

Gesetz

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

Vom 29. November 2013
GVBl. Berlin 2013, S. 626

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Soweit die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, darf Wohnraum im Land Berlin oder in einzelnen Bezirken nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zweckentfremdet werden.

(2) 1Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung festzustellen, ob im Land Berlin oder in einzelnen Bezirken die Voraussetzungen für ein Zweckentfremdungsverbot vorliegen. 2Der Senat wird ferner ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen zu treffen über:

1. die Wohnfläche, die Umwandlung von Wohnraum in Nebenräume, die Zusammenlegung von Wohnraum, die Umwidmung von Wohnraum und die überwiegende Wohnnutzung,
2. das Genehmigungsverfahren von zweckfremder Wohnraumnutzung, insbesondere über Ersatzgenehmigungen, Negativatteste und über Nebenbestimmungen,
3. Ausgleichszahlungen, deren Höhe, Berechnung, Zahlungsmodalitäten und Verwendung,
4. die Beseitigung von zweckfremder, ungenehmigter Wohnraumnutzung und das Anordnungsverfahren, auch im Wege des Verwaltungszwangs.

(3) 1Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind. 2Hiervon ausgenommen sind Räumlichkeiten, die zu anderen Zwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung nach Absatz 2 auch entsprechend genutzt werden.

§ 2

Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum

1. zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird;
2. für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird;
3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist;
4. länger als sechs Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

(2) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn

1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Nummer 1 genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung; hierfür hat die oder der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung die Nutzung nach Absatz 1 Nummer 1 dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen;
2. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 für gewerbliche oder berufliche Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 2 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird;

3. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte;
4. Wohnraum zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen objektiven Gründen nicht mehr vermietet werden kann; dasselbe gilt, wenn eine Klage auf 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;
5. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin oder den Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt);
6. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der oder dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient.

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

§ 3 Genehmigung

(1) 1Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. 2Die 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. 3Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.

(2) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(3) Eine im öffentlichen Interesse liegende Zwischennutzung liegt auch zum Zwecke der vorübergehenden Unterbringung von Aussiedlerinnen und Aussiedlern, Asylbewerberinnen und Asylbewerbern und Personengruppen mit vergleichbarem Unterbringungsbedarf – auch bei Vermietung von Wohnraum an soziale Träger – vor.

(4) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben.

(5) 1Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Absatz 1 entscheidet das zuständige Bezirksamt innerhalb von acht Wochen nach Vorlage aller notwendigen Unterlagen durch die oder den Verfügungsberechtigten. 2Durch Anzeige des Bezirksamts gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller kann die Bearbeitungsfrist um weitere sechs Wochen verlängert werden. 3Nach Ablauf der Frist in Satz 1 beziehungsweise Satz 2 gilt die Genehmigung als erteilt.¹

(6) Auf Verlangen ist demjenigen, dem die Genehmigung hätte bekannt gegeben werden müssen, der Eintritt der Genehmigungsfiktion schriftlich zu bescheinigen.

¹ Siehe zum Inkrafttreten § 9 S.2

§ 4

Rückführung von Wohnraum

1Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, so kann das zuständige Bezirksamt verlangen, dass die oder der Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte ihn wieder dauerhaften Wohnzwecken zuführt. 2Das zuständige Bezirksamt kann auch die Räumung verlangen, falls dies erforderlich ist. 3Ist Wohnraum beseitigt oder so verändert worden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, so hat ihn die oder der Verfügungsberechtigte auf Verlangen des zuständigen Bezirksamts auf eigene Kosten in einem entsprechenden für Wohnzwecke geeigneten Zustand wieder herzustellen und wieder Wohnzwecken zuzuführen.

§ 5

Datenverarbeitung; Betreten der Wohnung

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

1. Personendaten:
Familiename, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;
2. Wohnungsdaten:
Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Bestehen einer öffentlichen Förderung des befangenen Wohnraums;
3. Nutzungsnachweise:
Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu dem befangenen Wohnraum, Nutzungsart des befangenen Wohnraums, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege;
4. Gewerbedaten:
Firmenname, Gesellschafterinnen, Gesellschafter, Gewerbeart.

(2) 1Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den in Absatz 1 genannten Personen mit deren Kenntnis zu erheben. 2Diese sind verpflichtet, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(3) Im Einzelfall dürfen die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen durch Abfrage beim Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten (Bürgeramt), Wirtschaftsamt, Grundbuchamt, Handelsregister, Investitionsbank Berlin und bei anderen Bezirksamtern erhoben werden, soweit

1. die Auskunftspflichtigen ihrer Auskunftspflicht nach Absatz 2 Satz 2 beharrlich nicht nachkommen,.
2. die Auskunftspflichtigen eingewilligt haben oder
3. eine rechtzeitige Kenntnissgabe an die Auskunftspflichtigen nicht möglich ist und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ihre schutzwürdigen Belange beeinträchtigt werden könnten und diese Stellen aufgrund einer Rechtsvorschrift zur Übermittlung der Daten befugt sind.

(4) Die Auskunftspflichtigen sind über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechtsgrundlage in geeigneter Weise zu informieren.

(5) 1Die in Absatz 1 genannten Personen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des zuständigen Bezirksamts zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die befangenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. 2Insofern wird durch dieses Gesetz das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.

§ 6
Verwaltungszwang

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

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

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 unanfechtbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 4 Satz 2 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,
4. entgegen § 5 Absatz 2 Satz 2 Auskünfte nicht gibt oder Unterlagen nicht vorlegt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

§ 8
Ausführungsvorschriften

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

§ 9
Inkrafttreten

1Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.²

2Abweichend hiervon treten die Fristen gemäß § 3 Absatz 5 Satz 3 und Absatz 6 erst zwei Jahre nach dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach § 1 Absatz 2 in Kraft.

² Verkündung am 11.12.2013, Inkrafttreten am 12.12.2013.