

Zweite Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung

2. Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - 2. ZwVbVO

Vom 15. März 1994 (GVBl. Berlin Seite 91), letztmals geändert durch Zweite ÄnderungsVO vom 6. November 2001 (GVBl. Berlin Seite 581)

§ 1 Verbotstatbestände, Ausnahmen:

(1) In Berlin ist die Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken grundsätzlich verboten. Als Ausnahme vom Verbot darf Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes zugeführt werden. Für Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der jeweils geltenden Fassung gefördert wurde, ist eine Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes nach § 6 Abs. 5 oder § 12 des Wohnungsbindungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung erforderlich. Für Wohnraum, der dem Belegungsbindungsgesetz unterliegt, ist eine Genehmigung nach § 9 oder § 11 dieses Gesetzes in der jeweils geltenden Fassung erforderlich.

(2) Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum bezieht sich auf einzelne Wohnräume, Wohnungsteile oder ganze Wohnungen. Als Aufgabe des Wohnzwecks ist es auch anzusehen, wenn Wohnraum

- a) zum Zwecke einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung, oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet werden soll,
- b) nach Umwidmung als Wohnheim verwendet werden soll,
- c) länger als sechs Monate leersteht, nachdem er tatsächlich und rechtlich frei ist,
- d) länger als zwölf Monate leersteht, wenn der Leerstand erfolgt, um die Wohnung zu verkaufen,
- e) die Eignung zu Wohnzwecken aufgrund unterlassener Instandhaltung oder baulicher Maßnahmen verliert; hierzu rechnet auch, wenn Wohnraum unbrauchbar gemacht oder abgerissen wird.

(3) Für Wohnheime, die als solche errichtet werden oder errichtet wurden, gilt das Verbot des Absatzes 1 nicht.

(4) Einer Genehmigung bedarf es nicht für

- a) Wohnungen, die vor dem Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots dauerhaft erlaubt anderen als Wohnzwecken zugeführt worden sind.
- b) die anderweitige Verwendung von weniger als 50 vom Hundert der Wohnfläche einer Wohnung durch den Wohnungsinhaber, wenn die Wohnung den einzigen Berliner Wohnsitz für den Wohnungsinhaber bildet,
- c) die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen (gewerbliche Räume),
- d) die Umwandlung eines Wohnraumes in einen Nebenraum, insbesondere einen Baderaum,
- e) die Zusammenlegung von Wohnungen und die Zuordnung von Wohnraum zu einer anderen Wohnung, solange eine ausschließliche Wohnnutzung erfolgt,
- f) Wohnraum, der wegen seines räumlichen Zusammenhangs mit Geschäftsraum zugleich mit diesem überlassen oder genutzt wird. Dies gilt nicht, wenn der räumliche Zusammenhang erst geschaffen wird bzw. ohne Genehmigung geschaffen wurde,
- g) die bauliche Umgestaltung von Einfamilienhäusern, soweit dadurch die Wohnraumeigenschaft nicht aufgegeben wird,
- h) die Verwendung von solchen Erdgeschoßwohnungen, die über eine behindertengerechte Ausstattung nicht verfügen, zu anderen als Wohnzwecken in Gebieten,
 - aa) für die nach § 2 Abs. 5 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan eine andere Festsetzung besteht als als Baugebiet „reine Wohngebiete (WR)“ oder „allgemeine Wohngebiete (WA)“ oder wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem dieser Baugebiete im Sinne von § 34 Abs. 2 1. Halbsatz des Baugesetzbuches nicht entspricht,
 - bb) an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Hierbei handelt es sich um
 - die durch Rechtsverordnung förmlich festgelegten Sanierungsgebiete,
 - die durch Senatsbeschluß Nr. 2077/99 vom 30. März 1999 („Sozialorientierte Stadtentwicklung: Einrichtung von integrierten Stadtteilverfahren - Quartiersmanagement - in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf“) in den Anlagen 1 bis 15 bestimmten „Quartiersmanagementgebiete“ (Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 13/4001),

— Großsiedlungen im Ostteil der Stadt entsprechend der Kartierung „Festlegung der Gebiete für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen und Wohnungsbauvorhaben zur Ergänzung industriell gefertigter Mietwohnungsbauten im Ostteil der Stadt“ (Amtsblatt für Berlin Nr. 35 vom 14. Juli 1995, S. 2302 ff.).

(5) Eine für Vorhaben entsprechend Absatz 2 Satz 2 Buchstaben c und e erforderliche Genehmigung wird ersetzt durch

- a) eine Genehmigung nach § 144 Abs. 1 des Baugesetzbuches,
- b) ein Modernisierungsgebot nach § 177 Abs. 1 des Baugesetzbuches,
- c) ein Rückbaugesbot nach § 179 Abs. 1 des Baugesetzbuches,
- d) eine Mietaufhebungsverfügung nach § 182 des Baugesetzbuches,
- e) einen Vertrag nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches zur Vorbereitung bzw. Durchführung von Ordnungs- und/oder Baumaßnahmen oder Modernisierungsmaßnahmen zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer sowie zusätzlich einer schriftlichen Entmietungsgenehmigung des zuständigen Bezirksamtes; entsprechendes gilt für anerkannte städtebauliche Maßnahmen außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete.

Ein bau- oder wohnungsaufsichtliches Benutzungsverbot ersetzt hingegen nur eine Leerstandsgenehmigung im Sinne von Absatz 2 Satz 2 Buchstabe c. In die Genehmigungen, Gebote, Verbote ist ein Hinweis auf den Ersatz der nach dieser Verordnung erforderlichen Genehmigung aufzunehmen.

§ 2 Genehmigungen

(1) Die Genehmigung ist auf Antrag zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse an der Wohnnutzung erheblich überwiegt, oder vorrangige öffentliche Interessen vorliegen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

- a) durch die Schaffung von Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird; bei Einfamilienhäusern ist auch eine Unterschreitung zulässig,
- b) Wohnraum zur ärztlichen Versorgung der Bevölkerung oder für soziale, gesundheitliche, erzieherische, therapeutische oder kulturelle Einrichtungen verwendet werden soll, für die in diesem Bereich Bedarf besteht,
- c) durch die Zweckentfremdung in Gebieten nach § 1 Abs. 4 Buchstabe h) bb) dieser Verordnung dauerhaft zumindest ein zusätzlicher sozialversicherungspflichtiger Arbeits- oder Ausbildungsplatz geschaffen wird,
- d) die Zweckentfremdung der Verbesserung des Wohnumfeldes, insbesondere der Hebung sozialer städtischer Lebensbedingungen dient (Gastronomie, Einzelhandel u. ä.),
- e) Wohnraum als Studentenwohnheim genutzt werden soll.
- f)

Die Erzielung eines höheren Entgeltes begründet ein berechtigtes Interesse nicht.

(2) Die Genehmigung kann, wenn die Heilung einer Verbotsverletzung es gebietet, auch von Amts wegen und auch rückwirkend auf den Beginn der Zweckentfremdung erteilt werden.

(3) Eine Genehmigung kann bedingt, befristet und unter Auflagen erteilt werden.

(4) Antragsberechtigt ist der Eigentümer und der zur Überlassung des Gebrauchs des Wohnraums an Dritte Befugte. In Fällen des § 2 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a) ist auch der Mieter antragsberechtigt. Mieter haben ihrem Antrag die Zustimmung des Vermieters beizufügen. Die Genehmigung kann grundsätzlich nur erteilt werden, wenn der Wohnraum tatsächlich und rechtlich frei ist.

(5) Genehmigungen sind im allgemeinen auf die Dauer des entsprechenden Nutzungsverhältnisses zu befristen; in den Fällen des Absatzes 2 kann die Frist auch kürzer bemessen werden, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Buchstaben a), b) und d) kommt in der Regel eine unbefristete Genehmigung in Betracht.

(6) Die Genehmigung ist in der Regel mit der Auflage zur Entrichtung einer Ausgleichszahlung zu verbinden. Dies gilt nicht für Fälle nach § 1 Abs. 2 Satz 2 Buchstaben c) und d), Abs. 5 und § 2 Abs. 1 Satz 2 Buchstaben a), c) und e). In den Fällen nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Buchstaben b) und d) soll eine Ausgleichszahlung nur gefordert werden, wenn durch die Zweckentfremdung ein höherer Ertrag erwirtschaftet wird als im Falle einer Wohnnutzung. Der Ausgleichsbetrag ist als laufende monatliche Zahlung zu entrichten, für Fälle nach § 1 Abs. 2 Satz 2 Buchstaben b) und e) soll er als einmalige Zahlung festgesetzt werden.

§ 3 Verwendung der Ausgleichsleistungen

Die zum Ausgleich für den Wohnraumverlust erhobenen Ausgleichsbeträge sind zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues einzusetzen.

§ 4 Beseitigung einer Zweckentfremdung

Die Beseitigung einer nicht genehmigten Zweckentfremdung richtet sich nach den Vorschriften des Zweckentfremdungsbeseitigungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überläßt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu der Höhe, die sich aus der jeweils geltenden Fassung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen ergibt, geahndet werden.

§ 6 Erhebung personenbezogener Daten

(1) Zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Sinne dieser Verordnung sind die für die Ausführung dieser Verordnung zuständigen Behörden befugt, folgende personenbezogene Daten von Eigentümern, Verwaltern, beauftragten Rechtsanwälten, Mietern und sonstigen Nutzern von Wohnraum und von Wohnungsuchenden zu erheben:

- a) Familienname, Vorname, akademischer Grad, Telefonnummer und gegenwärtige Anschrift einschließlich Lage der Wohnung,
- b) Geburtsdatum und Sterbedatum,
- c) Angaben zu weiteren Wohnsitzen oder Aufenthaltsorten und den Familienstand, soweit dies zur Ermittlung des Lebensmittelpunktes des Betroffenen erforderlich ist,
- d) Angaben über Fläche, Ausstattung und Nutzungsart der Wohnung,
- e) Angaben zu planungsrechtlichen und baurechtlichen Gegebenheiten oder Einschränkungen,
- f) Angaben über das gegenwärtige sowie über frühere Mietverhältnisse und zu sonstigen Überlassungsvereinbarungen, insbesondere über Namen und Vornamen des Mieters oder der Mietermehrheit, Beginn und Ende des Mietverhältnisses sowie die Höhe des vereinbarten und des tatsächlich erzielten Mietzinses,
- g) Angaben zur tatsächlichen Wohnungsnutzung,
- h) Nachweise zu Vermietungsbemühungen,
- i) Nachweise zu Instandsetzungsmaßnahmen,
- j) Anschrift, Lage und Nutzungsart der angebotenen Ersatzwohnung im Sinne des § 2 Abs. 1 S. 2 Buchstabe a) dieser Verordnung,
- k) Nachweise über die Finanzierbarkeit des angebotenen Ersatzwohnraums,
- l) durch den zuständigen Sozialversicherungsträger bescheinigte Angaben über die Anzahl der Beschäftigten des Nutzers in der zu anderen als Wohnzwecken genutzten Wohnung und in der zuvor bestandenen Betriebsstätte.

(2) Die Daten sind beim Betroffenen zu erheben. Sie dürfen auch ohne Mitwirkung des Betroffenen bei Dritten erhoben werden, wenn

- a) diese Verordnung es vorsieht oder zwingend voraussetzt,
- b) es im Interesse des Betroffenen liegt und davon ausgegangen werden kann, daß dieser in Kenntnis des Verwendungszwecks seine Einwilligung erteilt hätte,
- c) die Mitwirkung des Betroffenen nicht ausreicht oder einen unverhältnismäßigen Aufwand verursachen würde,
- d) die zu erfüllende Aufgabe ihrer Art nach eine Erhebung bei anderen Personen oder Stellen erforderlich macht,
- e) es zur Überprüfung der Angaben des Betroffenen erforderlich ist.

Die für die Ausführung dieser Verordnung zuständige Stelle kann in folgenden Fällen Daten über den Betroffenen bei Dritten erheben:

- a) bei der zuständigen Meldebehörde zur Ermittlung und Vervollständigung der unter Abs. 1 Buchstaben a) und f) genannten Daten,
- b) bei dem zuständigen Wirtschaftsamt für die Mitteilung, ob der Betroffene ein Gewerbe an- oder umgemeldet hat, für die Feststellung der unter Abs. 1 Buchstabe g) genannten Daten,
- c) bei dem zuständigen Amtsgericht für
 - die Anforderung von Auszügen aus dem Grundbuch oder Wohnungsbuch für den geschützten Wohnungsbestand,
 - Angaben zu Zwangsversteigerungs-, Nachlaß-, Vormundschaftsverfahren,
 - Angaben aus Beweissicherungsverfahren,
 - Angaben aus dem Vereinsregister
 zur Feststellung der Eigentumsverhältnisse für den betroffenen Wohnraum (Abs. 1 Buchstabe a)),
- d) bei dem für die Führung des Handelsregisters zuständigen Gericht für die Anforderung von Auszügen aus dem Handelsregister zur Feststellung der tatsächlichen Wohnungsnutzung (Abs. 1 Buchstabe g)),
- e) bei der für die Bauaktenführung oder Wohnungsaufsicht zuständigen Stelle zur Ermittlung und Vervollständigung der in Abs. 1 Buchstaben d) und e) genannten Daten,
- f) bei dem zuständigen Stadtplanungsamt zur Ermittlung und Vervollständigung der in Abs. 1 Buchstabe e) genannten Daten,
- g) bei Unternehmen der öffentlichen Energieversorgung zur Feststellung der tatsächlichen Wohnraumnutzung (Abs. 1 Buchstabe g)),
- h) bei dem bezirklichen Liegenschaftskataster zur Feststellung der Eigentumsverhältnisse (Abs. 1 Buchstabe a)),
- i) bei Sozialämtern und Jugendämtern zur Feststellung, ob und welche Vereinbarungen zur Unterbringung von Personen geschlossen wurden (Abs. 1 Buchstabe f)).

Die Gründe dafür, warum die Datenerhebung nicht beim Betroffenen erfolgt, sind aktenkundig zu machen. Von der übermittelnden Stelle zu beachtende Rechtsvorschriften über die Datenübermittlung bleiben unberührt.

§ 7 Übermittlungen personenbezogener Daten

Die Übermittlung der in § 6 Abs. 1 aufgeführten Daten an Personen oder Stellen außerhalb des öffentlichen Bereichs ist nur zulässig, soweit es zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Verordnung erforderlich ist.

§ 8 Speicherung und Löschung personenbezogener Daten

(1) Rechtmäßig erhobene personenbezogene Daten darf die zuständige Stelle speichern, verändern und nutzen, soweit dies für die in § 6 Abs. 1 dieser Verordnung genannten Zwecke, zu einer zeitlich befristeten Dokumentation oder zur Vorgangsverwaltung erforderlich ist. Die Speicherung, Veränderung und Nutzung zu einem anderen Zweck als dem in Satz 1 genannten ist nur zulässig, soweit die zuständige Behörde die Daten auch zu diesem Zweck hätte erheben und nutzen können.

(2) Personenbezogene Daten können bis zum Ablauf von einem Jahr nach Abschluß des Verfahrens zu Dokumentationszwecken aufbewahrt werden. Nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist sind die personenbezogenen Daten unverzüglich zu löschen. Die Frist nach Satz 1 beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Vorgang abgeschlossen wurde.

§ 9 Überleitungsvorschriften

(1) Eine nach § 1 Abs. 4 Buchstabe b Zweckentfremdungsverbot-Verordnung in der Fassung vom 9. Februar 1973 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 1990 (GVBl. S. 627), zulässig gewesene zweckfremde Nutzung bleibt nach dem Inkrafttreten dieser Verordnung für die Dauer des zu diesem Zeitpunkt bestehenden Nutzungsverhältnisses genehmigungsfrei.

(2) Über Anträge, die bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung eingegangen sind, ist nach der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung in der Fassung vom 9. Februar 1973 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 1990 (GVBl. S. 627), zu entscheiden.

(3) Auf Anträge, die vor dem 1. November 2001 gestellt worden sind, findet diese Verordnung in der Fassung vom 24. März 1998 Anwendung.

§ 10 Ausführungsvorschriften

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung kann Ausführungsvorschriften zu dieser Rechtsverordnung erlassen.

§ 11 Schlußvorschriften*

Diese Verordnung tritt am ersten Tag des auf die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin folgenden Kalendermonats in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Fassung vom 9. Februar 1973 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 1990 (GVBl. S. 627), außer Kraft.

*) § 1 Abs. 4 Buchstaben g) und h) treten am 31. Dezember 2004 außer Kraft. Gleichzeitig tritt § 2 der 2. ZwVbVO in der bis zum Inkrafttreten der 2. ÄndV-2. ZwVbVO geltenden Fassung wieder in Kraft.