

Der Senat von Berlin
-Stadt IV A 3 -
Tel.: 90173-3830

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 Vierte 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:

**Vierte Verordnung
zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung**

Vom 5. März 2026

Auf Grund des § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 und 3 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

Die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014 (GVBl. S. 73), die zuletzt durch Verordnung vom 12. November 2024 (GVBl. S. 564) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Buchstabe a werden die Wörter „10 Absatz 10 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3618)“ durch die Wörter „2 des Gesetzes vom 3. April 2025 (BGBl. I Nr. 107)“ und die Wörter „Gesetz vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 1117)“ durch die Wörter „Artikel 8 Absatz 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (BGBl. I Nr. 449)“ ersetzt.
 - b) In Buchstabe c werden die Wörter „das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2757)“ durch die Wörter „das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 173)“ und die Wörter „das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3214)“ durch die Wörter „das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 30. September 2025 (BGBl. I Nr. 231)“ ersetzt.
2. In § 4 Absatz 3 Nummer 2 wird die Angabe „4100“ durch die Angabe „4 600“ ersetzt.

Artikel 2

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

A. Begründung:

a) Allgemeines:

1. Ausgangslage

Der Senat von Berlin (Verordnungsgeber) hat auf der Grundlage der Verordnungsermächtigung des § 1 Absatz 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG), das zuletzt durch Gesetz vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1131) geändert worden ist, die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 4. März 2014 (GVBl. S. 73), die zuletzt durch Verordnung vom 12. November 2024 (GVBl. S. 564) geändert worden ist, erlassen. Auf der Grundlage des § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 und 3 ZwVbG wird diese Verordnung durch die Vierte 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 Voraussetzungen/Prüfkriterien zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 1 Absatz 1 ZwVbG sind:

- ausreichende Versorgung (der Bevölkerung mit Wohnraum)
- zu angemessenen Bedingungen (bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum) und
- besondere Gefährdung (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 zur erneuten Überprüfung der Verengung des Wohnungsmarktes in Berlin. Ebenso erfolgte eine erneute Überprüfung der Wohnraummangellage im Zusammenhang mit der Dritten Verordnung zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 12. November 2024 (GVBl. S. 564) sowie bei der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 15. April 2025 (GVBl. S. 228). Dabei zeigte sich stets deutlich, dass die Wohnraummangellage in Berlin weiter anhält und auch keine Anhaltspunkte ersichtlich sind, dass sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt inzwischen verbessert hat. Es ist kein Ende der Mangellage insgesamt erkennbar.

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

3. Erhöhung des Geldleistungsrahmens für Ausgleichszahlungen nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbVO

Die vorliegende vierte Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung bewirkt aufgrund von gestiegenen Baukosten in Berlin eine

Anpassung des § 4 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbVO, welcher in seiner bisherigen Fassung bei Abriss von Wohnraum oder wenn Wohnraum aufgrund zweckfremder Nutzung auf Dauer seine Eignung zu Wohnzwecken verliert und zeitgleich kein Ersatzwohnraum geschaffen wird, eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu maximal 4.100 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche vorgibt. Mit der einmaligen Ausgleichszahlung von zukünftig 4.600 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden (§ 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 ZwVbG).

An diese Vorschrift anknüpfend war zuletzt durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 30. August 2022 (GVBl. S. 534) die Obergrenze bei einmaligen Ausgleichszahlungen in Höhe von 2.400 Euro auf 4.100 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche festgelegt worden.

Die Obergrenze für diese einmalige Ausgleichszahlung ist vor dem Hintergrund allgemein gestiegener durchschnittlicher Kosten, insbesondere bei Ersatzwohnraum, entsprechend anzupassen und anzuheben.

b) Einzelbegründung:

1. Zu Artikel 1 (Änderung der ZwVbVO)

a. Zu Nummer 1 (§ 3 Absatz 1 ZwVbVO)

§ 3 Absatz 1 ZwVbVO sieht bei Erfüllung spezifischer Voraussetzungen die Möglichkeit einer Genehmigungsfreiheit für die Vermietung von Wohnraum zum Zweck der Überlassung zu Wohnzwecken an Leistungserbringende und Zuwendungsempfangende aus bestimmten Bereichen vor. Dabei nimmt § 3 Absatz 1 ZwVbVO Bezug auf rechtliche Regelungen des Sozialrechts. Gesetzliche Neuerungen im Sozialrecht machen folgerichtig auch redaktionelle Anpassungen in den entsprechenden Verweisen des § 3 Absatz 1 ZwVbVO notwendig.

b. Zu Nummer 2 (§ 4 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbVO)

Verliert Wohnraum durch Abriss oder durch zweckfremde Nutzung auf Dauer seine Eignung zu Wohnzwecken und wird zeitgleich kein

Ersatzwohnraum geschaffen, ist eine einmalige Ausgleichszahlung nach Maßgabe des § 4 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbVO zu erheben.

Die neue Fassung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung beinhaltet eine Anpassung der Höhe der einmaligen Ausgleichszahlungen gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbVO von bisher 4.100 Euro auf 4.600 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche.

Damit wird den steigenden Baukosten im Land Berlin Rechnung getragen und zum Schutz des Wohnungsmarktes der Abriss von Wohnraum ohne Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum im Land Berlin an erhöhte Voraussetzungen geknüpft.

Die Höhe der einmaligen Ausgleichszahlung ergibt sich aus Folgendem:

Die Obergrenze für die Ausgleichszahlung gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbVO war vor dem Hintergrund allgemein gestiegener durchschnittlicher Kosten, insbesondere bei Ersatzwohnraum, anzupassen und in Höhe von bisher 4.100 Euro auf 4.600 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeten Wohnraums anzuheben. Sie orientiert sich dabei an den gegenwärtigen Herstellungskosten je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche.

Für die Berechnung können die hier bereits bekannten Daten der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) - Datenstand II Quartal 2025 - zu den Herstellungskosten im Median ca. 4.600 Euro/Quadratmeter Wohnfläche für deutsche Großstädte (ohne Grundstück) herangezogen werden. Im Datenarchiv der ARGE befinden sich aktuelle Angaben und Daten (Wohnungsneubau) zu 79 Tsd. Wohnungen in deutschen Großstädten, davon in Berlin mehr als 5.000 Wohnungen. Eine Differenzierung für Berlin wird zwar nicht explizit vorgenommen, aus einer Studie „Differenzierung der Neubauvorhaben in deutschen Großstädten“ wurde letztmalig in der Grundlagenstudie „Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg“ (08.11.2017, S. 84, Abb. 52) eine regionale Differenzierung vorgenommen. Dort konnten im Median keine signifikante Abweichung (<100 Euro) zwischen Hamburg und den deutschen Großstädten festgestellt werden.

2. Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Der Artikel regelt das Inkrafttreten der Verordnung.

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 2 und 3 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Gesetz vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1131) geändert worden ist.

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 5. März 2026

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

I. Gegenüberstellung der Verordnungstexte

Fassung 2024 (alt)

Fassung 2025 (neu)

Verordnung über die Änderung der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	Verordnung über die Änderung der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
§ 1 Geltungsbereich	§ 1 Geltungsbereich
(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. (2) Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt nicht dieser Verordnung.	(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. (2) Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt nicht dieser Verordnung.
§ 2 Wohnfläche, Umwandlung, Zusammenlegung, Umwidmung	§ 2 Wohnfläche, Umwandlung, Zusammenlegung, Umwidmung
(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. (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. (3) Werden zur dauernden Wohnnutzung geeignete Räumlichkeiten erst nach Inkrafttreten dieser Verordnung	(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. (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. (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 das Zweckentfremdungsverbot Anwendung. § 3 Genehmigung, Ausnahmen und Registrierung (1) Genehmigungsfreiheit besteht für die Vermietung von Wohnraum zum Zweck der Überlassung zu Wohnzwecken an Leistungserbringende und Zuwendungsempfangende a) der Kinder- und Jugendhilfe sowie der Sozialhilfe, mit denen eine Vereinbarung nach den §§ 78a ff. Aches 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, 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, 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	tatsächlich und rechtlich zu Wohnzwecken bestimmt oder zu diesen Zwecken genutzt (Umwidmung), findet das Zweckentfremdungsverbot Anwendung. § 3 Genehmigung, Ausnahmen und Registrierung (1) Genehmigungsfreiheit besteht für die Vermietung von Wohnraum zum Zweck der Überlassung zu Wohnzwecken an Leistungserbringende und Zuwendungsempfangende a) der Kinder- und Jugendhilfe sowie der Sozialhilfe, mit denen eine Vereinbarung nach den §§ 78a ff. Aches Buch Sozialgesetzbuch – Kinder- und Jugendhilfe – in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2012 (BGBl. I S. 2022), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. April 2025 (BGBl. I Nr. 107), 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 Artikel 8 Absatz 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (BGBl. I Nr. 449) geändert worden ist, mit dem Land Berlin abgeschlossen worden ist, für die Dauer der Vereinbarung, 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, 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 4 des Gesetzes vom 30. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 173) geändert worden ist, oder Angebote der hospizlichen Versorgung nach dem Fünften Buch Sozialgesetzbuch
--	--

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 ist, erbringen oder Projekte der Pflege- und Altenhilfe anbieten, die durch das Land Berlin gefördert werden und über die entsprechende Vereinbarungen geschlossen wurden, 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, Die zweckfremde Nutzung muss von den in Satz 1 genannten Leistungserbringern und Zuwendungsempfangende gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt werden. Der Anzeige müssen die in Satz 1 genannten Vereinbarungen oder Zuwendungsbescheide beigelegt werden. (2) Eine Genehmigung kann rückwirkend auf den Beginn der Zweckentfremdung erstreckt werden. (3) Mieterinnen und Mieter haben ihrem Antrag die Zustimmung der Vermieterinnen und Vermieter beizufügen. (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 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ausgeglichen werden, ist bereits bei der Antragstellung darzulegen, dass der angebotene Ersatzwohnraum nach dem Stand der Planung a) baurechtlich zulässig ist, b) flächenmäßig dem zu beseitigenden Wohnraum entspricht und c) für ihn nur Anfangsmieten verlangt werden sollen, die von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Hierfür ist insbesondere eine Erklärung der Antragstellenden erforderlich, aus der sich	– Gesetzliche Krankenversicherung – in der Fassung von Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2477, 2482), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 30. September 2025 (BGBl. I Nr. 231) geändert worden ist, erbringen oder Projekte der Pflege- und Altenhilfe anbieten, die durch das Land Berlin gefördert werden und über die entsprechende Vereinbarungen geschlossen wurden, d) die im Rahmenfördervertrag des Landes Berlin mit den Wohlfahrtsverbänden in den Förderprogrammen Integriertes Gesundheitsprogramm (IGPP), Integriertes Sozialprogramm (ISP) und Infrastrukturförderprogramm Stadtteilzentren (IFP STZ) in den Bereichen Gesundheit und Soziales gefördert werden, Die zweckfremde Nutzung muss von den in Satz 1 genannten Leistungserbringern und Zuwendungsempfangende gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt werden. Der Anzeige müssen die in Satz 1 genannten Vereinbarungen oder Zuwendungsbescheide beigelegt werden. (2) Eine Genehmigung kann rückwirkend auf den Beginn der Zweckentfremdung erstreckt werden. (3) Mieterinnen und Mieter haben ihrem Antrag die Zustimmung der Vermieterinnen und Vermieter beizufügen. (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 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ausgeglichen werden, ist bereits bei der Antragstellung darzulegen, dass der angebotene Ersatzwohnraum nach dem Stand der Planung a) baurechtlich zulässig ist, b) flächenmäßig dem zu beseitigenden Wohnraum entspricht und c) für ihn nur Anfangsmieten verlangt werden sollen, die von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. 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 hinreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit ergibt. (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 (aufgehoben) 1. ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach § 177 Absatz 1 des Baugesetzbuches, 2. ein Abbruchgebot nach § 179 Absatz 1 des Baugesetzbuches, 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. (7) Ein bau- oder wohnungsaufsichtsrechtliches Benutzungsverbot ersetzt eine Genehmigung für Leerstand im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes. § 4 Ausgleichszahlungen (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 1. § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Leerstand)	unter nachvollziehbarer und belastbarer Darstellung der zu erwartenden Kosten und Einnahmen für den Ersatzwohnraum dessen hinreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit ergibt. (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 (aufgehoben) 1. ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach § 177 Absatz 1 des Baugesetzbuches, 2. ein Abbruchgebot nach § 179 Absatz 1 des Baugesetzbuches, 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. (7) Ein bau- oder wohnungsaufsichtsrechtliches Benutzungsverbot ersetzt eine Genehmigung für Leerstand im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes. § 4 Ausgleichszahlungen (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 1. § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Leerstand)
--	--

(aufgehoben) 2. § 3 Absatz 1 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum), (3) In der Regel ist bei Zweckentfremdungen nach 1. § 2 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine laufende Ausgleichszahlung in Höhe von monatlich bis zu 10,55 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten, 2. § 2 Absatz 1 Nummer 3 und 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu 4100 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten. (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. § 5 Negativattest Soweit für die Nutzung von Räumlichkeiten zu anderen als Wohnzwecken eine Genehmigung nicht erforderlich ist, ist auf Antrag ein Negativattest vom zuständigen Bezirksamt auszustellen. § 6 Inkrafttreten Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.	(aufgehoben) 2. § 3 Absatz 1 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum), (3) In der Regel ist bei Zweckentfremdungen nach 1. § 2 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine laufende Ausgleichszahlung in Höhe von monatlich bis zu 10,55 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten, 2. § 2 Absatz 1 Nummer 3 und 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu 4 600 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten. (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. § 5 Negativattest Soweit für die Nutzung von Räumlichkeiten zu anderen als Wohnzwecken eine Genehmigung nicht erforderlich ist, ist auf Antrag ein Negativattest vom zuständigen Bezirksamt auszustellen. § 6 Inkrafttreten Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.
---	--

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Verfassung von Berlin (VvB) vom 23. November 1995 (GVBl. S. 779), die zuletzt durch Gesetz vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 269) geändert worden ist

Artikel 64

(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.

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG), das zuletzt durch Gesetz vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1131) geändert worden ist

§ 1

Anwendungsbereich

(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

Genehmigung

- (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.

Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 4. März 2014 (GVBl. S. 73), die zuletzt durch Verordnung vom 12. November 2024 (GVBl. S. 564) geändert worden ist

§ 3

Genehmigung, Ausnahmen und Registrierung

(1) Genehmigungsfreiheit besteht für die Vermietung von Wohnraum zum Zweck der Überlassung zu Wohnzwecken an Leistungserbringende und Zuwendungsempfangende

a) der Kinder- und Jugendhilfe sowie der Sozialhilfe, mit denen eine Vereinbarung nach den §§ 78a ff. Achten 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 Artikels 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,

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 über Zuwendungen finanziert werden oder diese Aufgabe auf Grundlage einer Vereinbarung mit dem Land Berlin wahrnehmen,

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 des Artikels 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 ist, erbringen oder Projekte der Pflege- und Altenhilfe anbieten, die durch das Land Berlin gefördert werden und über die entsprechende Vereinbarungen geschlossen wurden,

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,

e) die Leistungen der Eingliederungshilfe nach Teil 2 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch in Räumlichkeiten nach § 42a Absatz 5 Satz 1 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch erbringen.

Die zweckfremde Nutzung muss von den in Satz 1 genannten Leistungserbringern und Zuwendungsempfängenden gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt werden. Der Anzeige müssen die in Satz 1 genannten Vereinbarungen oder Zuwendungsbescheide beigelegt werden.

(2) bis (7) [...]

§ 4

Ausgleichszahlungen

(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

1. § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Leerstand)

2. § 3 Absatz 2 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum).

(3) In der Regel ist bei Zweckentfremdungen nach

1. § 2 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine laufende Ausgleichszahlung in Höhe von monatlich bis zu 10,55 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten,

2. § 2 Absatz 1 Nummer 3 und 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu 4100 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten.

(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.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist

§ 556d

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,

2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

§ 558

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (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

Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

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

Geschäftsordnung des Senats von Berlin (GOSen)

§ 10 - Zuständigkeit des Senats

Der Senat berät und beschließt insbesondere über

[...]

6. den Erlass von Rechtsverordnungen, sofern der Senat durch Gesetz ermächtigt ist und nicht einzelne Senatsmitglieder oder die Bezirke zu ihrem Erlass ermächtigt sind (Artikel 64 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 VvB);

[...]

Gemeinsame Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltung, Besonderer Teil (GGO II)

§ 21 - Zuständigkeit und Vertretung des Senats

(1) Soweit in den §§ 22 bis 53 nichts anderes bestimmt ist, sind dem Senat vorbehalten

1. der Verkehr mit dem Abgeordnetenhaus und seinen Ausschüssen,

3. die Beschlussfassung über

a) Vorlagen, Mitteilungen und Berichte an das Abgeordnetenhaus,

b) Schreiben, mit denen auf Ersuchen des Abgeordnetenhauses einem seiner Ausschüsse unmittelbar berichtet wird.

Der Senat beschließt ferner über Schreiben an Ausschüsse des Abgeordnetenhauses, wenn der Regierende Bürgermeister bzw. die Regierende Bürgermeisterin oder das zuständige Mitglied des Senats wegen der besonderen Bedeutung der Angelegenheit die Beschlussfassung beantragt (§ 10 Nummer 23 GO Sen).

(2) bis (3) [...]