

Der Senat von Berlin  
- Stadt IV A 3-1 / IV A 32 / IV A 45 -  
Tel.: 90173 - 3831

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

Dritte Verordnung zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung

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

**Dritte Verordnung  
zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung**

Vom 12. November 2024

Auf Grund des § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 7 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Gesetz vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1131) geändert worden ist, verordnet der Senat:

**Artikel 1**

§ 3 Absatz 4 der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014 (GVBl. S. 73), die zuletzt durch Verordnung vom 30. August 2022 (GVBl. S. 534) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„(4) Soll durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum ein durch eine Zweckentfremdung eintretender Wohnraumverlust nach § 3 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 1, 2 und 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes ausgeglichen werden, ist bereits bei der Antragstellung darzulegen, dass der angebotene Ersatzwohnraum nach dem Stand der Planung

1. baurechtlich zulässig ist,
2. flächenmäßig dem zu beseitigenden Wohnraum entspricht und
3. für ihn nur Anfangsmieten verlangt werden sollen, die von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können.

Für die Darlegung nach Satz 1 ist insbesondere eine Erklärung der Antragstellenden erforderlich, aus der sich unter nachvollziehbarer und belastbarer Darstellung der zu erwartenden Kosten und Einnahmen für den Ersatzwohnraum dessen hinreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit ergibt.“

## **Artikel 2**

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

## A. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Der Senat von Berlin (Verordnungsgeber) hat auf der Grundlage der Verordnungsermächtigung des § 1 Absatz 2 Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) vom 4. März 2014 erlassen. Auf der Grundlage des § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 7 ZwVbG, zuletzt geändert am 27. September 2021 (GVBl. S. 1131), wird diese Verordnung durch die Dritte Verordnung zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung abgeändert.

### 2. Vorliegen der Voraussetzungen nach § 1 Absatz 1 ZwVbG zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 1 Absatz 2 Satz 1 ZwVbG

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 1 ZwVbG ist im gesamten Stadtgebiet Berlins weiterhin besonders gefährdet.

a) Die Voraussetzungen/Prüfkriterien zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 1 Absatz 1 ZwVbG bestehen weiterhin, sie sind:

- ausreichende Versorgung (der Bevölkerung mit Wohnraum)
- zu angemessenen Bedingungen (bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum) und
- besondere Gefährdung (bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen).

Im Zusammenhang mit der 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. Juni 2023 (GVBl. S. 228) sowie der Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 14. März 2023 (GVBl. S. 112) kam es im letzten Jahr zur erneuten Überprüfung der Verengung des Wohnungsmarktes in Berlin. Dabei zeigte sich deutlich, dass die Wohnraummangellage in Berlin weiter anhält.

Im Rahmen der Vorbereitung der Dritten Verordnung zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung wurde eine erneute Überprüfung durchgeführt.

Zudem hatte das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg in seiner Entscheidung vom 28. September 2023 (OVG 5 B 5/22) ausdrücklich bestätigt, dass weiterhin eine Wohnraummangellage vorliegt. Wörtlich:

„An diesen Ausführungen hält der Senat unverändert fest. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt inzwischen

verbessert hat und ein Ende der Mangellage insgesamt so deutlich in Erscheinung tritt, dass das Zweckentfremdungsverbot wegen offensichtlicher Gegenstandslosigkeit oder Funktionslosigkeit keine Rechtswirkung mehr entfaltet.“

Mithin ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 1 ZwVbG im gesamten Stadtgebiet Berlins weiterhin besonders gefährdet. Auch nach einer aktuellen Überprüfung der Indikatoren ist diese Wohnraummangellage weiterhin gegeben.

#### b) Indikatoren

Das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 1 Absatz 2 ZwVbG wird auf der Basis von Grundlagendaten und der Berechnung von sieben Indikatoren umgesetzt:

- Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2022/2011
- Mietwohnungsversorgungsquote 2022
- Mietwohnungsversorgungsquote Prognose 2033
- Leerstandsentwicklung 2022/2011
- Index Entwicklung Angebotsmieten/ortsübliche Vergleichsmiete 2022/2011
- Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2022/2011
- Index Entwicklung preisgünstige Mietangebote/Berechtigte Haushalte 2022/2011

#### c) Erläuterungen zu den einzelnen Indikatoren

##### aa) Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2022/2011

Dieser Indikator stellt im Zeitraum 2011 bis 2022 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. Im Jahr 2011 war zuletzt davon auszugehen, dass der Berliner Wohnungsmarkt noch als „entspannt“ galt.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von 0 ein und gibt damit zwar rein statistisch eine unveränderte Versorgungslage gegenüber 2011 wieder. Bei der Zahl der Haushalte ist jedoch im Mikrozensus 2022 von einer Unterschätzung auszugehen. U.a. sind die Fluchtbewegungen aus der Ukraine noch nicht berücksichtigt. Des Weiteren gab es 2020 einen Methodenwechsel im Mikrozensus, der statistisch zu einer sinkenden Haushaltszahl geführt hat.

#### bb) Mietwohnungsversorgungsquote 2022

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 0 ein.

#### cc) Mietwohnungsversorgungsquote Prognose 2033

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

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab und zeigt auf, ob mittelfristig Änderungen zu erwarten sind.

In die Gesamtbewertung fließt der Indikator (102,3) mit einem Wert von 2 ein und gibt damit die Abweichung zwischen der Anzahl nachfragender Mieterhaushalte und der Anzahl der marktrelevanten Mietwohnungen im Jahr 2033 wieder. Gegenüber der Mietwohnungsversorgungsquote im Jahr 2022 wird allerdings eine leichte Verbesserung der Situation erwartet. Zu beachten ist jedoch, dass hier noch keine Fluktuationsreserve berücksichtigt ist. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine dreiprozentige Fluktuationsreserve notwendig.

#### dd) Leerstandsentwicklung 2022/2011

Dieser Indikator bildet die Entwicklung des Leerstandes der Wohnungen des BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in Berlin von 2011 bis 2022 ab. Liegt der Indikator unter 100 Prozent hat der Leerstand abgenommen, was darauf hindeutet, dass die Wohnungsmarktspannung 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 Leerstandsquote) 2022 zu 2011 wieder.

#### ee) Index Entwicklung Angebotsmieten/ortsübliche Vergleichsmieten 2022/2011

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Berliner Angebotsmieten zu den ortsüblichen Vergleichsmieten im Zeitraum 2011 bis 2022 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 2022 die Angebotsmieten deutlich schneller angestiegen sind als die ortsüblichen Vergleichsmieten. Diese Konstellation ist typisch in angespannten Wohnungsmärkten.

#### ff) Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2022/2011

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 2022 die Nettoeinkommen schneller angestiegen sind als die Bruttokaltmieten bei Bestandsmietverträgen.

#### gg) Index Entwicklung preisgünstige Mietangebote/berechtigte Haushalte 2022/2011

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Anzahl der preisgünstigen Mietangebote gegenüber dem Anteil der berechtigten Haushalte, die ein Einkommen unterhalb der Bundeseinkommengrenzen 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 geringer Einkommen wieder, sich mit preisgünstigen Mietwohnungen zu versorgen.

#### d) Bewertungsmodell

Die Indikatoren müssen die in der Ermächtigungsgrundlage genannten Eingriffskriterien abbilden.

Zur Würdigung jedes einzelnen Indikators erfolgt eine Punktbewertung 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 1 und minus 5 Punkte vergeben. Bei einer positiven Abweichung erfolgt demgegenüber eine Punktebewertung von plus 1 bis plus 5.

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 1, ist eine „besondere Gefährdung“ im Land Berlin gegeben.

#### e) Ergebnis

Im Ergebnis der mit den sieben Indikatoren durchgeführten Analyse ist mit einem Wert von minus 1,4 eine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Land Berlin festgestellt worden.

### 3. Allgemeines

Die vorliegende Rechtsverordnung bewirkt – veranlasst durch die jüngere Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg (OVG) – eine grundlegende Änderung des § 3 Absatz 4 ZwVbVO, welcher in seiner bisherigen Fassung eine betragsmäßige Mietobergrenze für sog. Ersatzwohnraum im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 Variante 2 ZwVbG vorgab und zwar in Höhe von 9,17 Euro nettokalt pro Quadratmeter.

Nach dieser Vorschrift kann eine Zweckentfremdungsgenehmigung – insbesondere für die Beseitigung von Wohnraum – auf Antrag erteilt werden, wenn „in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird.“ Nach § 3 Absatz 2 Satz 1 ZwVbG ist sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen nach dem darauffolgenden Satz 2 Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können.

Hieran anknüpfend war zuletzt durch die Änderung der ZwVbVO vom 30. August 2022 (GVBl. S. 534) auf der Grundlage von § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 7 ZwVbG eine Mietobergrenze für den Ersatzwohnraum von 9,17 Euro nettokalt pro Quadratmeter monatlich festgelegt worden.

Auf diese rechtlich umstrittene und mehrfach gerichtlich angefochtene Regelung ging das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 23. Mai 2023 (OVG 5 B 29.19 -, juris Rn. 35 ff.) in einem obiter dictum dahingehend ein, dass es § 3 Absatz 4 ZwVbVO im Streitfall wohl als nichtig erachten würde:

Zum einen sei die Vorgabe einer dauerhaft geltenden Mietobergrenze für den Ersatzwohnraum mit der Bundesgesetzgebungskompetenz für das Mietrecht unvereinbar. Dem Landesgesetzgeber sei eine Regelung verwehrt, die nicht lediglich die Anfangsmieten für den Ersatzwohnraum betreffe.

Zum anderen mahnt das Gericht in mehrfacher Hinsicht einen stärkeren Einzelfallbezug an. So ergebe sich etwa aus dem gesetzlichen Merkmal „Wohnungen der entsprechenden Art“ in § 3 Absatz 2 Satz 2 ZwVbG, dass Kriterien wie die Größe, der Zuschnitt, die Ausstattung und die Lage des neu geschaffenen Wohnraums sowie das Mietniveau des abgerissenen Wohnraums bei den Anforderungen an angemessenen Ersatzwohnraum Berücksichtigung finden müssten.

Ein flexiblerer Umgang sei auch hinsichtlich des gesetzlichen Merkmals „durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt“ in § 3 Absatz 2 Satz 2 ZwVbG erforderlich.

Insbesondere die der bisherigen Mietobergrenze zu Grunde gelegte Belastbarkeitsgrenze von 30 Prozent des durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommens könne allenfalls als Orientierungswert eine grobe Einschätzung ermöglichen, tauge aber nicht für eine centgenaue stadtweite, von allen weiteren Faktoren unabhängige Festlegung eines Mietpreises.

Zwar bewirke die etwaige Nichtigkeit der betragsmäßig bestimmten Mietobergrenze nicht das Leerlaufen des repressiven Verbots mit Befreiungsvorbehalt oder der gesetzlichen Genehmigungsvoraussetzungen des § 3 Absatz 1 Satz 1 Variante 2 ZwVbG. Die Behörde müsse vielmehr nach dem Maßstab dieser Normen, insbesondere nach pflichtgemäßem Ermessen eine dem Einzelfall gerecht werdende Entscheidung treffen. Den Antragstellenden obliege wegen des Ausnahmecharakters dieses Genehmigungsgrundes in besonderer Weise die Darlegung und Mitwirkung am Verfahren etwa in Form der Unterbreitung von Vorschlägen, die geeignet sind, das Vorhaben an den in § 3 Absatz 2 ZwVbG zum Ausdruck gebrachten Willen des Gesetzgebers anzugleichen.

Gleichwohl war nach der eindeutigen Positionierung des 5. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg eine grundlegende Überarbeitung des § 3 Absatz 4 ZwVbVO zur Gewährleistung von Rechtssicherheit und einer gleichmäßigen Genehmigungspraxis geboten.

Es wurde seitens des unterlegenen Klägers Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesverwaltungsgericht erhoben. Diese wurde mit Beschluss vom 10. Juli 2024 zurückgewiesen. Das Urteil ist damit rechtskräftig; die als obiter dictum darin enthaltenen Hinweise des OVG waren nunmehr zeitnah aufzugreifen und umzusetzen, damit die Bezirke eine rechtssichere Grundlage für die künftige Genehmigung von Abrissen und



andere Zweckentfremdungen von Wohnraum nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz haben.

In Umsetzung der beschriebenen gerichtlichen Hinweise verzichtet die vorliegende Novellierung auf die betragsmäßig genaue Benennung von Mietobergrenzen. Sie greift stattdessen die Ausführungen des OVG zum Genehmigungsverfahren, insbesondere zur Darlegungslast der Antragsstellenden auf, konkretisiert diese und ergänzt sie um Bestimmungen zur Beschaffenheit des nachzuweisenden Ersatzwohnraums.

#### 4. Einzelbegründung:

##### a) Zu § 3 Absatz 4 ZwVbVO

§ 3 Absatz 4 ZwVbVO wurde durch eine neue Fassung ersetzt, welche – anders als die bisherige Regelung – nicht die Festlegung einer betragsgenauen Mietobergrenze für Ersatzwohnraum fordert, sondern eine nähere Bestimmung über das Verfahren der Genehmigung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Variante 2 ZwVbG, insbesondere zu den Darlegungserfordernissen sowie zur Beschaffenheit des Ersatzwohnraums beinhaltet. Die Bestimmung dient zum einen dazu, eine hinreichende Sachverhaltskenntnis der zuständigen Behörde für die Tatbestandsprüfung zu gewährleisten. Die Darlegungserfordernisse sollen zum anderen auch zum Zwecke der Ermessensausübung einen möglichst umfassenden Eindruck von dem Ersatzwohnraumvorhaben verschaffen. Nicht zuletzt kann aufgrund der Darlegungserfordernisse auch ein Anknüpfungspunkt für etwaige weitere Verhandlungen über die Gestalt und die Bedingungen des angebotenen Ersatzwohnraums gefunden werden.

##### b) Zu Satz 1

Die zweckfremde Nutzung, insbesondere die dauerhafte Beseitigung von Wohnraum, wird vom Gesetzgeber grundsätzlich als sozial unerwünscht angesehen. Soll durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum ein durch eine Zweckentfremdung eintretender Wohnraumverlust nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Variante 2, Absatz 2 Satz 1, 2 und 4 ZwVbG ausgeglichen werden, sind nach Satz 1 die Tatsachen darzulegen, die zur Förderung der Entscheidungsreife des entsprechenden Genehmigungsantrags mindestens erforderlich sind. Diese ausdrückliche Regelung der Darlegungslast unterstreicht, dass den Antragstellenden wegen des Ausnahmecharakters der Genehmigung auf Grundlage des § 3 Absatz 1 Satz 1 Variante 2 ZwVbG in besonderer Weise die Mitwirkung am Verfahren obliegt.

Die Tatsachen, die zur Prüfung eines Antrages nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Variante 2 ZwVbG mindestens durch die Antragstellenden dargelegt werden müssen, benennt Satz 1 ausdrücklich unter den Nummern 1 bis 3:

Nach Nummer 1 haben die Antragstellenden darzulegen, dass das Ersatzwohnraumvorhaben baurechtlich zulässig ist. Diese Regelung knüpft an die ständige höchstrichterliche Rechtsprechung zum Erfordernis der hinreichenden

Verlässlichkeit eines Ersatzwohnraumangebots an (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 1997 – 8 C 18.96 –, juris Rn. 9). Aus diesem Erfordernis ergibt sich insbesondere, dass das Vorliegen der baurechtlichen Voraussetzungen für den angebotenen Ersatzwohnraum gewährleistet sein muss (OVG Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 23. Mai 2023 – 5 B 29.19 –, juris Rn. 28).

Nach Nummer 2 ist darzulegen, dass der angebotene Ersatzwohnraum flächenmäßig dem zu beseitigenden Wohnraum entspricht. Diese Anforderung konkretisiert die gesetzliche Voraussetzung, dass durch die Schaffung von Ersatzwohnraum der Wohnraumverlust ausgeglichen werden muss (§ 3 Absatz 1 Satz 1 Variante 2 ZwVbG). Dass der angebotene Ersatzwohnraum flächenmäßig und nach Wohneinheiten dem zu beseitigenden Wohnraum entsprechen muss, beschränkt ein Wohnungsbauvorhaben nicht insgesamt in seiner Größe, vielmehr wird lediglich ein flächenmäßiges und wohneinheitenmäßiges Minimum des Vorhabens vorausgesetzt. Nur für dieses flächenmäßige Minimum des den Verlust ausgleichenden Wohnraumvorhabens gelten die zweckentfremdungsrechtlichen Bindungen.

Nach Nummer 3 bedarf es der auf den konkreten Genehmigungsantrag bezogenen Darlegung durch die Antragstellenden, dass für den Ersatzwohnraum nur Anfangsmieten verlangt werden sollen, die von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Erforderlich ist nach diesem Merkmal eine Erklärung der Antragstellenden, dass sie beabsichtigen und bereit sind, bei der erstmaligen Vermietung des Ersatzwohnraums nur Mieten zu verlangen, die für einen durchschnittlichen Arbeitnehmerhaushalt leistbar sind. Die entsprechend erklärte Absicht und Bereitschaft ebnet den Weg für eine notwendige, für eine Genehmigung vorauszusetzende rechtliche Bindung der Antragstellenden. Diese Bindung muss etwa durch Auflagen (vgl. § 3 Absatz 1 Satz 2 ZwVbG) oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag fixiert werden.

#### c) Zu Satz 2

An § 3 Absatz 4 Satz 1 anknüpfend bestimmt Satz 2, dass insbesondere eine Erklärung der Antragstellenden erforderlich ist, aus der sich unter nachvollziehbarer und belastbarer Darstellung der zu erwartenden Kosten und Einnahmen für den angebotenen Ersatzwohnraum dessen hinreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit ergibt. Diese Regelung erlaubt es den Sachbearbeitenden, die Absicht und Bereitschaft der Antragstellenden, für den Ersatzwohnraum nur Anfangsmieten zu verlangen, die für einen durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt leistbar sind, auf Ernsthaftigkeit und Belastbarkeit zu prüfen. Zudem ist sie selbst Ausfluss des höchststrichterlich anerkannten Erfordernisses der hinreichenden Verlässlichkeit des Ersatzwohnraumvorhabens (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 1997 – 8 C 18.96 –, juris Rn. 9); nur bei einem wirtschaftlich tragfähigen Vorhaben kann dessen Realisierung hinreichend verlässlich sein.

Die Vorlage hat dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vorgelegen. Er hat sich mit dem Inhalt einverstanden erklärt.

B.                    Rechtsgrundlage

§ 1 Absatz 1 und 2 Satz 2 Nummer 7 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG) vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1131).

C.                    Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine.

D.                    Gesamtkosten

Keine.

E.                    Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

F.                    Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a)            Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Keine.

b)            Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Unmittelbar durch die Verordnung: Keine.

Berlin, den 12. November 2024

Der Senat von Berlin

Evers

.....

Bürgermeister

Gaebler

.....

Senator für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

# I. Gegenüberstellung der Verordnungstexte

Fassung von 2022  
(alt)

Fassung von 2024  
(neu)

| <b>Verordnung über die Änderung der<br/>Verordnung über das Verbot der<br/>Zweckentfremdung von Wohnraum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Verordnung zur Änderung der Verordnung<br/>über das Verbot der Zweckentfremdung von<br/>Wohnraum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>§ 1<br/>Geltungsbereich</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>§ 1<br/>Geltungsbereich</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>(1) Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist gemäß § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt.</p> <p>(2) Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt nicht dieser Verordnung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>(1) Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist gemäß § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt.</p> <p>(2) Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt nicht dieser Verordnung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>§ 2<br/>Wohnfläche, Umwandlung,<br/>Zusammenlegung, Umwidmung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>§ 2<br/>Wohnfläche, Umwandlung,<br/>Zusammenlegung, Umwidmung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Maßgeblich für die Berechnung sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung. Abweichend hiervon bleiben die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen unberücksichtigt.</p> <p>(2) Die Umwandlung von Räumlichkeiten in einen Nebenraum, insbesondere in einen Baderaum, sowie die Zusammenlegung von Räumlichkeiten oder deren Zuordnung zu einer anderen Wohnung stellen keine Zweckentfremdung dar, wenn im Anschluss eine Wohnnutzung erfolgt.</p> <p>(3) Werden zur dauernden Wohnnutzung geeignete Räumlichkeiten erst nach Inkrafttreten dieser Verordnung tatsächlich und rechtlich zu Wohnzwecken bestimmt oder zu diesen Zwecken genutzt (Umwidmung), findet</p> | <p>(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Maßgeblich für die Berechnung sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung. Abweichend hiervon bleiben die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen unberücksichtigt.</p> <p>(2) Die Umwandlung von Räumlichkeiten in einen Nebenraum, insbesondere in einen Baderaum, sowie die Zusammenlegung von Räumlichkeiten oder deren Zuordnung zu einer anderen Wohnung stellen keine Zweckentfremdung dar, wenn im Anschluss eine Wohnnutzung erfolgt.</p> <p>(3) Werden zur dauernden Wohnnutzung geeignete Räumlichkeiten erst nach Inkrafttreten dieser Verordnung tatsächlich und rechtlich zu Wohnzwecken bestimmt oder zu diesen Zwecken genutzt (Umwidmung), findet</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>das Zweckentfremdungsverbot Anwendung.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 3</b><br/><b>Genehmigung, Ausnahmen und Registrierung</b></p> <p>(1) Genehmigungsfreiheit besteht für die Vermietung von Wohnraum zum Zweck der Überlassung zu Wohnzwecken an Leistungserbringende und Zuwendungsempfangende</p> <p>a) der Kinder- und Jugendhilfe sowie der Sozialhilfe, mit denen eine Vereinbarung nach den §§ 78a ff. Achtes Buch Sozialgesetzbuch – Kinder – und Jugendhilfe – in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2012 (BGBl. I S. 2022), das zuletzt durch Artikel 10 Absatz 10 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3618), geändert worden ist oder §§ 75 Absatz 3 und 4 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022, 3023), das zuletzt durch Gesetz vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 1117) geändert worden ist, mit dem Land Berlin abgeschlossen worden ist, für die Dauer der Vereinbarung,</p> <p>b) die Schutz der von Gewalt betroffenen Frauen und deren Kindern gewähren, die ein Frauenhaus, eine Zufluchtswohnung oder eine sogenannte Zweite-Stufe-Wohnung betreiben und von der für Frauenpolitik zuständigen Senatsverwaltung mit Haushaltsmitteln nach den §§ 23, 44 Landeshaushaltsordnung (LHO) über Zuwendungen finanziert werden, oder diese Aufgabe auf Grundlage einer Vereinbarung mit dem Land Berlin wahrnehmen,</p> <p>c) die Angebote der pflegerischen Versorgung nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch – Soziale Pflegeversicherung – in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014, 1015), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2757) geändert worden ist, oder Angebote der hospizlichen Versorgung nach dem Fünften Buch Sozialgesetzbuch – Gesetzliche Krankenversicherung – in der Fassung von Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2477, 2482), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3214) geändert worden</p> | <p>das Zweckentfremdungsverbot Anwendung.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 3</b><br/><b>Genehmigung, Ausnahmen und Registrierung</b></p> <p>(1) Genehmigungsfreiheit besteht für die Vermietung von Wohnraum zum Zweck der Überlassung zu Wohnzwecken an Leistungserbringende und Zuwendungsempfangende</p> <p>a) der Kinder- und Jugendhilfe sowie der Sozialhilfe, mit denen eine Vereinbarung nach den §§ 78a ff. Achtes Buch Sozialgesetzbuch – Kinder – und Jugendhilfe – in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2012 (BGBl. I S. 2022), das zuletzt durch Artikel 10 Absatz 10 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3618), geändert worden ist oder §§ 75 Absatz 3 und 4 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022, 3023), das zuletzt durch Gesetz vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 1117) geändert worden ist, mit dem Land Berlin abgeschlossen worden ist, für die Dauer der Vereinbarung,</p> <p>b) die Schutz der von Gewalt betroffenen Frauen und deren Kindern gewähren, die ein Frauenhaus, eine Zufluchtswohnung oder eine sogenannte Zweite-Stufe-Wohnung betreiben und von der für Frauenpolitik zuständigen Senatsverwaltung mit Haushaltsmitteln nach den §§ 23, 44 Landeshaushaltsordnung (LHO) über Zuwendungen finanziert werden, oder diese Aufgabe auf Grundlage einer Vereinbarung mit dem Land Berlin wahrnehmen,</p> <p>c) die Angebote der pflegerischen Versorgung nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch – Soziale Pflegeversicherung – in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014, 1015), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2757) geändert worden ist, oder Angebote der hospizlichen Versorgung nach dem Fünften Buch Sozialgesetzbuch – Gesetzliche Krankenversicherung – in der Fassung von Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2477, 2482), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3214) geändert worden</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ist, erbringen oder Projekte der Pflege- und Altenhilfe anbieten, die durch das Land Berlin gefördert werden und über die entsprechende Vereinbarungen geschlossen wurden,</p> <p>d) die im Rahmenfördervertrag des Landes Berlin mit den Wohlfahrtsverbänden in den Förderprogrammen Integriertes Gesundheitsprogramm (IGP), Integriertes Sozialprogramm (ISP) und Infrastrukturförderprogramm Stadtteilzentren (IFP) in den Bereichen Gesundheit und Soziales gefördert werden,</p> <p>Die zweckfremde Nutzung muss von den in Satz 1 genannten Leistungserbringern und Zuwendungsempfängende gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt werden. Der Anzeige müssen die in Satz 1 genannten Vereinbarungen oder Zuwendungsbescheide beigefügt werden.</p> <p>(2) Eine Genehmigung kann rückwirkend auf den Beginn der Zweckentfremdung erstreckt werden.</p> <p>(3) Mieterinnen und Mieter haben ihrem Antrag die Zustimmung der Vermieterinnen und Vermieter beizufügen.</p> <p>(4) Für Ersatzwohnraum gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1, 2 und 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes darf keine höhere Nettokaltmiete verlangt werden als 9,17 Euro pro Quadratmeter monatlich.</p> | <p>ist, erbringen oder Projekte der Pflege- und Altenhilfe anbieten, die durch das Land Berlin gefördert werden und über die entsprechende Vereinbarungen geschlossen wurden,</p> <p>d) die im Rahmenfördervertrag des Landes Berlin mit den Wohlfahrtsverbänden in den Förderprogrammen Integriertes Gesundheitsprogramm (IGP), Integriertes Sozialprogramm (ISP) und Infrastrukturförderprogramm Stadtteilzentren (IFP) in den Bereichen Gesundheit und Soziales gefördert werden,</p> <p>Die zweckfremde Nutzung muss von den in Satz 1 genannten Leistungserbringern und Zuwendungsempfängende gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt werden. Der Anzeige müssen die in Satz 1 genannten Vereinbarungen oder Zuwendungsbescheide beigefügt werden.</p> <p>(2) Eine Genehmigung kann rückwirkend auf den Beginn der Zweckentfremdung erstreckt werden.</p> <p>(3) Mieterinnen und Mieter haben ihrem Antrag die Zustimmung der Vermieterinnen und Vermieter beizufügen.</p> <p>(4) Soll durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum ein durch eine Zweckentfremdung eintretender Wohnraumverlust nach § 3 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 1, 2 und 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes ausgeglichen werden, ist bereits bei der Antragstellung darzulegen, dass der angebotene Ersatzwohnraum nach dem Stand der Planung</p> <p>1) baurechtlich zulässig ist,</p> <p>2) flächenmäßig dem zu beseitigenden Wohnraum entspricht und</p> <p>3) für ihn nur Anfangsmieten verlangt werden sollen, die von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können.</p> <p>Hierfür ist insbesondere eine Erklärung der Antragstellenden erforderlich, aus der sich unter nachvollziehbarer und belastbarer Darstellung der zu erwartenden Kosten und Einnahmen für den Ersatzwohnraum dessen</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | hinreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit ergibt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| (5) Genehmigungen sind im Allgemeinen auf die Dauer des entsprechenden Nutzungsverhältnisses zu befristen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | (5) Genehmigungen sind im Allgemeinen auf die Dauer des entsprechenden Nutzungsverhältnisses zu befristen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| (6) Eine für Vorhaben gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 3 bis 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes erforderliche Genehmigung wird ersetzt durch                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (6) Eine für Vorhaben gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 3 bis 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes erforderliche Genehmigung wird ersetzt durch                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (aufgehoben)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | (aufgehoben)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1. ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach § 177 Absatz 1 des Baugesetzbuches,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1. ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach § 177 Absatz 1 des Baugesetzbuches,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2. ein Abbruchgebot nach § 179 Absatz 1 des Baugesetzbuches,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2. ein Abbruchgebot nach § 179 Absatz 1 des Baugesetzbuches,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3. eine Mietaufhebungsverfügung nach § 182 des Baugesetzbuches oder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3. eine Mietaufhebungsverfügung nach § 182 des Baugesetzbuches oder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4. einen Vertrag nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches zur Vorbereitung beziehungsweise Durchführung von Ordnungs- und / oder Baumaßnahmen sowie Modernisierungsmaßnahmen zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer bei Vorliegen einer schriftlichen Entmietungsgenehmigung des zuständigen Bezirksamtes; entsprechendes gilt für Maßnahmen außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete. | 4. einen Vertrag nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches zur Vorbereitung beziehungsweise Durchführung von Ordnungs- und / oder Baumaßnahmen sowie Modernisierungsmaßnahmen zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer bei Vorliegen einer schriftlichen Entmietungsgenehmigung des zuständigen Bezirksamtes; entsprechendes gilt für Maßnahmen außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete. |
| (7) Ein bau- oder wohnungsaufsichtsrechtliches Benutzungsverbot ersetzt eine Genehmigung für Leerstand im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.                                                                                                                                                                                                                                               | (7) Ein bau- oder wohnungsaufsichtsrechtliches Benutzungsverbot ersetzt eine Genehmigung für Leerstand im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.                                                                                                                                                                                                                                               |
| (8) Auch für die Bewerbung von Räumlichkeiten nach § 2 Absatz 2 Nummer 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes bedarf es der vorherigen schriftlichen Anzeige und einer deutlich sichtbaren Angabe der Registriernummer.                                                                                                                                                                                                       | (8) Auch für die Bewerbung von Räumlichkeiten nach § 2 Absatz 2 Nummer 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes bedarf es der vorherigen schriftlichen Anzeige und einer deutlich sichtbaren Angabe der Registriernummer.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>§ 4<br/>Ausgleichszahlungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>§ 4<br/>Ausgleichszahlungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| (1) Eine Genehmigung gemäß § 3 ist in der Regel mit der Auflage zur Entrichtung einer Ausgleichszahlung zu verbinden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (1) Eine Genehmigung gemäß § 3 ist in der Regel mit der Auflage zur Entrichtung einer Ausgleichszahlung zu verbinden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| (2) Ausgleichszahlungen werden nicht verlangt für die Fälle nach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | (2) Ausgleichszahlungen werden nicht verlangt für die Fälle nach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Leerstand)</p> <p>(aufgehoben)</p> <p>2. § 3 Absatz 1 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum),</p> <p>(3) In der Regel ist bei Zweckentfremdungen nach</p> <p>1. § 2 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine laufende Ausgleichszahlung in Höhe von monatlich bis zu 6,50 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten,</p> <p>2. § 2 Absatz 1 Nummer 3 und 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu 4.100 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten.</p> <p>(4) Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall vom zuständigen Bezirksamt auf Antrag oder von Amts wegen abgesenkt oder es kann ein Verzicht erklärt werden, insbesondere, wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 5</b><br/><b>Negativattest</b></p> <p>Soweit für die Nutzung von Räumlichkeiten zu anderen als Wohnzwecken eine Genehmigung nicht erforderlich ist, ist auf Antrag ein Negativattest vom zuständigen Bezirksamt auszustellen.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 6</b><br/><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p> | <p>1. § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Leerstand)</p> <p>(aufgehoben)</p> <p>2. § 3 Absatz 1 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum),</p> <p>(3) In der Regel ist bei Zweckentfremdungen nach</p> <p>1. § 2 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine laufende Ausgleichszahlung in Höhe von monatlich bis zu <u>6,50</u> Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten,</p> <p>2. § 2 Absatz 1 Nummer 3 und 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu <u>4.100</u> Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten.</p> <p>(4) Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall vom zuständigen Bezirksamt auf Antrag oder von Amts wegen abgesenkt oder es kann ein Verzicht erklärt werden, insbesondere, wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 5</b><br/><b>Negativattest</b></p> <p>Soweit für die Nutzung von Räumlichkeiten zu anderen als Wohnzwecken eine Genehmigung nicht erforderlich ist, ist auf Antrag ein Negativattest vom zuständigen Bezirksamt auszustellen.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 6</b><br/><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Zitierte Rechtsvorschriften:

- Artikel 64 Verfassung von Berlin
- §§ 1 und 3 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz
- § 558 BGB
- § 577a BGB

### **Artikel 64 Verfassung von Berlin (VvB)**

(1) Durch Gesetz kann der Senat oder ein Mitglied des Senats ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung müssen im Gesetz bestimmt werden. Die Rechtsgrundlage ist in der Rechtsverordnung anzugeben.

(2) Zur Festsetzung von Bebauungsplänen und Landschaftsplänen können die Bezirke durch Gesetz ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Ermächtigung kann sich auch auf andere baurechtliche Akte, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind, sowie auf naturschutzrechtliche Veränderungsverbote erstrecken. Dies gilt nicht für Gebiete mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Das Nähere regelt ein Gesetz.

(3) Die Rechtsverordnungen nach Absatz 1 sind dem Abgeordnetenhaus unverzüglich zur Kenntnisnahme vorzulegen. Verwaltungsvorschriften sind dem Abgeordnetenhaus auf Verlangen vorzulegen.

### **§ 1 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG)**

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

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

1.

die Wohnfläche, die Umwandlung von Wohnraum in Nebenräume, die Zusammenlegung von Wohnraum, die Umwidmung von Wohnraum und die überwiegende Wohnnutzung,

2.

das Genehmigungsverfahren von zweckfremder Wohnraumnutzung, insbesondere über Ersatzgenehmigungen, Negativatteste und über Nebenbestimmungen, sowie über Ausnahmen vom Genehmigungserfordernis und Erleichterungen im Genehmigungsverfahren, sofern öffentliche Interessen im Sinne des § 3 Absatz 3 vorliegen und diese besonders schwerwiegend sind,

3.

Ausgleichszahlungen, deren Höhe, Berechnung, Zahlungsmodalitäten und Verwendung,

4.

die Beseitigung von zweckfremder, ungenehmigter Wohnraumnutzung und das Anordnungsverfahren, auch im Wege des Verwaltungszwangs,

5.

das Verfahren zur Registrierung von Ferienwohnungen oder Unterkünften sowie für die Zuteilung von Registriernummern nach § 5a Absatz 1 und 2,

6.

die Angabe einer Registriernummer beim Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergungen nach § 5a Absatz 1, 2 und 4,

7.

die Anforderungen an die Beschaffenheit und Bedingungen des angemessenen Ersatzwohnraums gemäß § 3 Absatz 2.

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

### **§ 3 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG)**

(1) Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Kosten für die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum entsprechen.

(2) Es ist für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Soweit Wohnraum ersetzt wird, bei dem die Miethöhe nicht durch Gesetz oder auf der Grundlage eines Gesetzes, insbesondere auch der Regelungen des bürgerlichen Rechts, begrenzt wird, sollen keine Anforderungen an die Miethöhe gestellt werden. Der Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll.

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

(4) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind

1.

insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben. Eine Genehmigung aus diesen Gründen soll auf maximal drei Jahre befristet werden. Dabei ist unter Abwägung mit den konkreten persönlichen Umständen insbesondere der Schutzzweck dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Wirtschaftliche Dispositionen, welche die Antragstellerin oder der Antragsteller nach dem 13. Dezember 2013 getätigt haben, finden keine Berücksichtigung. Dem Antrag sind sämtliche für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen und Nachweise beizufügen. Die besonderen wirtschaftlichen Umstände, auf welche sich der Antrag stützt, sind von der Antragstellerin oder dem Antragsteller auf eigene Kosten durch ein Gutachten einer anerkannten Wirtschaftsprüferin oder eines anerkannten Wirtschaftsprüfers nachzuweisen.

2.

im Regelfall auch dann gegeben, wenn die jeweiligen Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten ihre Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, während ihrer Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwenden und der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird.

3.

bei Nutzung einer Nebenwohnung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 im Einzelfall auf Antrag nur anzuerkennen, soweit diese nicht über einen befristeten Zeitraum an Dritte als Wohnraum vermietet werden kann, höchstens jedoch 90 Tagen im Jahr, es sei denn, es liegt eine unbillige Härte vor; besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung der Antragstellenden im Land Berlin, soll keine Genehmigung erteilt werden.

In den Fällen der Nummern 2 und 3 tragen die Antragstellerinnen oder Antragsteller die Nachweispflicht und die Beweislast. Die zuständige Behörde stellt die Einhaltung dieser Regelungen durch zielgenaue Auflagen sicher.

### **§ 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist

Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, 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 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1.

wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und

2.

soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

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

## **§ 577a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete 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.