

19. Wahlperiode

## Änderungsantrag

der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD

**zur Vorlage – zur Beschlussfassung – Wohnraumsicherungsgesetz, Drucksache 19/3072,**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/3072 – wird mit folgenden Änderungen angenommen:

1. Artikel 2 „Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes“ wird wie folgt geändert:

a) Nummer 2 wird wie folgt neu gefasst:

„In § 4 wird in Absatz 1 das Wort ‚kann‘ durch das Wort ‚soll‘ ersetzt und nach dem Wort ‚Verfügungsberechtigte‘ das Wort ‚unverzüglich‘ eingefügt.“

b) Nummer 3 wird wie folgt neu gefasst:

„In § 7 Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Die Räumung ist erst für einen Zeitpunkt anzuordnen, zu dem Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.“

2. Artikel 3 „Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes“ wird wie folgt geändert:

a) Nummer 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Nach § 3 Absatz 2 Satz 3 wird folgender Satz 4 eingefügt:

„Diese Ausnahme ist auch für Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden.“

Außerdem wird in § 3 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 am Ende der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgende Nummer 4 neu eingefügt:

„4. bei Beseitigung von Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern anzuerkennen, sofern dort in angemessener Frist Wohnraum in mindestens gleichem Umfang errichtet wird.“

Im anschließenden Satz werden die Worte „In den Fällen der Nummern 2 und 3“ ersetzt durch die Worte „In den Fällen der Nummern 2, 3 und 4“.

b) Nummer 4 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 5 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Nr. 3 werden nach den Wörtern „im Sinne von Absatz 8“ die Wörter „Nachweise zum aktuellen und vergangenen Gas-, Wärme-, Strom- und/oder Wasserverbrauch pro Wohneinheit“ eingefügt.

b) In Absatz 5 Satz 1 werden nach dem Wort „Bezirksamts“ die Wörter „und den von ihnen Beauftragten“ und nach dem Wort „Wohnräume“ die Wörter „zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz“ eingefügt.“

3. Es wird ein neuer Artikel 4 mit folgendem Inhalt eingefügt:

#### „Artikel 4

#### Gesetz zur Errichtung eines Wohnungs- und Mietenkatasters (WMKG Be)

#### § 1 Zweck

Zweck des Gesetzes ist die methodische Erhebung und Sammlung, Aufbereitung, Darstellung und Auswertung von Daten und Fakten als statistisches und verwaltungsorganisatorisches Mittel zur Erfüllung landesrechtlicher Aufgaben, zur Berücksichtigung der in § 1 Absätze 5 und 6 BauGB genannten Belange bei der Bauleitplanung sowie zur Durchführung und Überwachung des Wohnraumgesetzes (WoG Bln), des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WoAufG Bln) und des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG). Ferner dient das Gesetz der Prüfung, ob unbeschadet der erforderlichen Durchsetzung im ordentlichen Rechtsweg tatsächliche Anhaltspunkte für eine Abweichung von bundesgesetzlichen Begrenzungen der zulässigen Miethöhe oder für einen Verstoß gegen § 5 WiStG oder § 291 StGB vorliegen. Die zivilrechtliche Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche ist nicht Zweck dieses Gesetzes und bleibt dem Rechtsweg vorbehalten.

#### § 2 Wohnungs- und Mietenkataster

(1) Zu den in § 1 genannten Zwecke führt die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung ein zentrales, digitales Wohnungs- und Mietenkataster (Wohnungskataster).

(2) In das Wohnungskataster sind sämtliche im Land Berlin belegenen Mieteinheiten zum dauerhaften Gebrauch zu Wohnzwecken (Mietwohnung) durch die jeweiligen Verfügungsberechtigten einzutragen. Eintragungspflichtig ist die Person, die die Mietwohnung als Vermieterin oder Vermieter aufgrund eines Mietverhältnisses entgeltlich zum Gebrauch überlässt. Untervermieterinnen und Untervermieter sind hinsichtlich des von ihnen begründeten Untermietverhältnisses eintragungspflichtig. Beauftragte natürliche oder juristische Personen können die Eintragung im Namen der eintragungspflichtigen Person vornehmen; deren Verantwortlichkeit bleibt unberührt. Die Eintragungspflicht umfasst folgende Angaben:

1. die vollständige Adresse der Mietwohnung inklusive Straße, Hausnummer und Postleitzahl,
2. die Angabe der Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung in Quadratmetern, Raumstruktur und Grundausstattung,
3. den Namen und die Anschrift des Vermieters,
4. die Zahl der Haushaltsangehörigen,
5. das Datum und die Art des Wohnberechtigungsscheins,
6. den Beginn und die vereinbarte Dauer des Mietverhältnisses,
7. die Höhe der vereinbarten Nettokaltmiete sowie die aktuelle Zusammensetzung der Bruttowarmmiete (Betriebskostenvorauszahlung, Heizkostenvorauszahlung, Wasserkostenvorauszahlung),
8. die Höhe etwaiger Modernisierungsumlagen und
9. die Höhe der auf die Wohnung entfallenden Grundsteuer.

(3) Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung der Datenkatalog nach Absatz 2 zu konkretisieren, aber nicht zu erweitern, soweit dies für die Erreichung des Gesetzeszwecks erforderlich ist.

(4) Die Eintragung ist spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme des Regelbetriebs des Katasters vollständig und wahrheitsgemäß digital vorzunehmen. Änderungen in den Angaben nach Absatz 2 sind innerhalb eines Monats nach ihrem Eintritt zu aktualisieren.

(5) Die Eintragung erfolgt über eine von der für das Wohnungs- und Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung bereitgestellten digitalen Schnittstelle oder ein digitales Portal. Die Verfügungsberechtigten haben im Falle eines digitalen Portals die Angaben nach Absatz 2 über standardisierte digitale Formulare einzutragen. Für diesen Fall ist eine Uploadfunktion für Massendaten größerer Wohnungsbestände zur Verfügung zu stellen. Die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann in begründeten Einzelfällen den Verfügungsberechtigten verpflichten, die gemachten Eintragungen zu plausibilisieren.

(6) Verantwortliche für das Wohnungskataster im Sinne des Artikels 4 Nummer 7 DSGVO ist die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung. Von den nach Absatz 2 erhobenen Daten dürfen von der für Wohnen und Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung

1. für die Zwecke der Erstellung einer Statistik die Daten nach Absatz 2 Nummern 1, 2, 4 und 7,
2. für die Zwecke der Bauleitplanung die Daten nach Absatz 2 Nummern 1, 2, 4, 5, 7 und 8,
3. für die Zwecke der Durchführung und Überwachung des Wohnraumgesetzes die Daten nach Absatz 2 Nummern 1 bis 7,
4. für die Zwecke der Durchführung und Überwachung des Wohnungsaufsichtsgesetzes die Daten nach Absatz 2 Nummer 1 bis 4 und 8,
5. für die Zwecke der Durchführung und Überwachung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes die Daten nach Absatz 2 Nummern 1 bis 4 und 6 bis 8,
6. für die Zwecke der Prüfung, ob unbeschadet der erforderlichen Durchsetzung im ordentlichen Rechtsweg tatsächliche Anhaltspunkte für eine Abweichung von bundesgesetzlichen Begrenzungen der zulässigen Miethöhe vorliegen die Daten nach Absatz 2 Nummern 1 bis 9 und
7. für die Zwecke der Anwendung und des Vollzugs des § 5 WiStrG und des § 291 StGB die Daten nach Absatz 2 Nummern 1 bis 9

an die jeweils dafür zuständigen Stellen übermittelt und dort nur für die bezeichneten Zwecke verarbeitet werden, soweit dies zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben erforderlich ist. Ein allgemeiner Zugang der Öffentlichkeit zu personenbezogenen oder wohnungsbezogenen Einzeldaten des Wohnungskatasters ist ausgeschlossen.

(7) Die Senatsverwaltung darf die in Absatz 2 bezeichneten Daten erheben, speichern, aktualisieren, abgleichen, auswerten und nach Maßgabe des § 3 übermitteln, soweit dies zur Erfüllung der in § 1 genannten Aufgaben erforderlich ist. Mietverhältnisbezogene personenbezogene Daten sind zwei Jahre nach Beendigung des Mietverhältnisses zu löschen oder für statistische Zwecke zu anonymisieren.

(8) Die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen zur technischen Ausgestaltung, zum Verfahren der digitalen Datenerfassung, zur Authentifizierung der Vermieterinnen und Vermieter sowie zu den Anforderungen an die elektronischen Dokumente nach Absatz 5 treffen.

### § 3 Überprüfung der Daten im Wohnungs- und Mietenkataster

(1) Die im Wohnungskataster nach § 2 erfassten Daten dürfen von der für das Wohnungs- und Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung im Rahmen ihrer Leitungsaufgaben (Artikel 67 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 der Verfassung von Berlin) zur Sicherung der Datenqualität und zur zweckgebundenen Vorprüfung darauf ausgewertet werden, ob tatsächliche Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit einer weitergehenden Prüfung durch die nach § 2 Absatz 6 jeweils zuständigen Stellen bestehen. Die Vorprüfung beschränkt sich, unbeschadet der Aufgaben der im Übrigen zuständigen Stellen, auf eine Plausibilitäts- und Auffälligkeitsprüfung im Hinblick auf die in § 1 genannten Zwecke. Sie begründet keine Entscheidung über die Vereinbarkeit eines Sachverhalts mit den in § 1 genannten Regelungen und keine Entscheidung über Bestand, Höhe oder Durchsetzbarkeit zivilrechtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis.

(2) Ergeben sich aus der Vorprüfung nach Absatz 1 tatsächliche signifikante Anhaltspunkte, die für die Wahrnehmung einer in § 1 genannten landesrechtlichen Aufgabe, auch solche im Sinne der Artikel 83 f. des Grundgesetzes, erheblich sein können, teilt die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung diese Anhaltspunkte sowie die hierfür erforderlichen Daten den Verfügungsberechtigten sowie den jeweils nach Landesrecht zuständigen Stellen mit, soweit dies zur Erfüllung landesrechtlicher gesetzlicher Aufgaben, insbesondere zur Prüfung der Einleitung eines Bußgeldverfahrens oder eines Ermittlungsverfahrens, erforderlich ist. Die abschließende rechtliche Prüfung und Entscheidung obliegt der jeweils zuständigen Stelle. Die Befugnisse und Zuständigkeiten der Zivilgerichte, Bußgeldbehörden und Strafverfolgungsbehörden bleiben unberührt.

(3) Die Verpflichtung zur Eintragung und Aktualisierung der nach § 2 erforderlichen objektbezogenen und mietverhältnisbezogenen Basisdaten darf von den Verfügungsberechtigten nur dann und nur insoweit verweigert werden, wie die Eintragung oder Aktualisierung sie selbst oder einen der in § 383 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde. Wenn und soweit Eintragungen oder Aktualisierungen nach Satz 1 verweigert werden, darf die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung diese Tatsache sowie die hiervon betroffenen Datenkategorien den zuständigen Stellen zur Berücksichtigung der Zwecke nach § 1 mitteilen und anregen, die erforderlichen Daten bei Dritten zu erfragen oder im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Befugnisse auf andere Weise zu erheben.

#### § 4 Ordnungswidrigkeiten, Bußgelder

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 2 Absatz 2 eine Mietwohnung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig in das Wohnungskataster einträgt,
2. entgegen § 2 Absatz 4 Satz 2 Änderungen in den nach § 2 Absatz 2 genannten Angaben nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig aktualisiert,
3. entgegen § 2 Absatz 5 die dort genannten Unterlagen nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig als elektronische Dokumente hinterlegt,
4. einer vollziehbaren Anordnung der für das Wohnungs- und Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung, die der Durchführung, Prüfung oder Überwachung nach diesem Gesetz dient, nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

(3) Bei wiederholten oder besonders gewichtigen Verstößen kann die Geldbuße bis zu 100.000 Euro betragen. Ein solcher Fall liegt in der Regel vor, wenn

1. der Verstoß trotz schriftlicher Beanstandung fortgesetzt wird,
2. der Verstoß eine erhebliche Anzahl von Mietwohnungen betrifft oder

3. durch unrichtige oder unvollständige Angaben die Prüfung nach § 3 erheblich erschwert wird.

(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung.

(5) Bei der Bemessung der Geldbuße sind insbesondere zu berücksichtigen

1. Art, Schwere, Dauer und Häufigkeit des Verstoßes,
2. der Grad des Verschuldens,
3. die Anzahl der betroffenen Mietwohnungen,
4. die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der oder des Verfügungsberechtigten.

(6) Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil übersteigen, den die oder der Verfügungsberechtigte aus dem Verstoß gezogen hat.“

3. Der bisherige Artikel 4 wird zu Artikel 5.

### ***Begründung:***

#### **Zu 1.**

Die im Ursprungsentwurf enthaltenen Änderungen der Quadratmeterzahlen entfallen.

#### **Zu 2.**

a)

Durch die Änderung in Absatz 2 entfällt die Pflicht zur Einhaltung einer Anfangsmiete für Ersatzwohnraum gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 ZwVbG i.V.m. § 3 Absatz 4 ZwVbVO. Ein- und Zweifamilienhäuser machen einen geringen Anteil am Berliner Mietwohnungsmarkt aus. Es ist davon auszugehen, dass Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt werden.

Mit der gleichen Begründung erfolgt die Aufnahme in überwiegenden schutzwürdigen privaten Interessen, da bei der Beseitigung eines Objektes dort in der Regel ein neues Objekt in mindestens gleichem Umfang hergestellt wird. Insofern ist es zweckmäßig, entsprechende Ausnahmetatbestände in das Gesetz aufzunehmen.

b)

Das Wohnraumsicherungsgesetz will den Bezirken u.a. effektivere Mittel zur Bekämpfung der Zweckentfremdung im Land Berlin zur Verfügung stellen. Die mit Zwangsmitteln erzwingbare Vorlage von Nachweisen über Verbräuche wie Strom, Wasser, Gas seitens der Bezirksämter von den in § 5 (2) genannten stellt ein solches Mittel dar.

Daher ist diese Ergänzung als Buchstabe a) einzufügen und die bisherige Änderung unter Nummer 4 in der Drucksache wird zu Buchstabe b).

### **Zu 3.**

#### **I. Anlass und Zielsetzung**

Mit dem Gesetz zur Errichtung eines Wohnungs- und Mietenkatasters (WMKG Be) schafft das Land Berlin eine einheitliche, digitale und methodisch belastbare Informationsgrundlage über die tatsächlichen Wohn- und Mietverhältnisse im Land Berlin. Ziel ist es, der öffentlichen Hand die zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben erforderlichen Daten aufzubereiten und auszuwerten, um gesetzliche Vorgaben wirksam, gleich und nachvollziehbar anwenden und überwachen zu können.

Das Gesetz reagiert auf einen Steuerungsbedarf. In einem angespannten Wohnungsmarkt reichen anlassbezogene Einzelfallinformationen, fragmentierte Datenbestände und uneinheitliche Erhebungen nicht aus, um die rechtlich vorgegebenen Aufgaben der Bauleitplanung, der Wohnungsaufsicht, der Zweckentfremdungsaufsicht, der sozialen Wohnraumversorgung sowie der Anwendung und des Vollzugs mietspreisrechtlicher Vorschriften wirksam zu erfüllen. Das Wohnungskataster bündelt deshalb Informationen, die bislang nur punktuell vorliegen, und macht sie in einer standardisierten, digital auswertbaren und rechtlich zweckgebundenen Form für die zuständigen Stellen nutzbar.

Zentraler Leitgedanke des Gesetzes ist, dass die Anwendung und Durchsetzung rechtlicher Vorgaben eine hinreichend vollständige, aktuelle und überprüfbare Tatsachengrundlage voraussetzt. Dies gilt in besonderer Weise für die bauplanungsrechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuchs. § 1 Absatz 3 BauGB verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. § 1 Absatz 5 und 6 BauGB verlangt zudem, bei der Bauleitplanung insbesondere die sozialen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Anforderungen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Klimaschutzes und der Daseinsvorsorge in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die bundesgesetzlichen Begrenzungen der zulässigen Miethöhe, die Regelungen zur Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG und zum Mietwucher nach § 291 StGB sowie die Durchführung und Überwachung des Wohnraumgesetzes Berlin, des Wohnungsaufsichtsgesetzes und des Zweckentfremdungsverbotsrechts wirken, wenn Verstöße erkannt, geprüft und an die zuständigen Stellen übermittelt werden können. Das Gesetz schafft hierfür kein neues materielles Mietpreisrecht des Landes. Es betrifft insbesondere nicht die zivilrechtliche Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis. Es stellt vielmehr eine statistische und verwaltungsorganisatorische Infrastruktur bereit, um die für die Anwendung und den Vollzug geltenden Rechts erforderlichen Tatsachen zu erheben.

#### **II. Wesentlicher Inhalt des Gesetzes**

Das Gesetz sieht die Errichtung eines zentralen, digitalen Wohnungs- und Mietenkatasters durch die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung vor. In das Kataster sind sämtliche im Land Berlin belegenen Mietwohnungen durch die jeweiligen Verfügungsberechtigten einzutragen. Die Eintragungspflicht umfasst die zur Erreichung des Gesetzeszwecks

erforderlichen Angaben zur Wohnung und zum Mietverhältnis. Konkretisierungen zum Datenkatalog werden durch Rechtsverordnung bestimmt, soweit dies für die Erreichung des Gesetzeszwecks erforderlich ist.

Das Gesetz regelt die Frist für die erstmalige Eintragung, Aktualisierungspflichten, digitale Schnittstellen und Portale, die Möglichkeit zur Anforderung ergänzender Unterlagen zur Glaubhaftmachung sowie die Verarbeitung und Auswertung der gespeicherten Daten. Zugleich enthält es datenschutzrechtliche Sicherungen. Ein allgemeiner Zugang der Öffentlichkeit zu personenbezogenen oder wohnungsbezogenen Einzeldaten ist ausgeschlossen. Personenbezogene Daten sind zu löschen oder zu anonymisieren, sobald sie für die gesetzlichen Zwecke nicht mehr erforderlich sind. Das Kataster ist nach dem Stand der Technik gegen unbefugten Zugriff zu sichern.

Die im Kataster erfassten Daten werden auf ihre Vereinbarkeit mit den in § 1 genannten Regelungen geprüft. Dabei wird ausdrücklich klargestellt, dass diese Prüfung keine Entscheidung über Bestand, Höhe oder Durchsetzbarkeit zivilrechtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis begründet. Ergeben sich aus der Prüfung tatsächliche Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen die in § 1 genannten Regelungen bzw. einen bauplanungsrechtlich relevanten Planungsbedarf, werden diese Anhaltspunkte den Verfügungsberechtigten sowie den zuständigen Stellen mitgeteilt, soweit dies zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben erforderlich ist. Die Befugnisse und Zuständigkeiten der Zivilgerichte, Bußgeldbehörden und Strafverfolgungsbehörden bleiben unberührt.

Zur Sicherung der Eintragungs-, Aktualisierungs- und Mitwirkungspflichten sieht das Gesetz einen Ordnungswidrigkeitentatbestand mit abgestuftem Bußgeldrahmen vor. Dieser ist auf die Gewährleistung vollständiger, richtiger und aktueller Daten gerichtet und dient damit der Funktionsfähigkeit des Katasters.

### **III. Gesetzgebungskompetenz**

Die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin folgt aus Art. 70 Absatz 1 GG, soweit das Grundgesetz keine Gesetzgebungskompetenz des Bundes begründet. Das WMKG Be ist kein Gesetz des bürgerlichen Rechts und normiert kein materielles Mietpreisrecht. Es ändert weder die mietrechtlichen Vorschriften des BGB noch ordnet es landesrechtliche Rechtsfolgen für die zivilrechtliche Wirksamkeit von Mietvereinbarungen an. Die zivilrechtliche Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche bleibt ausdrücklich unberührt.

Das Gesetz dient der methodischen Erhebung, Sammlung, Aufbereitung, Darstellung und Auswertung von Daten und Fakten als statistisches und verwaltungsorganisatorisches Mittel. Für Statistiken zu Landeszwecken liegt die Gesetzgebungskompetenz beim Land. Art. 73 Absatz 1 Nummer 11 GG weist dem Bund nur die ausschließliche Gesetzgebung über die Statistik für Bundeszwecke zu. Daraus folgt, dass landesbezogene Statistiken und Datengrundlagen zur Erfüllung landesrechtlicher Aufgaben dem Landesgesetzgeber zugeordnet sind.

Nach Art. 83 GG führen die Länder die Bundesgesetze grundsätzlich als eigene Angelegenheit aus, soweit das Grundgesetz nichts anderes bestimmt oder zulässt. Nach Art. 84 Absatz 1 GG regeln die Länder bei der Ausführung von Bundesgesetzen als eigene Angelegenheit die Einrichtung der Behörden und das Verwaltungsverfahren.

Auch für die Bauleitplanung besteht eine tragfähige kompetenzrechtliche Grundlage. Das BauGB verpflichtet die Gemeinden zur Bauleitplanung und zur Berücksichtigung der in § 1

Absatz 5 und 6 BauGB genannten Belange. Die Länder führen Bundesgesetze grundsätzlich als eigene Angelegenheit aus und regeln die hierfür erforderlichen Verwaltungsstrukturen. Das Wohnungs- und Mietenkataster dient insoweit der Bereitstellung der Tatsachengrundlage, die für eine sachgerechte Erfüllung bundesrechtlicher Planungsaufgaben erforderlich ist. Es ersetzt keine bauleitplanerische Abwägung, sondern verbessert deren empirische Grundlage.

Das Gesetz berührt insbesondere das Recht auf informationelle Selbstbestimmung der Betroffenen, die Eigentumsgarantie aus Art. 14 GG und, soweit die Vermietung beruflich oder gewerblich erfolgt, die Berufsfreiheit aus Art. 12 GG. Die Eingriffe sind jedoch durch überwiegende Gemeinwohlbelange gerechtfertigt und verhältnismäßig ausgestaltet.

Die Datenerhebung ist geeignet, die gesetzlichen Zwecke zu erreichen. Sie ist erforderlich, weil mildere Mittel, insbesondere rein freiwillige Angaben, bloße Stichprobenerhebungen oder anlassbezogene Einzelverfahren, die bestehenden Vollzugsdefizite nicht in vergleichbarer Weise beheben können. Sie ist auch angemessen, weil das Gesetz eine strikte Zweckbindung vorsieht.

Die Eigentumsgarantie aus Art. 14 GG und die Berufsfreiheit aus Art. 12 GG stehen der Regelung ebenfalls nicht entgegen. Die Eintragungspflicht betrifft nicht die Substanz des Eigentums, sondern ordnet eine objektbezogene Mitwirkungspflicht für den Vollzug gesetzlicher Aufgaben an.

Zu 4.

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung zu 3.

Berlin, 1. Juli 2026

Stettner Dr. Nas  
und die übrigen Mitglieder  
der Fraktion der CDU

Saleh Aydin Kollatz Schlüsselburg Schulz  
und die übrigen Mitglieder  
der Fraktion der SPD

## Synopse

### Wohnungsaufsichtsgesetz

Fassung Drucksache 19/3072	Geänderte Fassung
§ 4 Anordnung zur Herstellung der Mindestanforderungen	§ 4 Anordnung zur Herstellung der Mindestanforderungen
(1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so soll die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte unverzüglich die Mängel beseitigt.	(1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so soll die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte unverzüglich die Mängel beseitigt.
(2) Diesen Mindestanforderungen ist nicht genügt, wenn  1. innerhalb der Wohnung die Koch- und Heizungsmöglichkeit sowie Wasserversorgung und Ausguss fehlen oder ungenügend sind, 2. die Toilette fehlt oder ungenügend ist, insbesondere der Toilettenraum außerhalb des Hauses liegt, schwer zugänglich ist oder nicht ausreichend groß ist oder nicht elektrisch beleuchtet werden kann oder mehr als einer Wohnung zugeordnet ist, 3. ein ausreichender Wärmeschutz oder ein ausreichender Schallschutz fehlen, 4. Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von weniger als 2 m haben, 5. nicht wenigstens ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine Grundfläche von mindestens 10 Quadratmetern hat, 6. Fußböden, Decken oder Wände dauernd durchfeuchtet sind, 7. ausreichende Tageslicht- und Luftzufuhr nicht gewährleistet sind oder 8. die Möglichkeit, elektrische Beleuchtung oder elektrische Geräte anzuschließen, fehlt oder ungenügend ist.	(2) Diesen Mindestanforderungen ist nicht genügt, wenn  1. innerhalb der Wohnung die Koch- und Heizungsmöglichkeit sowie Wasserversorgung und Ausguss fehlen oder ungenügend sind, 2. die Toilette fehlt oder ungenügend ist, insbesondere der Toilettenraum außerhalb des Hauses liegt, schwer zugänglich ist oder nicht ausreichend groß ist oder nicht elektrisch beleuchtet werden kann oder mehr als einer Wohnung zugeordnet ist, 3. ein ausreichender Wärmeschutz oder ein ausreichender Schallschutz fehlen, 4. Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von weniger als 2 m haben, 5. nicht wenigstens ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine Grundfläche von mindestens <b>9 qm</b> hat, 6. Fußböden, Decken oder Wände dauernd durchfeuchtet sind, 7. ausreichende Tageslicht- und Luftzufuhr nicht gewährleistet sind oder 8. die Möglichkeit, elektrische Beleuchtung oder elektrische Geräte anzuschließen, fehlt oder ungenügend ist.
§ 7 Belegung	§ 7 Belegung
(1) Wohnungen dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern vorhanden ist.	(1) Wohnungen dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens <b>9 qm</b> , <b>für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 qm</b> vorhanden ist.

<p>(2) Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 8 <i>Quadratmetern</i> vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht <i>ausreichend zur Verfügung</i>, muss für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 <i>Quadratmetern</i> vorhanden sein.</p>	<p>(2) Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens <b>6 qm</b>, <b>für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 4 qm</b> vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. <b>Stehen Nebenräume nicht oder offensichtlich nicht ausreichend zur Verfügung, gilt Absatz 1 entsprechend.</b></p>
<p>(3) Die zuständige Behörde kann von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnerinnen und Bewohnern die Räumung überbelegter Wohnungen oder Wohnräume verlangen. Dabei sollen der Zeitpunkt des Einzuges sowie die besonderen persönlichen und familiären Verhältnisse berücksichtigt werden. Wohnungen oder Wohnräume sind im Sinne des Satzes 1 überbelegt, wenn ihre Wohnfläche die im Zeitpunkt des Räumungsverlangens nach den Absätzen 1 oder 2 geltenden Maße nicht erreicht. Die Räumung ist erst für einen Zeitpunkt anzuordnen, in dem Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.</p>	<p>(3) Die zuständige Behörde kann von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnerinnen und Bewohnern die Räumung überbelegter Wohnungen oder Wohnräume verlangen. Dabei sollen der Zeitpunkt des Einzuges sowie die besonderen persönlichen und familiären Verhältnisse berücksichtigt werden. Wohnungen oder Wohnräume sind im Sinne des Satzes 1 überbelegt, wenn ihre Wohnfläche die im Zeitpunkt des Räumungsverlangens nach den Absätzen 1 oder 2 geltenden Maße nicht erreicht. Die Räumung ist erst für einen Zeitpunkt anzuordnen, in dem Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.</p>

### Zweckentfremdungsverbot-Gesetz

Fassung Drucksache 19/3072	Geänderte Fassung
<p>§ 3 Genehmigung</p>	<p>§ 3 Genehmigung</p>
<p>[...] (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</p>	<p>[...] (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</p>

<p>auf der Grundlage eines Gesetzes, insbesondere auch der Regelungen des bürgerlichen Rechts, begrenzt wird, sollen keine Anforderungen an die Miethöhe gestellt werden. <i>Diese Ausnahme gilt auch für Ein- und Zweifamilienhäuser.</i> 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. [...]</p>	<p>auf der Grundlage eines Gesetzes, insbesondere auch der Regelungen des bürgerlichen Rechts, begrenzt wird, sollen keine Anforderungen an die Miethöhe gestellt werden. <b>Diese Ausnahme ist auch für Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden.</b> 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. [...]</p>
<p>(4) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>(4) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<p>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 eine unbillige Härte vor; besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung der Antragstellenden im Land Berlin, soll keine Genehmigung erteilt werden.</p> <p>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>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 eine unbillige Härte vor; besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung der Antragstellenden im Land Berlin, soll keine Genehmigung erteilt werden,</p> <p><b>4. bei Beseitigung von Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern anzuerkennen, sofern dort in angemessener Frist Wohnraum in mindestens gleichem Umfang errichtet wird.</b></p> <p><b>In den Fällen der Nummern 2, 3 und 4</b> 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;">§ 5</p> <p style="text-align: center;">Datenverarbeitung, Auskunfts- und Anzeigepflicht, Betreten der Wohnung</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, einschließlich der Kontrolle über die Einhaltung der Pflichten nach § 5a Absatz 2 und 3, erforderlich ist: [...] 3. Nutzungsnachweise: Nutzungsart, Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu den Räumlichkeiten, einschließlich der Ersatzwohnräume und Unterkünfte im Sinne des § 5a Absatz 2, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege, Gründe für Wohnungsleerstand im Sinne von Absatz 8; [...]</p>	<p>(1) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, folgende Daten zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz, einschließlich der Kontrolle über die Einhaltung der Pflichten nach § 5a Absatz 2 und 3, erforderlich ist: [...] 3. Nutzungsnachweise: Nutzungsart, Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu den Räumlichkeiten, einschließlich der Ersatzwohnräume und Unterkünfte im Sinne des § 5a Absatz 2, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege, Gründe für Wohnungsleerstand im Sinne von Absatz 8 <b>Nachweise zum aktuellen und vergangenen Gas-, Wärme-, Strom- und/oder Wasserverbrauch pro Wohneinheit;</b> [...]</p>

<p>(5) Die in Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 5 genannten Personen und Institutionen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des zuständigen Bezirksamts und den von ihnen Beauftragten zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die befangenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz 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>(5) Die in Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 5 genannten Personen und Institutionen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des zuständigen Bezirksamts und den von ihnen Beauftragten zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die befangenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz 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>
--	--