

Verordnung

über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO)

Vom 4. März 2014

GVBl Berlin 2014, S.73 – 27.3.2014

Auf Grund des § 1 Absatz 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626) wird verordnet:

§ 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.

§ 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 tatsächlich und rechtlich zu Wohnzwecken bestimmt oder zu diesen Zwecken genutzt (Umwidmung), findet das Zweckentfremdungsverbot Anwendung.

§ 3

Genehmigungen

(1) Eine Genehmigung kann unter Auflagen erteilt 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) 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.

(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

1. eine Genehmigung nach § 144 Absatz 1 des Baugesetzbuches,
2. ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach § 177 Abs.1 des Baugesetzbuches,
3. ein Abbruchgebot nach § 179 Absatz 1 des Baugesetzbuches,

4. eine Mietaufhebungsverfügung nach § 182 des Baugesetzbuches oder

5. 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.

(8) Die Antragstellerinnen und Antragsteller haben ein Recht auf schriftliche Auskunft über den Ablauf der Fristen in § 3 Absatz 5 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)
 2. § 3 Absatz 1 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Bestehen vorrangigen öffentlichen Interesses)
 3. § 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 5 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 2000 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten.

(4) Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall vom zuständigen Bezirksamte 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.

§ 5

Negativattest

Soweit für die Nutzung von Räumlichkeiten zu anderen als Wohnzwecken eine Genehmigung nicht erforderlich ist, ist auf Antrag ein Negativattest vom zuständigen Bezirksamte auszustellen.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Mai 2014 in Kraft.