

Begründung zum Zweiten Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes - Auszug aus der Vorlage Ds-Nr. 18/2378

A. Begründung

a) Allgemeines (Text)

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Bereich der Vollstreckung fehlt es an einem gesetzlichen Ausschluss der aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen gegen Anordnungen nach dem WoAufG Bln, um bereits von Gesetzes wegen frühzeitig die Beseitigung von Mängeln und Misständen im Wege der Verwaltungsvollstreckung veranlassen zu können. Als weiteres Instrument der Vollstreckung fehlt es zudem an einer Treuhänderregelung nach

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II E – Oberste Bauaufsicht; Württembergische Str. 6, 10707 Berlin-Wilmersdorf
Tel.: +49 30 90139-4340; Fax: +49 30 9028-3244; E-Mail: Bauaufsicht@SenSW.berlin.de; Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de

dem Vorbild des Zweckentfremdungsverbotsrechts, welche besonders in schwerwiegenden Fällen eine Alternative zur Anordnung der Ersatzvornahme darstellen kann.

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

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

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

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

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

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

b) Einzelbegründung

1. Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes)

Artikel 1 enthält die Änderungen des WoAufG Bln

Zu Nr. 1 (Änderung der Inhaltsübersicht):

Es handelt sich um die erforderlichen redaktionellen Änderungen der Inhaltsübersicht.

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

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

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

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

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

Zu Nr. 3 (Aufhebung des § 2):

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

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

Zu Nr. 4 und Nr. 5 (§ 2 neu)

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

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

Zu Nr. 6 (Änderung des § 3)

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

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

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

Nach § 3 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1, 1. Variante kann eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnungen oder der Wohnräume auch dann vorliegen, wenn die malermäßige Instandsetzung der Rahmen der Außenfenster nicht ordnungsgemäß ist. Nach der 2. Variante soll gleiches gelten, wenn die malermäßige Instandsetzung mehr als zehn Jahre zurückliegt. Die malermäßige Instandsetzung der Rahmen der Außenfenster soll dem Schutz des Untergrundes vor Witterungseinflüssen dienen. Dass fehlender ausreichender Schutz vor Witterungseinflüssen sowie vor Feuchtigkeit den Gebrauch nicht unerheblich beeinträchtigt, regelt bereits § 3 Absatz 2 Nummer 1. Die zusätzliche Regelung dieser Varianten ist daher entbehrlich.

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

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

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

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

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

Zu Nr. 7 (Änderung des § 4)

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu Nr. 8 (Änderung des § 5)

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

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

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

Zu Nr. 9 (Änderung des § 6)

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

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

Im Einzelnen:

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

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

b) Absatz 2 wird sprachlich angepasst.

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

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

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

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

Zu Nr. 12 (Änderung des § 9)

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

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

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

Zu § 9a:

Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen gegen Anordnungen nach § 3 Absatz 1, § 9 Absatz 1 und § 10 Absatz 4 ist gerechtfertigt, wenn eine Wohnraum Mangellage besteht. Ohne den gesetzlichen Ausschluss der aufschiebenden Wirkung müsste die Wohnungsaufsichtsbehörde auch im

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

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

Zu § 9b:

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

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

Absatz 3 enthält die grundlegenden Rechte und Pflichten des Treuhänders. Das nach Satz 3 vorgesehene Recht der Wohnungsaufsichtsbehörde, den Treuhänder vor Eingehung bestimmter auf die Instandsetzung oder Modernisierung gerichteter Verträge zur Einholung einer Genehmigung zu verpflichten, stellt sicher, dass die Wohnungsaufsichtsbehörde auch nach der Einsetzung des Treuhänders „Herrin des Verfahrens“ bleibt. Dabei kann die Wohnungsaufsichtsbehörde das Genehmigungserfordernis zweckmäßigerweise auf Verträge mit hohem Auftragsvolumen beschränken. Auf diese Weise kann einerseits der Verwaltungsaufwand im Bereich kleinerer Auftragserteilungen begrenzt werden; andererseits kann die Wohnungsaufsichtsbehörde effektiv ihre Kontrollfunktion wahrnehmen und vor allem hochpreisige Auftragsangebote auf ihre Erforderlichkeit prüfen, bevor eine verbindliche finanzielle Eintrittspflicht entsteht.

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

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

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

Absatz 7 enthält die Regelungen zur Beendigung der treuhänderischen Tätigkeit. Satz 2 stellt dabei enge Voraussetzungen auf, die der Verfügungsberechtigte erfüllen muss, um die Abberufung des Treuhänders

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

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

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

Zu Nr. 14 (Änderung des § 10)

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

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

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

Satz 4 trägt dem Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung.

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

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

d) Das Gesetz enthält bislang keine Regelung, die es der Wohnungsaufsichtsbehörde ermöglicht, gegenüber Verfügungsberechtigten sog. „Gefahrerforschungseingriffe“ anzuordnen. Während orientierende

Untersuchungen gemäß dem Untersuchungsgrundsatz des § 24 Verwaltungsverfahrensgesetz der Behörde obliegen, betreffen die dann folgenden Untersuchungen nach Erhärtung eines Anfangsverdachts maßgeblich die Frage, in welchem Umfang Gefahren bzw. hier wohnungsaufsichtsrechtlich relevante Missstände vorliegen. Auf dieser „zweiten Stufe“ ist es der Behörde möglich, den Betroffenen zur Durchführung von Erforschungsmaßnahmen zu verpflichten, da es sich materiell bereits um Maßnahmen der Gefahrenabwehr handelt.

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

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

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

Die Änderung dient der Anpassung an die neue Rechtschreibung.

Zu Nr. 16 (Änderung des § 11)

a) Die Änderungen in Absatz 1 erschöpfen sich in sprachlichen Anpassungen.

b) Die Erweiterung des Absatzes 2 um die Variante der Gefährdung der Wohnraumversorgung im Sinne von § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes dient dem Zweck, die zügige Durchführung wohnungsaufsichtsrechtlicher Verfahren in Zeiten einer Wohnraum Mangellage zu garantieren, um die ausreichende Versorgung mit mangelfreiem Wohnraum sicherzustellen. Die Durchführung eines Verfahrens nach Absatz ist in dieser Konstellation nicht geboten.

c) Die Änderungen dienen der sprachlichen Gleichstellung von Männern und Frauen.

Zu Nr. 17 (Einfügung des § 11a)

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

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

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

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

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

Nummer 3 betrifft Informationen zur Nutzung der Wohnung. Diese Daten sind erforderlich um zum Beispiel festzustellen, ob die tatsächliche der genehmigten Nutzung entspricht. Die Verträge zur Verwaltung

des Gebäudes betreffen zum Beispiel Hausverwaltungen oder Hausmeister. Diese Daten müssen aufgenommen werden, da Hausverwaltungen, Hausmeister oder ähnliche Personen im Innenverhältnis oft Maßnahmen, die nach diesem Gesetz angeordnet werden, ausführen oder beauftragen müssen.

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

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

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

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

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

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

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

Die Fallgruppe in Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 erlaubt die Datenübermittlung bei konzertierten Maßnahmen, in denen verschiedene Bezirke, Hauptverwaltungen und andere Stellen koordiniert vorgehen müssen. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn einem Eigentümer verschiedene Gebäude gehören, die ggf. in unterschiedlichen Bezirken liegen, und mehrere dieser Gebäude wohnungsaufsichtsrechtliche Mängel oder Missstände aufweisen. Ein konzertiertes Vorgehen erhöht die Effektivität und die Erfolgsaussichten von Maßnahmen gegen diese Verfügungsberechtigten signifikant. Andere koordinierte Maßnahmen im Sinn dieser Fallgruppe können behörden- und bezirksübergreifende Aktionstage sein, mit denen andere Bundesländer in diesem Bereich des Ordnungsrechts bereits gute Erfahrungen gemacht haben.

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

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

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

Absatz 3 Satz 2 dient der Klarstellung.

Zu Nr. 18 (Änderung des § 12)

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

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

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

Zu Nr. 20 (Änderung des § 13)

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

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

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

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

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

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

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

Zu Nr. 21 (Änderung des § 14)

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

Zu Nr. 22 (Änderung des § 15)

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

Zu Nr. 23 (Änderung des § 16)

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

2. Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten der vorgenommenen Änderungen.