deshalb verweigern, weil sie die Erklärung oder den Antrag in der Sache für unzulässig oder unbegründet hält.

§ 26 Beweismittel

(1) Die Behörde bedient sich der Beweismittel, die sie nach pflichtgemäßem Ermessen zur Ermittlung des Sachverhalts für erforderlich hält. Sie kann insbesondere

1. Auskünfte jeder Art einholen,
2. Beteiligte anhören, Zeugen und Sachverständige vernehmen oder die schriftliche oder elektronische Äußerung von Beteiligten, Sachverständigen und Zeugen einholen,
3. Urkunden und Akten beiziehen,

4. den Augenschein einnehmen.

(2) Die Beteiligten sollen bei der Ermittlung des Sachverhalts mitwirken. Sie sollen insbesondere ihnen bekannte Tatsachen und Beweismittel angeben. Eine weitergehende Pflicht, bei der Ermittlung des Sachverhalts mitzuwirken, insbesondere eine Pflicht zum persönlichen Erscheinen oder zur Aussage, besteht nur, soweit sie durch Rechtsvorschrift besonders vorgesehen ist.

(3) Für Zeugen und Sachverständige besteht eine Pflicht zur Aussage oder zur Erstattung von Gutachten, wenn sie durch Rechtsvorschrift vorgesehen ist. Falls die Behörde Zeugen und Sachverständige herangezogen hat, erhalten sie auf Antrag in entsprechender Anwendung des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes eine Entschädigung oder Vergütung.

Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz

in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 201-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2094) geändert worden ist

§ 10

Ersatzvornahme

Wird die Verpflichtung, eine Handlung vorzunehmen, deren Vornahme durch einen anderen möglich ist (vertretbare Handlung), nicht erfüllt, so kann die Vollzugsbehörde einen anderen mit der Vornahme der Handlung auf Kosten des Pflichtigen beauftragen.

§ 13

Androhung der Zwangsmittel

(1) Die Zwangsmittel müssen, wenn sie nicht sofort angewendet werden können (§ 6 Abs. 2), schriftlich angedroht werden. Hierbei ist für die Erfüllung der Verpflichtung eine Frist zu bestimmen, innerhalb der der Vollzug dem Pflichtigen billigerweise zugemutet werden kann.

(2) Die Androhung kann mit dem Verwaltungsakt verbunden werden, durch den die Handlung, Duldung oder Unterlassung aufgegeben wird. Sie soll mit ihm verbunden werden, wenn der sofortige Vollzug angeordnet oder den Rechtsmitteln keine aufschiebende Wirkung beigelegt ist.

(3) Die Androhung muß sich auf ein bestimmtes Zwangsmittel beziehen. Unzulässig ist die gleichzeitige Androhung mehrerer Zwangsmittel und die Androhung, mit der sich die Vollzugsbehörde die Wahl zwischen mehreren Zwangsmitteln vorbehält.

(4) Soll die Handlung auf Kosten des Pflichtigen (Ersatzvornahme) ausgeführt werden, so ist in der Androhung der Kostenbetrag vorläufig zu veranschlagen. Das Recht auf Nachforderung bleibt unberührt, wenn die Ersatzvornahme einen höheren Kostenaufwand verursacht.

(5) Der Betrag des Zwangsgeldes ist in bestimmter Höhe anzudrohen.

(6) Die Zwangsmittel können auch neben einer Strafe oder Geldbuße angedroht und so oft wiederholt und hierbei jeweils erhöht oder gewechselt werden, bis die Verpflichtung erfüllt ist. Eine neue Androhung ist erst dann zulässig, wenn das zunächst angedrohte Zwangsmittel erfolglos ist.

(7) Die Androhung ist zuzustellen. Dies gilt auch dann, wenn sie mit dem zugrunde liegenden Verwaltungsakt verbunden ist und für ihn keine Zustellung vorgeschrieben ist.

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

§ 207

Von Amts wegen bestellter Vertreter

Ist ein Vertreter nicht vorhanden, so hat das Betreuungsgericht, für einen minderjährigen Beteiligten das Familiengericht auf Ersuchen der zuständigen Behörde einen rechts- und sachkundigen Vertreter zu bestellen

1. für einen Beteiligten, dessen Person unbekannt, oder für eine Person, deren Beteiligung ungewiss ist,
2. für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt oder dessen Aufenthalt zwar bekannt, der aber an der Besorgung seiner Vermögensangelegenheiten verhindert ist,
3. für einen Beteiligten, dessen Aufenthalt sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzbuchs befindet, wenn er der Aufforderung der zuständigen Behörde, einen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht nachgekommen ist,
4. für Gesamthandseigentümer oder Eigentümer nach Bruchteilen sowie für mehrere Inhaber eines sonstigen Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, wenn sie der Aufforderung der zuständigen Behörden, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihnen gesetzten Fristen nicht nachgekommen sind,
5. bei herrenlosen Grundstücken zur Wahrung der aus dem Eigentum sich ergebenden Rechte und Pflichten.

Für die Bestellung und für das Amt des Vertreters gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die Pflegschaft entsprechend.

Gesetz über Ordnungswidrigkeiten

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2571) geändert worden ist

§ 36

Sachliche Zuständigkeit der Verwaltungsbehörde

(1) Sachlich zuständig ist

1. die Verwaltungsbehörde, die durch Gesetz bestimmt wird,
2. mangels einer solchen Bestimmung
 - a) die fachlich zuständige oberste Landesbehörde oder
 - b) das fachlich zuständige Bundesministerium, soweit das Gesetz von Bundesbehörden ausgeführt wird.

(2) Die Landesregierung kann die Zuständigkeit nach Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe a durch Rechtsverordnung auf eine andere Behörde oder sonstige Stelle übertragen. Die Landesregierung kann die Ermächtigung auf die oberste Landesbehörde übertragen.

(3) Das nach Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe b zuständige Bundesministerium kann seine Zuständigkeit durch Rechtsverordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf, auf eine andere Behörde oder sonstige Stelle übertragen.

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) geändert worden ist

Artikel 233

Drittes Buch. Sachenrecht

§ 4

Sondervorschriften für dingliche Nutzungsrechte und Gebäudeeigentum

(1) Für das Gebäudeeigentum nach § 288 Abs. 4 oder § 292 Abs. 3 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik gelten von dem Wirksamwerden des Beitritts an die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit Ausnahme der §§ 927 und 928 entsprechend. Vor der Anlegung eines Gebäudegrundbuchblatts ist das dem Gebäudeeigentum zugrundeliegende Nutzungsrecht von Amts wegen im Grundbuch des belasteten Grundstücks einzutragen. Der Erwerb eines selbständigen Gebäudeeigentums oder eines dinglichen Rechts am Gebäude der in Satz 1 genannten Art aufgrund der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs ist nur möglich, wenn auch das zugrundeliegende Nutzungsrecht bei dem belasteten Grundstück eingetragen ist.

(2) Ein Nutzungsrecht nach den §§ 287 bis 294 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik, das nicht im Grundbuch des belasteten Grundstücks eingetragen ist, wird durch die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht beeinträchtigt, wenn ein aufgrund des Nutzungsrechts zulässiges Eigenheim oder sonstiges Gebäude in dem für den öffentlichen Glauben maßgebenden Zeitpunkt ganz oder teilweise errichtet ist und der dem Erwerb zugrundeliegende Eintragungsantrag vor dem 1. Januar 2001 gestellt worden ist. Der Erwerber des Eigentums oder eines sonstigen Rechts an dem belasteten Grundstück kann in diesem Fall die Aufhebung oder Änderung des Nutzungsrechts gegen Ausgleich der dem Nutzungsberechtigten dadurch entstehenden Vermögensnachteile verlangen, wenn das Nutzungsrecht für ihn mit Nachteilen verbunden ist, welche erheblich größer sind als der dem Nutzungsberechtigten durch die Aufhebung oder Änderung seines Rechts entstehende Schaden; dies gilt nicht, wenn er beim Erwerb des Eigentums oder sonstigen Rechts in dem für den öffentlichen Glauben des Grundbuchs maßgeblichen Zeitpunkt das Vorhandensein des Nutzungsrechts kannte.

(3) Der Untergang des Gebäudes läßt den Bestand des Nutzungsrechts unberührt. Aufgrund des Nutzungsrechts kann ein neues Gebäude errichtet werden; Belastungen des Gebäudeeigentums setzen sich an dem Nutzungsrecht und dem neu errichteten Gebäude fort. Ist ein Nutzungsrecht nur auf die Gebäudegrundfläche verliehen worden, so umfaßt das Nutzungsrecht auch die Nutzung des Grundstücks in dem für Gebäude der errichteten Art zweckentsprechenden ortsüblichen Umfang, bei Eigenheimen nicht mehr als eine Fläche von 500 qm. Auf Antrag ist das Grundbuch entsprechend zu berichtigen. Absatz 2 gilt entsprechend.

(4) Besteht am Gebäude selbständiges Eigentum nach § 288 Abs. 4 und § 292 Abs. 3 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik, so bleibt bei bis zum Ablauf des 31. Dezember 2000 angeordneten Zwangsversteigerungen ein nach jenem Recht begründetes Nutzungsrecht am Grundstück bei dessen Versteigerung auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist.

(5) War der Nutzer beim Erwerb des Nutzungsrechts unredlich im Sinne des § 4 des Vermögensgesetzes, kann der Grundstückseigentümer die Aufhebung des Nutzungsrechts durch gerichtliche Entscheidung verlangen. Der Anspruch nach Satz 1 ist ausgeschlossen, wenn er nicht bis zum 31. Dezember 2000 rechtshängig geworden ist. Ein Klageantrag auf Aufhebung ist unzulässig, wenn der Grundstückseigentümer zu einem Antrag auf Aufhebung des Nutzungsrechts durch Bescheid des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen berechtigt oder berechtigt gewesen ist. Mit der Aufhebung des Nutzungsrechts erlischt das Eigentum am Gebäude nach § 288 Abs. 4 und § 292 Abs. 3 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik. Das Gebäude wird Bestandteil des Grundstücks. Der Nutzer kann für Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen, mit denen er das Grundstück ausgestattet hat, Ersatz verlangen, soweit der Wert des Grundstücks hierdurch noch zu dem Zeitpunkt der Aufhebung des Nutzungsrechts erhöht ist. Grundpfandrechte an einem aufgrund des Nutzungsrechts errichteten Gebäude setzen sich am Wertersatzanspruch des Nutzers gegen den Grundstückseigentümer fort. § 16 Abs. 3 Satz 5 des Vermögensgesetzes ist entsprechend anzuwenden.

(6) Auf die Aufhebung eines Nutzungsrechts nach § 287 oder § 291 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik finden die §§ 875 und 876 des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung. Ist das Nutzungsrecht nicht im Grundbuch eingetragen, so reicht die notariell beurkundete Erklärung des Berechtigten, daß er das Recht aufgibt, aus, wenn die Erklärung bei dem Grundbuchamt eingereicht wird. Mit der Aufhebung des Nutzungsrechts erlischt das Gebäudeeigentum nach § 288 Abs. 4 oder § 292 Abs. 3 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik; das Gebäude wird Bestandteil des Grundstücks.

(7) Die Absätze 1 bis 5 gelten entsprechend, soweit aufgrund anderer Rechtsvorschriften Gebäudeeigentum, für das ein Gebäudegrundbuchblatt anzulegen ist, in Verbindung mit einem Nutzungsrecht an dem betroffenen Grundstück besteht.

Gewerbeordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2666) geändert worden ist

§ 35

Gewerbeuntersagung wegen Unzuverlässigkeit

(1) Die Ausübung eines Gewerbes ist von der zuständigen Behörde ganz oder teilweise zu untersagen, wenn Tatsachen vorliegen, welche die Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden oder einer mit der Leitung des Gewerbebetriebes beauftragten Person in bezug auf dieses Gewerbe dartun, sofern die Untersagung zum Schutze der Allgemeinheit oder der im Betrieb Beschäftigten erforderlich ist. Die Untersagung kann auch auf die Tätigkeit als Vertretungsberechtigter eines Gewerbetreibenden oder als mit der Leitung eines Gewerbebetriebes beauftragte Person sowie auf einzelne andere oder auf alle Gewerbe erstreckt werden, soweit die festgestellten Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß der Gewerbetreibende auch für diese Tätigkeiten oder Gewerbe unzuverlässig ist. Das Untersagungsverfahren kann fortgesetzt werden, auch wenn der Betrieb des Gewerbes während des Verfahrens aufgegeben wird.

(2) Dem Gewerbetreibenden kann auf seinen Antrag von der zuständigen Behörde gestattet werden, den Gewerbebetrieb durch einen Stellvertreter (§ 45) fortzuführen, der die Gewähr für eine ordnungsgemäße Führung des Gewerbebetriebes bietet.

(3) Will die Verwaltungsbehörde in dem Untersagungsverfahren einen Sachverhalt berücksichtigen, der Gegenstand der Urteilsfindung in einem Strafverfahren gegen einen Gewerbetreibenden gewesen ist, so kann sie zu dessen Nachteil von dem Inhalt des Urteils insoweit nicht abweichen, als es sich bezieht auf

1. die Feststellung des Sachverhalts,
2. die Beurteilung der Schuldfrage oder
3. die Beurteilung der Frage, ob er bei weiterer Ausübung des Gewerbes erhebliche rechtswidrige Taten im Sinne des § 70 des Strafgesetzbuches begehen wird und ob zur Abwehr dieser Gefahren die Untersagung des Gewerbes angebracht ist.

Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt. Die Entscheidung über ein vorläufiges Berufsverbot (§ 132a der Strafprozeßordnung), der Strafbefehl und die gerichtliche Entscheidung, durch welche die Eröffnung des Hauptverfahrens abgelehnt wird, stehen einem Urteil gleich; dies gilt auch für Bußgeldentscheidungen, soweit sie sich auf die Feststellung des Sachverhalts und die Beurteilung der Schuldfrage beziehen.

(3a) (weggefallen)

(4) Vor der Untersagung sollen, soweit besondere staatliche Aufsichtsbehörden bestehen, die Aufsichtsbehörden, ferner die zuständige Industrie- und Handelskammer oder Handwerkskammer und, soweit es sich um eine Genossenschaft handelt, auch der Prüfungsverband gehört werden, dem die Genossenschaft angehört. Ihnen sind die gegen den Gewerbetreibenden erhobenen Vorwürfe mitzuteilen und die zur Abgabe der Stellungnahme erforderlichen Unterlagen zu übersenden. Die Anhörung der vorgenannten Stellen kann unterbleiben, wenn Gefahr im Verzuge ist; in diesem Falle sind diese Stellen zu unterrichten.

(5) (weggefallen)

(6) Dem Gewerbetreibenden ist von der zuständigen Behörde auf Grund eines an die Behörde zu richtenden schriftlichen oder elektronischen Antrages die persönliche Ausübung des Gewerbes wieder zu gestatten, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß eine Unzuverlässigkeit im Sinne des Absatzes 1 nicht mehr vorliegt. Vor Ablauf eines Jahres nach Durchführung der Untersagungsverfügung kann die Wiederaufnahme nur gestattet werden, wenn hierfür besondere Gründe vorliegen.

(7) Zuständig ist die Behörde, in deren Bezirk der Gewerbetreibende eine gewerbliche Niederlassung unterhält oder in den Fällen des Absatzes 2 oder 6 unterhalten will. Bei Fehlen einer gewerblichen Niederlassung sind die Behörden zuständig, in deren Bezirk das Gewerbe ausgeübt wird oder ausgeübt werden soll. Für die Vollstreckung der Gewerbeuntersagung sind auch die Behörden zuständig, in deren Bezirk das Gewerbe ausgeübt wird oder ausgeübt werden soll.

(7a) Die Untersagung kann auch gegen Vertretungsberechtigte oder mit der Leitung des Gewerbebetriebes beauftragte Personen ausgesprochen werden. Das Untersagungsverfahren gegen diese Personen kann unabhängig von dem Verlauf des Untersagungsverfahrens gegen den Gewerbetreibenden fortgesetzt werden. Die Absätze 1 und 3 bis 7 sind entsprechend anzuwenden.

(8) Soweit für einzelne Gewerbe besondere Untersagungs- oder Betriebsschließungsvorschriften bestehen, die auf die Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden abstellen, oder eine für das Gewerbe erteilte Zulassung wegen Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden zurückgenommen oder widerrufen werden kann, sind die Absätze 1 bis 7a nicht anzuwenden. Dies gilt nicht für Vorschriften, die Gewerbeuntersagungen oder Betriebsschließungen durch strafgerichtliches Urteil vorsehen.

(9) Die Absätze 1 bis 8 sind auf Genossenschaften entsprechend anzuwenden, auch wenn sich ihr Geschäftsbetrieb auf den Kreis der Mitglieder beschränkt; sie finden ferner Anwendung auf den Handel mit Arzneimitteln, mit Losen von Lotterien und Ausspielungen sowie mit Bezugs- und Anteilscheinen auf solche Lose und auf den Betrieb von Wettannahmestellen aller Art.

Gesetz zur Reform des Verfahrens in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG-Reformgesetz)

vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 30. Juli 2009 (BGBl. I S. 2449) geändert worden ist

Artikel 14 Änderung des Baugesetzbuchs

In § 207 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) geändert worden ist, wird das Wort „Vormundschaftsgericht“ durch die Wörter „Betreuungsgericht, für einen minderjährigen Beteiligten das Familiengericht“ ersetzt.

Verfassung von Berlin

in der Fassung vom 23. November 1995 (GVBl. S. 779), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2016 (GVBl. S. 114) geändert worden ist.

Artikel 19

(1) Niemand darf im Rahmen der geltenden Gesetze an der Wahrnehmung staatsbürgerlicher Rechte oder öffentlicher Ehrenämter gehindert werden, insbesondere nicht durch sein Arbeitsverhältnis.

(2) Der Zugang zu allen öffentlichen Ämtern steht jedem ohne Unterschied der Herkunft, des Geschlechts, der Partei und des religiösen Bekenntnisses offen, wenn er die nötige Eignung besitzt.

Artikel 28

(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.

Artikel 59

(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.

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

vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom
9. April 2018 (GVBl. S. 211) geändert worden ist

§ 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 2 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 § 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.

(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.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

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 3 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
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.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Genehmigung erhalten zu haben, eine zweckfremde Verwendung von Wohnraum gemäß § 2 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. Ein 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 und 6 und Absatz 3 Satz 2 können mit einer Geldbuße bis zu 250 000 Euro geahndet werden.

Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung

vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. S. 462) geändert worden ist

§ 8 Vollstreckung

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

(2) Landesunmittelbare Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, die den Vollstreckungsbehörden des Landes Berlin im Sinne von § 4 Buchstabe b des Verwaltungs-

Vollstreckungsgesetzes Vollstreckungsanordnungen übermitteln, sind verpflichtet, für jede übermittelte Vollstreckungsanordnung einen Pauschalbetrag für den nicht durch vereinnahmte Gebühren und Auslagen gedeckten Verwaltungsaufwand (Vollstreckungspauschale) zu zahlen. Die Vollstreckungspauschale wird für ab dem 1. Januar 2016 übermittelte Vollstreckungsanordnungen erhoben.

(3) Die Vollstreckungspauschale bemisst sich nach dem um den Gesamtbetrag der im Berechnungszeitraum aufgrund von Vollstreckungsanordnungen vereinnahmten Gebühren und Auslagen geminderten Verwaltungsaufwand, der den Vollstreckungsbehörden für die Vollstreckung der Vollstreckungsanordnungen der juristischen Personen nach Absatz 2 entsteht, geteilt durch die Anzahl aller in diesem Zeitraum von diesen Anordnungsbehörden übermittelten Vollstreckungsanordnungen.

(4) Die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, im Einvernehmen mit den für Rundfunkangelegenheiten, für Wirtschaft sowie für Hochschulen zuständigen Senatsverwaltungen durch Rechtsverordnung die Höhe der Vollstreckungspauschale zu bestimmen sowie den Berechnungszeitraum, die Entstehung und die Fälligkeit der Vollstreckungspauschale, den Abrechnungszeitraum, das Abrechnungsverfahren und die abrechnende Stelle zu regeln.

(5) Die Höhe der Vollstreckungspauschale ist durch die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung nach Maßgabe des Absatzes 3 alle drei Jahre zu überprüfen. Sie ist durch Rechtsverordnung nach Absatz 4 anzupassen, wenn die nach Maßgabe des Absatzes 3 berechnete Vollstreckungspauschale mehr als 20 Prozent von der Vollstreckungspauschale in der geltenden Fassung abweicht.

(6) Die juristischen Personen nach Absatz 2 sind nicht berechtigt, die Vollstreckungsschuldnerin oder den Vollstreckungsschuldner mit der Vollstreckungspauschale zu belasten.

(7) Die Vollstreckungspauschale nach Absatz 2 ist auch im Falle der Vollstreckungshilfe auf Ersuchen einer Vollstreckungsbehörde des Bundes oder anderer Bundesländer von diesen zu erheben, sofern die ersuchende Behörde nicht ihrerseits auf die Erhebung von Kosten für uneinbringliche Gebühren und Auslagen sowie für den entstehenden, durch Kosten der Vollstreckung nicht gedeckten Verwaltungsaufwand verzichtet.

Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz

in der Fassung vom 11. Oktober 2006, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 16. März 2018 (GVBl. S. 186) geändert worden ist

§ 2

Sachliche Zuständigkeit der Ordnungsbehörden

(1) Für die Gefahrenabwehr sind die Ordnungsbehörden zuständig (Ordnungsaufgaben).

(2) Ordnungsbehörden sind die Senatsverwaltungen und die Bezirksämter.

(3) Nachgeordnete Ordnungsbehörden sind die Sonderbehörden der Hauptverwaltung, die für Ordnungsaufgaben zuständig sind.

(4) Die Zuständigkeit der Ordnungsbehörden wird im Einzelnen durch die Anlage zu diesem Gesetz (Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben) bestimmt. Im Vorgriff auf eine Katalogänderung kann der Senat durch Rechtsverordnung einzelne der Hauptverwaltung vorbehaltene Ordnungsaufgaben den Bezirken zuweisen.

(5) Bei Gefahr im Verzug kann die zuständige Senatsverwaltung die Befugnisse einer nachgeordneten Ordnungsbehörde wahrnehmen.

(6) Der Senat kann durch Rechtsverordnung bestimmen, dass die den bezirklichen Ordnungsbehörden durch dieses Gesetz und andere Gesetze zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse für die Dienstkräfte im Außendienst einheitlich geregelt und beschränkt werden. Durch die Rechtsverordnung können unterschiedliche Regelungen für Dienstkräfte im Parkraumüberwachungsdienst, für Dienstkräfte im Rahmen des Verkehrsüberwachungsdienstes und für Dienstkräfte im Rahmen des allgemeinen Ordnungsdienstes getroffen werden. Durch die Rechtsverordnung ist ferner die Ausrüstung der Dienstkräfte entsprechend den ihnen zugewiesenen Aufgaben und Befugnissen einheitlich zu regeln. In der Rechtsverordnung ist der Gebrauch bestimmter Ausrüstungsgegenstände für Notwehr und Nothilfe auf Grund des § 32 des Strafgesetzbuches und des § 227 des Bürgerlichen Gesetzbuches für die Dienstkräfte im Rahmen des Verkehrsüberwachungsdienstes sowie die Dienstkräfte im Rahmen des allgemeinen Ordnungsdienstes der bezirklichen Ordnungsämter zu begrenzen.

§ 59

Zum Schadensausgleich verpflichtende Tatbestände

(1) Erleidet jemand

1. infolge einer rechtmäßigen Inanspruchnahme nach § 16,
2. als unbeteiligter Dritter durch eine rechtmäßige Maßnahme der Ordnungsbehörde oder der Polizei,
3. bei der Erfüllung einer ihm nach § 323c des Strafgesetzbuches obliegenden Verpflichtung zur Hilfeleistung

einen Schaden, ist ihm ein angemessener Ausgleich zu gewähren.

(2) Das Gleiche gilt, wenn jemand durch eine rechtswidrige Maßnahme einen Schaden erleidet.

(3) Der Ausgleich ist auch Personen zu gewähren, die mit Zustimmung der Ordnungsbehörden oder der Polizei bei der Wahrnehmung von Aufgaben dieser Behörden freiwillig mitgewirkt oder Sachen zur Verfügung gestellt und dadurch einen Schaden erlitten haben.

(4) Weitergehende Ersatzansprüche, insbesondere aus Amtspflichtverletzung, bleiben unberührt.

§ 60

Inhalt, Art und Umfang des Schadensausgleichs

(1) Der Ausgleich nach § 59 wird grundsätzlich nur für Vermögensschaden gewährt. Für entgangenen Gewinn, der über den Ausfall des gewöhnlichen Verdienstes oder Nutzungsentgeltes hinausgeht, und für Nachteile, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Maßnahme der Ordnungsbehörde oder der Polizei stehen, ist ein Ausgleich zu gewähren, wenn und soweit dies zur Abwendung unbilliger Härten geboten erscheint.

(2) Bei einer Verletzung des Körpers oder der Gesundheit oder bei einer Freiheitsentziehung ist auch der Schaden, der nicht Vermögensschaden ist, angemessen

auszugleichen; dieser Anspruch ist nicht übertragbar und nicht vererblich, es sei denn, dass er rechtshängig geworden oder durch Vertrag anerkannt worden ist.

(3) Der Ausgleich wird in Geld gewährt. Hat die zum Ausgleich verpflichtende Maßnahme die Aufhebung oder Minderung der Erwerbsfähigkeit oder eine Vermehrung der Bedürfnisse oder den Verlust oder die Beeinträchtigung eines Rechts auf Unterhalt zur Folge, so ist der Ausgleich durch Entrichtung einer Rente zu gewähren. § 760 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist anzuwenden. Statt der Rente kann eine Abfindung in Kapital verlangt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Der Anspruch wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass ein anderer dem Geschädigten Unterhalt zu gewähren hat.

(4) Stehen dem Geschädigten Ansprüche gegen Dritte zu, so ist, soweit diese Ansprüche nach Inhalt und Umfang dem Ausgleichsanspruch entsprechen, der Ausgleich nur gegen Abtretung dieser Ansprüche zu gewähren.

(5) Bei der Bemessung des Ausgleichs sind alle Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Art und Vorhersehbarkeit des Schadens und ob der Geschädigte oder sein Vermögen durch die Maßnahme der Ordnungsbehörde oder der Polizei geschützt worden ist. Haben Umstände, die der Geschädigte zu vertreten hat, auf die Entstehung oder Ausweitung des Schadens eingewirkt, so hängt die Verpflichtung zum Ausgleich sowie der Umfang des Ausgleichs insbesondere davon ab, inwieweit der Schaden vorwiegend von dem Geschädigten oder durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei verursacht worden ist.

§ 61

Ansprüche mittelbar Geschädigter

(1) Im Falle der Tötung sind im Rahmen des § 60 Abs. 5 die Kosten der Bestattung demjenigen auszugleichen, dem die Verpflichtung obliegt, diese Kosten zu tragen.

(2) Stand der Getötete zur Zeit der Verletzung zu einem Dritten in einem Verhältnis, auf Grund dessen er diesem gegenüber kraft Gesetzes unterhaltspflichtig war oder unterhaltspflichtig werden konnte, und ist dem Dritten infolge der Tötung das Recht auf Unterhalt entzogen, so kann der Dritte im Rahmen des § 60 Abs. 5 insoweit einen angemessenen Ausgleich verlangen, als der Getötete während der mutmaßlichen Dauer seines Lebens zur Gewährung des Unterhalts verpflichtet gewesen wäre. § 60 Abs. 3 Satz 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Der Ausgleich kann auch dann verlangt werden, wenn der Dritte zur Zeit der Verletzung gezeugt, aber noch nicht geboren.

Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben

Nummer 15

Bau- und Wohnungswesen

Zu den Ordnungsaufgaben der Bezirksämter gehören auf dem Gebiet des Bau- und Wohnungswesens:

(1) die Bauaufsicht und die Feuersicherheitsaufsicht, soweit nicht die für Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung (Nummer 1 Absatz 1) oder die für Umweltschutz zuständige Senatsverwaltung (Nummer 10 Absatz 10) zuständig ist, einschließlich

- a) der Bauaufsicht hinsichtlich der Wasserversorgung und Entwässerung von Grundstücken,
- b) der Bauaufsicht bei elektrischen und Aufzugsanlagen,

- c) der Ordnungsaufgaben für nicht genehmigungsbedürftige Feuerungsanlagen im Sinne der §§ 22 ff. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, sofern sie nicht Teile von überwachungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 2 Nummer 30 des Produktsicherheitsgesetzes sind,
- d) der Brandsicherheitsschau und der Betriebsüberwachung,
- e) der Genehmigung von ortsfesten Behältern für brennbare oder sonstige schädliche Flüssigkeiten, soweit nicht das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Nummer 30 Absatz 2) zuständig ist,
- f) der Schutzmaßnahmen bei Ausführung der nach der Bauordnung genehmigungspflichtigen Bauten in bautechnischer Hinsicht,
- g) des Schutzes gegen Verunstaltung,
- h) der Ordnungsaufgaben nach dem Schornsteinfeger-Handwerksgesetz, insbesondere der Aufsicht über die für einen Bezirk bestellte Schornsteinfegerin oder den für einen Bezirk bestellten Schornsteinfeger einschließlich des Erlasses der Widerspruchsbescheide bezüglich der Feuerstättenbescheide,
- i) der Zulassung von Ausnahmen von Bauverböten nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm,
- j) der Ordnungsaufgaben auf Grund des Energieeinsparungsgesetzes sowie der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen, soweit nicht Rechtsvorschriften eine andere Zuständigkeit begründen,
- k) der Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- l) der Ordnungsaufgaben auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sowie der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen;

(2) die Ordnungsaufgaben nach dem Berliner Straßengesetz, soweit keine Zuständigkeit der Hauptverwaltung besteht;

(3) die Wohnungsaufsicht einschließlich der Aufsicht über Gemeinschaftsunterkünfte, die Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber den bei ihnen beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern selbst oder auf Grund eines Rechtsverhältnisses mit Dritten durch diese zum Gebrauch überlassen;

(4) die Ordnungsaufgaben nach dem Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin, soweit keine Zuständigkeit der Hauptverwaltung besteht, und der Verordnung über die Grundstücksnummerierung;

(5) die Verwaltung und Unterhaltung öffentlicher Schutzbauten;

(6) die Ordnungsaufgaben nach dem Wohnungsbindungsgesetz, dem Wohnraumförderungsgesetz sowie dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz, soweit nicht die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung (Nummer 1 Absatz 3 und 4) zuständig ist.