

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – 10707 Berlin

Geschäftszeichen
Sen/R1/20260311

An
das Bezirksamt

IV A 3-1
Tel.: (030) 90173-3867

Mitte von Berlin,
Pankow von Berlin
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Spandau von Berlin
Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Neukölln von Berlin
Treptow-Köpenick von Berlin
Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Lichtenberg von Berlin
Reinickendorf von Berlin

IV A 32
Tel.: (030) 90173-3832

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG
post@senstadt.berlin.de
Württembergische Straße 6, 10707
Berlin

12.03.2026

(Zweckentfremdungsverbot von
Wohnraum)

Mitteilung Nr. 1/2026

Neufassung der Bußgeld-Rahmenbeträge in den Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV - ZwVb)

Die in Ziffer 29.5 der Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV-ZwVb) angesetzten Bußgeld-Rahmenbeträge werden hiermit angepasst. Die AV-ZwVb wird wegen der gesetzlichen Änderungen im Wohnraumsicherungsgesetz und durch die Umsetzung der Verordnung (EU) 2024/1028 geändert werden.

Bis zur Änderung der AV-ZwVb gilt Ziffer 29.5 AV-ZwVb in der folgenden Fassung:

„29.5. - Bei der Bemessung der Geldbuße sollen in der Regel die nachfolgenden Rahmenbeträge angesetzt werden. Dabei sind die Vorschriften des § 17 Absatz 3 und 4 OWiG bei der Bemessung zu berücksichtigen, so dass sich hieraus eine auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmte, flexible Handhabung ergibt. Darüber hinaus sollte berücksichtigt werden, ob und inwieweit überhaupt Ersatzwohnraum errichtet wurde und ob und in welchem Umfang dem Wohnungsmarkt befristet oder dauerhaft ein Nachteil entstanden ist beziehungsweise er belastet wurde.

Die Geldbuße soll betragen im Fall

29.5.1 - der zweckfremden Verwendung von Wohnraum zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen (§ 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 1 500 bis 2 500 Euro pro Monat, wenn der wirtschaftliche Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, nicht gemäß § 17 Absatz 4 Satz 1 OWiG höher liegt,

29.5.2 - der zweckfremden Verwendung oder Überlassung von Wohnraum zu gewerblichen oder beruflichen sonstigen Zwecken (§ 2 Absatz 1 Nummer 2 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 1 500 bis 2 500 Euro pro Monat, wenn der wirtschaftliche Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, nicht gemäß § 17 Absatz 4 Satz 1 OWiG höher liegt,

29.5.3 - der baulichen Veränderung oder Nutzung von Wohnraum in einer Weise, dass er anschließend als Wohnraum nicht mehr geeignet ist (§ 2 Absatz 1 Nummer 3 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 2 500 bis 10 000 Euro,

29.5.4 - des zweckfremden Leerstands von Wohnraum für mehr als drei Monate (§ 2 Absatz 1 Nummer 4 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 1 500 bis 2 500 Euro pro Monat,

29.5.5 - der Wohnraumbeseitigung (§ 2 Absatz 1 Nummer 5 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 25 000 bis 100 000 Euro,

(Die Geldbuße soll bei Ahndung eines Abrisses für jede Wohnung, der trotz eines Ablehnungsbescheids erfolgte, 50 000 bis 125 000 Euro betragen.),

29.5.6 - dass die Adressaten eines Genehmigungsbescheids entgegen § 3 Absatz 1 ZwVbG einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommen, für jedes Zuwiderhandeln 1 000 bis 2 000 Euro. Dasselbe gilt, wenn die Adressaten einer unanfechtbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 4 Absatz 1 Satz 1, Satz 3 oder 4 ZwVbG nicht oder nicht fristgerecht nachkommen, Personen entgegen § 5 Absatz 1, Absatz 2, Absatz 6 und Absatz 8 ZwVbG Auskünfte nicht geben, Unterlagen nicht vorlegen, den Berechtigten Zutritt zur Wohnung gemäß § 5 Absatz 5 ZwVbG verweigern oder gemäß § 5 Absatz 3 ZwVbG auf Verlangen Angebote und Werbung auf Internetseiten nicht entfernen,

29.5.7 - des Anbietens und Bewerbens von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken ohne Angabe der hierfür erforderlichen Registriernummer oder einer Registriernummer, die unrichtig, unvollständig oder ungültig ist (§ 5a Absatz 1 ZwVbG) für jede Wohnung erstmalig 1 000 Euro im Wiederholungsfall 2 000 Euro,

29.5.8 - des Bewerbens von Räumlichkeiten im Sinne von § 5a Absatz 2 Satz 1 ZwVbG, die nicht unter § 1 Absatz 3 ZwVbG fallen, ohne Angabe der hierfür erforderlichen Registriernummer (§ 5a Absatz 2 ZwVbG) für jede Wohnung erstmalig 1 000 Euro im Wiederholungsfall 2 000 Euro,

29.5.9 - In besonders schweren Fällen können Ordnungswidrigkeiten nach § 7 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 ZwVbG mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro und Ordnungswidrigkeiten nach § 7 Absatz 1 Nummer 5 bis 11 sowie Absatz 3 Satz 2 ZwVbG mit einer Geldbuße bis zu 250 000 Euro geahndet werden.“

Dieses Durchführungsschreiben wird auch im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht.

Im Auftrag

Gez. Dr. Lang

Dieses Dokument wird elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.