

Der Senat von Berlin
-SBW IV A 33/ IV A 45-
Tel.: 90139 (9139) 4772 / 4781

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin

über Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine
Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung)

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen,
dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine
Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung)

Vom 13.06.2023

Auf Grund des § 577a Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der
Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), das zuletzt
durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden
ist, verordnet der Senat:

§ 1

In Berlin ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

§ 2

Die Frist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit Absatz 1 und 1a des Bürgerlichen Gesetzbuchs beträgt zehn Jahre.

§ 3

Diese Verordnung tritt am 1. Oktober 2023 in Kraft und mit Ablauf des 30. September 2033 außer Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines:

1. Ausgangslage

Bereits seit Mai 1993 besteht in Berlin ein verstärkter Kündigungsschutz für Mieter bei Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung und anschließendem Verkauf. Mit Verordnung vom 11. Mai 1993 (GVBl. S. 216) wurden danach auf Grundlage des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 487; im Folgenden als Sozialklauselgesetz bezeichnet) Mieter nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung und anschließendem Verkauf durch eine Kündigungssperrfrist von zehn Jahren vor Eigenbedarfskündigung und Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung geschützt.

Mit Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes (BGBl. I 2001, S. 1149) am 1. September 2001 wurde das in verschiedenen Gesetzen geregelte Wohnraummietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zusammengefasst und neu geordnet. Bezogen auf den Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung wurde die bisher durch § 564b Absatz 2 und 3 BGB in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung in Verbindung mit dem Sozialklauselgesetz mögliche o.g. zehnjährige Kündigungssperrfrist im neuen § 577a BGB zusammengefasst und inhaltlich umgestellt.

Der Wortlaut des § 577a BGB ist wie folgt:

„(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1.

an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder

2.

zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen

Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

(2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1a Wohnungseigentum begründet, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.”

Aufgrund der vorgenommenen flexiblen Ausgestaltung der zeitlichen Komponente einer Sperrfristsetzung in § 577a Absatz 2 Satz 1 BGB mit bis zu zehn Jahren, muss anhand vorzunehmender Prognose hinsichtlich voraussichtlicher Dauer der besonderen Gefährdung der Wohnungsversorgung sorgfältig die Dauer einer Sperrfrist geprüft, abwogen und festgelegt werden.

Eine Rechtsverordnung nach § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB gilt zudem, entgegen bisheriger unbefristeter Laufzeit einer Verordnung zum Sozialklauselgesetz, nur noch für die vom Land festzusetzende Laufzeit der Verordnung (maximal bis zu zehn Jahren) und ist spätestens danach erneut zu überprüfen. Unverändert übernommen wurde, dass ggf. auch (nur) Teile einer Gemeinde bestimmt werden können.

Im Rahmen einer dreijährigen Übergangsregelung gemäß Artikel 229 § 3 Absatz 6 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der mit Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes ab dem 1. September 2001 geltenden Fassung konnten bisherige Regelungen - so in Berlin - noch angewendet werden, danach mussten zur weiteren Aufrechterhaltung erhöhten Kündigungsschutzes von den Ländern entsprechende Rechtsverordnungen gemäß § 577a Absatz 2 BGB erlassen werden (somit spätestens ab 1. September 2004).

Hiervon hat Berlin erstmalig mit der Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 20. Juli 2004 (GVBl. S. 294) Gebrauch gemacht.

Mit Wirkung vom 1. September 2004 bis zum 31. August 2011 wurden danach in den vier Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow von Berlin Mieter nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung und anschließendem Verkauf durch eine Kündigungssperrfrist von sieben Jahren vor Eigenbedarfskündigung und Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung geschützt.

Im Rahmen einer Fortschreibung des verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung wurden dann mit Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 16. August 2011 (GVBl. S. 442, 466) in den sechs Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg von Berlin Mieter nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung und anschließendem Verkauf durch eine Kündigungssperrfrist von sieben Jahren vor Eigenbedarfskündigung und Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung geschützt und vorzeitig, obwohl die vorgenannte Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin erst zum 31. August 2018 außer Kraft getreten wäre, aufgrund sich abzeichnender bzw. bereits eingetretener Veränderungen am Wohnungsmarkt, dann der Ordnungsrahmen bereits 2013 mit einem zehnjährigen Kündigungsschutz bei einer zehnjährigen Laufzeit für Gesamt-Berlin angepasst.

Die insoweit aktuelle Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13. August 2013 (GVBl. S. 488) tritt am 30. September 2023 außer Kraft.

2. Sachlage

Bekanntermaßen ist der Berliner Wohnungsmarkt seit Jahren dahingehend gekennzeichnet, dass das Neubaugeschehen nicht mehr der allgemeinen Wohnungsnachfrage folgen kann, verbunden mit einer weiterhin auf hohem Niveau stattfindenden jährlichen Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Grundbuchumschreibungen von Miet- in Eigentum umgewandelter Wohnungen liegen seit 2014 im fünfstelligen Bereich mit einem Höchstwert in 2021 von 28 768 Wohnungen (vgl. Anlage: Grundbuchumschreibungen von Miet- in Eigentum umgewandelter Wohnungen 2011 bis 2021).

Einher geht diese Tatsache mit einem unverändert auf niedrigem Niveau befindlichen Leerstand an Wohnungen, so dass auch bei einer Wiederzuführung dieser Wohnungen zum aktiven Markt keine Entspannung eintreten würde und einer Verteuerung des Mietwohnungsangebotes, wobei sich die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Berlin im Ergebnis verstetigt hat.

Angesichts dessen ist es gefordert, dass überprüft wird, ob und in welcher Weise (Sperrfristdauer und Laufzeit) der noch bis zum 30. September 2023 geltende verlängerte Kündigungsschutz für von Umwandlung betroffene Mieterinnen und Mieter durch Setzung einer neuen Kündigungsschutzklausel-Verordnung weitergeführt werden kann.

3. Problematik

Die in den Ermächtigungsgrundlagen verwendeten Rechtsbegriffe, zu einer ausreichenden Versorgung, zu angemessenen Bedingungen und zu einer besonderen Gefährdung, sind unbestimmt, und es mangelt sowohl in der Rechtsprechung als auch in der Kommentierung zu § 577a Absatz 2 BGB an einer einheitlichen Festlegung der hierfür heranzuziehenden Beurteilungsfaktoren. Der Grund liegt insbesondere darin, dass jeweils die speziellen Wohnungsmarktgegebenheiten vom Ordnungsgeber zu analysieren sind und ein vorgegebenes Prüfkonzept dem Ordnungsgeber keine Möglichkeit zur Differenzierung geben würde. Nach der einschlägigen Kommentierung zum § 577a Absatz 2 BGB besteht beim Ordnungsgeber ein großer Ermessensspielraum bei der Festlegung bestimmter Gebiete, sowohl beim Umfang als auch bei der zeitlichen Komponente der festzulegenden Sperrfrist und Laufzeit einer Rechtsverordnung.

Beachtenswert ist hierbei, dass, zur Setzung einer Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Absatz 3 BGB und eines Zweckentfremdungsverbotes für Berlin, wortgleich die gleichen Prüfkriterien heranzuziehen sind/ wären, wie für eine Verordnung aus § 577a Absatz 2 BGB.

Die sich aus den jeweiligen Ermächtigungsgrundlagen für den Ordnungsgeber ergebenden Prüf-/Eingriffskriterien lauten:

- a) ausreichende Versorgung (der Bevölkerung mit Mietwohnungen),
- b) angemessene Bedingungen (bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen),
- c) besondere Gefährdung (bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen).

Da ein Indikatorenset zur Setzung eines Zweckentfremdungsverbotes und einer Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Absatz 3 BGB für Berlin entwickelt wurde, sollte dieses grundsätzlich auch für eine Verordnung aus § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB aus den obengenannten Gründen herangezogen werden.

4. Indikatoren

Das Prüfverfahren zum Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 577a Absatz 2 Satz 1 BGB wird daher auf der Basis von Grundlagendaten des vorgenannten Indikatorensets, ergänzt um das Umwandelungsgeschehen, anhand folgender acht Indikatoren umgesetzt:

- Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2021/2011
- Mietwohnungsversorgungsquote 2021
- Mietwohnungsversorgungsquote Prognose 2033
- Leerstandsentwicklung 2021/2011
- Index Entwicklung Angebotsmieten/Ortsübliche Vergleichsmiete 2021/2011

- Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2021/2011
- Umwandlungsgeschehen 2021/2011
- Index Entwicklung preisgünstige Mietangebote/Berechtigte Haushalte 2021/2011

4.1 Erläuterungen zu den einzelnen Indikatoren:

Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2021/2011

Dieser Indikator stellt im Zeitraum 2011 bis 2021 die Entwicklung des Verhältnisses von marktrelevanten Mieterhaushalten zum marktrelevanten Mietwohnungsbestand dar. Liegt der Indikator unter 100 Prozent, zeigt dies auf, dass die Zahl der nachfragenden Mieterhaushalte schneller gestiegen ist als der Bestand der Mietwohnungen.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von minus 2 ein und gibt damit eine negative Abweichung (Verschlechterung der Mietwohnungsversorgung) 2021 zu 2011 wieder.

Mietwohnungsversorgungsquote 2021

Dieser Indikator bildet das Verhältnis der marktrelevanten Mieterhaushalte zum marktrelevanten Mietwohnungsbestand ab. Liegt der Indikator unter 100 Prozent sind mehr nachfragende Mieterhaushalte als marktrelevante Mietwohnungen vorhanden.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von minus 1 ein und gibt damit eine negative Abweichung zwischen der Anzahl nachfragender Mieterhaushalte und der Anzahl der marktrelevanten Mietwohnungen im Jahr 2021 wieder.

Mietwohnungsversorgungsquote 2033

Dieser Indikator prognostiziert, wie die Berliner Versorgungsquote der marktrelevanten Mieterhaushalte mit Mietwohnungen im Jahr 2033 aussehen könnte.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab und zeigt auf, ob mittelfristig Änderungen zu erwarten sind. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von plus 2 ein und

gibt damit zwar zunächst eine positive Abweichung zwischen der Anzahl nachfragender Mieterhaushalte und der Anzahl der marktrelevanten Mietwohnungen im Jahr 2033 wieder. Somit wird gegenüber der Mietwohnungsversorgungsquote im Jahr 2021 zwar eine leichte Verbesserung der Situation erwartet.

In der kürzlich in Kraft getretenen Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 14. März 2023 (GVBl. S. 112) floß der Indikator allerdings noch mit einem Wert von minus 1 ein und gibt damit eine negative Abweichung zwischen der Anzahl nachfragender Mieterhaushalte und der Anzahl der marktrelevanten Mietwohnungen im Jahr 2028 wieder.

Leerstandsentwicklung 2021/2011

Dieser Indikator bildet die Entwicklung des Leerstandes der Wohnungen in Berlin von 2011 bis 2021 des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ab. Liegt der Indikator unter 100 Prozent hat der Leerstand abgenommen, was darauf hindeutet, dass die Wohnungsmarkttension entsprechend zugenommen hat.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von minus 5 ein und gibt damit eine starke negative Abweichung (Rückgang der Leerstandsquoten) 2021 zu 2011 wieder.

Index Entwicklung Angebotsmieten/Ortsübliche Vergleichsmiete 2021/2011

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Berliner Angebotsmieten zu den ortsüblichen Vergleichsmieten im Zeitraum 2011 bis 2021 entwickelt haben. Liegt der Indikator über 100 Prozent, sind die Angebotsmieten schneller als die ortsüblichen Vergleichsmieten gestiegen, was darauf hindeutet, dass die Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt größer ist als das Angebot an freien Wohnungen.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von minus 5 ein und gibt damit wieder, dass im Zeitraum 2011 bis 2021 die Angebotsmieten deutlich schneller angestiegen sind als die ortsüblichen Vergleichsmieten. Diese Konstellation ist typisch in angespannten Wohnungsmärkten.

Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2021/2011

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Bruttokaltmieten in Berlin gegenüber den Nettoeinkommen der Mieterhaushalte entwickelt haben. Ein Wert von unter 100 Prozent besagt, dass die Nettoeinkommen der Mieterhaushalte schneller als die Bruttokaltmieten gestiegen sind.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von plus 2 ein und gibt damit wieder, dass im Zeitraum 2011 bis 2021 die Nettoeinkommen schneller angestiegen sind als die Bruttokaltmieten.

Umwandlungsgeschehen 2021/ 2011

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Zahl der Grundbuchumschreibungen (Umwandlung) des Jahres 2021 zu der Zahl der durchschnittlichen Grundbuchumschreibungen von 2011 verhält. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von minus 5 ein und zeigt damit auf, dass es in Berlin weiterhin ein sehr hohes Umwandlungsgeschehen gibt.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab.

Index Entwicklung preisgünstige Mietangebote/Berechtigte Haushalte 2021/2011

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Anzahl der preisgünstigen Mietangebote gegenüber dem Anteil der berechtigten Haushalte, die ein Einkommen unterhalb der Bundeseinkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau haben, entwickelt hat. Ein Wert von unter 100 Prozent zeigt, dass die Entwicklung (hier die Abnahme) der Zahl der preisgünstigen Mietangebote schneller erfolgte als die Abnahme der Haushalte mit geringem Einkommen, die auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen sind.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von minus 5 ein und gibt damit die zunehmende Schwierigkeit von Beziehern mit geringem Einkommen wieder, sich mit preisgünstigen Mietwohnungen zu versorgen.

4.2 Bewertungsmodell

Die Indikatoren müssen die in der Ermächtigungsgrundlage genannten Eingriffskriterien abbilden.

Zur Würdigung jedes einzelnen Indikators erfolgt eine Punktebewertung von minus Fünf bis plus Fünf. Die Bewertung mit Null bedeutet, dass keine Entwicklung der einzelnen Indikatorenteile oder eine parallele Entwicklung stattgefunden hat oder die gegenübergestellten Indikatorenteile gleich waren.

Bei negativen Abweichungen werden entsprechend der Stärke der Abweichung zwischen minus Eins und minus Fünf Punkte vergeben. Bei einer positiven Abweichung erfolgt demgegenüber eine Punktebewertung von plus Eins bis plus Fünf.

Dem Kriterium "besondere Gefährdung" wird wie folgt Rechnung getragen:
Liegt das arithmetische Mittel der vergebenen Punkte unter Null ist von einer Gefährdung der angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen auszugehen. Liegt das Ergebnis unter minus Eins ist eine „besondere Gefährdung“ in der Gemeinde Berlin gegeben.

4.3. Ergebnis

Im Ergebnis der mit den neun Indikatoren durchgeführten Analyse (s. Anlage) ist mit einem Wert von minus 2,4 eine besondere Gefährdung der ausreichende Versorgung der

Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der Gemeinde Berlin festgestellt worden. Die Voraussetzungen zum Erlass einer Rechtsverordnung auf der Grundlage der Länderermächtigung in § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB für die Gemeinde Berlin liegen somit vor.

Der Indikator „Prognose Mietwohnungsversorgungsquote 2033“ zeigt zwar an, dass sich die Versorgungslage der Bevölkerung mit Mietwohnungen bis zum Jahr 2033 möglicherweise leicht positiv verändern könnte. Eine Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen kann angesichts der Gesamtschau der anderen Indikatoren dadurch aber nicht durchdringen, so dass im Ergebnis die Ausschöpfung höchstmöglicher Geltungsdauer einer Rechtsverordnung von zehn Jahren angezeigt bleibt.

Für eine danach weitergehende Kündigungssperrfrist bedarf es, der Ermächtigungsnorm folgend, einer erneuten Prüfung nach den vorstehenden Kriterien und Rechtsverordnungssetzung.

5. Sperrfristdauer und Laufzeit

Die dreijährige Sperrfrist des § 577a Absatz 1 BGB gilt für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen ohne weitere landesrechtliche Regelung. Dies gilt gemäß § 577a Absatz 1a BGB auch für gleichgestellte Sachverhalte.

§ 577a Absatz 2 Satz 2 BGB gibt den Landesregierungen die Möglichkeit, bei Vorliegen der in § 577a Absatz 2 Satz 1 genannten Voraussetzungen (besondere Gefährdung der ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen) die Sperrfrist auf bis zu zehn Jahre zu verlängern.

Hiervon hat Berlin bisher mit einer Sperrfristdauer von sieben Jahren im Rahmen der Verordnungen im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 20. Juli 2004 und 16. August 2011 Gebrauch gemacht aber angesichts anhaltender (negativer) Veränderungen am Berliner Wohnungsmarkt den Zeitraum der Sperrfrist der Kündigungsschutzklausel-Verordnung zuletzt 2013 von sieben Jahren auf zehn Jahre ausgedehnt.

Grundsätzlich hat der Ordnungsgeber die Möglichkeit, sich entweder für die bundesrechtliche oder für eine landesrechtliche Regelung zu entscheiden. Entscheidet er sich für die bundesrechtliche Sperrfrist von drei Jahren, bedarf es keiner weiteren Überlegungen und auch keiner weiteren parlamentarischen Umsetzung. Diese Sperrfrist gilt per Gesetz.

Der Ordnungsgeber hat aber auch die Möglichkeit, diese Sperrfrist auf bis zu zehn Jahre auszudehnen. Dann muss allerdings begründet werden, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einem Gemeindegebiet besonders und langfristig gefährdet ist.

Dabei muss beachtet werden, dass eine Sperrfrist nach § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB in nicht unerheblicher Weise in die grundrechtlich geschützten Verwertungsrechte der Wohnungseigentümer eingreift. Deshalb besteht auch die Verpflichtung des Ordnungsgebers sorgfältig anhand einer Prognose die voraussichtliche Dauer der besonderen Gefährdung der Wohnungsversorgung zu untersuchen und dabei die Ausgewogenheit zwischen Eingriff in die Eigentumsrechte und der Notwendigkeit der Regelungstiefe zu beachten.

Dies ist im Rahmen des o.g. Bewertungsmodells erfolgt; ein nunmehr erneuter zehnjähriger Zeitraum für eine Sperrfrist der Kündigungsschutzklausel-Verordnung ist angezeigt und vertretbar um den angespannten Wohnungsmarktverhältnissen in Berlin zu entsprechen.

6. Alternativen

Auslaufenlassen der Rechtsverordnung vom 13. August 2013.

Danach würde der seit 1. Oktober 2013 für Gesamt-Berlin festgelegte zehnjährige Kündigungsschutz unverändert zunächst für alle von einer Umwandlung betroffenen Mieter bei Kündigung des Eigentümers wegen Eigenbedarf oder besserer wirtschaftlicher Verwertung (§ 577a Absatz 1 BGB) bis zum 30. September 2023 weitergelten und danach würde sich nurmehr die generelle dreijährige bundesgesetzliche Sperrfrist aus § 577a Absatz 1 und Absatz 1a BGB ergeben.

Eine solche dreijährige Sperrfrist wird der oben dargestellten besonderen Gefährdungslage und der damit einhergehenden Schutzbedürftigkeit der Berliner Bevölkerung nicht gerecht.

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1 (Gebietsfestlegung)

Die Stadt Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen - nach den Ergebnissen des entwickelten und in der Anlage beigefügten Indikatoren- und Berechnungsmodells - besonders gefährdet ist.

2. Zu § 2 (Kündigungssperrfrist)

Nach dem Wortlaut der Begründung der Ermächtigungsnorm für eine Rechtsverordnung aus § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB hat der Ordnungsgeber einen Beurteilungsspielraum bei der Einschätzung und Festlegung der Geltungsdauer einer Verordnung.

Ausdruck dieses Beurteilungsspielraumes wird vom Gesetzgeber im Wortlaut der Ermächtigungsnorm mit (jeweils) „bis zu zehn Jahre“ selbst gesetzt.

Eine mittel- bis längerfristige Marktentwicklung hin zu Wohnungsmarktentspannungstendenzen in der betroffenen Gemeinde Berlin ist, auch im längstens festzulegenden zehnjährigen Zeitraum, nicht zu erwarten. Insoweit war der Ermächtigungsrahmen voll auszuschöpfen.

3. Zu § 3 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

Der lückenlose Fortbestand verbesserten Kündigungsschutzes aus der Kündigungsschutzklausel-Verordnung von 2013 wird bzw. bleibt sichergestellt. Die (neue) Verordnung tritt am 1. Oktober 2023, also am Tag nach dem Außerkrafttreten der bisherigen Kündigungsschutzklausel-Verordnung, in Kraft. Aufgrund der festgelegten Geltungsdauer von zehn Jahren tritt die (neue) Verordnung nach Ablauf von zehn Jahren, am 30. September 2033, außer Kraft. Der Ermächtigungsrahmen aus § 577a Absatz 2 Satz 1 BGB wird in zeitlicher Hinsicht vollständig ausgeschöpft.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 64 Absatz 1 und 3 der Verfassung von Berlin
§ 577a Absatz 2 Satz 2 BGB.

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen Keine erkennbaren Auswirkungen.

D. Gesamtkosten

Durch die Rechtsverordnung werden keine zusätzlichen Personal- und Sachkosten entstehen.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Nach dem Ermächtigungsrahmen ist auf die Erfordernisse des örtlichen Berliner Wohnungsmarktes abzustellen.

Bei einer möglichen Zusammenführung der Länder Berlin und Brandenburg wird im Rahmen der Überleitung der entstandenen Berliner und Brandenburger Rechtsgrundlagen auf die jeweils unterschiedlichen örtlichen Wohnungsmarktbedingungen in Berlin einerseits und die unterschiedlichen

Wohnungsmarktbedingungen in den anderen Gemeinden andererseits abzustellen sein.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 13.06.2023

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

Senator für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Grundlagendaten, Indikatoren und Bewertungsmethode

Tabelle 1: Grundbuchumschreibungen von Miet- in Eigentum umgewandelter Wohnungen 2011 bis 2021

Bezirk						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mitte	573	654	1.582	1.295	2.246	2.061
Friedrichshain-Kreuzberg	1.105	1.594	1.563	2.403	3.398	3.272
Pankow	1.049	1.938	2.049	1.657	3.749	1.499
Charlottenburg-Wilmersdorf	543	937	1.195	1.438	2.776	1.748
Spandau	109	200	145	668	163	119
Steglitz-Zehlendorf	625	484	672	533	596	728
Tempelhof-Schöneberg	307	573	640	756	1.699	1.332
Neukölln	135	302	454	1.091	1.225	1.448
Treptow-Köpenick	103	189	486	1.119	732	695
Marzahn-Hellersdorf	2	18	2	19	26	23
Lichtenberg	119	189	263	244	511	105
Reinickendorf	74	186	127	73	210	195
Berlin	4.744	7.264	9.178	11.296	17.331	13.225

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Tabellenband zum IBB Wohnungsmarktbericht 2021 und 2022

...

Bezirk						
	2017	2018	2019	2020	2021	2011-2021
Mitte	2.619	2.456	2.031	2.370	3.905	21.792
Friedrichshain-Kreuzberg	4.057	2.541	1.508	3.032	2.657	27.130
Pankow	1.552	817	1.649	3.009	4.639	23.607
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.664	2.350	2.047	3.032	6.218	24.948
Spandau	354	111	218	566	984	3.637
Steglitz-Zehlendorf	713	664	1.017	1.452	1.900	9.384
Tempelhof-Schöneberg	996	877	731	2.394	2.730	13.035
Neukölln	1.890	1.810	1.739	1.510	2.694	14.298
Treptow-Köpenick	333	426	581	785	1.122	6.571
Marzahn-Hellersdorf	52	230	368	153	456	1.349
Lichtenberg	799	347	448	682	772	4.479
Reinickendorf	519	207	352	423	691	3.057
Berlin	16.548	12.836	12.689	19.408	28.768	153.287

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Tabellenband zum IBB Wohnungsmarktbericht 2021 und 2022

Tabelle 2: Indikatorenset

Lfd. Zeilen-Nr.	Indikatoren	Berlin Gesamt
Haushalte		
1	Privathaushalte 2011 MZ	1.877.700
2	Privathaushalte 2021 Fortschreibung	2.036.200
3 ¹⁾	Privathaushalte 2033 Prognose	2.122.600
4 ²⁾	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2011	35.200
5 ²⁾	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2021	38.100
6 ²⁾	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2033 Prognose	38.100
7	Marktrelevante Haushalte 2011	1.842.500
8	Marktrelevante Haushalte 2021	1.998.100
9	Marktrelevante Haushalte 2033 Prognose	2.084.500
10	Eigentümerhaushalte 2011	279.600
11	Eigentümerhaushalte 2021	318.700
12 ³⁾	Eigentümerhaushalte 2033 Prognose	374.600
13	Marktrelevante Mieterhaushalte 2011	1.562.900
14	Marktrelevante Mieterhaushalte 2021	1.679.400
15	Marktrelevante Mieterhaushalte 2033 Prognose	1.709.900
Wohnungsbestand		
16	Wohnungsbestand 2011	1.871.800
17	Wohnungsbestand 2021	1.998.155
18 ⁴⁾	Wohnungsbestand 2033 Prognose	2.143.000
19 ⁵⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2011	15.000
20 ⁵⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2021	16.000
21 ⁵⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2033 Prognose	17.100
22 ⁶⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2011	8.800
23 ⁶⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2021	4.800
24 ⁶⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2033 Prognose	4.800
25	Marktrelevanter Bestand 2011	1.848.000
26	Marktrelevanter Bestand 2021	1.977.355
27	Marktrelevanter Bestand 2033 Prognose	2.121.100

Lfd. Zeilen-Nr.	Indikatoren	Berlin gesamt
28 ⁷⁾	Eigentümerwohnungen 2011	279.600
29 ⁷⁾	Eigentümerwohnungen 2021	318.700
30 ⁷⁾	Eigentümerwohnungen 2033 Prognose	374.600
31	Marktrelevanter. Mietwohnungsbestand 2011	1.568.400
32	Marktrelevanter. Mietwohnungsbestand 2021	1.658.655
33	Marktrelevanter. Mietwohnungsbestand 2033 Prognose	1.746.500
Versorgung (WE je 100 HH)		
34 ⁸⁾	Mietwohnungsversorgung 2011	100,4
35 ⁸⁾	Mietwohnungsversorgungsquote 2021	98,8
36 ⁸⁾	Mietwohnungsversorgungsquote Prognose 2033	102,1
37 ⁹⁾	Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2021 / 2011	98,4
Mietangebote und Berechtigte Haushalte		
38 ¹⁰⁾	Anteil berechtigter HH 2011 Bundesgrenze	33,5%
39 ¹⁰⁾	Anteil berechtigter HH 2021 Bundesgrenze	15,8%
40	Verhältnis 2021 zu 2011 in %	47,2%
41	Zahl preisgünstige Mietangebote 2010/2011	38.040
42	Zahl preisgünstige Mietangebote 2021	4.700
43	Verhältnis 2021 zu 2010/11 in %	12,4%
44	Index Entwicklung preisgünstige Mietangebote / Berechtigte Haushalte 2021/2011	26,2

Lfd. Zeilen-Nr.	Indikatoren	Berlin gesamt
	Miete	
	Angebotsmiete nettokalt €/m ²	
45	Median 2010/11 (IBB Wohnungsmarktbericht 2011)	6,49
46	Median 2021 (IBB Wohnungsmarktbericht 2021)	10,55
47	Verhältnis 2021 zu 2011 in %	162,6
	Ortsübliche Vergleichsmiete	
48	Ortsübliche Vergleichsmiete Berliner Mietspiegel 2011	5,21
49	Ortsübliche Vergleichsmiete Berliner Mietspiegel 2021	6,79
50	Verhältnis Mietspiegel 2021 zu 2011 in %	130,3
51	Index Entwicklung Angebotsmieten/Ortsübliche Vergleichsmiete 2021/2011	124,7
	Bestandsmiete bruttokalt €/m ²	
52	Ø Bruttokaltmiete MZ 2010	6,74
53	Ø Bruttokaltmiete 2011 Fortschreibung	6,83
54	Ø Bruttokaltmiete MZ 2018	8,71
55 ¹¹⁾	Ø Bruttokaltmiete 2021 Fortschreibung	8,88
56	Verhältnis 2021 zu 2011 in %	130,0
	Einkommen	
57	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2010	1.559
58	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2011 Fortschreibung	1.584
59	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2018	2.025
60	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2021 Fortschreibung	2.298
61	Verhältnis 2021 zu 2011 in %	145,1
62	Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2021/2011	89,6
	Leerstand BBU Mitgliedsunternehmen	
63	Leerstandsquote 2011	2,6
64	Leerstandsquote 2021	1,6
65	Verhältnis 2021 zu 2011 in %	61,5
	Umwandlungsgeschehen 2021/ 2011	
67	Umwandlungen 2011	4.744
68	Umwandlungen 2021	28.768
69	Verhältnis Umwandlungen 2021 zu 2011 in %	606,4

Quellen:

- Zeile 1-2 Ergebnisse des Mikrozensus 2011 bis 2019 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, ab 2020 Fortschreibung SenSBW aufgrund Methodenwechsel Mikrozensus
- Zeile 3 Abgeleitet aus der Bevölkerungsprognose 2021-2030 SenSBW Abt I auf Basis Einwohnermelderegister, eigene Berechnungen
- Zeile 4-6 eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus 2010 und 2018 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
- Zeile 10-12 eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus 2014 und 2018 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg; ab 2011 auf Grundlage des Zensusergebnisses 2011
- Zeile 16-18 Fortschreibungsergebnis Wohnungsbestand (einschl. Wohnheimwohnungen) des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg nach Zensusergebnis 2011
- Zeile 19-21 eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse der A&K-Eigentümergebefragung aus 2010.
- Zeile 22-24 GEWOS-Gutachten „Informationssystem für eine kleinräumige Wohnungsmarktanalyse“, April 2012
- Zeile 38-39 eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus 2011 und 2021 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
- Zeile 41-42 Als preisgünstig wurden hier Angebote bis zum Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2011 von 5,21 €/m² und des Berliner Mietspiegel 2021 von 6,79 €/m² gezählt.
- Zeile 52-55 Mikrozensus Berlin, eigene Berechnungen auf Grundlage des Verbraucherpreisindex - Teilindex Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
- Zeile 57-60 Fortschreibung erfolgte anhand der durchschnittlichen jährlichen Veränderung auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
- Zeile 63-64 Leerstandsquoten aus den Jahresstatistiken der Mitgliedsunternehmen des BBU 2011 und 2021
- Zeile 67-69 Umwandlungsgeschehen (Wohnungen) gemäß Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Allgemeine Hinweise:

- Zeile 1-33 Angaben in absoluten Zahlen sind gerundet

Farblegende:

1.000 relevanter Indikator

Einzelhinweise:

- *) Grundsätzlich werden die Veränderungen zweier Indikatoren über einen Zeitraum zueinander in Beziehung gesetzt.
- 1) Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung ab 2022 ist die aktualisierte Bevölkerungsprognose 2021-2030 durch SenStadtWohn Abt. I. Die Prognose basiert auf dem erfassten Bestand von 3,775 Mio. Personen zum 31.12.2021 im Melderegister Berlin. Aufgrund eines Methodenwechsels zum Mikrozensus ab dem Erfassungsjahr 2020, u.a. Wegfall Erfassung Personen mit Nebenwohnsitzen und der geänderten Erreichbarkeit in Corona-Pandemie, eigene Fortschreibung der Zahl der Haushalte auf Basis MZ 2019 durch SenSBW IV A 4 für die Jahre ab 2020.
 - 2) Mikrozensus 2010 = 66.000 Einpersonen-Untermiethaushalte, Annahme für 2011 70.400 Einpersonen-Untermiethaushalte; Mikrozensus 2018 = 76.000 Einpersonen-Untermiethaushalte, 2019 bis 2028 Annahme 76.200 Einpersonen-Untermiethaushalte. Darüber hinaus wird unterstellt, dass jeweils die Hälfte der Einpersonen-Untermieterhaushalte eine eigene Wohnung nachfragen.
 - 3) Bis 2028 wird eine weitere Zunahme des Anteils der Eigentümerhaushalte angenommen und zwar für den Erwerb von EFH/ZFH und neuerrichteten Eigentumswohnungen von 0,8% p.a. Darüber hinaus wurde angenommen, dass 40% des im Jahr 2002 verfügbaren Umwandlungspotenzials bis 2025 sukzessive vom Erwerber selbst genutzt wird.
 - 4) Für die Wohnungsbestandsprognose 2028 wurde eine \emptyset jährliche Fertigstellungszahl von 14.300 WE angesetzt. Für den Wohnungsabgang wird nur eine äußerst geringe Zahl zwischen 1-2% angenommen.
 - 5) Aus den Ergebnissen der durch A&K im Jahr 2010 durchgeführten Eigentümerbefragung ergibt sich hochgerechnet eine Quote von 0,8% des Bestandes, der aufgrund baulicher Mängel, Abrissabsicht (es sind keine Maßnahmen geplant/möglich) leer stehen und somit dem Wohnungsmarkt zum Betrachtungszeitpunkt nicht zur Verfügung stand (kein marktrelevanter Leerstand). Für die Prognose wird angenommen, dass diese Quote konstant bleibt.
 - 6) Im Rahmen des im April 2012 durch das GEWOS-Institut erstellten Gutachtens "Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse" durch Recherche im Internet ermittelte Anzahl an zur Vermietung angebotenen Ferienwohnungen. Für die Prognose wurde angenommen, dass die Zahl der Ferienwohnungen aufgrund der Übergangsfrist von zwei Jahren lt. ZwVbVO bis 2021 auf 4.400 Wohnungen sinkt.
 - 7) Der Bestand an Eigentümerwohnungen entspricht der Zahl der Eigentümerhaushalte.
 - 8) Die Mietwohnungsversorgungsquote drückt das Verhältnis der marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevante Mieterhaushalte aus. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine 3%-ige Fluktuationsreserve notwendig. Daraus ergibt sich eine Quote von 103%. Da nach den realen Marktverhältnissen aber nicht jeder Haushalt eine Wohnung bewohnt (Wohngemeinschaften), ist eine stark eingeschränkte Funktionsfähigkeit erst bei einer Quote von unter 100% anzusetzen.
 - 9) Betrachtet wird hier die Veränderung der Mietwohnungsversorgungsquote 2021 zu 2011.
 - 10) Anteil der Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen innerhalb der Grenzen des § 9 Absatz 2 WoFG (Bundeseinkommengrenze)
 - 11) Fortschreibung erfolgte anhand der jeweiligen Veränderung des Verbraucherpreisindex - Teilindex Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten

Tabelle 3 Punktebewertung

Indikatoren		Punktebewertung										
		-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5
Versorgung mit ausreichendem Wohnraum												
Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2021/2011	98,4	< 95,6	95,6- 96,5	96,6- 97,5	97,6- 98,5	98,6- 99,5	99,6- 100,5	100,6- 101,5	101,6- 102,5	102,6- 103,5	103,6- 104,5	>104,5
Punkte	-2											
Mietwohnungsversorgungsquote 2021	98,8	< 95,6	95,6- 96,5	96,6- 97,5	97,6- 98,5	98,6- 99,5	99,6- 100,5	100,6- 101,5	101,6- 102,5	102,6- 103,5	103,6- 104,5	>104,5
Punkte	-1											
Mietwohnungsversorgungsquote Prognose 2033	102,1	< 95,6	95,6- 96,5	96,6- 97,5	97,6- 98,5	98,6- 99,5	99,6- 100,5	100,6- 101,5	101,6- 102,5	102,6- 103,5	103,6- 104,5	>104,5
Punkte	2											
Leerstandsentwicklung 2021/2011	61,5	< 77,5	77,5- 82,4	82,5- 87,4	87,5- 92,4	92,5- 97,4	97,5- 102,4	102,5- 107,4	107,5- 112,4	112,5- 117,4	117,5- 122,4	>122,4
Punkte	-5											
Angemessene Bedingungen												
Index Entwicklung Angebotsmieten/Ortsübliche Vergleichsmiete 2021/2011	124,7	>122,4	122,4- 117,5	117,4- 112,5	112,4- 107,5	107,4- 102,5	102,4- 97,5	97,4- 92,5	92,4- 87,5	87,4- 82,5	82,4- 77,5	< 77,5
Punkte	-5											
Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2021/2011	89,6	>122,4	122,4- 117,5	117,4- 112,5	112,4- 107,5	107,4- 102,5	102,4- 97,5	97,4- 92,5	92,4- 87,5	87,4- 82,5	82,4- 77,5	< 77,5
Punkte	2											
Umwandlungsgeschehen 2021/ 2011	606,4	>122,4	122,4- 117,5	117,4- 112,5	112,4- 107,5	107,4- 102,5	102,4- 97,5	97,4- 92,5	92,4- 87,5	87,4- 82,5	82,4- 77,5	< 77,5
Punkte	-5											
Index Entwicklung preisgünstige Mietangebote / Berechtigte Haushalte 2021/2011	26,2	< 77,5	77,5- 82,4	82,5- 87,4	87,5- 92,4	92,5- 97,4	97,5- 102,4	102,5- 107,4	107,5- 112,4	112,5- 117,4	117,5- 122,4	>122,4
Punkte	-5											
Gesamtergebnis												
Summe der Einzelwerte / Anzahl	-2,4											

I. Gegenüberstellung der Verordnungstexte

<u>Alte Fassung</u>	<u>Neue Fassung</u>
<p><u>Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 13. August 2013</u></p>	<p><u>Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom</u></p>
<p><u>Auf Grund des § 577a Absatz 2 BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) wird verordnet:</u></p>	<p><u>Auf Grund des § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, BGBl. 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist, verordnet der Senat:</u></p>
<p><u>§ 1</u> <u>In Berlin ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.</u></p>	<p><u>§ 1</u> <u>In Berlin ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.</u></p>
<p><u>§ 2</u> <u>In der nach § 1 genannten Gemeinde Berlin kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 und 3 BGB erst nach Ablauf von zehn Jahren berufen.</u></p>	<p><u>§ 2</u> <u>Die Frist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit Absatz 1 und 1a des Bürgerlichen Gesetzbuchs beträgt zehn Jahre.</u></p>
<p><u>§ 3</u> <u>(1) Diese Verordnung tritt am 1. Oktober 2013 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 16. August 2011 (GVBl. S. 442, 466) außer Kraft.</u></p>	<p><u>§ 3</u> <u>Diese Verordnung tritt am 1. Oktober 2023 in Kraft und mit Ablauf des 30. September 2023 außer Kraft.</u></p>

<p>(2) Diese Verordnung tritt am 30. September 2023 außer Kraft.</p>	
--	--

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

- **Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487):**

„Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnungen Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder in einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so gilt in den so bestimmten Gebieten abweichend von den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches:

1. Bis zum Ablauf von zehn Jahren nach der Veräußerung werden berechnete Interessen des Vermieters im Sinne des § 564b Abs. 2 Nr.2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht berücksichtigt.
2. Auch danach werden berechnete Interessen des Vermieters im Sinne des § 564b Abs. 2 Nr.2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht berücksichtigt, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder ein bei ihm lebendes Mitglied seiner Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, es sei denn, der Vermieter weist dem Mieter angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nach.“

- **§ 564b Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung:**

„(2) Als ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat;
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des Satzes 1 nicht vor Ablauf von drei Jahren berufen. Ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet, so verlängert sich die Frist nach Satz 2 auf fünf Jahre. Diese Gebiete werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren bestimmt;

3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, im Falle einer anderweitigen Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt dabei außer Betracht. Der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, daß er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will. Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber in Gebieten, die die Landesregierung nach Nummer 2 Satz 4 bestimmt hat, nicht vor Ablauf von fünf Jahren seit der Veräußerung an ihn darauf berufen, daß er die Mieträume veräußern will.
4. (...).“

- **Verordnung zur Bestimmung Berlins zu einem Gebiet im Sinne des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 11. Mai 1993 (GVBl. S. 216)**

„Auf Grund des Satzes 1 des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487) wird verordnet:

§ 1

Berlin wird zu einem Gebiet bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

§ 2

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.“

- **Verordnung im Sinne des § 577a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 20.07.2004 (GVBl. S. 294)**

„Auf Grund des § 577a Abs. 2 BGB (BGBl. I S. 1149, 1162) wird verordnet:

§ 1

In den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg von Berlin, ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

§ 2

In den nach § 1 festgelegten Gebieten beträgt die Frist des § 577 a Abs. 1 BGB sieben Jahre.

§ 3

Diese Verordnung tritt am 1. September 2004 in Kraft. Sie tritt am 31. August 2011 außer Kraft.“

- **Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) Vom 16. August 2011**

„Auf Grund des § 577a Absatz 2 BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, BGBl. 2003 I S. 738) wird verordnet:

§ 1

In den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg von Berlin ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

§ 2

In den nach § 1 festgelegten Gebieten kann sich ein Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 und 3 BGB erst nach Ablauf von sieben Jahren berufen.

§ 3

Diese Verordnung tritt am 1. September 2011 in Kraft. Sie tritt am 31. August 2018 außer Kraft.“

- **Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) Vom 13. August 2013**

„Auf Grund des § 577a Absatz 2 BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. Mai 2013 (BGBl. I S. 1122), wird verordnet:

§ 1

In Berlin ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

§ 2

In Berlin kann sich ein Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 und 3 BGB erst nach Ablauf von zehn Jahren berufen.

§ 3

(1) Diese Verordnung tritt am 1. Oktober 2013 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 16. August 2011 (GVBl. S. 442, 466) außer Kraft.

(2) Diese Verordnung tritt am 30. September 2023 außer Kraft.“

- **Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist**

§ 577a Kündigungssbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(1a) Die Kündigungssbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1.

an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder

2.

zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden

ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

(2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1a Wohnungseigentum begründet, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.