

Der Senat von Berlin
StadtWohn IV A 3
Tel.: 90139 (9139) 4770

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

Erste 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:

Erste Verordnung
zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung

Vom 16.10.2018

Auf Grund des § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2, 3, 5, 6 und 7 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Gesetz vom 9. April 2018 (GVBl. S. 211) geändert worden ist, verordnet der Senat:

Artikel 1

Die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014 (GVBl. S. 73) wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Die Paragraphenüberschrift wird wie folgt gefasst:
„Genehmigung, Ausnahmen und Registrierung“.

b) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(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. 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,
- 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 von Artikel 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 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 Zuwendungsempfängenden gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt werden. Der Anzeige müssen die in Satz 1 genannten Vereinbarungen oder Zuwendungsbescheide beigefügt werden.

c) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Für Ersatzwohnraum gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 des Zweckentfremdungs-verbot-Gesetzes darf keine höhere Nettokaltmiete verlangt werden als 7,92 Euro pro Quadratmeter monatlich.“

d) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 1 wird aufgehoben.

bb) Die Nummern 2 bis 5 werden die Nummern 1 bis 4.

e) Absatz 8 wird wie folgt gefasst:

„(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.“

2. § 4 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 2 wird aufgehoben.

bb) Nummer 3 wird Nummer 2.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird die Angabe „5“ durch die Angabe „6“ ersetzt.

bb) In Nummer 2 wird die Angabe „2000“ durch die Angabe „2400“ ersetzt.

c) In Absatz 4 werden hinter dem Wort „abgesenkt“ die Worte „oder es kann ein Verzicht erklärt“ eingefügt.

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 Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) vom 4. März 2014

erlassen. Auf der Grundlage des § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2, 3, 5, 6 und 7 ZwVbG, zuletzt geändert am 20. April 2018 (GVBl. S. 211), wird diese Verordnung durch die Erste Verordnung zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung abgeändert.

2. Sachlage

aa) Bei Inkrafttreten der ZwVbVO zum 1. Mai 2014 war die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Die Novellierung der ZwVbVO wurde zum Anlass genommen, die Voraussetzungen hinsichtlich einer Wohnungsmangellage im Sinne von § 1 Absatz 1 ZwVbG erneut zu überprüfen.

bb) Vorliegen der Voraussetzungen nach § 1 Absatz 1 ZwVbG zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 1 Absatz 2 Satz 1 ZwVbG

gemäß Die Voraussetzungen/Prüfkriterien zum Erlass einer Rechtsverordnung § 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 (bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen).

cc) Indikatoren

Das Vorliegen der Voraussetzungen wird auf der Basis von Grundlagendaten und der Berechnung von sieben Indikatoren umgesetzt; die Indikatoren mussten gegenüber der ersten Verordnung aufgrund der veränderten Betrachtungszeiträume und der veränderten Datengrundlage abgeändert bzw. ersetzt werden.

- Wohnungsversorgungsentwicklung 2016/2011
- Wohnungsversorgungsquote 2016
- Wohnungsversorgungsquote Prognose 2025
- Leerstandsentwicklung 2016/2011
- Index Entwicklung Angebotsmieten/Ortsübliche Vergleichsmiete 2016/2011
- Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2016/2011
- Neuvermietungsbelastung nettokalt 2011 bis 2016

dd) Erläuterungen zu den einzelnen Indikatoren

Wohnungsversorgungsentwicklung 2016/2011

Dieser Indikator stellt im Zeitraum 2011 bis 2016 die Entwicklung des Verhältnisses von marktrelevanten Haushalten zum marktrelevanten

Wohnungsbestand dar. Liegt der Indikator unter 100 Prozent, zeigt dies auf, dass die Zahl der nachfragenden Haushalte schneller gestiegen ist als der Bestand der Wohnungen.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab.

In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -2 ein und gibt damit eine negative Abweichung (Verschlechterung der Wohnungsversorgung) 2016 zu 2011 wieder.

Wohnungsversorgungsquote 2016

Dieser Indikator bildet das Verhältnis der marktrelevanten Haushalte zum marktrelevanten Wohnungsbestand ab. Liegt der Indikator unter 100 Prozent sind mehr nachfragende Haushalte als marktrelevante Wohnungen vorhanden.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab.

In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -2 ein und gibt damit eine negative Abweichung zwischen der Anzahl nachfragender Haushalte und der Anzahl der marktrelevanten Wohnungen im Jahr 2016 wieder.

Wohnungsversorgungsquote Prognose 2025

Dieser Indikator prognostiziert, wie die Berliner Versorgungsquote der marktrelevanten Haushalte mit Wohnungen im Jahr 2025 voraussichtlich 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 mit einem Wert von +2 ein und gibt damit eine positive Abweichung zwischen der Anzahl nachfragender Haushalte und der Anzahl der marktrelevanten Wohnungen im Jahr 2025 wieder.

Leerstandsentwicklung 2016/2011

Dieser Indikator bildet die Entwicklung des Leerstandes der Wohnungen

in Berlin von 2011 bis 2016 des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) ab. Liegt der Indikator unter 100 Prozent hat der Leerstand abgenommen, was darauf hindeutet, dass die Wohnungsmarkttension entsprechend zugenommen hat.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab.

In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -5 ein und gibt damit eine starke negative Abweichung (Rückgang der Leerstandsquoten) 2016 zu 2011 wieder.

Index Entwicklung Angebotsmieten/Ortsübliche Vergleichsmiete 2016/2011

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Berliner Angebotsmieten zu den ortsüblichen Vergleichsmieten im Zeitraum 2011 bis 2016 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 -3 ein und gibt damit wieder, dass im Zeitraum 2011 bis 2016 die Angebotsmiete deutlich schneller angestiegen ist als die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese Konstellation ist typisch in angespannten Wohnungsmärkten.

Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2016/2011

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 +1 ein und gibt damit wieder, dass im Zeitraum 2011 bis 2016 die Nettoeinkommen leicht schneller angestiegen sind als die Bruttokaltmieten.

Neuvermietungsbelastung nettokalt 2011 bis 2016

Dieser Indikator bildet die Mietbelastung nettokalt nach Umzug eines Mieterhaushalts mit durchschnittlichem Einkommen ab. Liegt der Indikator über 100 Prozent, so weist dies darauf hin, dass die Nettoeinkommen der Mieterhaushalte unter der Entwicklung der Angebotsmiete nettokalt lagen.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab.

In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -3 ein und gibt damit für 2016 gegenüber 2011 einen deutlich stärkeren Anstieg der Angebotsmieten gegenüber der Einkommensentwicklung wieder.

ee) Bewertungsmodell

Zur Würdigung jedes einzelnen Indikators erfolgt eine Punktebewertung von

-5 bis +5. 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 -1 und -5 Punkte vergeben. Bei einer positiven Abweichung erfolgt demgegenüber eine Punktebewertung von +1 bis +5.

Dem Kriterium "besondere Gefährdung" wird wie folgt Rechnung getragen:

Liegt das arithmetische Mittel der vergebenen Punkte unter 0 ist von einer Gefährdung der angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen auszugehen. Liegt das Ergebnis unter -1 ist eine „besondere Gefährdung“ in der Gemeinde Berlin gegeben.

ff) Ergebnis

Im Ergebnis der mit den sieben Indikatoren durchgeführten Analyse ist mit einem Wert von -1,7 eine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Land Berlin festgestellt worden. Die Voraussetzungen zum Erlass einer Rechtsverordnung auf der Grundlage des § 1 Absatz 1 ZwVbG liegen weiterhin vor.

Die Wohnungsversorgungsquote und deren Entwicklung sowie die Leerstandsentwicklung beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) zeigen deutlich, dass die ausreichende Wohnungsversorgung in Berlin sich in den letzten Jahren weiter verschlechtert hat. Ursächlich dafür ist die Zunahme der Haushalte aufgrund des Bevölkerungszuwachses.

Die Bedingungen hinsichtlich der Wohnraumversorgung haben sich trotz schneller steigender Nettoeinkommen weiter verschlechtert. So sind die geforderten Angebotsmieten schneller gestiegen als die ortsüblichen Vergleichsmieten. Die Zahl der preisgünstigen Mietangebote hat zudem viel schneller abgenommen als die Zahl der Haushalte mit wenig Einkommen, die auf preisgünstige Wohnungen besonders angewiesen sind. Die Bedingungen zur Wohnungsversorgung in Berlin haben sich daher in den letzten Jahren weiter verschlechtert.

Die Prognose der Wohnungsversorgungsquote im Jahr 2025 lässt allerdings eine Besserung der Wohnungsmarktlage in Berlin erwarten, wenn die Zunahme der Anzahl marktrelevanter Wohnungen und die Verlangsamung der Dynamik bei der Entwicklung der marktrelevanten Haushalte im prognostizierten Umfang eintreten werden. Aber selbst eine prognostizierte Wohnungsversorgungsquote von 102,3 % weist nicht auf eine entspannte Wohnungsmarktlage hin. Diese wäre erst gegeben, wenn die Versorgungsquote deutlich oberhalb der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Quote von 103 % liegt und damit u.a. auch Auswirkungen insbesondere auf die Angebotsmiete und ortsübliche Vergleichsmiete hätte.

Trotz der prognostizierten Verbesserung der Wohnungsversorgungsquote ist nicht erkennbar, dass die

Wohnungsmarktlage sich in den nächsten Jahren so ändert, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zu angemessenen Bedingungen in Berlin wieder gewährleistet sein wird. Ferner ist nicht vorhersehbar, ob die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnungen und die Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnung zunehmen werden und dadurch die Versorgung mit Wohnraum, der als Hauptwohnung genutzt werden soll, gefährdet bleibt.

Die Änderungen resultieren zum einen aus einer notwendigen redaktionellen Anpassung an die Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes durch das Zweite Änderungsgesetz zum ZwVbG. Zum anderen sollen nunmehr auch bei Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung wegen des Bestehens vorrangiger öffentlicher Interessen Ausgleichszahlungen geleistet werden. Dies bedingt, dass eine Genehmigung nach § 144 Absatz 1 des Baugesetzbuches die nach ZwVbG erforderliche Genehmigung nicht mehr ersetzen kann. Zusätzlich wird ein höherer Höchstbetrag für Ausgleichszahlungen bestimmt. Außerdem werden die Anforderungen an die Beschaffenheit und Bedingungen des angemessenen Ersatzraums gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 ZwVbG sowie Regelungen zur Genehmigungsfreistellung für soziale Träger eingefügt.

b) Einzelbegründung:

Zu 1a) Gemäß § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 ZwVbG können in einer Verordnung Ausnahmen vom Genehmigungserfordernis geregelt werden. Die Verordnung sieht in § 3 Absatz 1 zukünftig Genehmigungsfreistellungen und in § 3 Absatz 8 Registrierpflichten vor. Die Paragraphenüberschrift wird entsprechend angepasst.

Zu 1b) Die bisherige Regelung konnte entfallen, da die Möglichkeit der Auflagenerteilung bereits in § 3 Absatz 1 Satz 5 ZwVbG eröffnet wird.

In der neuen Fassung des § 3 Absatz 1 wird auf der Grundlage des § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 ZwVbG die Genehmigungsfreistellung für bestimmte soziale Träger festgeschrieben. Soziale und gesundheitsbezogene

Betreuungsträger übernehmen beim Betrieb von sogenannten Trägerwohnungen Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge. Die Anwendungspraxis des Zweckentfremdungsverbotes hat gezeigt, dass die Anmietung von Wohnraum zum Betrieb einer Trägerwohnung durch die Genehmigungspflicht erschwert wird. Das Genehmigungserfordernis zum Betrieb einer Trägerwohnung stellt sich aus Sicht der Träger als ein schwerwiegender Nachteil bei der Suche geeigneter Räumlichkeiten auf dem verengten Wohnungsmarkt dar, da Vermieter von Wohnraum häufig den mit der Genehmigungserfordernis verbundenen Aufwand scheuen.

Mit der Änderung wird anerkannt, dass es sich beim Betrieb einer Trägerwohnung im Regelfall um eine dem Wohnen sehr ähnliche Form

der Wohnraumnutzung handelt („als Wohnung“). Typischerweise begründen die in den Trägerwohnungen untergebrachten bzw. betreuten Personen rechtlich oder zumindest tatsächlich ihren Lebensmittelpunkt in der Trägerwohnung. Da die Wohnungen seitens der Träger zudem nicht selten auch mit dem Ziel der Verselbstständigung der betreuten Personen angemietet werden und die dort wohnenden Person nach Beendigung der Betreuung

durch den Träger in der Regel selbst in das Mietverhältnis eintreten, ist die durch das Vertragskonstrukt der Trägerwohnung gegebenenfalls entstehende Zweckentfremdung in vielen Fällen ohnehin befristet. Diese Annäherung an die geschützte Nutzung als Wohnung rechtfertigt die Genehmigungsfreistellung für die Nutzung zu Wohnzwecken.

Im Übrigen wird auf einen klar abgrenzbaren Kreis von Trägern und Anbietern abgestellt. Ein wichtiger Aspekt dieser Abgrenzung ist die jeweilige konkrete inhaltliche Prüfung und eine Überprüfung der kalkulatorischen Eckpunkte des Betreuungskonzepts sowie nicht selten eine Ortsbesichtigung der in Frage stehenden Räumlichkeit, bevor der Einzelvertrag, eingebettet in den Rahmenvertrag, von der jeweils zuständigen Senatsverwaltung bzw. der nachgeordneten Einrichtung mit dem Anbieter abgeschlossen bzw. der Bescheid erteilt wird. Diese Formulierung kommt dem Interesse der zuständigen Behörden entgegen, einen Überblick über die Anzahl der insoweit freigestellten Wohnräume zu erhalten und regelt zudem die Verpflichtung der Institutionen, die notwendigen Unterlagen beizubringen.

Der Nachweis, zur Zielgruppe dieser Genehmigungsfreistellung zu gehören, kann gegenüber dem zuständigen Bezirksamt unbürokratisch durch Vorlage der entsprechenden Verträge, Vereinbarungen bzw. der Bescheide erbracht werden.

Zu 1c) Nach § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 ZwVbG ist im Falle der Schaffung von Ersatzwohnraum für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage sicherzustellen, dass dieser bei einer Vermietung nur zu einer Miete überlassen wird, die von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden kann. Die Höchstgrenze für eine solche angemessene Miete wird auf der Grundlage von § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 7 ZwVbG auf 7,92 Euro nettokalt pro Quadratmeter monatlich festgelegt.

Der Berechnung der Mietenhöchstgrenze zugrunde gelegt wurde das Median-Haushaltsnettoeinkommen eines Berliner Haushalts mit einem Angestellten/Arbeiter als Haupteinkommensbezieher, welches im Jahr 2016 als dem aktuellen Erhebungszeitraum 2.275 Euro betrug (Quelle: Auskunft des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 19. Februar 2018). Unter Berücksichtigung einer der Regelung des § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 ZwVbG zugrunde gelegten Zumutbarkeitsgrenze für die Bruttokaltmiete in Höhe von 30 % des verfügbaren Einkommens und einer durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 73,2 m² (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2016) ergibt sich als Höchstgrenze für eine angemessene Miete ein auf die letzte Nachkommastelle gerundeter Betrag in Höhe von 9,30 Euro

pro Quadratmeter monatlich. Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten lagen im Jahr 2016 bei 1,70 Euro je Quadratmeter (Mietspiegel 2017), mithin entspricht eine Bruttokaltmiete in Höhe von 9,30 Euro je Quadratmeter einer Nettokaltmiete von 7,60 Euro je Quadratmeter.

Die Berechnungen beruhen auf den aktuellen Erhebungen aus dem Jahr 2016. Das durchschnittliche Nettoeinkommen, aber auch die durchschnittlichen kalten Betriebskosten werden inzwischen höher liegen. Auch die durchschnittliche Wohnfläche hat sich in der Vergangenheit geringfügig, aber stetig erhöht. Dieser Entwicklung wird im Rahmen einer geschätzten Fortschreibung mit 30 Cent Rechnung getragen.

Einkommen und Wohnfläche:

Das durchschnittliche Einkommen eines Berliner Haushalts lag 2012 bei 1.675 Euro und stieg bis 2015 um rd. 6 % auf 1.775 Euro. Pro Jahr entspricht das einer Steigerung um ca. 2 %. Unter der Annahme, dass das durchschnittliche Einkommen eines Arbeitnehmerhaushalts in gleicher Größenordnung linear angestiegen ist, ist das durchschnittliche Einkommen eines Arbeitnehmer-haushalts demnach auf 2.366 Euro (2.275 Euro x 104/100) angestiegen.

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung ist von 72,7 m² in 2012 auf 73,2 m² in 2016 also um rd. 0,1 m² p.a. gestiegen. Bei einer Bruttokaltmietenbelastung von 30 % ergibt sich demnach bei einer linearen Fortschreibung auf zwei Jahre folgende Bruttokaltmiete je m²:
 $2.366 \text{ Euro} \times 30 \% = 709,80 \text{ €} / 73,4 \text{ m}^2 = 9,67 \text{ Euro/m}^2$.

Kalte Betriebskosten:

Lt. Mietspiegel 2012 lagen die vorausgezählten Betriebskosten im Durchschnitt bei 1,60 Euro/m² (1,57) und 2016 bei 1,70 Euro/m² (1,66). Das entspricht einer Steigerung um 6,3 % bzw. 1,58 % p.a. Linear auf zwei Jahre fortgeschrieben ergeben sich folgende kalten Betriebskosten: $1,70 \text{ Euro/m}^2 \times 103,16/100 = 1,75 \text{ Euro/m}^2$.

Auf dieser Grundlage wurde die angemessene Nettokaltmiete in Höhe von 7,92 Euro/m² berechnet ($9,67 \text{ Euro/m}^2 - 1,75 \text{ Euro/m}^2 = 7,92 \text{ Euro/m}^2$).

Nach Vorliegen aktueller Daten wird die Mietenhöchstgrenze gegebenenfalls angepasst.

- Zu 1d) Bisher ersetzte nach § 3 Absatz 6 Nummer 1 ZwVbVO eine Genehmigung nach § 144 BauGB die zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung. Einer Genehmigung nach § 144 BauGB bedürfen Vorhaben in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten. Genehmigungen nach § 144 BauGB können nicht mit zweckentfremdungs-rechtlich begründeten Auflagen versehen werden, da bei Vorliegen der sanierungsrechtlichen Voraussetzungen die Genehmigungen zu erteilen sind (§ 145 Absatz 3 BauGB). Nach § 145 Absatz 4 Satz 1 BauGB können zwar Auflagen erteilt werden; da ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung besteht, sind Auflagen gemäß §

36 Abs. 1 VwVfG nur zulässig, wenn durch sie sanierungs- oder entwicklungsrechtlich begründete Versagungsgründe ausgeräumt werden oder wenn sie sicherstellen sollen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsakts erfüllt werden (Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Krautzberger, BauGB, Stand Feb. 2017, Anm. 64 zu § 145 BauGB).

Damit kann eine Ersatzgenehmigung im Sinne des bisherigen § 3 Absatz 6 Nummer 1 ZwVbVO nicht mit der Auflage versehen werden, eine Ausgleichszahlung zu leisten oder sogar angemessenen Ersatzwohnraum zu beschaffen. Denn es besteht kein Bezug zu den Voraussetzungen des § 145 BauGB.

§ 3 Absatz 6 Nummer 1 ZwVbVO war daher zu streichen, so dass es beim Wegfall von Wohnraum neben einer Genehmigung nach § 144 BauGB (immer) auch einer Genehmigung nach dem ZwVbG bedarf, in der auch die Höhe der zu leistenden Ausgleichszahlung bestimmt werden kann.

Zu 1e) Gemäß § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 und 6 ZwVbG können in der Verordnung nähere Bestimmungen über die Angabe einer Registriernummer beim Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen oder Fremdenbeherbergungen nach § 5 Absatz 6 Satz 3 ZwVbG getroffen werden. Das entsprechende Anbieten und Bewerben von Räumlichkeiten nach § 2 Absatz 2 Nummer 5 ZwVbG zur Fremdenbeherbergung wird hiervon erfasst. Dies wird mit § 3 Absatz 8 klargestellt.

Die durch das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz erfolgte Einführung einer Registriernummer für sämtliche Wohnräume, deren andere Nutzung beworben wird, hat das Ziel, die Identifikation dieser Nutzung zuordnen zu können. Die Bestimmung des Gesetzes erfasst gleichermaßen Wohnraum, der insgesamt für eine Nichtwohnnutzung eingesetzt wird, wie auch den Wohnraum, der lediglich als kleinerer Teil einer Berliner Hauptwohnung für Nichtwohnzwecke genutzt wird. Die Anzeige der Nichtwohnnutzung wird für die Zuteilung der Registriernummer vorausgesetzt. Anders als bei einer genehmigungsbedürftigen Wohnraumnutzung erfährt die Behörde in diesen Fällen erstmals von der Nutzung einer Wohnung auch für andere als Wohnzwecke; damit die Zuordnung zu der zu bewerbenden Wohnung eindeutig ist, muss die Anzeige schriftlich erfolgen. Die Neuregelung erleichtert den Vollzug, wenn zukünftig die Anbieter insbesondere von Ferienwohnungen und -zimmern auf den jeweiligen Internetseiten eine Registriernummer anzugeben haben. Damit diese ohne lange Suche aufgefunden werden kann, muss die Angabe der Registriernummer deutlich sichtbar erfolgen. Dies gilt auch für das Anbieten und Bewerben in Printmedien, wenn auch der Anwendungsfall eher weniger häufig sein wird.

Zu 2a) Durch die Streichung des § 4 Absatz 2 Nummer 2 ZwVbVO sind auch bei Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung wegen des Bestehens vorrangiger öffentlicher Interessen Ausgleichszahlungen zu leisten.

Es ist kein Widerspruch, wenn zwar die Zweckentfremdung wegen des Vorliegens überwiegender öffentlicher Interessen genehmigt wird, dafür aber eine Ausgleichszahlung als Kompensationsleistung erhoben wird. Das überwiegende öffentliche Interesse kann eine Maßnahme als solche rechtfertigen; Ersatzmaßnahmen oder Ausgleichszahlungen dienen hingegen dem Ausgleich ihrer Folgen. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden auch bei einer Zweckentfremdung von Wohnraum aus überwiegendem öffentlichem Interesse erforderlich. Ihre Finanzierung ist schon bei Erteilung der zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung sicherzustellen.

Zu 2b) Die Obergrenze für die Ausgleichszahlung gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 1 ZwVbVO ist vor dem Hintergrund allgemein gestiegener durchschnittlicher Kosten anzupassen und von derzeit 5 Euro pro Quadratmeter auf 6 Euro pro Quadratmeter anzuheben. Da es in Berlin keinen Gewerbemietenspiegel gibt, mit dem die Miethöhe des zweckfremden Wohnraum in Relation gesetzt werden könnte, wurde zur Vereinfachung des Verfahrens als Regeloberwert der Durchschnitt aller ortsüblichen Vergleichsmieten des Berliner Mietspiegels 2017 in Höhe von 6,39 Euro/m²/mtl. netto/kalt zugrunde gelegt und um Überkompensationen zu vermeiden auf 6,00 Euro/m²/mtl. nach unten gerundet.

Die Obergrenze für die Ausgleichszahlung gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbVO ist, vor dem Hintergrund allgemein gestiegener durchschnittlicher Kosten, insbesondere bei Ersatzwohnraum, anzupassen und von derzeit 2.000 Euro pro m² auf 2.400 Euro pro m² anzuheben. Sie orientiert sich an den gegenwärtigen Baukosteneinschätzungen.

Die Einschätzung basiert auf 33 ausgewerteten Bauvorhaben landeseigener Wohnungsunternehmen sowie auf Durchschnittswerten, die der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) übermittelt hat. Demnach betrugen die durchschnittlichen Baukosten (Kostengruppe 300 bis 700) 2.335 Euro/m². Bezogen auf die Preisindexentwicklung für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer lag die durchschnittliche Preissteigerung der letzten fünf Jahre (2012-2017) bei 2,5 % p.a.. Demnach ergibt sich eine aktuelle Einschätzung der Baukosten von rund 2.400 Euro/m² (2,5 % von 2335 = 58,38; 2.335 + 58,38 = 2393,38).

Zu 2c) Nach § 4 Absatz 4 ZwVbVO kann im Einzelfall die Ausgleichszahlung nach § 4 Absatz 3 ZwVbVO abgesenkt werden, wenn durch die Ausgleichszahlung eine Existenzgefährdung nachweislich droht. § 4 Absatz 3 ZwVbVO bestimmt keine festen Zahlungsbeträge, sondern bestimmt lediglich Höchstbeträge, die zum Beispiel bei drohender Existenzgefährdung nicht ausgeschöpft werden müssen. Die neue Härtefallregelung in § 4 Absatz 4 ZwVbVO ermöglicht daher im Einzelfall bei nachweislich drohender Existenzgefährdung auch den Verzicht auf eine Ausgleichszahlung.

c) Umgang mit der Stellungnahme des Rats der Bürgermeister

Der Rat der Bürgermeister hat am 20.09.2018 wie folgt Stellung genommen:

„Der Rat der Bürgermeister stimmt der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgelegten Vorlage R-421/2018 – Erste Verordnung zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise zu:

1. Zu § 3 Abs. 1 ZwVbVO

Der Verordnungsentwurf möchte „die Vermietung von Wohnraum zum Zweck der Überlassung zu Wohnzwecken“ durch im Einzelnen definierte soziale Träger vom Genehmigungserfordernis nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) freistellen. Diese Art der Nutzung ist zwar schon nach dem Gesetz keine Zweckentfremdung von Wohnraum und damit genehmigungsfrei. Dennoch wird die genaue Vorgabe bestimmter Nutzungsarten und Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit bei Trägerwohnungen begrüßt. Es sollte dann aber auch eine Anzeigepflicht bestehen/festgelegt werden, um die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit festzustellen.

2. Zu § 3 Abs. 4 ZwVbVO

Grundsätzlich wird die Durchsetzungsmöglichkeit angezweifelt. Der Mietspiegel 2017 weist bereits schon für Baujahre ab 1991 mehrfach höhere Werte und ab Baujahr 2003 deutlich höhere Werte aus. Aus wirtschaftlicher Sicht wäre jeder Neubau nicht mehr zu realisieren, wenn der Bauherr verpflichtet wird, die Wohnungen zu einem starren Mietpreis von 7,92 Euro pro m² kalt zu vermieten.

3. Zu § 3 Abs. 8 ZwVbVO

Die Registrierungspflicht sollte deutlicher ausgeführt werden, Formulierungsvorschlag:

Für alle Ferienwohnungen oder Fremdenbeherbergungen (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 ZwVbG) - auch für das Anbieten und Bewerben von Räumlichkeiten nach § 2 Abs. 2 Nr. 5 des ZwVbG bedarf es der vorherigen schriftlichen Anzeige und einer deutlich sichtbaren Angabe der Registriernummer.

4. Zu § 4 Abs. 2 ZwVbVO

Abs. 2 regelt die Fälle, für die im Falle einer Genehmigung keine Ausgleichszahlungen verlangt werden. Hier wurde § 4 Abs. 2 Nr. 2 ZwVbVO alte Fassung aufgehoben. Damit ist auch für Genehmigung auf Grund bestehender überwiegender öffentlicher Interessen Ausgleichszahlung zu erheben. Das betrifft insbesondere auch:

- Genehmigungen für Kindertagespflegeeinrichtungen,
- Einrichtung oder Erweiterung von Arztpraxen,
- Genehmigungen für Trägerwohnungen, die nicht unter die in § 3 Abs. 1 ZwVbVO genannten Fälle fallen.

Im Übrigen wird gebeten, dass der Senat eine Aussage zu den tatsächlichen personalwirtschaftlichen Auswirkungen trifft.

Hierzu nimmt der Senat wie folgt Stellung:

1.

Zu § 3 Abs. 1 ZwVbVO

Der Senat hat den Hinweis aufgegriffen und § 3 Abs. 1 um folgenden Satz 2 ergänzt:

„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.“

Diese Formulierung kommt dem Interesse der zuständigen Behörden entgegen, einen Überblick über die Anzahl der insoweit freigestellten Wohnräume zu erhalten und regelt zudem die Verpflichtung der Institutionen, die notwendigen Unterlagen beizubringen.

2.

Zu § 3 Abs. 4 ZwVbVO

Der Senat sieht keine Veranlassung für eine Änderung. § 3 Absatz 4 ZwVbVO konkretisiert, welche Miethöhe im Falle einer Vermietung des Ersatzwohnraums im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 ZwVbVO noch angemessen ist. Die Angemessenheit orientiert sich der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts folgend an der Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte, nicht an den Kosten des Neubaus. Der Vollzug wird durch die Festlegung eines konkreten Betrages erleichtert. So kann zum Beispiel die Sicherung der mietpreislichen Anforderungen an den Ersatzwohnraum durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit unter Bezugnahme auf den in § 3 Absatz 4 ZwVbVO genannten Betrag erfolgen.

Die aktuelle durchschnittliche Vergleichsmiete liegt unter 7,92 €/m² nettokalt. Der Gesetzgeber darf sich bei der Festlegung mietpreislicher Anforderungen für Ersatzwohnraum an Durchschnittswerten orientieren und einzelne Abweichungen unberücksichtigt lassen. Die Vergleichsmiete ist aber ungeachtet dessen auch nicht der entscheidende Maßstab. Maßgebend ist vielmehr, dass die Miete, die für den zweckentfremdeten Wohnraum regelmäßig erhoben werden könnte, unter 7,92 €/m² nettokalt liegen würde. Vor diesem Hintergrund ist es konsequent, dass auch die Miete für den Ersatzwohnraum im Falle der Vermietung nicht höher liegen soll.

Der in § 3 Absatz 4 ZwVbVO festgelegte Betrag ist nicht deshalb zu niedrig, weil ein Neubau von Ersatzwohnraum nicht wirtschaftlich realisiert werden könnte. Die Wirtschaftlichkeit hat derjenige einzuschätzen und zu verantworten, der geschützten Wohnraum zweckentfremdet und dafür Ersatzwohnraum anbieten will. Wenn mehr Wohnraum geschaffen wird als zweckentfremdet werden soll, ist z.B. eine Mischkalkulation denkbar. Ferner muss der Ersatzwohnraum auch nicht zwingend in einem Neubau geschaffen werden. Denkbar ist auch,

dass bereits vorhandene Räumlichkeiten, die bisher nicht für Wohnzwecke genutzt wurden und die auch kein geschützter Wohnraum im Sinne des ZwVbG sind, dem Wohnungsmarkt für Wohnzwecke als Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden.

3.

Zu § 3 Abs. 8 ZwVbVO

Der Senat hält an seiner Formulierung fest, die alle Arten der zweckfremden Nutzung erfasst und sich nicht nur auf die Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergungen bezieht (siehe § 5 Absatz 6 Satz 1 ZwVbG).

4.

Zu § 4 Abs. 2 ZwVbVO

Durch die Streichung der alten Fassung wird es möglich, zweckfremde Nutzung von Wohnraum bei Vorliegen von vorrangigem öffentlichen Interesse zu genehmigen und gleichwohl eine Ausgleichszahlung festzulegen. Durch die flexible Ausgestaltung des § 4 Abs. 3 ZwVbVO durch eine Rahmengebühr von (null) bis zu 6 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und der Härtefallklausel des § 4 Abs. 4 ZwVbVO ist ein ausreichend breiter Spielraum gesetzt; den zuständigen Behörden wird hierdurch Ermessen in beide Richtungen eröffnet.

5.

Auswirkungen auf die tatsächlichen personalwirtschaftlichen Auswirkungen

Weder die Senatsverwaltung für Finanzen noch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen können belastbare Aussagen zu den tatsächlichen personalwirtschaftlichen Auswirkungen der Verordnung abgeben. Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen liegen für den Zeitraum seit Inkrafttreten des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes am 10. April 2018 bis jetzt keine Meldungen aus den Bezirken vor, dass sie die Umsetzung des veränderten Zweckentfremdungsverbots nicht mit dem vorhandenen Personal bewältigen können; eine starke Mehrbelastung ist deshalb nicht zu erkennen. Darüber hinaus sind umstellungsbedingte Spitzen bei der Bearbeitung hinzunehmen.

Sollten die Verfügungsberechtigten von Wohnraum die Kosten für einen vom Bezirk eingesetzten Treuhänder nicht übernehmen und muss deshalb der Bezirk diese Kosten in Vorleistung vergüten, so kann der Bezirk diese Kosten im Rahmen der Basiskorrektur geltend machen.

B. Rechtsgrundlage

§ 1 Absatz 1 und 2 Satz 2 Nummer 2, 3, 5, 6 und 7 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG) vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2018 (GVBl. S. 21)

- 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.
Es ist nicht abschätzbar, inwieweit die Neuregelung der Genehmigungsverfahren für die zweckfremde Nutzung der Haupt- und Nebenwohnung einen Anstieg der Genehmigungsanträge in den zuständigen Bezirksämtern nach sich zieht.
Da diese Genehmigungen auch unbefristet erteilt werden können, kann man nach einem eventuellen zeitlich begrenzten Anstieg der Genehmigungsanträge von einem entsprechenden Absinken der Fallzahlen ausgehen, so dass es nur zu temporären Mehrbelastungen für die bezirkliche Wohnungsämter kommen dürfte.

Berlin, den 16.10.2018

Der Senat von Berlin

P o p

.....
Bürgermeisterin

L o m p s c h e r

.....
Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen

I. Gegenüberstellung der Verordnungstexte

(Bei Änderungsverordnungen sind die bisherigen und die neuen Vorschriften gegenüberzustellen.)

Alte Fassung

Neue Fassung

Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbVO) vom 4. März 2014	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.	(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) 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.	(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

<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 das Zweckentfremdungsverbot Anwendung.</p>	<p>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 das Zweckentfremdungsverbot Anwendung.</p>
<p style="text-align: center;">§ 3 Genehmigungen</p> <p>(1) Eine Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden.</p>	<p style="text-align: center;">§ 3 Genehmigung, Ausnahmen und Registrierung</p> <p>(1) Genehmigungsfreiheit besteht für die Vermietung von Wohnraum zum Zweck der Überlassung zu Wohnzwecken an Leistungserbringende und Zuwendungsempfängende</p> <p>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</p>

	<p>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 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</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 Vermiete-rinnen und Vermieter beizufügen.</p> <p>(4) Bei der Vermietung von Wohnraum in der Form von Gästewohnungen durch Wohnungsunternehmen, der im Verhältnis zum Wohnungsbestand des Unternehmens von zu vernachlässigender Bedeutung ist, sowie bei der Vermietung von Gästewohnungen durch Gewerkschaften, Universitäten und ähnlichen Institutionen, muss das überwiegende Interesse an einer solchen Vermietung nicht gesondert begründet werden.</p> <p>(5) Genehmigungen sind im Allgemeinen auf die Dauer des entsprechenden Nutzungsverhältnisses zu befristen.</p> <p>(6) Eine für Vorhaben gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 3 bis 5 des Zweckent-fremdungsverbot-Gesetzes erforderliche Genehmigung wird ersetzt durch</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eine Genehmigung nach § 144 Absatz 1 des Baugesetzbuches, 2. ein Modernisierungs- oder Instand-setzungsgebot nach § 177 Absatz 1 des Baugesetzbuches, 3. ein Abbruchgebot nach § 179 Absatz 1 des Baugesetzbuches, 4. eine Mietaufhebungsverfügung nach 	<p>Wohlfahrtsverbänden in den Förderprogrammen Integriertes Gesundheitsprogramm (IGP), Integriertes Sozialprogramm (ISP) und Infrastrukturförderprorammm Stadtteilzentren (IFP) in den Bereichen Gesundheit und Soziales gefördert werden,</p> <p>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 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 Vermiete-rinnen und Vermieter beizufügen.</p> <p>(4) Für Ersatzwohnraum gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 des Zweckentfremdungs-verbot-Gesetzes darf keine höhere Nettokaltmiete verlangt werden als 7,92 Euro pro Quadratmeter monatlich.</p> <p>(5) Genehmigungen sind im Allgemeinen auf die Dauer des entsprechenden Nutzungsverhältnisses zu befristen.</p>
--	---

<p>5. § 182 des Baugesetzbuches oder 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.</p> <p>(7) Ein bau- oder wohnungsaufsichtsrechtliches Benutzungsverbot ersetzt eine Genehmigung für Leerstand im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.</p> <p>(8) Die Antragstellerinnen und Antragsteller haben ein Recht auf schriftliche Auskunft über den Ablauf der Fristen in § 3 Absatz 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.</p>	<p>(6) Eine für Vorhaben gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 3 bis 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes erforderliche Genehmigung wird ersetzt durch</p> <p>(aufgehoben)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
<p style="text-align: center;">§ 4 Ausgleichszahlungen</p> <p>(1) Eine Genehmigung gemäß § 3 ist in der Regel mit der Auflage zur Entrichtung einer Ausgleichszahlung zu verbinden.</p> <p>(2) Ausgleichszahlungen werden nicht verlangt für die Fälle nach</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Leerstand) 	<p>(7) Ein bau- oder wohnungsaufsichtsrechtliches Benutzungsverbot ersetzt eine Genehmigung für Leerstand im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.</p> <p>(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</p>

<p>2. § 3 Absatz 1 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Bestehen vorrangigen öffentlichen Interesses)</p>	<p>Angabe der Registriernummer.</p> <p style="text-align: center;">§ 4 Ausgleichszahlungen</p>
<p>3. § 3 Absatz 1 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum),</p>	<p>(1) Eine Genehmigung gemäß § 3 ist in der Regel mit der Auflage zur Entrichtung einer Ausgleichszahlung zu verbinden.</p>
<p>(3) In der Regel ist bei Zweckentfremdungen nach</p>	<p>(2) Ausgleichszahlungen werden nicht verlangt für die Fälle nach</p>
<p>1. § 2 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine laufende Ausgleichszahlung in Höhe von monatlich bis zu 5 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten,</p>	<p>1. § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Leerstand)</p> <p>(aufgehoben)</p>
<p>2. § 2 Absatz 1 Nummer 3 und 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu 2000 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten.</p>	<p>2. § 3 Absatz 1 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum),</p>
<p>(4) Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall vom zuständigen Bezirksamt auf Antrag oder von Amts wegen abgesenkt werden, insbesondere wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde.</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 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten,</p>
<p style="text-align: center;">§ 5 Negativattest</p> <p>Soweit für die Nutzung von Räumlichkeiten zu anderen als Wohnzwecken eine Genehmigung nicht</p>	<p>2. § 2 Absatz 1 Nummer 3 und 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu 2400 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten.</p> <p>(4) Die Ausgleichszahlung kann im</p>

<p>erforderlich ist, ist auf Antrag ein Negativattest vom zuständigen Bezirksamt auszustellen.</p> <p style="text-align: center;">§ 6 Inkrafttreten</p> <p>Diese Verordnung tritt am 1. Mai 2014 in Kraft.</p>	<p>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;">§ 5 Negativattest</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;">§ 6 Inkrafttreten</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 Gesetze

- Art. 64 Verfassung von Berlin
- §§ 1 u. 2 des Art. 6 Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG)
- § 144 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 145 Absatz 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB)- § 177 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 179 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 182 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 36 Absatz 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
- Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG)

Art. 64 Verfassung von Berlin (Stand: 22.03.2016)

(1) Durch Gesetz kann der Senat oder ein Mitglied des Senats ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Inhalt, Zweck und Ausmaß der 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 des Art. 6 Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG) (Stand: 19.04.2006)

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf. Als Aufgabe des Wohnzweckes im Sinne des Satzes 1 ist es auch anzusehen, wenn Wohnraum zum Zwecke einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet werden soll. Einer Genehmigung bedarf es nicht für

a) die Umwandlung eines Wohnraumes in einen Nebenraum, insbesondere einen Baderaum,

b) die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.

(2) Die Genehmigung kann auch befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Ist die Wirksamkeit der Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln.

§ 2 des Art. 6 Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG) (Stand: 19.04.2006)

(1) Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke im Sinne des § 1 Abs. 1 verwendet oder überlässt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

§ 144 Baugesetzbuch (BauGB) (Stand: 03.11.2017)

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;

2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(...)

§ 145 Baugesetzbuch (BauGB) (Stand: 03.11.2017)

(...)

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;

2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 2 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.

(...)

§ 177 Baugesetzbuch (BauGB) (Stand: 03.11.2017)

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Mängel durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Mängel und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder

Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Missstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

(...)

§ 179 Baugesetzbuch (BauGB) (Stand: 03.11.2017)

(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie

1. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder

2. Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

Satz 1 Nummer 1 gilt entsprechend für die sonstige Wiedernutzbarmachung von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, bei denen der durch Bebauung oder Versiegelung beeinträchtigte Boden in seiner Leistungsfähigkeit

erhalten oder wiederhergestellt werden soll; die sonstige Wiedernutzbarmachung steht der Beseitigung nach Satz 1 gleich. Diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden. Unberührt bleibt das Recht des Eigentümers, die Beseitigung selbst vorzunehmen.

(...)

§ 182 Baugesetzbuch (BauGB) (Stand: 03.11.2017)

(...)

(2) Die Gemeinde darf ein Mietverhältnis über Wohnraum nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Strebt der Mieter oder Pächter von Geschäftsraum eine anderweitige Unterbringung an, soll die Gemeinde das Miet- oder Pachtverhältnis nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Rechtsverhältnisses anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(...)

§ 36 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) (Stand: 18.07.2017)

(1) Ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, darf mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsaktes erfüllt werden.

(...)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

(Stand: 25.11.2003)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie

2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhörräume, insbesondere:

a) Kellerräume,

b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,

c) Waschküchen,

d) Bodenräume,

e) Trockenräume,

f) Heizungsräume und

g) Garagen,

2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie

3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der

Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,

2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,

3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,

4. freiliegenden Installationen,

5. Einbaumöbeln und

6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,

2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,

3. Türnischen und

4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bau-zeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und²⁷

2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bau-zeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) (Stand: 09.04.2018)

§ 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 2 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 Fremdenbeherbergungen und Zuteilung von Registriernummern nach § 5 Absatz 6 Satz 3,

6. die Angabe einer Registriernummer beim Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergungen nach § 5 Absatz 6 Satz 3,

7. die Anforderungen an die Beschaffenheit und Bedingungen des angemessenen Ersatzwohnraums gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3.

(...)

§ 2 Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum

1. zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird;

2. für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke verwendet wird;

3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist;

4. länger als drei Monate leer steht oder

5. beseitigt wird.

(2) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn

1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Nummer 1 genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung; hierfür hat die oder der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung die Nutzung nach Absatz 1 Nummer 1 dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen;

2. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 2 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird;

3. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte;

4. Wohnraum zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen objektiven Gründen nicht mehr vermietet werden kann; dasselbe gilt, wenn eine Klage auf Duldung von Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 555a und 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches erhoben wurde, bis zur Klärung im rechtskräftigen Urteil und bis zum Abschluss der sich hieran anschließenden zügigen Baumaßnahmen;

5. die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über

50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt).
(...)

§ 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. 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. Der angemessene 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. 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 Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.
(...)

§ 5 Datenverarbeitung; Betreten der Wohnung

(...)
(6) Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere auf Internetportalen, ist vorab durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Die Anzeige hat vor Aufnahme der von dem zuständigen Bezirksamt genehmigten zweckfremden Nutzung zu erfolgen. Auf Grund der Anzeige wird jeder zweckentfremdeten Wohnung eine eigene Registriernummer vom zuständigen Bezirksamt zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraums immer öffentlich sichtbar anzugeben ist. Die Pflicht zur Angabe der Registriernummer gilt ab 1. August 2018.
(...)

Grundlegenden, Indikatoren und Bewertungsmethode

Lfd. Zeilen- Nr.	Indikatoren	Berlin gesamt
	Haushalte	
1	Privathaushalte MZ 2011	1.877.700
2	Privathaushalte MZ 2012	1.910.100
3	Privathaushalte MZ 2016	1.964.200
4 ¹⁾	Privathaushalte 2025 Prognose	2.045.900
5 ²⁾	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2011	35.200
6 ²⁾	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2012	35.900
7 ²⁾	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2016	38.000
8 ²⁾	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2025 Prognose	37.800
9	Marktrelevante Haushalte 2011	1.842.500
10	Marktrelevante Haushalte 2012	1.874.200
11	Marktrelevante Haushalte 2016	1.926.200
12	Marktrelevante Haushalte 2025 Prognose	2.008.100
13	Eigentümerhaushalte 2011	279.600
14	Eigentümerhaushalte 2012	279.900
15	Eigentümerhaushalte 2016	289.800
16 ³⁾	Eigentümerhaushalte 2025 Prognose	321.700
17	Marktrelevante Mieterhaushalte 2011	1.562.900
18	Marktrelevante Mieterhaushalte 2012	1.594.300
19	Marktrelevante Mieterhaushalte 2016	1.636.400
20	Marktrelevante Mieterhaushalte 2025 Prognose	1.686.400
	Wohnungsbestand	
21	Wohnungsbestand 2011	1.871.800
22	Wohnungsbestand 2012	1.876.900
23	Wohnungsbestand 2016	1.916.300
24 ⁴⁾	Wohnungsbestand 2025 Prognose	2.076.500
25 ⁵⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2011	15.000
26 ⁵⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2012	15.100
27 ⁵⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2016	15.300
28 ⁵⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2025 Prognose	16.600
29 ⁶⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2011	8.800
30 ⁶⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2012	8.800
31 ⁶⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2016	4.800
32 ⁶⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2025 Prognose	4.800

33	Marktrelevanter Bestand 2011	1.848.000
34	Marktrelevanter Bestand 2012	1.853.000
35	Marktrelevanter Bestand 2016	1.896.200
36	Marktrelevanter Bestand 2025 Prognose	2.055.100

Lfd. Zeilen-Nr.	Indikatoren	Berlin gesamt
37 ⁷⁾	Eigentümerwohnungen 2011	279.600
38 ⁷⁾	Eigentümerwohnungen 2012	279.900
39 ⁷⁾	Eigentümerwohnungen 2016	289.800
40 ⁷⁾	Eigentümerwohnungen 2025 Prognose	321.700
41	Marktrelevanter. Mietwohnungsbestand 2011	1.568.400
42	Marktrelevanter. Mietwohnungsbestand 2012	1.573.100
43	Marktrelevanter. Mietwohnungsbestand 2016	1.606.400
44	Marktrelevanter. Mietwohnungsbestand 2025 Prognose	1.733.400
Versorgung (WE je 100 HH)		
45 ⁸⁾	Gesamtversorgungsquote 2011	100,3
46 ⁸⁾	Gesamtversorgungsquote 2012	98,9
47 ⁸⁾	Gesamtversorgungsquote 2016	98,4
48 ⁸⁾	Gesamtversorgungsquote 2025 Prognose	102,3
49 ⁹⁾	Gesamtversorgungsentwicklung 2016 / 2011	98,1
Miete		
Angebotsmiete nettokalt €/m²		
50	Median 2010/11 (IBB WMB 2011)	6,49
51	Median 2011/12 (IBB WMB 2012)	7,40
52	Median 2016 (IBB WMB 2016)	9,07
53		
Einkommen		
Haushaltsnettoeinkommen in €		
54	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2010	1.559
55	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2014	1.709
56 ¹⁰⁾	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2011 Fortschreibung	1.584
57 ¹⁰⁾	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2012 Fortschreibung	1.603
58 ¹⁰⁾	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2016 Fortschreibung	1.873
Wohnfläche Mietwohnungen in qm		
59	Ø Wohnfläche Mietwohnungen MZ 2010	66,6
60	Ø Wohnfläche Mietwohnungen MZ 2014	65,5
61	Ø Wohnfläche Mietwohnungen 2011 Fortschreibung	66,3
62	Ø Wohnfläche Mietwohnungen 2012 Fortschreibung	66,1
63	Ø Wohnfläche Mietwohnungen 2016 Fortschreibung	65,0

64 ¹¹⁾	Nettokaltmiete absolut in € 2011	430
65 ¹¹⁾	Nettokaltmiete absolut in € 2012	489
66 ¹¹⁾	Nettokaltmiete absolut in € 2016	589
67	Neuvermietungsbelastung nettokalt in % 2011	27,1
68	Neuvermietungsbelastung nettokalt in % 2012	30,5
69	Neuvermietungsbelastung nettokalt in % 2016	31,4
70	Verhältnis 2016 zu 2011 in %	115,8

Lfd. Zeilen- Nr.	Indikatoren	Berlin gesamt
	Miete	
	Angebotsmiete nettokalt €/m ²	
71	Median 2010/11 (IBB WMB 2011)	6,49
72	Median 2011/12 (IBB WMB 2012)	7,40
73	Median 2016 (IBB WMB 2016)	9,07
74	Verhältnis 2016 zu 2011 in %	139,8
75	Bestandsmiete nettokalt €/m ²	
76	Ø Nettokaltmiete MZ 2006	4,80
77	Ø Nettokaltmiete MZ 2010	5,23
78 ¹²⁾	Ø Nettokaltmiete 2011 Fortschreibung	5,32
79 ¹²⁾	Ø Nettokaltmiete 2012 Fortschreibung	5,42
80 ¹²⁾	Ø Nettokaltmiete 2016 Fortschreibung	5,61
81	Verhältnis 2016 zu 2011 in %	106,7
82	Index Angebotsmieten/Bestandsmieten	111,5
83	Ortsübliche Vergleichsmiete Mietspiegel 2011	5,21
84	Ortsübliche Vergleichsmiete Mietspiegel 2013	5,54
85	Ortsübliche Vergleichsmiete Mietspiegel 2017	6,39
86	Verhältnis 2016 zu 2011 in %	122,6
87	Index Entwicklung Angebotsmieten/ortsübliche Vergleichsmiete	113,9
88	Bestandsmiete bruttokalt €/m ²	
89	Ø Bruttokaltmiete MZ 2010	6,74
90	Ø Bruttokaltmiete MZ 2014	7,60
91 ¹³⁾	Ø Bruttokaltmiete 2011 Fortschreibung	6,83
92 ¹³⁾	Ø Bruttokaltmiete 2012 Fortschreibung	6,93
93 ¹³⁾	Ø Bruttokaltmiete 2016 Fortschreibung	7,69
94	Verhältnis 2016 zu 2011 in %	112,6
	Einkommen	
95	Haushaltsnettoeinkommen in €	
96	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2010	1.559
97	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2014	1.709
98 ¹⁴⁾	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2011 Fortschreibung	1.584
99 ¹⁴⁾	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2012 Fortschreibung	1.603
100 ¹⁴⁾	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2016 Fortschreibung	1.873
101	Verhältnis 2016 zu 2011 in %	118,2
102	Index Entwicklung	94,2

	Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen	

Lfd. Zeilen- Nr.	Indikatoren	Berlin gesamt
	Leerstandsentwicklung BBU	
103	Leerstandsquote 2011	2,6
104	Leerstandsquote 2012	2,3
105	Leerstandsquote 2016	1,6
106	Verhältnis 2016 zu 2011 in %	61,5