

2831

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Viertes Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetze

Der Senat von Berlin
- Stadt IV A 3 -
Tel.: 90173-3830

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Viertes Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

A. Problem

Die Versorgung der Berliner Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist wegen der angespannten Wohnungsmarktlage nach wie vor besonders gefährdet. Neben der aktiven Wohnungsbaupolitik, die der Senat bereits aufgenommen und seitdem stetig fortgesetzt hat, die sich naturgemäß jedoch erst mit einer gewissen Verzögerung auswirken kann, kommt dem Schutz des bestehenden Wohnraums eine große Bedeutung zu. Mit kurzzeitigen und illegalen Vermietungen von Wohnungen als Ferienwohnungen über Online-Plattformen werden weiterhin dem Wohnungsmarkt dringend benötigte Wohnungen entzogen. Soweit die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, darf Wohnraum daher im Land Berlin gemäß § 1 Absatz 1 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.

Die onlinebasierte Vermittlung stellt die wichtigste Bedingung für die zunehmende Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnungen dar. Dabei konnte den Angeboten bisher meistens nicht entnommen werden, wer die Gastgebenden sind und um welche Wohnung es sich konkret handelt. Zur Schaffung von Transparenz auf den Online-Vermittlungsplattformen wurde in Berlin daher zum 1. August 2018 die gesetzliche Pflicht zur Angabe einer Registriernummer für Ferienwohnungsangebote eingeführt. Durch die Registriernummer sollte für die Bezirksämter ersichtlich werden, wer welchen Wohnraum als Ferienwohnung anbietet und ob hierfür eine Genehmigung vorliegt. Festzustellen war, dass auf Online-Plattformen aber vermehrt Wohnungen als Ferienwohnungen ohne Registriernummern angeboten wurden, obwohl es sich in der überwiegenden Zahl um geschützten Wohnraum handeln dürfte oder bei Verdacht einer illegalen Ferienwohnungsvermietung die Daten der Gastgebenden von den Online-Plattformen nicht an die

Behörden herausgegeben wurden. Eine effektive Kontrolle zur Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots war somit oftmals erschwert.

Berlin, mit einem zunehmend verengten Wohnungsmarkt einerseits und als eines der beliebtesten Touristikziele in Europa andererseits, muss in der Lage sein, die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung effektiv zu kontrollieren, einzudämmen und zu steuern.

B. Lösung

In der Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724 (ABl. L, 2024/1028, 29. April 2024) werden harmonisierte EU-Standards für Online-Registrierungsverfahren sowie für die Vergabe einer der jeweiligen Unterkunft individuell zugewiesenen Registrierungsnummer festgelegt. Diese müssen beim Angebot der betreffenden Unterkunft auf Onlineplattformen angegeben werden. Die Online-Plattformen sind danach verpflichtet in regelmäßigen festvorgegebenen Abständen Daten über eine einheitliche digitale Stelle, welche in Deutschland die Bundesnetzagentur übernehmen soll, zu melden. Die europäische Verordnung gibt damit den Behörden zukünftig dringend benötigte Informationen an die Hand, die bislang fehlten, weil sich die Online-Plattformen weigerten, die „Daten hinter der Registrierungsnummer“ herauszugeben. Mit dem künftigen Zugriff der Behörden auf diese Informationen zu Ferienwohnungsvermietungen können so die Rechtmäßigkeit der Vermietungsangebote effizienter geprüft und damit die Verfolgung von Gesetzesverstößen deutlich vereinfacht werden. Dies wird die Transparenz in diesem Bereich insgesamt steigern.

Die Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt werden dynamischer, was sich insbesondere an der zunehmenden temporären und wiederholten kurzfristigen Vermietung von Privatunterkünften an Touristen oder Geschäftsreisende über Online-Plattformen zeigt. Gleichzeitig ist der Wohnungsmarkt in Berlin stark verengt. Um diesem Entwicklungstrend wirksam zu begegnen und effektiv zu regulieren und vor allem einem Missbrauch durch andauernde gewerbliche Wohnraumnutzungen vorzubeugen, sind Anpassungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes an die Verordnung (EU) 2024/1028 „über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ erforderlich.

Mit dem Änderungsgesetz werden die bisherigen Regelungen mit dem Ziel eines verbesserten Wohnraumschutzes an europäische Vorgaben aus der EU-Verordnung 2024/1028 angepasst. Anlässlich dieser Novellierung soll das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz auch unter weiteren Gesichtspunkten redaktionell angepasst werden.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Keine.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine.

F. _____ Gesamtkosten

Keine.

G. _____ Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

H. _____ Auswirkungen auf den Klimaschutz

Keine.

I. _____ Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Der Senat von Berlin
- Stadt IV A 3 -
Tel.: 90173-3830

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über
Viertes Gesetz zur Änderung Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Viertes Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

Vom...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1 **Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes**

Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Gesetz vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1131) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 5 wird wie folgt gefasst:

„5. das Verfahren zum Erwerb einer Registrierungsnummer zum Anbieten und Bewerben von Einheiten im Sinne von Artikel 3 Nummer 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im

Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724 (ABl. L, 2024/1028, 29.4.2024) und nach § 5a,

bb) Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

„6. die Angabe einer Registrierungsnummer beim Anbieten und Bewerben von Einheiten nach § 5a Absatz 1 und 4,“

b) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

„(4) Die Begriffsbestimmungen des Artikels 3 der Verordnung (EU) 2024/1028 gelten auch für gleichlautende Begriffe in diesem Gesetz.“

2. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Im ersten Halbsatz werden die Wörter „, einschließlich der Kontrolle über die Einhaltung der Pflichten nach § 5a Absatz 2 und 3,“ gestrichen.

bb) In Nummer 4 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.

cc) Folgende Nummer 5 wird angefügt:

„5. Daten gemäß Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a, b und c und Absatz 2 der Verordnung (EU) 2024/1028.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) Im ersten Halbsatz wird die Angabe „4“ durch die Angabe „5“ ersetzt.

bbb) In Nummer 2 wird das Wort „Telemedien“ durch die Wörter „digitalen Diensten“, das Wort „Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes“ jeweils durch das Wort „Telekommunikation-Digitale-Dienste-Datenschutz-Gesetzes“ und die Wörter „Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2021 (BGBl. I S. 3544)“ durch die Wörter „Artikel 3 des Gesetzes vom 10. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 64)“ ersetzt.

ccc) In Nummer 4 werden nach dem Wort „Berlin“ die Wörter „, beim Gewereregister,“ eingefügt und das Wort „sowie“ gestrichen.

ddd) In Nummer 5 wird nach dem Wort „Räumlichkeiten“ ein Komma eingefügt.

eee) Folgende Nummern 6 und 7 werden angefügt:

- „6. Diensteanbietern im Sinne des Digitale-Dienste-Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 29) geändert worden ist, die keine Online-Plattformen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 und 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 sind, sowie
- 7. Online-Plattformen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 und 6 der Verordnung (EU) 2024/1028“.

bb) In Satz 2 wird die Angabe „5“ durch die Angabe „7“ und das Wort „Telemedien“ durch die Wörter „digitalen Diensten“ ersetzt.

cc) In Satz 3 wird die Angabe „5“ durch die Angabe „7“ ersetzt.

dd) In Satz 5 wird die Angabe „5“ durch die Angabe „6“ und das Wort „Telemedien“ durch die Wörter „digitalen Diensten oder Diensteanbietern“ ersetzt.

c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Soweit die zuständige Behörde Daten nach Artikel 9 und Artikel 10 Absatz 2 Buchstabe c der Verordnung (EU) 2024/1028 über die Erhebung und Weitergabe von Daten im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften empfängt, werden diese nur zu den in Artikel 12 Absatz 2 Buchstabe a und b der Verordnung (EU) 2024/1028 genannten Zwecken verarbeitet.“

d) In Absatz 6 Satz 1 wird das Wort „Registriernummer“ durch das Wort „Registrierungsnummer“ ersetzt.

3. § 5a wird wie folgt gefasst:

„§ 5a

Verfahren zum Erwerb einer Registrierungsnummer zum Anbieten und Bewerben von Unterkünften gemäß Verordnung (EU) 2024/1028

(1) Wer eine Einheit im Sinne von Artikel 3 Nummer 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 im Land Berlin unabhängig von ihrer Qualifizierung als Wohnraum für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbietet oder bewirbt (Gastgeber oder Gastgeberin), hat bei der zuständigen Behörde vorab eine Registrierungsnummer zu beantragen. Hierfür führt die zuständige Behörde ein Registrierungsverfahren im Sinne des Artikels 3 Nummer 8 der Verordnung (EU) 2024/1028 durch; es gelten die Verfahrensregeln des Artikel 5 der

Verordnung (EU) 2024/1028. Bei Antragstellung erfolgt eine Identifizierung der Gastgeberin oder des Gastgebers über das Nutzerkonto Bund „BundID“ oder „Mein Unternehmenskonto“ mit dem sicheren Verfahren nach § 87a Absatz 6 Satz 1 der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 24), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 39) geändert worden ist, oder dem elektronischen Identitätsnachweis nach § 18 des Personalausweisgesetzes vom 18. Juni 2009 (BGBl. I S. 1346), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, nach § 12 des eID-Karte-Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 322) geändert worden ist, oder nach § 78 Absatz 5 des Aufenthaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Februar 2008 (BGBl. I S. 162), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 27) geändert worden ist. Wenn die in Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (ABl. L 257 vom 28.8.2014, S. 73; L 23 vom 29.1.2015, S. 19; L 155 vom 14.6.2016, S. 44) geregelten Bedingungen eingehalten werden, kann auch das Identifizierungsmittel eines anderen Mitgliedstaates genutzt werden. Soweit eine Gastgeberin oder ein Gastgeber dieses Verfahren nicht nutzen kann, kann der Antrag bei der zuständigen Behörde schriftlich gestellt werden.

(2) Die zuständige Behörde teilt der Gastgeberin oder dem Gastgeber für die angezeigte Einheit automatisch im Sinne des § 35a des Verwaltungsverfahrensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung und unverzüglich eine Registrierungsnummer zu, sobald die Gastgeberin oder der Gastgeber die erforderlichen Angaben gemäß Artikel 5 Absatz 1 und 2 der Verordnung (EU) 2024/1028 vollständig übermittelt hat. Die Vergabe der Registrierungsnummer stellt einen Verwaltungsakt dar.

(3) Maßnahmen nach Artikel 6 Absatz 3, 4 und 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 ergehen als Verwaltungsakt. Die zuständige Behörde kann Online-Plattformen anweisen, die zur Überprüfung von Angeboten und Registrierungsnummern erforderlichen Informationen vorzulegen und Angebote zu Einheiten, die ohne Registrierungsnummer oder mit einer ungültigen Registrierungsnummer angeboten werden, oder bei Missbrauch einer Registrierungsnummer zu entfernen.

(4) Die Gastgeberin oder der Gastgeber hat die Registrierungsnummer beim Anbieten und Bewerben der Einheit auf einer Online-Plattform sowie bei sonstigen öffentlichen Angeboten deutlich als Teil ihres oder seines Angebots anzuzeigen.

(5) Die Registrierungsnummer ist der Einheit im Sinne von Artikel 3 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 und der Gastgeberin oder dem Gastgeber fest zugeteilt.

(6) Die zuständige Behörde führt ein öffentliches Register über die nach Absatz 2 vergebenen Registrierungsnummern als öffentlich zugängliches Register im Sinne des Artikels 4 Absatz 5 der Verordnung (EU) 2024/1028. Eine Registrierungsnummer wird aus dem Register entfernt

1. auf Antrag der Gastgeberin oder des Gastgebers oder
2. von Amts wegen, wenn die Registrierungsnummer nach Artikel 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 ausgesetzt oder widerrufen ist.

(7) Die Vergabe einer Registrierungsnummer nach Absatz 2 lässt Regelungen über das Erfordernis, die Erteilung und die Aufhebung einer Genehmigung nach diesem Gesetz sowie nach allgemeinen Verfahrensbestimmungen unberührt.

(8) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, ein automatisiertes Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 370) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung durchzuführen, um die nach § 5a Absatz 1 und 3 erhobenen Daten automatisiert auf Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz notwendig ist, darf die Meldebehörde dem zuständigen Bezirksamt im automatisierten Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes über die in § 38 Absatz 1 des Bundesmeldegesetzes aufgeführten Daten hinaus die folgenden Daten übermitteln:

1. Letzte frühere Anschrift und
2. Familienstand.

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

4. Dem § 6 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Die Absätze 1 und 2 gelten auch für Verwaltungsakte, die auf der Grundlage dieses Gesetzes zur Durchführung der Verordnung (EU) 2024/1028 erlassen werden.“

5. § 7 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 4 wird folgende Nummer 4a eingefügt:

„4a. entgegen § 5 Absatz 2 Satz 2 oder Artikel 5 Absatz 1, 2 und 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 Auskünfte, Informationen oder Unterlagen nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erteilt, vorlegt oder eine Änderung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig mitteilt,“

bb) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer 5a eingefügt:

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

cc) Die Nummern 8 bis 11 werden wie folgt gefasst:

„8. einer Anordnung der zuständigen Behörde nach § 5a Absatz 3 Satz 2 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt.

9. entgegen § 5a Absatz 4 die Registrierungsnummer nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht gut sichtbar oder eine ungültige, erloschene, unrichtige oder missbräuchlich verwendete Registrierungsnummer als Teil seines Angebotes anzeigt,

10. es ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Registrierungsnummer entgegen § 5a Absatz 4 auf Online-Plattformen zu veröffentlichen,

11. einer Aufforderung der zuständigen Behörde, die auf Artikel 6 Absatz 2 der Verordnung (EU) 2024/1028 gestützt ist, nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,“

dd) Folgende Nummern 12 bis 14 werden angefügt:

„12. einer Anordnung der zuständigen Behörde, die auf Artikel 6 Absatz 3, 4 oder 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 gestützt ist, Angebote zu entfernen oder den Zugang dazu zu sperren, nicht oder nicht unverzüglich nachkommt,

13. einer Anordnung der zuständigen Behörde nach Artikel 6 Absatz 4 der Verordnung (EU) 2024/1028, Informationen vorzulegen, nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,

14. einer Anordnung der zuständigen Behörde nach § 7 Absatz 3 zur Entfernung von dort genannten Angeboten oder Werbung, nicht oder nicht fristgemäß nachkommt.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Anbieter von Digitalen Diensten im Sinne des Telekommunikation-Digitale-Dienste-Datenschutz-Gesetzes und Diensteanbieter im Sinne des Telekommunikation-Digitale-Dienste-Datenschutz-Gesetzes, die keine Online-Plattformen sind, haben auf Verlangen der zuständigen Behörde Angebote und Werbung, die nach Absatz 1 oder Absatz 2 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.“

c) In Absatz 4 wird die Angabe „4“ durch die Wörter „4a und Absatz 2“ und die Angabe „11“ durch die Angabe „14“ ersetzt und die Wörter „und Absatz 3 Satz 2“ gestrichen.

6. § 9 wird wie folgt gefasst:

„§ 9
Inkrafttreten

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

Artikel 2 Inkrafttreten

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

A. Begründung

a) Allgemeines

aa) Problemlage

Die Versorgung der Berliner Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist wegen der angespannten Wohnungsmarktlage nach wie vor besonders gefährdet. Neben der aktiven Wohnungsbaupolitik, die der Senat bereits aufgenommen und seitdem stetig fortgesetzt hat, die sich naturgemäß jedoch erst mit einer gewissen Verzögerung auswirken kann, kommt dem Schutz des bestehenden Wohnraums eine große Bedeutung zu. Mit kurzzeitigen und illegalen Vermietungen von Wohnungen als Ferienwohnungen über Online-Plattformen werden weiterhin dem Wohnungsmarkt dringend benötigte Wohnungen entzogen. Soweit die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, darf Wohnraum daher im Land Berlin gemäß § 1 Absatz 1 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.

Die onlinebasierte Vermittlung stellt die wichtigste Bedingung für die zunehmende Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnungen dar. Dabei konnte den Angeboten bisher meistens nicht entnommen werden, wer die Gastgebenden sind und um welche Wohnung es sich konkret handelt. Zur Schaffung von Transparenz auf den Online-Vermittlungsplattformen wurde in Berlin daher zum 1. August 2018 die gesetzliche Pflicht zur Angabe einer Registriernummer für Ferienwohnungsangebote eingeführt. Durch die Registriernummer sollte für die Bezirksämter ersichtlich werden, wer welchen Wohnraum als Ferienwohnung anbietet und ob hierfür eine Genehmigung vorliegt. Festzustellen war, dass auf Online-Plattformen aber vermehrt Wohnungen als Ferienwohnungen ohne Registriernummern angeboten wurden, obwohl es sich in der überwiegenden Zahl um geschützten Wohnraum handeln dürfte oder bei Verdacht einer illegalen Ferienwohnungsvermietung die Daten der Gastgebenden von den Online-Plattformen nicht an die Behörden herausgegeben wurden. Eine effektive Kontrolle zur Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots war somit oftmals erschwert.

Berlin, mit einem zunehmend verengten Wohnungsmarkt einerseits und als eines der beliebtesten Touristikziele in Europa andererseits, muss in der Lage sein, die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung effektiv zu kontrollieren, einzudämmen und zu steuern.

bb) Lösung

In der Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724 (ABl. L, 2024/1028, 29.4.2024) werden harmonisierte EU-Standards für Online-Registrierungsverfahren sowie für die Vergabe einer der jeweiligen Unterkunft individuell zugewiesenen Registrierungsnummer

festgelegt. Diese müssen beim Angebot der betreffenden Unterkunft auf Online-Plattformen angegeben werden. Die Online-Plattformen sind danach verpflichtet, in regelmäßigen festvorgegebenen Abständen Daten über eine einheitliche digitale Stelle, welche in Deutschland die Bundesnetzagentur übernehmen soll, zu melden. Die europäische Verordnung gibt damit den Behörden zukünftig dringend benötigte Informationen an die Hand, die bislang fehlten, weil sich die Online-Plattformen weigerten, die „Daten hinter der Registriernummer“ herauszugeben. Mit dem künftigen Zugriff der Behörden auf diese Informationen zu Ferienwohnungsvermietungen können so die Rechtmäßigkeit der Vermietungsangebote effizienter geprüft und damit die Verfolgung von Gesetzesverstößen deutlich vereinfacht werden. Dies wird die Transparenz in diesem Bereich insgesamt steigern.

cc) Umsetzungserfordernis

Die Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt werden dynamischer, was sich insbesondere an der zunehmenden temporären und wiederholten kurzfristigen Vermietung von Privatunterkünften an Touristen oder Geschäftsreisende über Online-Plattformen zeigt. Gleichzeitig ist der Wohnungsmarkt in Berlin stark verengt. Um diesem Entwicklungstrend wirksam zu begegnen und effektiv zu regulieren und vor allem einem Missbrauch durch andauernde gewerbliche Wohnraumnutzungen vorzubeugen, sind Anpassungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes an die Verordnung (EU) 2024/1028 „über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ erforderlich. Die von den Online-Plattformen gemäß Artikel 9 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 grundsätzlich monatlich zu übermittelnden Tätigkeitsdaten (Artikel 3 Nr. 12 der Verordnung (EU) 2024/1028) nebst Registrierungsnummer, genauen Anschrift der Einheit und URL des Angebotes werden zu einer erheblichen Steigerung der Kontroll- und Durchsetzungsmöglichkeiten der zuständigen Behörde führen.

dd) Ergebnis

Mit dem Änderungsgesetz werden die bisherigen Regelungen mit dem Ziel eines verbesserten Wohnraumschutzes an europäische Vorgaben aus der Verordnung (EU) 2024/1028 angepasst:

- Anpassung der Terminologie: Zentrale Begriffe der Verordnung (EU) 2024/1028 (z. B. „Gastgeber“, „Einheit“, „Online-Plattform“) werden in das nationale Recht integriert, um Auslegungsdiskrepanzen zu vermeiden. Zudem erfolgt eine Anpassung an das neue Digitale-Dienste-Gesetz (DDG) und das Telekommunikation-Digitale-Dienste-Datenschutz-Gesetz (TDDDG).
- Neustrukturierung des Registrierungsverfahrens (§ 5a): Das Verfahren wird strikt nach den europäischen Vorgaben in die Pflichten der Gastgebenden zur Datenübermittlung, die unverzügliche Vergabe der Registrierungsnummer und die nachträglichen Überprüfungs- und Eingriffsbefugnisse der Behörde getrennt. Die Vergabe der Registrierungsnummer an Gastgebende wird online möglich sein durch eine entsprechend der Verordnung (EU) 2024/1028 mögliche Authentifizierung über die Bund-ID. Mittels z.B. dem sog. Elster-Zertifikat oder dem Online-Ausweis wird

diese Authentifizierung den Herausforderungen der rechtssicheren Bürger-Staat-Digitalisierung gerecht.

- Anpassung der Sanktionsvorschriften (§ 7): Die Bußgeldtatbestände werden an die neuen Pflichten aus der Verordnung (EU) 2024/1028 und dem geänderten § 5a angepasst, um die dort geforderte wirksame Durchsetzung zu gewährleisten (vgl. Erwägungsgrund 30 der Verordnung (EU) 2024/1028).

Anlässlich dieser Novellierung soll das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz zusätzlich auch unter weiteren Gesichtspunkten redaktionell angepasst werden.

b) Einzelbegründung

Zu Artikel 1

Die Änderungen passen das ZwVbG an Vorgaben der Verordnung (EU) 2024/1028 vom 11. April 2024 an. Dabei wird das ZwVbG so ergänzt, dass die bisherige Gliederung weitgehend erhalten bleibt, was der besseren Rechtsumsetzung dient.

Zu Nummer 1 (Änderung § 1)

Zu Buchstabe a

In Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 und 6 werden die Verordnungsermächtigungen an die Terminologie und die Vorgaben der Verordnung (EU) 2024/1028 angepasst. Die Änderung von Nummer 5 stellt klar, dass das Verfahren zum Erwerb einer Registriernummer nunmehr den Vorgaben der Verordnung (EU) 2024/1028 entspricht (z. B. „Einheiten“ statt „Ferienwohnungen“).

Die Ergänzung der Verweise in Nummer 6 auf § 5a Absätze 1 und 4 stellt sicher, dass auch die neuen Pflichten zur Angabe der Registrierungsnummer (insbesondere durch Gastgeber auf Online-Plattformen) durch Rechtsverordnung konkretisiert werden können.

Zu Buchstabe b

Der neu eingefügte Absatz 4 stellt im Sinne der Rechtsklarheit sicher, dass die Legaldefinitionen aus Artikel 3 der Verordnung (EU) 2024/1028 auch im ZwVbG gelten. Dies verhindert normenlogische Brüche zwischen europäischem und nationalem Begriffsverständnis.

Zu Nummer 2 (Änderung § 5)

Zu Buchstabe a

Die Vorschrift wird bereinigt, aus Absatz 1 erster Halbsatz wird ein Einschub gestrichen, der sich bereits aus dem Teil davor eindeutig ergab und eine weitere Klarstellung unnötig machte.

Weiter wird die Aufzählung ergänzt, um die datenschutzrechtlichen und verfahrensrechtlichen Vorgaben der Verordnung (EU) 2024/1028 sowie des neuen Digitale-Dienste-Gesetzes (DDG) umzusetzen.

Es wird in Absatz 1 Nummer 5 eine neue Rechtsgrundlage geschaffen, um spezifisch die Daten zu erheben, die in Artikel 5 Absatz 1 Buchstaben a, b und c und Absatz 2 der Verordnung (EU) 2024/1028 definiert sind. Dies ist für den von der EU geforderten Datenaustausch zwingend erforderlich.

Zu Buchstabe b

Absatz 2 wird grundlegend an die Rechtsentwicklung im Medienrecht angepasst. Die Begriffe „Telemedien“ und „Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetz“ in Absatz 2 werden durch die aktuellen Begriffe „digitale Dienste“ und „Telekommunikation-Digitale-Dienste-Datenschutz-Gesetz“ ersetzt. Das Gewerberegister wird klarstellend in dem Katalog der öffentlichen Stellen in Nummer 4 benannt. Zudem wird in Nummer 6 eine neue Kategorie von Auskunftspflichtigen aufgenommen: Diensteanbieter, die keine Online-Plattformen im Sinne der Verordnung (EU) 2024/1028 sind. Dies schließt Regelungslücken bei der Datenerhebung. Durch die neuen Nummern 6 und 7 in Satz 1 wird trennscharf zwischen Online-Plattformen (voll von der Verordnung (EU) 2024/1028 erfasst) und sonstigen Diensteanbietern im Sinne des DDG differenziert. Die Folgeänderungen in den Sätzen 2, 3 und 5 stellen sicher, dass Auskunftspflichten auch von den neu definierten Stellen verlangt werden können.

Zu Buchstabe c

Der neue Absatz 3 normiert die verfassungs- und europarechtlich gebotene Zweckbindung. Daten, die die Behörden über die zentralen Binnenmarkt-Schnittstellen (Art. 9 und 10 Verordnung (EU) 2024/1028) empfangen, dürfen streng nach Artikel 12 der Verordnung (EU) 2024/1028 nur zur Rechtsdurchsetzung und für amtliche Statistiken verarbeitet werden.

Zu Buchstabe d

Die Änderung in Absatz 6 Satz 1 passt die Terminologie notwendig an die Verordnung (EU) 2024/1028 an.

Zu Nummer 3 (Änderung § 5a)

Der Paragraph wird zur vollständigen nationalen Umsetzung der Verordnung (EU) 2024/1028 komplett neu gefasst.

Absatz 1 normiert die Beantragungspflicht einer Registrierungsnummer nach Artikel 5 der Verordnung (EU) 2024/1028.

Hierbei müssen sowohl für Einheiten, die Wohnraum und Nicht-Wohnraum sind, eine solche Registrierungsnummer beantragt werden. Der Begriff Einheit nach Artikel 3 Nummer 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 differenziert hier nicht, Erwägungsgrund 12 stützt diese Ansicht ebenfalls. Die Regelungskompetenz ergibt sich hier aus dem Annex zur Regelungsbefugnis bezüglich des Wohnraumes. Anderenfalls hätte die Verordnung (EU) 2024/1028 voneinander getrennte Registrierungsverfahren vorsehen müssen, was aber gerade nicht gewollt ist, wie in Artikel 3 Nr. 4 der Verordnung (EU)

2024/1028 deutlich wird. Ausnahmen werden lediglich in Artikel 3 Nummer 1 festgelegt, die daher auch nicht Teil dieses Gesetzes werden.

Zur sicheren digitalen Identifikation der Antragsteller gemäß Erwägungsgrund 10 der Verordnung (EU) 2024/1028 werden moderne eGovernment-Verfahren (BundID, Mein Unternehmenskonto, elektronischer Personalausweis, eID-Karte, Aufenthaltsgesetz) integriert. Ausländische EU-Identifizierungsmittel werden gemäß eIDAS-Verordnung anerkannt. Es werden sensible persönliche Daten zwischen Gastgebenden und der zuständigen Behörde ausgetauscht, die zuständige Behörde wird auch eigene Ermittlungen über das elektronische Postfach sowie Bescheide hinterlegen. Deshalb und auch weil das Missbrauchspotential (z.B. Identitätsdiebstahl, Antrags-Spam) ohne rechtssichere Authentifikation sehr hoch wäre, wird hier die Vertrauensstufe „substantiell“ als mindestens notwendig festgelegt. Mit der Möglichkeit einer schriftlichen Antragsstellung wird gemäß Erwägungsgrund 10 der Verordnung (EU) 2024/1028 den Bedürfnissen von Personen mit weniger digitalen Kompetenzen oder einer geringeren digitalen Ausstattung, insbesondere älteren Menschen Rechnung getragen.

Absatz 2 setzt die nach Artikel 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 gebotene automatische und unverzügliche Vergabe der Registrierungsnummer als formalen Verwaltungsakt um (§ 35a VwVfG).

Absatz 3 bündelt die Eingriffsbefugnisse der Behörde gegenüber Online-Plattformen (Auskunft und Löschanordnung) gemäß Artikel 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 und ordnet diese zur Gewährung effektiven Rechtsschutzes als Verwaltungsakte ein.

Absatz 4 regelt die Verpflichtung zur Anzeige der Registrierungsnummer, sowohl auf Online-Plattformen als auch außerhalb, wie es bisher ebenfalls bereits geregelt war.

Absatz 5 regelt die feste Zuordnung einer Registrierungsnummer an Einheit und Gastgeberin/Gastgeber.

Diese Zuordnung ergibt sich aus Artikel 3 Nummern 7 und 8, sowie Erwägungsgründen 9 und 10 der Verordnung (EU) 2024/1028. In Nr. 8 wird ausdrücklich das Anbieten mit der Registrierungsnummer an die gastgebende Person („ihnen“) verknüpft. Eine ausdrückliche Öffnung wie etwa „ihnen oder Dritten“ ist der Norm nicht immanent und ergibt sich auch nicht durch Auslegung.

Absatz 6 richtet das nach Artikel 4 Absatz 5 Verordnung (EU) 2024/1028 öffentliche Register für Berlin ein und regelt die Löschtatbestände. In diesem öffentlichen Register werden nur aktiv anbietbare Registrierungsnummern enthalten sein. Dies dient auch den Online-Plattformen als Grundlage für ihre Stichprobenprüfungen.

Über Absatz 7 wird klargestellt, dass das formalisierte Registrierungsverfahren der Verordnung (EU) 2024/1028 unabhängig von einer materiell-rechtlichen Zweckentfremdungsgenehmigung steht. Es können aus der Gewährung einer Registrierungsnummer daher u.a. keine Vertrauenstatbestände zum Bestand oder zur

Gewährung einer nach diesem Gesetz notwendigen Genehmigung hergeleitet werden.

Absätze 8 und 9 erhalten die bisherigen bewährten Ermittlungsinstrumente des Meldedatenabgleichs und der anlasslosen Stichprobenprüfung aufrecht; die Binnenverweise werden an die neuen Absätze angepasst.

Zu Nummer 4 (Änderung § 6)

Der neue Absatz 3 stellt klar, dass Verwaltungsakte, die zur Durchführung der Verordnung (EU) 2024/1028 erlassen werden, denselben Vollstreckungsregeln unterliegen wie Maßnahmen nach dem bisherigen Zweckentfremdungsrecht, insbesondere haben Rechtsbehelfe keine aufschiebende Wirkung.

Zu Nummer 5 (Änderung § 7)

Der Katalog der Ordnungswidrigkeiten wird angepasst und erweitert, um Verstöße gegen die neuen Pflichten aus der Verordnung (EU) 2024/1028 sanktionieren zu können.

Zu Buchstabe a

Mit der Einfügung von Nummer 4a werden Melde- und Aktualisierungspflichtverletzungen von Gastgebern (Art. 5 Verordnung (EU) 2024/1028) bußgeldbewehrt.

Die neue Nummer 5a ist die alte Nummer 10 und wird zur besseren Strukturierung der Ordnungswidrigkeitentatbestände verschoben.

Die Nummern 8 bis 11 werden neu strukturiert und erfassen unter anderem die Nichtangabe der Registrierungsnummer.

Mit den neuen Nummern 12 bis 13 werden Verstöße von Plattformen gegen behördliche Lösch- und Auskunftsanordnungen aus Artikel 6 Verordnung (EU) 2024/1028 und dem neuen § 5a Abs. 3 sanktioniert.

Die neu eingefügte Nummer 14 ist die nach vorne in den Katalog gezogene Ordnungswidrigkeit des Absatz 3 Satz 2.

Zu Buchstabe b

Absatz 3 wird neugefasst und auf das aktuelle Digitale-Dienste-Gesetz (DDG) abgestimmt. Er verpflichtet künftig explizit jene sonstigen Diensteanbieter (z. B. reine Web-Hoster), die keine Online-Plattformen im Sinne der Verordnung (EU) 2024/1028 sind, rechtswidrige Inserate nach behördlicher Aufforderung zu entfernen.

Zu Buchstabe c

Die Anpassung der Ziffern in Absatz 4 ist eine zwingende redaktionelle Folgeänderung, um die neu eingefügten und verschobenen Tatbestände dem richtigen Bußgeldrahmen (bis zu 500.000 bzw. 250.000 Euro) zuzuordnen.

Zu Nummer 6 (Änderung von § 9)

Der Paragraph wird neu gefasst. Die bisherigen Übergangsvorschriften zu Stichtagen aus den Jahren 2018 und 2021 (Absätze 2 bis 4 der alten Fassung) haben sich durch Zeitablauf erledigt und werden im Sinne der Rechtsbereinigung gestrichen. Übrig bleibt allein die Regelung zum Inkrafttreten des Gesetzes.

Zu Artikel 2

Das Gesetz tritt am Tag nach Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft. Ab 20. Mai 2026 gilt laut deren Artikel 19 Satz 2 die Verordnung (EU) 2024/1028.

c) Beteiligung des Rats der Bürgermeister

Der Senat hat in seiner Sitzung am 31.03.2026 von der vorgenannten Senatsvorlage Kenntnis genommen (S- 2884/2026), die Beschlussfassung jedoch bis zum Vorliegen der Stellungnahme des Rats der Bürgermeister zurückgestellt. Der Rat der Bürgermeister hat am 19.03.2026 mit Vorlage R-934/2026 die Angelegenheit gemäß § 9 Absatz 3 GO RdB aufgrund der besonderen Eilbedürftigkeit bereits vor dem formellen Eingang der Senatsvorlage vorab zur Beratung an den zuständigen Fachausschuss überwiesen. Gemäß § 9 Absatz 4 GO RdB wurde bestimmt, dass das Votum des Ausschusses zugleich als Stellungnahme des Rats der Bürgermeister gelten soll.

Der Rat der Bürgermeister hat in der Sitzung des Fachausschusses für in seiner Sitzung am 17.04.2026 den folgenden Beschluss (R-Nr. 934/2026) gefasst:

Der Rat der Bürgermeister, ist einverstanden mit dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Vorlage Nr. R-934/2026 vorgelegten Entwurf über ein Viertes Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.

Es wird jedoch deutliche Kritik geübt, da mit der Umsetzung der gesetzlichen Neuregelungen ein erheblicher und dauerhafter personeller sowie organisatorischer Mehraufwand für die Bezirke verbunden sein wird. Dieser ergibt sich insbesondere aus der Trennung von Genehmigungs- und Registrierungsverfahren, der rechtlichen Ausgestaltung der Vergabe von Registrierungsnummern als Verwaltungsakt, einer steigenden Anzahl von Widerspruchs- und Klageverfahren sowie aus erweiterten Kontroll- und Ermittlungsaufgaben und einer deutlich erhöhten Zahl von Verdachtsfällen und Ordnungswidrigkeitenverfahren.

Der Gesetzentwurf beschreibt diesen Mehraufwand nachvollziehbar und ausführlich, verzichtet jedoch auf eine verbindliche und konkrete personelle Untersetzung. Dies ist aus Sicht des RdB nicht ausreichend.

Vor dem Hintergrund des dargestellten erheblichen und dauerhaften Aufwandszuwachses ist eine pauschale Beschreibung des Mehrbedarfs nicht

ausreichend. Auf Grundlage der im Gesetzentwurf selbst dargestellten Entwicklungen (insbesondere eine erwartete Verdopplung der Bescheide sowie eine deutliche Zunahme von Prüf-, Ermittlungs- und Ordnungswidrigkeitenverfahren) ist von einem signifikanten zusätzlichen Personalbedarf auszugehen.

Es wird daher für erforderlich gehalten, den Berliner Bezirken mindestens 30 zusätzliche Stellen (VZÄ) dauerhaft zur Verfügung zu stellen, wobei eine differenzierte Verteilung entsprechend der Belastung der besonders betroffenen Bezirke vorzusehen ist.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die im Gesetzentwurf zugrunde gelegte Eingruppierung der Aufgaben in die Entgeltgruppe E9b den künftig wahrzunehmenden Tätigkeiten nicht mehr gerecht wird. Die vorgesehenen Aufgaben umfassen künftig in erheblichem Umfang rechtlich anspruchsvolle Verwaltungsakte, Widerspruchs- und Klageverfahren sowie komplexe Ermittlungs- und Kontrolltätigkeiten.

Vor dem Hintergrund des Konnexitätsprinzips ist sicherzustellen, dass die den Bezirken entstehenden zusätzlichen Belastungen, insbesondere auch personell, vollständig und zeitgleich aus-geglichen werden. Die vorgesehene Evaluation der Personalbedarfe erst im Jahr 2028 wird dem nicht gerecht, da die zusätzlichen Aufgaben unmittelbar mit Inkrafttreten des Gesetzes entstehen und vollzugsfähig abgebildet werden müssen.

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren ist daher sicherzustellen, dass der personelle und finanzielle Mehrbedarf der Bezirke verbindlich geregelt wird. Hierzu gehört insbesondere, dass die zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Personalressourcen sowie deren sachgerechte Eingruppierung zeitgleich mit Inkrafttreten des Gesetzes bereitgestellt werden.

Der RdB stimmt dem Gesetzentwurf daher grundsätzlich zu, verbindet diese Zustimmung jedoch ausdrücklich mit der Maßgabe, dass die Einhaltung des Konnexitätsprinzips gewährleistet und der dargestellte personelle und finanzielle Mehrbedarf der Bezirke vollständig und zeitgleich ausgeglichen wird.

Überdies müssen die technischen Voraussetzungen für den Datenaustausch und die Bearbeitung der sich aus der EU-Verordnung 2024/1028 ergebenden Aufgaben zügig geschaffen werden, damit die Bezirke diese zusätzlichen Aufgaben überhaupt operativ wahrnehmen können.

Zum Beschluss des Rats der Bürgermeister wird wie folgt Stellung genommen:

Die im Gesetzentwurf ausgewiesenen Personal-Mehrbedarfe werden im aktuellen Doppelhaushalt 2026/2027 aus dem Einzelplan 12 finanziert. Die späteren Regelungen zum Personal-Mehrbedarf sind den zukünftigen Haushaltsberatungen vorbehalten.

Die Schaffung der technischen Voraussetzungen für den Datenaustausch wird auf Landesebene vorangetrieben. Es ist jedoch zu erwarten, dass die auf Bundesebene notwendige einheitliche digitale Stelle als Datendrehscheibe zwischen Online-Plattformen und zuständigen Bezirken nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen wird, da sich das entsprechende Bundesgesetzgebungsverfahren verzögert hat.

- B. Rechtsgrundlage
Artikel 70 Absatz 1 des Grundgesetzes, Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin
- C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen
Keine.
- D. Gesamtkosten
Keine.
- E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg
Keine.
- H. Auswirkungen auf den Klimaschutz
Keine.
- F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Ertüchtigung des Fachverfahrens ZWOL und die Schulungen der erforderlichen neuen VZÄ werden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erfolgen. Für die Ertüchtigung des Fachverfahrens ZWOL wird von Kosten in Höhe von 350.000 Euro ausgegangen. Davon erfasst sind auch die Kosten für die Einrichtung und Pflege des öffentlichen Registers. Eventuelle Mehrbedarfe werden für den laufenden Doppelhaushalt aus dem Einzelplan 12 finanziert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Die Umsetzung der EU-Verordnung führt zu einem personellen Mehraufwand in den Bezirken, da es zu höheren Fallzahlen bei der Erstellung von Bescheiden im Genehmigungsverfahren und bei der Erteilung von Registrierungsnummern sowie zu einer höheren Anzahl von Amtsermittlungsverfahren wegen zweckfremder Nutzung als Ferienwohnung kommen wird.

Hierbei handelt es sich um eine Daueraufgabe.

Grund für die höheren Fallzahlen ist zum einen, dass es durch die Umsetzung der EU-Verordnung zu einer Änderung der Verwaltungspraxis bei der Vergabe der Registriernummern kommt. Bisher wurde die Registriernummer automatisch zusammen mit der Genehmigung der Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung vergeben, wenn eine ganze Wohnung vermietet werden soll.

Zukünftig gibt es ein Genehmigungsverfahren und ein Verfahren zur Vergabe einer Registrierungsnummer. Die Vergabe der Registrierungsnummer ist zukünftig wegen der Vorgaben in der EU-Verordnung ein Verwaltungsakt, für den im Falle der Ablehnung der Vergabe einer Registrierungsnummer eine Anhörung erforderlich ist. Die Ablehnung kann zukünftig durch einen Widerspruch und eine Klage angegriffen werden. Diese Verfahren erhöhen zukünftig den Verwaltungsaufwand in den Bezirken.

In Fällen, in denen nur maximal 49% der Gesamtwohnfläche der Berliner Hauptwohnung an Feriengäste vermietet werden sollen, ist die Vermietung genehmigungsfrei. Sie muss aber beim Wohnungsamt angezeigt werden zur Erlangung einer Registriernummer. Bisher stellt die Zusendung der Registriernummer in diesem Fall nur eine Mitteilung dar, für es im Falle der Ablehnung keine Anhörung gibt und auch kein Widerspruchsverfahren. Die Versagung der Mitteilung einer Registriernummer kann bisher nur durch eine Klageerhebung angegriffen werden. Die Vergabe der Registrierungsnummer ist zukünftig wegen der Vorgaben in der EU-Verordnung ein Verwaltungsakt, für den im Falle der Ablehnung der Vergabe einer Registrierungsnummer eine Anhörung erforderlich ist. Die Ablehnung kann zukünftig durch einen Widerspruch und eine Klage angegriffen werden. Auch diese Verfahren erhöhen zukünftig den Verwaltungsaufwand in den Bezirken.

Darüber hinaus kann die Vergabe der Registrierungsnummer zukünftig auch selbständig durch die Bezirke überprüft werden. Wird festgestellt, dass ein Gastgeber die für den Erhalt einer Registrierungsnummer vorgelegten Unterlagen unvollständig oder fehlerhaft vorgelegt hat, kann der Bezirk nach weiteren Ermittlungen die Gültigkeit der Registrierungsnummer zukünftig aussetzen oder die Registrierungsnummer widerrufen. Der Bezirk kann auch, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen, als letztes Mittel eine Anordnung erteilen, mit der Online-Plattformen aufgefordert werden, unverzüglich alle Angebote zu entfernen und den Zugang dazu zu sperren. Auch hierbei handelt es sich um Verwaltungsakte, für die es ein Anhörungsverfahren und ein Widerspruchs- bzw. Klageverfahren gibt.

Nach der bisherigen Rechtslage wird im Fall der Rücknahme einer Genehmigung zur Vermietung einer Wohnung als Ferienwohnung auch automatisch die Registriernummer zurückgenommen. Durch das neue Verfahren, das in Artikel 6 der EU-Verordnung zwingend vorgegeben wird und zwei Verfahren vorsieht (Genehmigungsverfahren und Vergabeverfahren für die Registrierungsnummer), erhöht sich auch hier der Verwaltungsaufwand in den Bezirken.

Eine verlässliche Schätzung des bis hier dargestellten Mehraufwandes ist schwierig. Der Mehraufwand wird auch davon abhängen, wie gut die Daten von den Online-Plattformen an die Bezirke geliefert werden. Hierfür gibt es noch keine Erfahrungen, da sich das Datenübermittlungsverfahren erst im Aufbau befindet. Auch kann nicht eingeschätzt werden, wie sich die Anzahl der zweckentfremdungsrechtlichen Bescheide im Bereich der Vergabe von Registrierungsnummern erhöhen wird. Tatsache ist aber, dass sich die Anzahl der zu erteilenden Bescheide in jedem Fall

erhöhen wird. Vorsichtig geschätzt wird es zu einer Verdopplung der Bescheide kommen.

In einem Jahr (09/24 bis 09/25) wurden von den Bezirken insgesamt rund 1.450 Registriernummern (mit Genehmigung und über das Anzeigeverfahren) vergeben.

Zum anderen wird durch die Umsetzung der EU-Verordnung eine erleichterte Kontrolle von auf Online-Plattformen angebotenen Ferienwohnungen möglich. Denn den Bezirken stehen zukünftig mehr Daten zu den Gastgebern zur Verfügung, um eine mögliche illegale Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung aufzudecken. Dem stehen in der Folge zukünftig eine erhöhte Anzahl von Überprüfungsverfahren und infolgedessen eine höhere Anzahl von Bußgeldbescheiden gegenüber.

Bußgeldbescheide können mit dem Einspruch angegriffen werden, die ebenfalls von den Bezirken bearbeitet werden müssen. In der Folge ist ggf. auch die Betreuung von Klageverfahren durch die Bezirke notwendig.

Es wird davon ausgegangen, dass vermehrt Prüfungen vor Ort durchgeführt werden müssen und es zu einer erhöhten Anzahl an Wohnzuführungs- und Wiederherstellungsaufforderungen kommen wird. Aufgrund einer erhöhten Anzahl an erlassenen Wohnzuführungs- und Wiederherstellungsaufforderungen wird es auch eine erhöhte Anzahl an Eilrechtsschutzverfahren nach § 80 Abs. 4 VwGO und § 80 Abs. 5 VwGO geben, die in der Regel auch prioritär zu bearbeiten sind.

Die Bearbeitung neuer Verdachtsfälle wird durch die Einleitung von Amtsermittlungsverfahren mit einem weiteren erheblich erhöhten Mehraufwand einhergehen.

Eine Abfrage bei den Bezirken hat ergeben, dass schon jetzt im Falle einer anlassbezogenen Prüfung eines Angebots auf airbnb mindestens zeitgleich 5 weitere Angebote ins Auge fallen, die den Verdacht einer illegalen Vermietung nahelegen. Bisher konnte eine Überprüfung dieser weiteren Fälle nicht erfolgen, da diese nicht erfolgversprechend gewesen wäre, weil airbnb bisher nicht verpflichtet war, die Kontaktdaten der Anbietenden preiszugeben. Mit der Umsetzung der EU-Verordnung ändert sich dies nun. Da im Land Berlin eine Wohnraummangellage besteht, ist es erforderlich, dass die Bezirke personell so ausgestattet werden, dass eine möglichst vollständige Auswertung der von den Online-Plattformen gelieferten Daten zu Gastgebern und Ferienwohnungen erfolgt.

Für die Kontrolle der auf den Online-Plattformen entdeckten Verdachtsfälle einer unerlaubten Vermietung einer Ferienwohnung lässt sich eine Quantifizierung des Verwaltungs-Mehraufwandes nur sehr schwer vornehmen. Es kann aber gesichert davon ausgegangen werden, dass sich die Überprüfung von Verdachtsfällen mindestens verdreifachen wird.

In einem Jahr (09/24 bis 09/25) wurden von den Bezirken insgesamt rund 600 Amtsverfahren wegen zweckfremder Nutzung als Ferienwohnung eingeleitet. Damit würden jährlich berlinweit rund 1.200 zusätzliche Amtsermittlungsverfahren bearbeitet werden müssen.

Um den dargestellten Verwaltungs-Mehraufwand in den Bezirken personell aufzufangen, sollen den Bezirken deshalb zusätzliche VZÄ zugeteilt werden. Bezirke, in denen sich viele Ferienwohnungen befinden, sollen mehr VZÄ erhalten als Bezirke mit weniger Ferienwohnungen. Dies sind aktuell die Innenstadtbezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Pankow.

Die Durchführung des Zweckentfremdungsrechts in den Bezirken wird von Mitarbeitenden der Entgeltgruppe E 9b wahrgenommen.

Es handelt sich um eine Daueraufgabe.

Als Kosten für die IT-Infrastruktur, die Arbeitsplatzbeschaffung sowie Sachmittel für die Arbeitsplatzausstattung werden 5.000 Euro je Arbeitsplatz prognostiziert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Schätzungen unter dem Vorbehalt bislang fehlender praktischer Erfahrungen mit dem neuen Datenübermittlungsverfahren stehen. Auf Basis der tatsächlichen Entwicklung wird Mitte 2028 eine Evaluation der tatsächlichen Personalbedarfe vorgesehen. Eine Nachsteuerung des Personalbedarfs einschließlich der sich daraus ergebenden Folgen für die Sachmittel und die Dienstleistungen kann erforderlich werden.

Die Finanzierung der Mehraufwendungen in den Bezirken wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Konnexität konkretisiert.

Berlin, den 28.04.2026

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

Senator für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

I Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Fassung 2021 (alt)

Fassung 2026 (neu)

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz)	Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz)
<p style="text-align: center;">§ 1 Anwendungsbereich</p>	<p style="text-align: center;">§ 1 Anwendungsbereich</p>
<p>(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.</p> <p>(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:</p> <ol style="list-style-type: none">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	<p>(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.</p> <p>(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:</p> <ol style="list-style-type: none">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

<p>Erleichterungen im Genehmigungsverfahren, sofern öffentliche Interessen im Sinne des § 3 Absatz 3 vorliegen und diese besonders schwerwiegend sind,</p> <p>3. Ausgleichszahlungen, deren Höhe, Berechnung, Zahlungsmodalitäten und Verwendung,</p> <p>4. die Beseitigung von zweckfremder, ungenehmigter Wohnraumnutzung und das Anordnungsverfahren, auch im Wege des Verwaltungszwangs,</p> <p>5. das Verfahren zur Registrierung von Ferienwohnungen oder Unterkünften sowie für die Zuteilung von Registriernummern nach § 5a Absatz 1 und 2,</p> <p>6. die Angabe einer Registriernummer beim Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergungen nach § 5a Absatz 1, 2 und 4,</p> <p>7. die Anforderungen an die Beschaffenheit und Bedingungen des angemessenen Ersatzwohnraums gemäß § 3 Absatz 2. (3) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind. Hiervon ausgenommen sind Räumlichkeiten, die zu anderen Zwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung nach Absatz 2 auch entsprechend genutzt werden.</p>	<p>Erleichterungen im Genehmigungsverfahren, sofern öffentliche Interessen im Sinne des § 3 Absatz 3 vorliegen und diese besonders schwerwiegend sind,</p> <p>3. Ausgleichszahlungen, deren Höhe, Berechnung, Zahlungsmodalitäten und Verwendung,</p> <p>4. die Beseitigung von zweckfremder, ungenehmigter Wohnraumnutzung und das Anordnungsverfahren, auch im Wege des Verwaltungszwangs,</p> <p>5. das Verfahren zum Erwerb einer Registriernummer zum Anbieten und Bewerben von Einheiten im Sinne von Artikel 3 Nummer 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724 (ABl. L, 2024/1028, 29.4.2024) und nach § 5a,</p> <p>6. die Angabe einer Registriernummer beim Anbieten und Bewerben von Einheiten nach § 5a Absatz 1 und 4,</p> <p>7. die Anforderungen an die Beschaffenheit und Bedingungen des angemessenen Ersatzwohnraums gemäß § 3 Absatz 2. (3) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind. Hiervon ausgenommen sind Räumlichkeiten, die zu anderen Zwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung nach Absatz 2 auch entsprechend genutzt werden.</p>
--	--

	<p>(4) Die Begriffsbestimmungen des Artikels 3 der Verordnung (EU) 2024/1028 gelten auch für gleichlautende Begriffe in diesem Gesetz.</p>
<p style="text-align: center;">§ 2 Zweckentfremdung</p> <p>(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird; 2. für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke verwendet wird; 3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist; 4. länger als drei Monate leer steht oder 5. beseitigt wird. <p>(2) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Nummer 1 genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung; hierfür hat die oder der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung die Nutzung nach Absatz 1 Nummer 1 dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen; 2. 	<p style="text-align: center;">§ 2 Zweckentfremdung</p> <p>(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird; 2. für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke verwendet wird; 3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist; 4. länger als drei Monate leer steht oder 5. beseitigt wird. <p>(2) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Nummer 1 genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung; hierfür hat die oder der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung die Nutzung nach Absatz 1 Nummer 1 dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen; 2.

<p>Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 2 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird;</p> <p>3. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte;</p> <p>4. Wohnraum zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen objektiven Gründen nicht mehr vermietet werden kann; dasselbe gilt, wenn eine Klage auf Duldung von Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 555a und 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches erhoben wurde, bis zur Klärung im rechtskräftigen Urteil und bis zum Abschluss der sich hieran anschließenden zügigen Baumaßnahmen;</p> <p>5. die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt).</p>	<p>Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 2 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird;</p> <p>3. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte;</p> <p>4. Wohnraum zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen objektiven Gründen nicht mehr vermietet werden kann; dasselbe gilt, wenn eine Klage auf Duldung von Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 555a und 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches erhoben wurde, bis zur Klärung im rechtskräftigen Urteil und bis zum Abschluss der sich hieran anschließenden zügigen Baumaßnahmen;</p> <p>5. die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt).</p>
<p style="text-align: center;">§ 3 Genehmigung</p> <p>(1) Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige</p>	<p style="text-align: center;">§ 3 Genehmigung</p> <p>(1) Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige</p>

private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Kosten für die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum entsprechen.

(2) Es ist für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Soweit Wohnraum ersetzt wird, bei dem die Miethöhe nicht durch Gesetz oder auf der Grundlage eines Gesetzes, insbesondere auch der Regelungen des bürgerlichen Rechts, begrenzt wird, sollen keine Anforderungen an die Miethöhe gestellt werden. Der Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll.

(3) Vorrangige öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für

private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Kosten für die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum entsprechen.

(2) Es ist für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Soweit Wohnraum ersetzt wird, bei dem die Miethöhe nicht durch Gesetz oder auf der Grundlage eines Gesetzes, insbesondere auch der Regelungen des bürgerlichen Rechts, begrenzt wird, sollen keine Anforderungen an die Miethöhe gestellt werden. Der Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll.

(3) Vorrangige öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für

Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(4) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind

1.

insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben. Eine Genehmigung aus diesen Gründen soll auf maximal drei Jahre befristet werden. Dabei ist unter Abwägung mit den konkreten persönlichen Umständen insbesondere der Schutzzweck dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Wirtschaftliche Dispositionen, welche die Antragstellerin oder der Antragsteller nach dem 13. Dezember 2013 getätigt haben, finden keine Berücksichtigung. Dem Antrag sind sämtliche für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen und Nachweise beizufügen. Die besonderen wirtschaftlichen Umstände, auf welche sich der Antrag stützt, sind von der Antragstellerin oder dem Antragsteller auf eigene Kosten durch ein Gutachten einer anerkannten Wirtschaftsprüferin oder eines anerkannten Wirtschaftsprüfers nachzuweisen.

2.

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

3.

bei Nutzung einer Nebenwohnung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 im Einzelfall auf Antrag nur anzuerkennen, soweit diese nicht über einen befristeten Zeitraum an Dritte als Wohnraum vermietet werden kann, höchstens jedoch 90 Tagen im Jahr, es sei denn, es liegt

Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(4) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind

1.

insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben. Eine Genehmigung aus diesen Gründen soll auf maximal drei Jahre befristet werden. Dabei ist unter Abwägung mit den konkreten persönlichen Umständen insbesondere der Schutzzweck dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Wirtschaftliche Dispositionen, welche die Antragstellerin oder der Antragsteller nach dem 13. Dezember 2013 getätigt haben, finden keine Berücksichtigung. Dem Antrag sind sämtliche für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen und Nachweise beizufügen. Die besonderen wirtschaftlichen Umstände, auf welche sich der Antrag stützt, sind von der Antragstellerin oder dem Antragsteller auf eigene Kosten durch ein Gutachten einer anerkannten Wirtschaftsprüferin oder eines anerkannten Wirtschaftsprüfers nachzuweisen.

2.

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

3.

bei Nutzung einer Nebenwohnung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 im Einzelfall auf Antrag nur anzuerkennen, soweit diese nicht über einen befristeten Zeitraum an Dritte als Wohnraum vermietet werden kann, höchstens jedoch 90 Tagen im Jahr, es sei denn, es liegt

<p>eine unbillige Härte vor; besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung der Antragstellenden im Land Berlin, soll keine Genehmigung erteilt werden. In den Fällen der Nummern 2 und 3 tragen die Antragstellerinnen oder Antragsteller die Nachweispflicht und die Beweislast. Die zuständige Behörde stellt die Einhaltung dieser Regelungen durch zielgenaue Auflagen sicher.</p>	<p>eine unbillige Härte vor; besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung der Antragstellenden im Land Berlin, soll keine Genehmigung erteilt werden. In den Fällen der Nummern 2 und 3 tragen die Antragstellerinnen oder Antragsteller die Nachweispflicht und die Beweislast. Die zuständige Behörde stellt die Einhaltung dieser Regelungen durch zielgenaue Auflagen sicher.</p>
<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p style="text-align: center;">Wohnzuführungs- und Räumungsgebot, Veränderungs- und Abrisstopp und Wiederherstellungsgebot</p> <p>(1) Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Wohnzuführungsgebot). Das zuständige Bezirksamt setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall einen Monat beträgt. Das zuständige Bezirksamt kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot). Wird Wohnraum im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 3 oder Nummer 5 zweckentfremdet, so kann das zuständige Bezirksamt die sofortige Unterlassung von Veränderungen und Abrissmaßnahmen (Veränderungs- und Abrisstopp) verlangen.</p> <p>(2) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass der oder die Verfügungsberechtigte auf seine oder ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die</p>	<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p style="text-align: center;">Wohnzuführungs- und Räumungsgebot, Veränderungs- und Abrisstopp und Wiederherstellungsgebot</p> <p>(1) Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Wohnzuführungsgebot). Das zuständige Bezirksamt setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall einen Monat beträgt. Das zuständige Bezirksamt kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot). Wird Wohnraum im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 3 oder Nummer 5 zweckentfremdet, so kann das zuständige Bezirksamt die sofortige Unterlassung von Veränderungen und Abrissmaßnahmen (Veränderungs- und Abrisstopp) verlangen.</p> <p>(2) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass der oder die Verfügungsberechtigte auf seine oder ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die</p>

<p>Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, soll das zuständige Bezirksamt zum Ausgleich des Wohnraumverlustes die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum verlangen (Errichtungsgebot) oder wenn die Errichtung von Ersatzwohnraum nicht möglich ist, die Zahlung eines Ausgleichsbetrages entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 verlangen. Kommt der oder die Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach Satz 1 nicht nach, kann das Bezirksamt einen Anderen mit der Vornahme der Handlung auf Kosten der oder des Verfügungsberechtigten beauftragen. Bei den Kosten der Ersatzvornahme handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>(3) Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstand grundsätzlich zumutbar.</p>	<p>Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, soll das zuständige Bezirksamt zum Ausgleich des Wohnraumverlustes die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum verlangen (Errichtungsgebot) oder wenn die Errichtung von Ersatzwohnraum nicht möglich ist, die Zahlung eines Ausgleichsbetrages entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 verlangen. Kommt der oder die Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach Satz 1 nicht nach, kann das Bezirksamt einen Anderen mit der Vornahme der Handlung auf Kosten der oder des Verfügungsberechtigten beauftragen. Bei den Kosten der Ersatzvornahme handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>(3) Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstand grundsätzlich zumutbar.</p>
<p style="text-align: center;">§ 4a Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum</p> <p>(1) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so</p>	<p style="text-align: center;">§ 4a Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum</p> <p>(1) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so</p>

kann das zuständige Bezirksamt zur Wiederherstellung für Wohnzwecke eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der vom zuständigen Bezirksamt gesetzten Fristen die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.

(2) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben die Aufgabe, anstelle der Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen.

(3) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung ihrer baren Auslagen. § 16 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung gilt entsprechend. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben gegen das Land Anspruch auf Erstattung der zur Instandhaltung und -setzung sowie zur Bewirtschaftung erforderlichen Aufwendungen, sofern diese nicht durch Einnahmen aus der Bewirtschaftung gedeckt sind. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben den Verfügungsberechtigten und dem zuständigen Bezirksamt zu den von diesem bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Die Verfügungsberechtigten haben Aufwendungen, die das Land den Treuhänderinnen und Treuhändern erstattet oder verauslagt, zu erstatten.

kann das zuständige Bezirksamt zur Wiederherstellung für Wohnzwecke eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der vom zuständigen Bezirksamt gesetzten Fristen die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.

(2) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben die Aufgabe, anstelle der Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen.

(3) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung ihrer baren Auslagen. § 16 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung gilt entsprechend. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben gegen das Land Anspruch auf Erstattung der zur Instandhaltung und -setzung sowie zur Bewirtschaftung erforderlichen Aufwendungen, sofern diese nicht durch Einnahmen aus der Bewirtschaftung gedeckt sind. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben den Verfügungsberechtigten und dem zuständigen Bezirksamt zu den von diesem bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Die Verfügungsberechtigten haben Aufwendungen, die das Land den Treuhänderinnen und Treuhändern erstattet oder verauslagt, zu erstatten.

(4) Soweit Verfügungsberechtigte die von dem zuständigen Bezirksamt nach Absatz 3 Satz 2 und 5 geleisteten Beträge nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstatten, haben sie den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.

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

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

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

(8) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach § 8 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1117) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.

(4) Soweit Verfügungsberechtigte die von dem zuständigen Bezirksamt nach Absatz 3 Satz 2 und 5 geleisteten Beträge nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstatten, haben sie den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.

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

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

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

(8) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach § 8 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1117) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.

<p style="text-align: center;">§ 4b</p> <p style="text-align: center;">Treuhänder bei leer stehendem Wohnraum</p> <p>(1) Kommen die Verfügungsberechtigten einem Wohnzuführungsgebot nach § 4 Absatz 1 nicht nach, kann das zuständige Bezirksamt zur Zuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der vom zuständigen Bezirksamt gesetzten Frist die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.</p> <p>(2) § 4a Absatz 2 bis 8 gilt entsprechend.</p>	<p style="text-align: center;">§ 4b</p> <p style="text-align: center;">Treuhänder bei leer stehendem Wohnraum</p> <p>(1) Kommen die Verfügungsberechtigten einem Wohnzuführungsgebot nach § 4 Absatz 1 nicht nach, kann das zuständige Bezirksamt zur Zuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der vom zuständigen Bezirksamt gesetzten Frist die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.</p> <p>(2) § 4a Absatz 2 bis 8 gilt entsprechend.</p>
<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p style="text-align: center;">Datenverarbeitung, Auskunfts- und Anzeigepflicht, Betreten der Wohnung</p> <p>(1) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, folgende Daten zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz, <i>einschließlich der Kontrolle über die Einhaltung der Pflichten nach § 5a Absatz 2 und 3</i>, erforderlich ist:</p> <p>1. Personendaten: Familiennamen, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;</p> <p>2. Objektdaten: Daten zu belegenem Grundstück und Gebäude, Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Räumlichkeiten und Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Daten aus Grundbuchauszügen;</p> <p>3. Nutzungsnachweise: Nutzungsart, Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu den Räumlichkeiten, einschließlich der Ersatzwohnräume und Unterkünfte im Sinne des § 5a Absatz 2,</p>	<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p style="text-align: center;">Datenverarbeitung, Auskunfts- und Anzeigepflicht, Betreten der Wohnung</p> <p>(1) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, folgende Daten zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist:</p> <p>1. Personendaten: Familiennamen, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;</p> <p>2. Objektdaten: Daten zu belegenem Grundstück und Gebäude, Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Räumlichkeiten und Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Daten aus Grundbuchauszügen;</p> <p>3. Nutzungsnachweise: Nutzungsart, Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu den Räumlichkeiten, einschließlich der Ersatzwohnräume und Unterkünfte im Sinne des § 5a Absatz 2,</p>

Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege, Gründe für Wohnungsleerstand im Sinne von Absatz 8; 4.

Gewerbedaten:

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

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

1.

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

2.

Anbietern von *Telemedien* im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 1 des *Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes* vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1982), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2021 (BGBl. I S. 3544) geändert worden ist, wenn

a)

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

b)

im Einzelfall die in die Auskunft aufzunehmenden Daten Bestandsdaten im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des *Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes* oder Nutzungsdaten im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 3 a) des

Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege, Gründe für Wohnungsleerstand im Sinne von Absatz 8; 4.

Gewerbedaten:

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

5.

Daten gemäß Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a, b und c und Absatz 2 der Verordnung (EU) 2024/1028.

(2) Die in Absatz 1 Nummer 1 bis **5** genannten Daten können bei

1.

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

2.

Anbietern von **digitalen Diensten** im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 1 des **Telekommunikation-Digitale-Dienste-Datenschutz-Gesetzes** vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1982), das zuletzt durch **Artikel 3 des Gesetzes vom 10. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 64)** geändert worden ist, wenn

a)

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

b)

im Einzelfall die in die Auskunft aufzunehmenden Daten Bestandsdaten im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des **Telekommunikation-Digitale-Dienste-Datenschutz-Gesetzes** oder Nutzungsdaten im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 3 a) des

Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes sind und die Auskunft zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit erforderlich ist, insbesondere um bei Bestehen eines Gefahrenverdachts ermitteln zu können, ob gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen wird,

3.

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

4.

öffentlichen Stellen durch Abfrage, insbesondere bei der Meldebehörde, bei den Ämtern des zuständigen Bezirksamtes und bei anderen Bezirksämtern, beim Grundbuchamt, beim Handelsregister, bei der Investitionsbank Berlin *sowie*

5.

Vermittlern, Verwaltern oder Hausverwaltungen der betroffenen Räumlichkeiten

erhoben werden.

Die in Satz 1 Nummer 1 bis 5 genannten Personen, Anbieter von *Telemedien* und

Telekommunikation-Digitale-Dienste-Datenschutz-Gesetzes sind und die Auskunft zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit erforderlich ist, insbesondere um bei Bestehen eines Gefahrenverdachts ermitteln zu können, ob gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen wird,

3.

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

4.

öffentlichen Stellen durch Abfrage, insbesondere bei der Meldebehörde, bei den Ämtern des zuständigen Bezirksamtes und bei anderen Bezirksämtern, beim Grundbuchamt, beim Handelsregister, bei der Investitionsbank Berlin, **beim Gewerberegister,**

5.

Vermittlern, Verwaltern oder Hausverwaltungen der betroffenen Räumlichkeiten,

6.

Diansteanbietern im Sinne des Digitale-Dienste-Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 29) geändert worden ist, die keine Online-Plattformen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 und 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 sind, sowie

7.

Online-Plattformen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 und 6 der Verordnung (EU) 2024/1028

erhoben werden.

Stellen sind verpflichtet, unentgeltlich die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

Satz 2 gilt auch für Beschäftigte und Beauftragte der in Satz 1 Nummer 1 bis 5 genannten Auskunftspflichtigen. Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen zu erheben. Sie können auch bei den in Satz 1 Nummer 2 bis 5 genannten Personen, Institutionen oder Anbietern von Telemedien erhoben werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen.

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

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

(5) Die in Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 5 genannten Personen und Institutionen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des zuständigen Bezirksamts zu gestatten, zu

Die in Satz 1 Nummer 1 bis 7 genannten Personen, Anbieter von **digitalen Diensten** und Stellen sind verpflichtet, unentgeltlich die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

Satz 2 gilt auch für Beschäftigte und Beauftragte der in Satz 1 Nummer 1 bis 7 genannten Auskunftspflichtigen. Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen zu erheben. Sie können auch bei den in Satz 1 Nummer 2 bis 6 genannten Personen, Institutionen, Anbietern von **digitalen Diensten oder Diensteanbietern** erhoben werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen.

(3) Soweit die zuständige Behörde Daten nach Artikel 9 und Artikel 10 Absatz 2 Buchstabe c der Verordnung (EU) 2024/1028 über die Erhebung und Weitergabe von Daten im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften empfängt, werden diese nur zu den in Artikel 12 Absatz 2 Buchstabe a und b der Verordnung (EU) 2024/1028 genannten Zwecken verarbeitet.

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

(5) Die in Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 5 genannten Personen und Institutionen haben

<p>angemessener Tageszeit die befangenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Insofern wird durch dieses Gesetz das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.</p> <p>(6) Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten geeignete Unterlagen zum Nachweis der Voraussetzungen nach § 2 Absatz 2 sowie ihre <i>Registriernummer</i> nach § 5a Absatz 1 vorzulegen. Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten zu erklären, ob der befangene Wohnraum zu Wohnzwecken genutzt wird.</p> <p>(7) Die Auskunftspflichtigen sind über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechtsgrundlage zu informieren. Die betroffene Person ist bei Erhebung von personenbezogenen Daten nach Maßgabe der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (ABl. L 119 vom 4. Mai 2016, S. 1) zu informieren.</p> <p>(8) Wird leerstehender Wohnraum nicht innerhalb von drei Monaten ab Beginn des Leerstandes zu Wohnzwecken genutzt, haben die Verfügungsberechtigten dies dem zuständigen Bezirksamt unverzüglich anzuzeigen; sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen.</p>	<p>den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des zuständigen Bezirksamts zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die befangenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Insofern wird durch dieses Gesetz das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.</p> <p>(6) Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten geeignete Unterlagen zum Nachweis der Voraussetzungen nach § 2 Absatz 2 sowie ihre Registrierungsnummer nach § 5a Absatz 1 vorzulegen. Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten zu erklären, ob der befangene Wohnraum zu Wohnzwecken genutzt wird.</p> <p>(7) Die Auskunftspflichtigen sind über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechtsgrundlage zu informieren. Die betroffene Person ist bei Erhebung von personenbezogenen Daten nach Maßgabe der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (ABl. L 119 vom 4. Mai 2016, S. 1) zu informieren.</p> <p>(8) Wird leerstehender Wohnraum nicht innerhalb von drei Monaten ab Beginn des Leerstandes zu Wohnzwecken genutzt, haben die Verfügungsberechtigten dies dem zuständigen Bezirksamt unverzüglich anzuzeigen; sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 5a <i>Registriernummer zum Anbieten und Bewerben von Ferienunterkünften</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 5a Verfahren zum Erwerb einer Registrierungsnummer zum Anbieten und Bewerben von Unterkünften gemäß Verordnung (EU) 2024/1028</p>

(1) Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere unter Nutzung eines Telemediendienstes, ist vorab durch die Nutzungsberechtigten oder, sollte es keine Nutzungsberechtigten geben, durch die Verfügungsberechtigten dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Hierbei sind Familienname, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum der Verfügungs- beziehungsweise Nutzungsberechtigten, die genaue Lage der Wohnung, die Verwendung als Haupt- oder als Nebenwohnung und der verwendete oder beabsichtigte Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer anzugeben. Handelt es sich um eine juristische Person, sind deren Name, die Anschrift, unter der sie niedergelassen ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten und die Handelsregisternummer anzugeben. Wenn sich die nach Satz 2 und 3 anzugebenden Daten ändern, sind diese Änderungen unverzüglich dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Auf Grund der Anzeige wird jeder zweckfremd zu nutzenden Wohnung eine eigene Registriernummer vom zuständigen Bezirksamt zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraums gut sichtbar anzugeben ist. Eine Registriernummer wird nicht erteilt, wenn eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung nicht genehmigt ist. Die Registriernummer erlischt, wenn der oder die Anzeigende nicht mehr persönlich Nutzungsberechtigter oder die beabsichtigte oder tatsächliche Nutzung zu anderen als Wohnzwecken nicht oder nicht mehr genehmigt ist. Die Registriernummer kann auch befristet erteilt werden. Die Sätze 1 bis 7 gelten entsprechend auch für das Anbieten und Bewerben von Räumlichkeiten nach § 2 Absatz 2 Nummer 5, wobei die Mitteilung der Registriernummer automatisiert erfolgen kann.

(1) Wer eine Einheit im Sinne von Artikel 3 Nummer 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 im Land Berlin unabhängig von ihrer Qualifizierung als Wohnraum für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbietet oder bewirbt (Gastgeber oder Gastgeberin), hat bei der zuständigen Behörde vorab eine Registrierungsnummer zu beantragen. Hierfür führt die zuständige Behörde ein Registrierungsverfahren im Sinne des Artikels 3 Nummer 8 der Verordnung (EU) 2024/1028 durch; es gelten die Verfahrensregeln des Artikel 5 der Verordnung (EU) 2024/1028. Bei Antragstellung erfolgt eine Identifizierung der Gastgeberin oder des Gastgebers über das Nutzerkonto Bund „BundID“ oder „Mein Unternehmenskonto“ mit dem sicheren Verfahren nach § 87a Absatz 6 Satz 1 der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 24), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 39) geändert worden ist, oder dem elektronischen Identitätsnachweis nach § 18 des Personalausweisgesetzes vom 18. Juni 2009 (BGBl. I S. 1346), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, nach § 12 des eID-Karte-Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 322) geändert worden ist, oder nach § 78 Absatz 5 des Aufenthaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Februar 2008 (BGBl. I S. 162), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 27) geändert worden ist. Wenn die in Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische

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

Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (ABl. L 257 vom 28.8.2014, S. 73; L 23 vom 29.1.2015, S. 19; L 155 vom 14.6.2016, S. 44) geregelten Bedingungen eingehalten werden, kann auch das Identifizierungsmittel eines anderen Mitgliedstaates genutzt werden. Soweit eine Gastgeberin oder ein Gastgeber dieses Verfahren nicht nutzen kann, kann der Antrag bei der zuständigen Behörde schriftlich gestellt werden.

(2) Die zuständige Behörde teilt der Gastgeberin oder dem Gastgeber für die angezeigte Einheit automatisch im Sinne des § 35a des Verwaltungsverfahrensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung und unverzüglich eine Registriernummer zu, sobald die Gastgeberin oder der Gastgeber die erforderlichen Angaben gemäß Artikel 5 Absatz 1 und 2 der Verordnung (EU) 2024/1028 vollständig übermittelt hat. Die Vergabe der Registriernummer stellt einen Verwaltungsakt dar.

Räumlichkeiten der Behörde unverzüglich mitzuteilen.

(3) Die Pflicht zur Anzeige und Angabe einer Registriernummer nach Absatz 2 besteht nicht, wenn die genaue Lage der Unterkunft sowie der vollständige Name und die Anschrift der Anbieter oder Werber gut sichtbar angegeben werden. Handelt es sich bei dem Anbieter oder dem Werber um eine juristische Person, sind beim Anbieten oder Bewerben zusätzlich zur genauen Lage der Unterkunft der Name, die Anschrift, unter der sie niedergelassen ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten oder die Handelsregisternummer anzugeben. Die Pflicht zur Angabe der genauen Lage der Unterkunft nach Satz 1 und 2 gilt nicht bei Vermietung einzelner Zimmer, insbesondere von Hotelzimmern.

(4) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, ein automatisiertes Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. März 2021 (BGBl. I S. 591) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung durchzuführen, um die nach § 5a Absatz 1 und 2 erhobenen Daten automatisiert auf Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz notwendig ist, darf die Meldebehörde dem zuständigen Bezirksamt im automatisierten Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes über die in § 38 Absatz 1 des Bundesmeldegesetzes aufgeführten Daten hinaus die folgenden Daten übermitteln:

1.

Letzte frühere Anschrift und

2.

Familienstand.

(5) Die zuständigen Bezirksamter können mit Hilfe automatisierter Verfahren anlasslos Daten, die allgemein zugänglichen Quellen entnommen werden können, verarbeiten, um

(3) Maßnahmen nach Artikel 6 Absatz 3, 4 und 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 ergehen als Verwaltungsakt. Die zuständige Behörde kann Online-Plattformen anweisen, die zur Überprüfung von Angeboten und Registrierungsnummern erforderlichen Informationen vorzulegen und Angebote zu Einheiten, die ohne Registrierungsnummer oder mit einer ungültigen Registrierungsnummer angeboten werden, oder bei Missbrauch einer Registrierungsnummer zu entfernen.

(4) Die Gastgeberin oder der Gastgeber hat die Registrierungsnummer beim Anbieten und Bewerben der Einheit auf einer Online-Plattform sowie bei sonstigen öffentlichen Angeboten deutlich als Teil ihres oder seines Angebots anzuzeigen.

(5) Die Registrierungsnummer ist der Einheit im Sinne von Artikel 3 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 und der

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

Gastgeberin oder dem Gastgeber fest zugeteilt.

(6) Die zuständige Behörde führt ein öffentliches Register über die nach Absatz 2 vergebenen Registrierungsnummern als öffentlich zugängliches Register im Sinne des Artikels 4 Absatz 5 der Verordnung (EU) 2024/1028. Eine Registrierungsnummer wird aus dem Register entfernt

- 1. auf Antrag der Gastgeberin oder des Gastgebers oder**
- 2. von Amts wegen, wenn die Registrierungsnummer nach Artikel 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 ausgesetzt oder widerrufen ist.**

(7) Die Vergabe einer Registrierungsnummer nach Absatz 2 lässt Regelungen über das Erfordernis, die Erteilung und die Aufhebung einer Genehmigung nach diesem Gesetz sowie nach allgemeinen Verfahrensbestimmungen unberührt.

(8) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, ein automatisiertes Abrufverfahren nach § 38 des

	<p>Bundesmeldesgesetz vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 370) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung durchzuführen, um die nach § 5a Absatz 1 und 3 erhobenen Daten automatisiert auf Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz notwendig ist, darf die Meldebehörde dem zuständigen Bezirksamt im automatisierten Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes über die in § 38 Absatz 1 des Bundesmeldegesetzes aufgeführten Daten hinaus die folgenden Daten übermitteln:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Letzte frühere Anschrift und 2. Familienstand. <p>(9) Die zuständigen Behörden können mit Hilfe automatisierter Verfahren anlasslos Daten, die allgemein zugänglichen Quellen entnommen werden können, verarbeiten, um in Stichproben festzustellen, ob bei Angeboten oder Werbung für Einheiten eine Registrierungsnummer oder die Geschäftsdaten der Gastgeberin oder des Gastgebers und die genaue Lage der Unterkünfte angegeben sind oder in Genehmigungen enthaltene zeitliche Beschränkungen der Zweckentfremdung eingehalten werden. Es sind nur Daten zu erheben, die zur Aufgabenerfüllung nach diesem Gesetz erforderlich sind. Soweit die Auswertung mit Hilfe des automatisierten Verfahrens Daten ergibt, die für die Aufgabenwahrnehmung nicht erforderlich sind, sind diese unverzüglich zu löschen. Die Daten sind unverzüglich zu löschen und ihre weitere Verwertung ist auszuschließen, wenn die Speicherung und Verwertung für die Aufgabenerfüllung nach diesem Gesetz nicht mehr erforderlich sind.</p>
<p>§ 6 Vollstreckbarkeit und Rechtsnachfolge</p>	<p>§ 6 Vollstreckbarkeit und Rechtsnachfolge</p>

<p>(1) Rechtsbehelfe gegen auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte und gegen Nebenbestimmungen im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 2 haben keine aufschiebende Wirkung.</p> <p>(2) Verwaltungsakte, die auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassen werden, gelten auch für und gegen den Rechtsnachfolger, es sei denn, der Verwaltungsakt ist personenbezogen.</p>	<p>(1) Rechtsbehelfe gegen auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte und gegen Nebenbestimmungen im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 2 haben keine aufschiebende Wirkung.</p> <p>(2) Verwaltungsakte, die auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassen werden, gelten auch für und gegen den Rechtsnachfolger, es sei denn, der Verwaltungsakt ist personenbezogen.</p> <p>(3) Die Absätze 1 und 2 gelten auch für Verwaltungsakte, die auf der Grundlage dieses Gesetzes zur Durchführung der Verordnung (EU) 2024/1028 erlassen werden.</p>
<p style="text-align: center;">§ 6a Verwaltungsgebühren</p> <p>Amtshandlungen nach diesem Gesetz sind gebührenpflichtig, soweit nichts anderes bestimmt ist. Das Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juni 2019 (GVBl. S. 284) geändert worden ist, gilt entsprechend.</p>	<p style="text-align: center;">§ 6a Verwaltungsgebühren</p> <p>Amtshandlungen nach diesem Gesetz sind gebührenpflichtig, soweit nichts anderes bestimmt ist. Das Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juni 2019 (GVBl. S. 284) geändert worden ist, gilt entsprechend.</p>
<p style="text-align: center;">§ 7 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p style="text-align: center;">§ 7 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 und 4 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt, 4.

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

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

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

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

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

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

Satz 1, 3 und 4 sowie § 4 Absatz 2 Satz 1 und 4 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt, 4.

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

4a. entgegen § 5 Absatz 2 Satz 2 oder Artikel 5 Absatz 1, 2 und 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 Auskünfte, Informationen oder Unterlagen nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erteilt, vorlegt oder eine Änderung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig mitteilt,

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

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

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

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

8. einer Anordnung der zuständigen Behörde nach § 5a Absatz 3 Satz 2 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt.

9. entgegen § 5a Absatz 4 die Registrierungsnummer nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht gut sichtbar oder eine ungültige, erloschene, unrichtige oder missbräuchlich verwendete Registrierungsnummer als Teil seines Angebotes anzeigt,

10.

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

11.

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

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

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

10.

es ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Registrierungsnummer entgegen § 5a Absatz 4 auf Online-Plattformen zu veröffentlichen,

11.

einer Aufforderung der zuständigen Behörde, die auf Artikel 6 Absatz 2 der Verordnung (EU) 2024/1028 gestützt ist, nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,

12.

einer Anordnung der zuständigen Behörde, die auf Artikel 6 Absatz 3, 4 oder 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 gestützt ist, Angebote zu entfernen oder den Zugang dazu zu sperren, nicht oder nicht unverzüglich nachkommt,

13.

einer Anordnung der zuständigen Behörde nach Artikel 6 Absatz 4 der Verordnung (EU) 2024/1028, Informationen vorzulegen, nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,

14.

einer Anordnung der zuständigen Behörde nach § 7 Absatz 3 zur Entfernung von dort genannten Angeboten oder Werbung, nicht oder nicht fristgemäß nachkommt.

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

(3) Anbieter von Digitalen Diensten im Sinne des Telekommunikation-Digitale-Dienste-Datenschutz-Gesetzes und Diensteanbieter im Sinne des Telekommunikation-Digitale-Dienste-Datenschutz-Gesetzes, die keine Online-Plattformen sind, haben auf Verlangen der zuständigen Behörde Angebote und Werbung, die nach Absatz 1 oder Absatz 2 ordnungswidrig sind, von den von ihnen

<p>(4) Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4 können mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden; Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 5 bis 11 und Absatz 3 Satz 2 können mit einer Geldbuße bis zu 250 000 Euro geahndet werden.</p> <p>(5) Die Ordnungswidrigkeit kann auch geahndet werden, wenn sie nicht im Inland begangen wird.</p> <p>(6) Eine nach Absatz 1 bis 3 begangene Ordnungswidrigkeit kann im Fall des Erfordernisses einer Genehmigung auch bei nachträglicher Erteilung der Genehmigung geahndet werden.</p>	<p>betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.</p> <p>(4) Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4a und Absatz 2 können mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden; Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 5 bis 14 können mit einer Geldbuße bis zu 250 000 Euro geahndet werden.</p> <p>(5) Die Ordnungswidrigkeit kann auch geahndet werden, wenn sie nicht im Inland begangen wird.</p> <p>(6) Eine nach Absatz 1 bis 3 begangene Ordnungswidrigkeit kann im Fall des Erfordernisses einer Genehmigung auch bei nachträglicher Erteilung der Genehmigung geahndet werden.</p>
<p style="text-align: center;">§ 8 Ausführungsvorschriften</p> <p>Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.</p>	<p style="text-align: center;">§ 8 Ausführungsvorschriften</p> <p>Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.</p>
<p style="text-align: center;">§ 9 Inkrafttreten, Übergangsvorschriften</p> <p><i>(1) Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</i></p> <p><i>(2) Die Pflicht zur Angabe der Registriernummer für Wohnraum nach § 5a Absatz 1 gilt ab 1. August 2018. Die Pflicht zur Angabe der Registriernummer nach § 5a Absatz 2 für Unterkünfte, die kein Wohnraum sind, gilt ab 1. November 2021.</i></p> <p><i>(3) Für Treuhandverhältnisse, die vor dem 7. Oktober 2021 begründet worden sind, sind die §§ 4a und 4b in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.</i></p> <p><i>(4) Bis zum Inkrafttreten des Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes am 1. Dezember 2021 gelten die Sätze 2 und 3. § 5 Absatz 2 und 3 sowie § 7</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 9 Inkrafttreten</p> <p>Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p>

Absatz 3 finden auf Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179, 251), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2021 (BGBl. I S. 3544) geändert worden ist, sinngemäß Anwendung. § 5 Absatz 2 findet sinngemäß Anwendung auf Bestandsdaten und Nutzungsdaten im Sinne des § 14 Absatz 1 und des § 15 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 des Telemediengesetzes.

II Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724 (ABl. L, 2024/1028, 29. April 2024)

**Artikel 3
Begriffsbestimmungen**

Für die Zwecke dieser Verordnung gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1.

„Einheit“ bezeichnet eine in der Union gelegene möblierte Unterkunft, die Gegenstand einer Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften ist; Folgendes ist nicht umfasst:

a)

Hotels, Gasthöfe und Pensionen, einschließlich Ferienhotels, Suite-/Apartmenthotels, Hostels und Motels wie in Gruppe 55.1 („Hotels, Gasthöfe und Pensionen“) und Hostels wie in Gruppe 55.2 (Ferienunterkünfte und ähnliche Beherbergungsstätten) der NACE Rev. 2, Anhang I der Verordnung

(EG) Nr. 1893/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates (21),
beschrieben;

b)

die Bereitstellung von Unterkünften auf Campingplätzen wie in NACE Rev. 2
Gruppe 55.3, Anhang I der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006, beschrieben;

2.

„Gastgeber“ bezeichnet eine natürliche oder juristische Person, die auf
gewerblicher oder nicht gewerblicher Basis, regelmäßig oder vorübergehend,
gegen Entgelt eine Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften
über eine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften
erbringt oder zu erbringen beabsichtigt;

3.

„Gast“ bezeichnet eine natürliche Person, die in einer Einheit untergebracht ist;

4.

„Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ bezeichnet die
regelmäßige oder vorübergehende kurzfristige Vermietung einer Einheit gegen
Entgelt, unabhängig davon, ob diese gewerblich oder nichtgewerblich erfolgt,
wie im nationalen Recht weiter konkretisiert;

5.

„Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften“ bezeichnet
eine Online-Plattform im Sinne des Artikels 3 Buchstabe i der Verordnung (EU)
2022/2065, die es Gästen ermöglicht, Fernabsatzverträge mit Gastgebern
über die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von
Unterkünften abzuschließen;

6.

„kleine oder sehr kleine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von
Unterkünften“ bezeichnet eine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung
von Unterkünften, die als Klein- oder Kleinstunternehmen im Sinne der
Empfehlung 2003/361/EG gilt;

7.

„Registrierungsnummer“ bezeichnet eine von der zuständigen Behörde
vergebene individuelle Kennung, mit der eine Einheit in diesem Mitgliedstaat
identifiziert wird;

8.

„Registrierungsverfahren“ bezeichnet jedes Verfahren, mit dem Gastgeber den
zuständigen Behörden spezifische Informationen und Unterlagen zur Verfügung
stellen müssen, um eine Registrierungsnummer zu erhalten, die ihnen das
Anbieten von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften
über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften
ermöglicht;

9.

„Genehmigungsregelung“ bezeichnet die Genehmigungsregelung im Sinne von Artikel 4 Nummer 6 der Richtlinie 2006/123/EG;

10.

„Angebot“ bezeichnet den Hinweis auf eine Einheit, die zur kurzfristigen Vermietung angeboten und auf der Website einer Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften veröffentlicht wird;

11.

„zuständige Behörde“ bezeichnet eine nationale, regionale oder lokale Behörde eines Mitgliedstaats, die für die Verwaltung oder Durchsetzung von Registrierungsverfahren und/oder für die Erhebung von Daten über Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften zuständig oder für Sicherstellung der Einhaltung der geltenden Vorschriften der Mitgliedstaaten über den Zugang zu und die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften verantwortlich ist;

12.

„Tätigkeitsdaten“ bezeichnet die Zahl der Übernachtungen, für die eine Einheit gemietet wird, und die Zahl der Gäste, an die die Einheit pro Nacht vermietet wurde, unter Nennung des Wohnsitzland eines jeden Gastes, im Einklang mit der Verordnung (EU) Nr. 692/2011;

13.

„Gemeinde“ die lokale Verwaltungseinheit (LAU) im Sinne von Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1059/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates (22).

Artikel 4 **Registrierungsverfahren**

(1) Jedes von einem Mitgliedstaat auf nationaler, regionaler oder lokaler Ebene für Einheiten in seinem Hoheitsgebiet eingeführte Registrierungsverfahren muss den Bestimmungen dieses Kapitels entsprechen.

(2) Ein Mitgliedstaat, der Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften die Verpflichtung auferlegt, Daten an die zuständigen Behörden gemäß dieser Verordnung zu übermitteln, führt ein Registrierungsverfahren für Einheiten, die sich in Teilen seines Gebiets befinden, in denen solche Vorschriften für die Datenübermittlung gelten, ein oder behält es bei.

(3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass
a)

die Registrierungsverfahren auf der Grundlage von Erklärungen der Gastgeber erfolgen;

b)

die Registrierungsverfahren online und möglichst unentgeltlich oder zu angemessenen und verhältnismäßigen Kosten bereitgestellt werden und die automatische und unverzügliche Vergabe einer Registrierungsnummer für eine bestimmte Einheit ermöglichen, sobald der Gastgeber die Informationen gemäß Artikel 5 Absatz 1 und gegebenenfalls alle gemäß Artikel 5 Absatz 2 erforderlichen Belege vorlegt;

c)

die Registrierungsverfahren wirksamen Beschwerdeverfahren in den Mitgliedstaaten unterliegen;

d)

eine Einheit nicht mehr als einem Registrierungsverfahren unterliegt;

e)

technische Mittel vorhanden sind, die es einem Gastgeber ermöglichen, Informationen und Unterlagen zu aktualisieren;

f) technische Mittel zur Bewertung der Gültigkeit der Registrierungsnummern vorhanden sind;

g)

technische Mittel vorhanden sind, die es einem Gastgeber ermöglichen, eine Einheit aus dem in Absatz 5 genannten Register zu entfernen; und

h)

Gastgeber, wenn sie ihre Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften über eine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbieten, der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften mitteilen müssen, ob die angebotene Einheit einem Registrierungsverfahren unterliegt, und wenn dies der Fall ist, die Registrierungsnummer angeben.

(4) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Gastgeber verlangen können, dass die gemäß Artikel 5 Absätze 1 und 2 bereitgestellten Informationen oder Unterlagen für spätere Registrierungen wiederverwendet werden können.

(5) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Registrierungsnummern in ein öffentliches, leicht zugängliches Register aufgenommen werden. Die zuständige Behörde, die die Registrierungsnummer erteilt, ist für die Einrichtung und Pflege des Registers im Einklang mit der Verordnung (EU) 2016/679 verantwortlich.

(6) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Gastgeber alle erforderlichen Unterlagen im Rahmen des Registrierungsverfahrens in digitaler Form einreichen können.

Artikel 5

Von Gastgebern vorzulegende Informationen

(1) Bei der Registrierung im Rahmen eines Registrierungsverfahrens gemäß Artikel 4 legt der Gastgeber eine Erklärung mit folgenden Angaben vor:

a)

für jede Einheit:

i)

die genaue Anschrift der Einheit, einschließlich, soweit zutreffend, ihre Nummer, falls abweichend, der Briefkastenummer, der Etage, auf der sich die Einheit befindet, der Katasterangaben oder sonstiger Arten von Informationen, anhand derer eine genaue Identifizierung der Einheit möglich ist;

ii)

die Art der Einheit;

iii)

die Angabe, ob die Einheit ganz oder teilweise am Haupt- oder Zweitwohnsitz des Gastgebers oder zu anderen Zwecken angeboten wird;

iv)

die Höchstzahl der verfügbaren Schlafgelegenheiten und der Gäste, die in der betreffenden Einheit beherbergt werden können;

v)

sofern zutreffend die Angabe, ob die Einheit einer Genehmigungsregelung unterliegt, die den Gastgeber verpflichtet, für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften eine Genehmigung der zuständigen Behörde einzuholen, und wenn dies der Fall ist, ob der Gastgeber eine solche Genehmigung eingeholt hat;

b)

wenn es sich bei den Gastgebern um eine natürliche Person handelt:

i)

ihren Namen;

ii)

ihre nationale Identifikationsnummer oder andere Informationen, die die Identifizierung der Personen ermöglichen;

iii)

ihre Anschriften;

iv)

ihre Telefonnummer zur Kontaktaufnahme;

v)

ihre E-Mail-Adresse, die die zuständige Behörde für die schriftliche Kommunikation verwenden kann;

c)

wenn es sich bei den Gastgebern um eine juristische Person handelt:

i)

ihren Namen;

ii)

die nationale Handelsregisternummer;

iii)

den Namen eines gesetzlichen Vertreters;

iv)

ihre eingetragene Anschrift;

v)

die Telefonnummer zur Kontaktaufnahme mindestens eines Vertreters dieser juristischen Person;

vi)

eine E-Mail-Adresse, die die zuständige Behörde für die schriftliche Kommunikation verwenden kann.

(2) Die Mitgliedstaaten können verlangen, dass den gemäß Absatz 1 übermittelten Informationen geeignete Belege beigelegt werden. In Bezug auf die in Absatz 1 Buchstabe a Ziffer v genannten Informationen können die Mitgliedstaaten, wenn der Gastgeber erklärt, dass die Einheit genehmigungspflichtig ist, oder wenn die anderen in Absatz 1 aufgeführten Informationen eine automatische Feststellung ermöglichen, dass eine Genehmigungspflicht besteht, eine Kopie der Genehmigung oder einen eindeutigen Verweis darauf verlangen.

(3) Verlangt ein Mitgliedstaat vom Gastgeber die Vorlage weiterer Informationen und Unterlagen – einschließlich Informationen über die Einhaltung der in Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a aufgeführten Vorschriften –, so lässt die Vorlage dieser Informationen und Unterlagen die Vergabe der Registrierungsnummer gemäß Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe b unberührt. Soweit erforderlich, können die Mitgliedstaaten den Gastgebern auch die Möglichkeit einräumen, zusätzlich zu den Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften erbrachte Nebendienstleistungen anzugeben.

(4) Wenn sich die durch die gemäß Absatz 1 und 2 bereitgestellten Informationen und Unterlagen belegte Situation wesentlich verändert, aktualisieren die Gastgeber diese Informationen und Unterlagen und die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass diese Aktualisierung über die Funktion nach Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe e vorgenommen wird; dies lässt Artikel 6 unberührt.

(5) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Informationen oder Unterlagen, die im Rahmen eines Registrierungsverfahrens gemäß Artikel 4 übermittelt werden, in sicherer Weise und nur für einen Zeitraum aufbewahrt werden, der für die Identifizierung der Einheit erforderlich ist, sowie längstens für 18 Monate, nachdem der Gastgeber über die in Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe g genannte Funktion angegeben hat, dass die Einheit aus dem Register gelöscht werden sollte. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die vom Gastgeber gemäß den Absätzen 1 und 2 bereitgestellten Informationen nur für die Zwecke der Vergabe der Registrierungsnummer und der Einhaltung der geltenden Vorschriften des Mitgliedstaats über den Zugang zu und die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften verarbeitet werden.

(6) Die Gastgeber sind für die Richtigkeit der Informationen verantwortlich, die sie den zuständigen Behörden gemäß diesem Artikel zur Verfügung stellen, sowie für die Richtigkeit der Informationen, die sie gemäß Artikel 7 dieser Verordnung an Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften übermitteln.

Artikel 6

Überprüfung durch die zuständigen Behörden

(1) Die zuständigen Behörden können nach der Vergabe der Registrierungsnummer jederzeit die Erklärung und alle von einem Gastgeber gemäß Artikel 5 Absätze 1 und 2 vorgelegten Belege überprüfen.

(2) Stellt eine zuständige Behörde nach Überprüfung gemäß Absatz 1 fest, dass die gemäß Artikel 5 Absätze 1 und 2 vorgelegten Informationen oder Unterlagen unvollständig oder fehlerhaft sind, so ist die zuständige Behörde befugt, den Gastgeber aufzufordern, die über die in Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe e genannte Funktion bereitgestellten Informationen und Unterlagen innerhalb einer von der zuständigen Behörde festzulegenden angemessenen Frist zu berichtigen.

(3) Versäumt es ein Gastgeber, die gemäß Absatz 2 angeforderten Informationen oder Unterlagen zu berichtigen, so ist die zuständige Behörde befugt, die Gültigkeit der betreffenden Registrierungsnummer bzw. -nummern auszusetzen und eine Anordnung zu erteilen, mit der Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften aufgefordert werden, unverzüglich jedes Angebot im Zusammenhang mit den betreffenden Einheiten zu entfernen oder den Zugang dazu zu sperren.

(4) Stellt eine zuständige Behörde nach einer Überprüfung gemäß Absatz 1 fest, dass offensichtliche und ernsthafte Zweifel an der Echtheit und Gültigkeit der gemäß Artikel 5 Absätze 1 und 2 übermittelten Informationen oder Unterlagen bestehen, so ist sie befugt, die Gültigkeit der betreffenden Registrierungsnummern auszusetzen und eine Anordnung zu erteilen, mit der Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften aufgefordert werden, weitere Informationen vorzulegen, anhand derer die zuständigen Behörden die Echtheit und Gültigkeit der betreffenden Registrierungsnummer bzw. -nummern überprüfen können, oder unverzüglich jedes Angebot im Zusammenhang mit den betreffenden Einheiten zu entfernen oder den Zugang dazu zu sperren.

(5) Beabsichtigt eine zuständige Behörde, die Gültigkeit einer Registrierungsnummer bzw. von Registrierungsnummern gemäß den Absätzen 3 oder 4 auszusetzen oder die Nummer bzw. Nummern nach Absatz 6 zu widerrufen, so teilt sie dies dem Gastgeber unter Angabe der Gründe hierfür schriftlich mit. Der Gastgeber erhält Gelegenheit, innerhalb einer von der zuständigen Behörde festzulegenden angemessenen Frist gehört zu werden und gegebenenfalls die betreffenden Informationen oder Unterlagen zu berichtigen. Bestätigt die zuständige Behörde nach Anhörung des Gastgebers ihre Absicht, die Gültigkeit einer oder mehrerer Registrierungsnummern auszusetzen oder zu widerrufen, so teilt sie dem Gastgeber die Entscheidung, die Gültigkeit einer oder mehrerer Registrierungsnummern auszusetzen, schriftlich mit und fügt eine Kopie der Anordnung gemäß den Absätzen 3 oder 4 bei, oder sie teilt dem Gastgeber die Entscheidung, die Gültigkeit einer oder mehrerer Registrierungsnummern zu widerrufen, schriftlich mit und fügt eine Kopie der Anordnung gemäß Absatz 6 bei.

(6) Unbeschadet des Absatzes 5 sind die zuständigen Behörden, wenn der Gastgeber es vorsätzlich oder grob fahrlässig versäumt hat, die im Einklang mit Absatz 3 angeforderten Informationen zu berichtigen, oder unechte oder ungültige Informationen im Einklang mit Absatz 4 übermittelt hat, befugt, eine oder mehrere Registrierungsnummern zu widerrufen und eine Anordnung zu

erteilen, mit der Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften aufgefordert werden, unverzüglich alle Angebote im Zusammenhang mit den betreffenden Einheiten zu entfernen oder den Zugang dazu zu sperren.

(7) Gemäß den Absätzen 3, 4, 6 und 11 erteilte Anordnungen müssen mindestens folgende Angaben enthalten:

a)

eine Begründung;

b)

klare Informationen, die es dem Anbieter der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften ermöglichen, das/die betreffende(n) Angebot(e) zu identifizieren und aufzufinden, wie etwa eine oder mehrere exakte URL-Adressen und die Identität der zuständigen Behörde;

c)

sofern verfügbar, die Identität des Gastgebers und die Registrierungsnummer der für die kurzfristige Vermietung angebotenen Einheit, oder gegebenenfalls sonstige Informationen, die zur Identifizierung des Gastgebers und der Einheit beitragen können.

(8) Die Gültigkeit einer Registrierungsnummer ist auszusetzen, bis der Gastgeber die einschlägigen Informationen und Unterlagen bei den zuständigen Behörden berichtet hat. Nach Eingang über die in Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe e genannte Funktion und Überprüfung der Richtigkeit, Vollständigkeit und Korrektheit der vom Gastgeber bereitgestellten Informationen und Unterlagen geben die zuständigen Behörden die Registrierungsnummer wieder frei.

(9) Die zuständige Behörde unterrichtet die Gastgeber über die Rechtsbehelfe, die im Zusammenhang mit den gemäß den Absätzen 2 bis 6 und 8 ergriffenen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

(10) Verlangt ein Mitgliedstaat vom Gastgeber die Vorlage weiterer Informationen und Unterlagen gemäß Artikel 5 Absatz 3 und stellt die zuständige Behörde fest, dass ernsthafte Zweifel an der Einhaltung der in Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a genannten nationalen, regionalen oder lokalen Vorschriften bestehen, so kann er die Bestimmungen dieses Artikels auf diese Informationen oder Unterlagen anwenden, sofern die betreffende Anforderung nichtdiskriminierend und verhältnismäßig ist und mit dem Unionsrecht im Einklang steht.

(11) Wenn ein Registrierungsverfahren Anwendung findet, stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass die zuständigen Behörden nach nationalem Recht Anbieter von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anweisen können, die angeforderten Informationen vorzulegen und Angebote zu Einheiten, die ohne Registrierungsnummer oder mit einer ungültigen Registrierungsnummer angeboten werden, oder bei Missbrauch einer Registrierungsnummer, zu entfernen.

Artikel 9

Verpflichtung von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften zur Übermittlung von Tätigkeitsdaten und Registrierungsnummern

(1) Betrifft ein Angebot eine Einheit, die sich in einem Gebiet befindet, das in der in Artikel 13 Absatz 1 Buchstabe b genannten Liste aufgeführt ist, so erheben die Anbieter von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften die Tätigkeitsdaten pro Einheit und übermitteln diese monatlich zusammen mit der entsprechenden, vom Gastgeber angegebenen Registrierungsnummer, der genauen Anschrift der Einheit und der URL des Angebots an die einheitliche digitale Zugangsstelle des Mitgliedstaats, in dem sich die Einheit befindet. Diese Übermittlung erfolgt über Maschine-zu-Maschine-Kommunikation.

(2) Abweichend von Absatz 1 übermitteln kleine oder sehr kleine Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften, die im vorangegangenen Quartal einen monatlichen Durchschnitt von mindestens 4 250 Angeboten in der Union nicht erreicht haben, die Tätigkeitsdaten pro Einheit zusammen mit der entsprechenden Registrierungsnummer, der genauen Anschrift der Einheit und der URL des Angebots am Ende des Quartals per Maschine-zu-Maschine-Kommunikation oder manuell im Einklang mit dem nationalen Recht an die einheitliche digitale Zugangsstelle des Mitgliedstaats, in dem sich die Einheit befindet.

(3) Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften stellen auf der Grundlage der von den Gastgebern bereitgestellten Informationen sicher, dass die Datensätze, die sie den zuständigen Behörden gemäß diesem Artikel übermitteln, vollständig und zutreffend sind.

Artikel 10

Einrichtung und Funktionen einheitlicher digitaler Zugangsstellen

(1) Hat ein Mitgliedstaat ein oder mehrere Registrierungsverfahren gemäß Artikel 4 Absatz 1 eingerichtet, so richtet er eine einheitliche digitale Zugangsstelle für den Empfang und die Weiterleitung von Tätigkeitsdaten, der genauen Anschrift der Einheit und der URL der Angebote ein, die von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften gemäß Artikel 9 übermittelt werden. Der Mitgliedstaat legt fest, welche Behörde für den Betrieb der einheitlichen digitalen Zugangsstelle zuständig ist.

(2) Die in Absatz 1 genannte einheitliche digitale Zugangsstelle hat folgende Funktionen aufzuweisen:

a)

Bereitstellung einer technischen Schnittstelle für Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften, die sowohl die Maschine-zu-Maschine-Übermittlung als auch die manuelle Übermittlung von Tätigkeitsdaten, der entsprechenden Registrierungsnummer und der URL der Angebote ermöglicht, welche unter Verwendung einer Anwendungsprogrammierschnittstelle (API) auf der Grundlage der von der Kommission festgelegten technischen Anforderungen eingerichtet wird, um die Interoperabilität zu gewährleisten;

b)

Erleichterung von Stichprobenkontrollen durch Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften gemäß Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe c;

c)

Bereitstellung einer technischen Schnittstelle, über die die in Artikel 12 genannten zuständigen Behörden die von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften übermittelten Tätigkeitsdaten, die entsprechende Registrierungsnummer, die genaue Anschrift der Einheit und die URL von Angeboten empfangen, ausschließlich für die in Artikel 12 Absatz 2 genannten Zwecke für die Einheiten in ihrem Hoheitsgebiet;

d)

Erleichterung des Austauschs der in Artikel 13 genannten Informationen.

(3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die in Absatz 1 genannte einheitliche digitale Zugangsstelle folgende Funktionen aufweist:

a)

Interoperabilität mit den in Artikel 4 Absatz 5 genannten Registern;

b)

eine frei zugängliche und maschinenlesbare Online-Datenbank oder Online-Schnittstelle für die Kontrollen gemäß Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe c und für die Bewertung nach Artikel 8;

c)
die Möglichkeit, die von den Gastgebern gemäß Artikel 5 bereitzustellenden Informationen oder Unterlagen weiterzuverwenden, wenn dieselben Informationen oder Unterlagen von mehreren Registern gemäß Artikel 4 Absatz 5 innerhalb desselben Mitgliedstaats angefordert werden;

d)
Vertraulichkeit, Integrität und Sicherheit der Verarbeitung der von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften gemäß Artikel 9 übermittelten Tätigkeitsdaten und Registrierungsnummern, der genauen Anschriften der Einheiten sowie der URL der Angebote.

(4) Mit der in Absatz 1 genannten einheitlichen digitalen Zugangsstelle ist die automatische, vorübergehende und transiente Verarbeitung personenbezogener Daten zu gewährleisten, die zwingend erforderlich ist, um den in Artikel 12 genannten Behörden Zugang zu den von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften bereitgestellten Tätigkeitsdaten, Registrierungsnummern sowie zur genauen Anschrift der Einheit und zu den URL der Angebote zu ermöglichen.

(5) Die Kommission kann Durchführungsrechtsakte zur Festlegung gemeinsamer technischer Spezifikationen und Verfahren erlassen, um die Interoperabilität von Lösungen für die Funktionsweise der einheitlichen digitalen Zugangsstellen und den nahtlosen Datenaustausch, einschließlich gemeinsamer Spezifikationen zur Festlegung einer standardisierten Struktur der Registrierungsnummern, sicherzustellen. Diese Durchführungsrechtsakte werden gemäß dem in Artikel 16 Absatz 2 genannten Prüfverfahren erlassen.

Artikel 12 **Datenzugang**

(1) Die Mitgliedstaaten erstellen eine Liste der zuständigen Behörden, die für Gebiete zuständig sind, für die ein Registrierungsverfahren gemäß Artikel 4 gilt.

(2) Zugang zu den gemäß Artikel 9 übermittelten Informationen wird der zuständigen Behörde nur gewährt, wenn der Zweck der Verarbeitung in einem der folgendem besteht:

- a)
Überwachung der Einhaltung der Registrierungsverfahren gemäß Artikel 4;
- b)

Umsetzung und Gewährleistung der Einhaltung der Bestimmungen für den Zugang zu und die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften im Einklang mit dem Unionsrecht.

(3) Die gemäß Absatz 1 aufgeführten zuständigen Behörden bewahren die Tätigkeitsdaten auf eine sichere Weise so lange auf, wie dies für die in Absatz 2 genannten Zwecke erforderlich ist, jedoch nicht länger als 18 Monate nach ihrem Eingang. Diese zuständigen Behörden können im Einklang mit den Rechtsvorschriften des betreffenden Mitgliedstaats Tätigkeitsdaten ohne solche Daten, mit denen einzelne Einheiten oder Gastgeber identifiziert werden können, einschließlich Registrierungsnummern und URL der Angebote und einschlägiger Informationen, die gemäß Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a Ziffern i bis iv übermittelt wurden, austauschen, insbesondere mit:

a)

Behörden, die mit der Entwicklung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften über den Zugang zu und die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften beauftragt sind;

b)

Einrichtungen oder Personen, die wissenschaftliche Forschung, Analysetätigkeiten oder die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle durchführen, sofern dies für die Zwecke dieser Tätigkeiten erforderlich ist.

Ungeachtet dessen können die betreffenden zuständigen Behörden die in Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a Ziffern i bis iv genannten Informationen im Einklang mit den Rechtsvorschriften des Mitgliedstaats und vorbehaltlich angemessener Datenschutzgarantien, einschließlich – soweit anwendbar – Artikel 6 Absatz 4 der Verordnung (EU) 2016/679, an die unter Buchstabe a genannten Behörden weitergeben.

(4) Die Mitgliedstaaten benennen die nationale Stelle, die dafür verantwortlich ist, für jede Einheit die gemäß den Artikeln 5 und 9 erhaltenen Tätigkeitsdaten und Registrierungsnummern, die Gemeinde, in der die Einheit angesiedelt ist, und die Höchstzahl der verfügbaren Schlafgelegenheiten, über die die Einheit verfügt, monatlich den nationalen – und gegebenenfalls den regionalen – statistischen Ämtern zu übermitteln und Eurostat diese Daten für die Zwecke der Erstellung von Statistiken im Einklang mit der Verordnung (EG) Nr. 223/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates (23) bereitzustellen. Der Zugang der nationalen oder regionalen statistischen Ämter zu diesen Daten muss angemessenen Datenschutzgarantien unterliegen.

Artikel 19

Inkrafttreten und Geltung

Diese Verordnung tritt am zwanzigsten Tag nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Europäischen Union in Kraft.

Sie gilt ab dem 20. Mai 2026.

Verwaltungsverfahrensgesetz vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2024 (BGBl. I S. 236) m.W.v. 01.01.2025

§ 35a

Vollständig automatisierter Erlass eines Verwaltungsaktes

Ein Verwaltungsakt kann vollständig durch automatische Einrichtungen erlassen werden, sofern dies durch Rechtsvorschrift zugelassen ist und weder ein Ermessen noch ein Beurteilungsspielraum besteht.

Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 24), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 39)

§ 87a

Elektronische Kommunikation

(1) Die Übermittlung elektronischer Dokumente ist zulässig, soweit der Empfänger hierfür einen Zugang eröffnet. Die Übermittlung elektronischer Nachrichten und Dokumente an Finanzbehörden mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder über das besondere elektronische Behördenpostfach ist nicht zulässig, soweit für die Übermittlung ein sicheres elektronisches Verfahren der Finanzbehörden zur Verfügung steht, das den Datenübermittler authentifiziert und die Vertraulichkeit und Integrität des Datensatzes gewährleistet; dies gilt nicht für Gerichte und Staatsanwaltschaften sowie in den Fällen, in denen die Übermittlung an Finanzbehörden mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder über das besondere elektronische Behördenpostfach gesetzlich vorgeschrieben ist. Ein elektronisches Dokument ist zugegangen, sobald die für den Empfang bestimmte Einrichtung es in für den Empfänger bearbeitbarer Weise aufgezeichnet hat; § 122 Absatz 2a sowie die §§ 122a und 123 Satz 2 und 3 bleiben unberührt. Übermittelt die Finanzbehörde Daten, die dem Steuergeheimnis unterliegen, sind diese Daten mit einem geeigneten Verfahren zu verschlüsseln; soweit alle betroffenen Personen schriftlich eingewilligt haben, kann auf eine Verschlüsselung verzichtet

werden. Die kurzzeitige automatisierte Entschlüsselung, die beim Versenden einer De-Mail-Nachricht durch den akkreditierten Diensteanbieter zum Zweck der Überprüfung auf Schadsoftware und zum Zweck der Weiterleitung an den Adressaten der De-Mail-Nachricht erfolgt, verstößt nicht gegen das Verschlüsselungsgebot des Satzes 3. Eine elektronische Benachrichtigung über die Bereitstellung von Daten zum Abruf oder über den Zugang elektronisch an die Finanzbehörden übermittelter Daten darf auch ohne Verschlüsselung übermittelt werden.

(1a) Verhandlungen und Besprechungen können auch elektronisch durch Übertragung in Ton oder Bild und Ton erfolgen. Absatz 1 Satz 4 gilt entsprechend.

(2) Ist ein der Finanzbehörde übermittelter elektronisches Dokument für sie zur Bearbeitung nicht geeignet, hat sie dies dem Absender unter Angabe der für sie geltenden technischen Rahmenbedingungen unverzüglich mitzuteilen. Macht ein Empfänger geltend, er könne das von der Finanzbehörde übermittelte elektronische Dokument nicht bearbeiten, hat sie es ihm erneut in einem geeigneten elektronischen Format oder als Schriftstück zu übermitteln.

(3) Eine durch Gesetz für Anträge, Erklärungen oder Mitteilungen an die Finanzbehörden angeordnete Schriftform kann, soweit nicht durch Gesetz etwas anderes bestimmt ist, durch die elektronische Form ersetzt werden. Der elektronischen Form genügt ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist. Bei der Signierung darf eine Person ein Pseudonym nur verwenden, wenn sie ihre Identität der Finanzbehörde nachweist. Die Schriftform kann auch durch unmittelbare Abgabe der Erklärung in einem elektronischen Formular, das von der Finanzbehörde in einem Eingabegerät oder über öffentlich zugängliche Netze zur Verfügung gestellt wird, ersetzt werden. Bei einer Eingabe über öffentlich zugängliche Netze muss ein elektronischer Identitätsnachweis nach § 18 des Personalausweisgesetzes, nach § 12 des eID-Karte-Gesetzes oder nach § 78 Absatz 5 des Aufenthaltsgesetzes oder durch ein von der Finanzverwaltung eingerichtetes sicheres Identifizierungsverfahren im Sinne des Absatzes 6 erfolgen. Die Finanzbehörde hat dem Erklärenden vor Abgabe der Erklärung nach Satz 4 Gelegenheit zu geben, die gesamte Erklärung auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen; nach der Abgabe ist dem Erklärenden eine elektronische Kopie der Erklärung zu ermöglichen. Im Fall der Datenübermittlung im Auftrag nach § 87d tritt der Auftragnehmer bei Anwendung des Satzes 6 an die Stelle des Erklärenden. Die Schriftform kann auch durch elektronische Übermittlung eines von dem Erklärenden signierten Dokuments an die Finanzbehörde mit der Versandart nach § 5 Absatz 5 des De-Mail-Gesetzes ersetzt werden.

(4) Eine durch Gesetz für Verwaltungsakte oder sonstige Maßnahmen der Finanzbehörden angeordnete Schriftform kann, soweit nicht durch Gesetz etwas anderes bestimmt ist, durch die elektronische Form ersetzt werden. Der elektronischen Form genügt ein elektronischer Verwaltungsakt, der mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder einem qualifizierten elektronischen Siegel versehen ist oder in einem sicheren Verfahren nach Absatz 7 oder Absatz 8 übermittelt oder zum Abruf bereitgestellt wird. Die Schriftform kann auch ersetzt werden durch Versendung einer De-Mail-Nachricht nach § 5 Absatz 5 des De-Mail-Gesetzes, bei der die Bestätigung des akkreditierten Diensteanbieters die erlassende Finanzbehörde als Nutzer des De-Mail-Kontos erkennen lässt. Für von der Finanzbehörde aufzunehmende Niederschriften gelten die Sätze 1 und 3 nur, wenn dies durch Gesetz ausdrücklich zugelassen ist.

(5) Ist ein elektronisches Dokument Gegenstand eines Beweises, wird der Beweis durch Vorlegung oder Übermittlung der Datei angetreten; befindet diese sich nicht im Besitz des Steuerpflichtigen oder der Finanzbehörde, gilt § 97 entsprechend. Für die Beweiskraft elektronischer Dokumente gilt § 371a der Zivilprozessordnung entsprechend.

(6) Soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, ist bei der elektronischen Übermittlung von amtlich vorgeschriebenen Datensätzen an Finanzbehörden ein sicheres Verfahren zu verwenden, das den Datenübermittler authentifiziert und die Vertraulichkeit und Integrität des Datensatzes gewährleistet. Nutzt der Datenübermittler zur Authentifizierung seinen elektronischen Identitätsnachweis nach § 18 des Personalausweisgesetzes, nach § 12 des eID-Karte-Gesetzes oder nach § 78 Absatz 5 des Aufenthaltsgesetzes, so dürfen die dazu erforderlichen Daten zusammen mit den übrigen übermittelten Daten gespeichert und verwendet werden.

(7) Wird ein elektronisch erlassener Verwaltungsakt durch Übermittlung nach § 122 Absatz 2a bekannt gegeben, ist ein sicheres Verfahren zu verwenden, das die übermittelnde Stelle oder Einrichtung der Finanzverwaltung authentifiziert und die Vertraulichkeit und Integrität des Datensatzes gewährleistet. Ein sicheres Verfahren liegt insbesondere vor, wenn der Verwaltungsakt

1.

mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen und mit einem geeigneten Verfahren verschlüsselt ist oder

2.

mit einer De-Mail-Nachricht nach § 5 Absatz 5 des De-Mail-Gesetzes versandt wird, bei der die Bestätigung des akkreditierten Diensteanbieters die erlassende Finanzbehörde als Nutzer des De-Mail-Kontos erkennen lässt.

(8) Wird ein elektronisch erlassener Verwaltungsakt durch Bereitstellung zum Abruf nach § 122a bekannt gegeben, ist ein sicheres Verfahren zu verwenden,

das die für die Datenbereitstellung verantwortliche Stelle oder Einrichtung der Finanzverwaltung authentifiziert und die Vertraulichkeit und Integrität des Datensatzes gewährleistet. Die abrufberechtigte Person hat sich zu authentisieren. Absatz 6 Satz 2 gilt entsprechend.

Bundsmeldegesetz vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

§ 38

Auswahldaten für automatisierte Abrufe und für Datenübermittlungen über Personengruppen

(1) Für automatisierte Abrufe von Daten mittels Personensuche sind aus dem Datenkatalog nach § 34 Absatz 1 Satz 1 folgende Auswahldaten zu verwenden:

1.

hinsichtlich des Namens

a)

der Familienname und mindestens ein Vorname,

b)

ein früherer Name und mindestens ein Vorname,

c)

der Ordensname oder

d)

der Künstlername sowie

2.

zusätzlich zu den Angaben nach Nummer 1

a)

eine Anschrift oder

b)

ein Wohnort und mindestens eines der folgenden Daten:

aa)

Straße,

bb)

Geburtsdatum,

cc)

Geburtsort sowie bei Geburt im Ausland auch den Staat,

dd)

Geschlecht,

ee)

Sterbedatum,

ff)

Sterbeort sowie bei Versterben im Ausland auch den Staat.

Die AZR-Nummer darf in den Fällen und nach Maßgabe des § 10 Absatz 4 Satz 1 und 2 Nummer 4 des AZR-Gesetzes nur zum Zweck der eindeutigen Zuordnung als zusätzliches Auswahldatum verwendet werden. Für Familiennamen, frühere Namen und Vornamen sowie für Ordens- und Künstlernamen ist eine phonetische Suche zulässig.

(2) Für automatisierte Abrufe und für Ersuchen um Übermittlung von Daten mittels freier Suche sollen vorbehaltlich des Satzes 2 verwenden:

1.

die in § 34 Absatz 4 Satz 1 genannten Behörden alle verfügbaren Daten nach § 34 Absatz 1 Satz 1 und die Daten nach § 34 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3,

2.

alle übrigen öffentlichen Stellen nur die verfügbaren Daten nach § 34 Absatz 1 Satz 1.

Die Daten beigeschriebener Personen nach § 34 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11, 13 und 14, das Datum des letzten Wegzugs aus einer Wohnung im Inland und das Datum des letzten Zuzugs aus dem Ausland nach § 34 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 sowie Auskunftssperren nach § 51 und bedingte Sperrvermerke nach § 52 sind als Auswahldaten nicht zulässig. Für Familiennamen, frühere Namen und Vornamen sowie für Ordens- und Künstlernamen ist eine phonetische Suche zulässig.

(3) Die Verwendung von weiteren Auswahldaten nach den Absätzen 1 und 2 ist zulässig, soweit dies durch Bundes- oder Landesrecht bestimmt ist, in dem auch Anlass und Zweck des Abrufs festgelegt sind.

(4) Werden auf Grund eines automatisierten Abrufs die Datensätze mehrerer Personen angezeigt, darf die abrufberechtigte Stelle diese Daten nur in dem Umfang verwenden, der zur Erfüllung der ihr durch Rechtsvorschrift übertragenen Aufgaben erforderlich ist. Nicht erforderliche Daten sind unverzüglich zu löschen.

(5) Die abrufende Stelle kann für den Fall einer neutralen Antwort auf eine weitere Bearbeitung der Anfrage durch die Meldebehörde verzichten. Die Pflicht zur unverzüglichen Unterrichtung der veranlassenden Stelle nach § 34 Absatz 5 Satz 1 und 3 bleibt unberührt.

Telekommunikation-Digitale-Dienste-Datenschutz-Gesetz (TDDDG) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1982), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2021 (BGBl. I S. 3544) geändert worden ist

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Die Begriffsbestimmungen des Telekommunikationsgesetzes, des Digitale-Dienste-Gesetzes und der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) gelten auch für dieses Gesetz, soweit in Absatz 2 keine abweichende Begriffsbestimmung getroffen wird.

(2) Im Sinne dieses Gesetzes ist oder sind

1.

„Anbieter von digitalen Diensten“ jede natürliche oder juristische Person, die eigene oder fremde digitale Dienste erbringt, an der Erbringung mitwirkt oder den Zugang zur Nutzung von eigenen oder fremden digitalen Diensten vermittelt,

2.

„Bestandsdaten“ im Sinne des Teils 3 dieses Gesetzes die personenbezogenen Daten, deren Verarbeitung zum Zweck der Begründung, inhaltlichen Ausgestaltung oder Änderung eines Vertragsverhältnisses zwischen dem Anbieter von digitalen Diensten und dem Nutzer über die Nutzung von digitalen Diensten erforderlich ist,

3.

„Nutzungsdaten“ die personenbezogenen Daten eines Nutzers von digitalen Diensten, deren Verarbeitung erforderlich ist, um die Inanspruchnahme von digitalen Diensten zu ermöglichen und abzurechnen; dazu gehören insbesondere

a)

Merkmale zur Identifikation des Nutzers,

b)

Angaben über Beginn und Ende sowie über den Umfang der jeweiligen Nutzung und

c)

Angaben über die vom Nutzer in Anspruch genommenen digitalen Dienste,

4.

„Nachricht“ jede Information, die zwischen einer endlichen Zahl von Beteiligten über einen Telekommunikationsdienst ausgetauscht oder weitergeleitet wird; davon ausgenommen sind Informationen, die als Teil eines Rundfunkdienstes über ein öffentliches Telekommunikationsnetz an die Öffentlichkeit weitergeleitet werden, soweit die Informationen nicht mit dem identifizierbaren Nutzer, der sie erhält, in Verbindung gebracht werden können,

5.

„Dienst mit Zusatznutzen“ jeder von einem Anbieter eines Telekommunikationsdienstes bereitgehaltene zusätzliche Dienst, der die Verarbeitung von Verkehrsdaten oder anderen Standortdaten als Verkehrsdaten in einem Maße erfordert, das über das für die Übermittlung einer Nachricht oder für die Entgeltabrechnung des Telekommunikationsdienstes erforderliche Maß hinausgeht,

6.

„Endeinrichtung“ jede direkt oder indirekt an die Schnittstelle eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes angeschlossene Einrichtung zum Aussenden, Verarbeiten oder Empfangen von Nachrichten; sowohl bei direkten als auch bei indirekten Anschlüssen kann die Verbindung über Draht, optische Faser oder elektromagnetisch hergestellt werden; bei einem indirekten Anschluss ist zwischen der Endeinrichtung und der Schnittstelle des öffentlichen Netzes ein Gerät geschaltet.

Personalausweisgesetz (PAuswG) vom 18. Juni 2009 (BGBl. I S. 1346), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

§ 18

Elektronischer Identitätsnachweis

(1) Der Personalausweisinhaber, der mindestens 16 Jahre alt ist, kann den elektronischen Identitätsnachweis dazu verwenden, seine Identität gegenüber öffentlichen und nichtöffentlichen Stellen elektronisch nachzuweisen. Dies gilt auch dann, wenn er für eine andere Person, ein Unternehmen oder eine Behörde handelt. Abweichend von Satz 1 ist der elektronische Identitätsnachweis ausgeschlossen, wenn die Voraussetzungen des § 3a Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, des § 87a Abs. 1 Satz 1 der Abgabenordnung oder des § 36a Abs. 1 des Ersten Buches Sozialgesetzbuch nicht vorliegen.

(2) Der elektronische Identitätsnachweis erfolgt durch Übermittlung von Daten

- 1.

aus dem elektronischen Speicher- und Verarbeitungsmedium des Personalausweises oder

- 2.

aus einem elektronischen Speicher- und Verarbeitungsmedium in einem mobilen Endgerät.

Dabei sind dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung von Datenschutz und Datensicherheit zu treffen, die insbesondere die Vertraulichkeit und Unversehrtheit der Daten gewährleisten.

Im Falle der Nutzung allgemein zugänglicher Netze sind Verschlüsselungsverfahren anzuwenden. Die Nutzung des elektronischen Identitätsnachweises durch eine andere Person als den Personalausweisinhaber ist unzulässig.

(3) Das Sperrmerkmal und die Angabe, ob der elektronische Identitätsnachweis gültig ist, sind zur Überprüfung, ob ein gesperrter oder abgelaufener elektronischer Identitätsnachweis vorliegt, immer zu übermitteln. Folgende weitere Daten können übermittelt werden:

1.

Familiennamen,

1a.

Geburtsnamen,

2.

Vornamen,

3.

Doktorgrad,

4.

Tag der Geburt,

5.

Ort der Geburt,

6.

Anschrift,

6a.

im amtlichen Gemeindeverzeichnis verwendeter eindeutiger Gemeindeschlüssel,

6b.

Abkürzung für die Staatsangehörigkeit,

7.

Dokumentenart,

7a.

letzter Tag der Gültigkeitsdauer,

8.

dienste- und kartenspezifisches Kennzeichen,

9.

Abkürzung „D“ für Bundesrepublik Deutschland,

10.

Angabe, ob ein bestimmtes Alter über- oder unterschritten wird,

11.

Angabe, ob ein Wohnort dem abgefragten Wohnort entspricht, und

12.

Ordensnamen, Künstlernamen.

(4) Die Daten werden nur übermittelt, wenn der Diensteanbieter ein gültiges Berechtigungszertifikat an den Inhaber des elektronischen Identitätsnachweises übermittelt und dieser in der Folge seine Geheimnummer eingibt. Der Diensteanbieter muss dem Inhaber des elektronischen Identitätsnachweises vor dessen Eingabe der Geheimnummer die Gelegenheit bieten, die folgenden Daten einzusehen:

1.

Name, Anschrift und E-Mail-Adresse des Diensteanbieters,

2.

Kategorien der zu übermittelnden Daten nach Absatz 3 Satz 2,

3.

(weggefallen)

4.

Hinweis auf die für den Diensteanbieter zuständigen Stellen, die die Einhaltung der Vorschriften zum Datenschutz kontrollieren,

5.

letzter Tag der Gültigkeitsdauer des Berechtigungszertifikats.

(5) Die Übermittlung ist auf die im Berechtigungszertifikat genannten Datenkategorien beschränkt.

(6) Personalausweisbehörden dürfen im Rahmen der Änderung der Anschrift auf dem elektronischen Speicher- und Verarbeitungsmedium nach einer elektronischen Anmeldung gemäß § 23a des Bundesmeldegesetzes einen elektronischen Identitätsnachweis durchführen und hierzu ein hoheitliches Berechtigungszertifikat verwenden.

Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung (VwVfG Bln) vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2024 (GVBl. S. 465, 473) geändert worden ist

§ 8

Vollstreckung; Verordnungsermächtigung

(1) Für das Vollstreckungsverfahren der Behörden Berlins gilt das Verwaltungsvollstreckungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 201-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.

(2) § 7 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes gilt mit der Maßgabe, dass für Maßnahmen im Straßenverkehr auch die Polizei Berlin, die Bezirksämter von Berlin und die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Vollzugsbehörden sind.

(3) § 10 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes gilt mit der Maßgabe, dass

1.

die Vollzugsbehörde

a)

die Handlung auch selbst vornehmen kann,

b)

dem Pflichtigen mit oder nach der Festsetzung des Zwangsmittels in besonderen Einzelfällen eine Vorauszahlung bis zur Höhe der voraussichtlich entstehenden Kosten einer Ersatzvornahme auferlegen kann,

2.

Rechtsbehelfe gegen die Leistungsbescheide zur Erhebung der Kosten der Ersatzvornahme oder der Vorauszahlung keine aufschiebende Wirkung haben. Die Anordnung und Durchsetzung der Vorauszahlung hindert nicht die Anwendung des Zwangsmittels. In den Fällen des § 6 Absatz 2 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes ist von der Auferlegung einer Vorauszahlung abzusehen.

(4) § 11 Absatz 1 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes gilt mit der Maßgabe, dass ein Zwangsgeld auch zur Durchsetzung vertretbarer Handlungen verhängt werden kann. § 11 Absatz 1 Satz 2 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes findet keine Anwendung. § 11 Absatz 3 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes gilt mit der Maßgabe, dass die Höhe des Zwangsgeldes höchstens 100 000 Euro beträgt.

(5) § 12 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes gilt mit der Maßgabe, dass die Selbstvornahme bereits eine Form der Ersatzvornahme ist.

(6) § 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 dem Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juni 2019 (GVBl. S. 284) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung erhoben werden.

(7) 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.

(8) 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 7 entsteht, geteilt durch die Anzahl aller in diesem Zeitraum von diesen Anordnungsbehörden übermittelten Vollstreckungsanordnungen.

(9) 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.

(10) Die Höhe der Vollstreckungspauschale ist durch die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung nach Maßgabe des Absatzes 8 alle drei Jahre zu überprüfen. Sie ist durch Rechtsverordnung nach Absatz 9 anzupassen, wenn die nach Maßgabe des Absatzes 3 berechnete Vollstreckungspauschale mehr als 20 Prozent von der Vollstreckungspauschale in der geltenden Fassung abweicht.

(11) Die juristischen Personen nach Absatz 7 sind nicht berechtigt, die Vollstreckungsschuldnerin oder den Vollstreckungsschuldner mit der Vollstreckungspauschale zu belasten.

(12) Die Vollstreckungspauschale nach Absatz 7 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.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329) geändert worden ist

§ 10

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

1.

der Anspruch eines die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers auf Ersatz seiner Ausgaben zur Erhaltung oder nötigen Verbesserung des Grundstücks, im Falle der Zwangsversteigerung jedoch nur, wenn die Verwaltung bis zum

Zuschlag fort dauert und die Ausgaben nicht aus den Nutzungen des Grundstücks erstattet werden können;

1a.

im Falle einer Zwangsversteigerung, bei der das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners eröffnet ist, die zur Insolvenzmasse gehörenden Ansprüche auf Ersatz der Kosten der Feststellung der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt; diese Kosten sind nur zu erheben, wenn ein Insolvenzverwalter bestellt ist, und pauschal mit vier vom Hundert des Wertes anzusetzen, der nach § 74a Abs. 5 Satz 2 festgesetzt worden ist;

2.

bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Absatz 1 und 2 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5 vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet;

3.

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

4.

die Ansprüche aus Rechten an dem Grundstück, soweit sie nicht infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind, einschließlich der Ansprüche auf Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind; Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen, insbesondere Zinsen, Zuschläge, Verwaltungskosten oder Rentenleistungen,

genießen das Vorrecht dieser Klasse nur wegen der laufenden und der aus den letzten zwei Jahren rückständigen Beträge;

5.

der Anspruch des Gläubigers, soweit er nicht in einer der vorhergehenden Klassen zu befriedigen ist;

6.

die Ansprüche der vierten Klasse, soweit sie infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind;

7.

die Ansprüche der dritten Klasse wegen der älteren Rückstände;

8.

die Ansprüche der vierten Klasse wegen der älteren Rückstände.

(2) Das Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück besteht auch für die Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung.

(3) Für die Vollstreckung mit dem Range nach Absatz 1 Nummer 2 genügt ein Titel, aus dem die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind. Soweit die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit nicht aus dem Titel zu erkennen sind, sind sie in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen.