
Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Am besten nicht abreißen! – Gesetz für den Erhalt und Schutz von Wohnraum vor Abriss

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz für den Erhalt und Schutz von Wohnraum vor Abriss

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

§ 3 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013, das zuletzt durch das Gesetz vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1131) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 1 wird wie folgt geändert:
Satz 2 und Satz 3 werden aufgehoben.
2. Absatz 2 wird aufgehoben.
3. Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2.
4. Nach dem neuen Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Ein schutzwürdiges privates Interesse an der Zweckentfremdung des Wohnraums ist in der Regel nicht anzunehmen, wenn dem Eigentümer die weitere wirtschaftliche Verwertung des Wohnraums auch unter Berücksichtigung einer möglichen Instandsetzung wirtschaftlich zumutbar ist. Bei der Prüfung der Rentierlichkeit ist ein Zeitraum von mindestens 20 Jahren anzusetzen.“

5. Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 6.

6. Nach dem neuen Absatz 3 werden folgende neue Absätze 4 und 5 eingefügt:

„(4) Der Ausgleich des Wohnraumverlustes durch die Schaffung von Ersatzwohnraum setzt grundsätzlich voraus, dass der Ersatzwohnraum in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen wird, in dem die Zweckentfremdung erfolgt bzw. erfolgen soll. Soweit der Ersatzwohnraum nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, ist sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht, solange die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum besonders gefährdet ist. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Die für die Erteilung der Genehmigung zuständige Behörde kann verlangen, dass als Ersatzwohnraum im Umfang von bis zu 50 vom Hundert der durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnfläche Wohnungen nach den im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen des Landes Berlin entstehen.

(5) Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Insbesondere können Ausgleichszahlungen, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind, verlangt werden. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Kosten für die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum entsprechen.“

Artikel 2 Änderung der Bauordnung für Berlin

Die Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

a. Der Wortlaut wird Absatz 1.

b. Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Eine Anlage darf nicht errichtet oder zurückgebaut werden, wenn der zuständigen Behörde nicht zuvor ein Nachhaltigkeitskonzept im Sinne des Absatzes 1 vorgelegt worden und von ihr nach eigener Sachverhaltsermittlung und Wertung als nachhaltig bestätigt worden ist. Bei beabsichtigtem Rückbau

eines Bauwerks mit anschließender Neubebauung ist ferner eine Lebenszyklusanalyse und -berechnung für den Rückbau und den Neubau vorzulegen, wobei der Rückbau dem Neubau anzulasten ist und der Rückbau nur zuzulassen ist, wenn der Neubau insgesamt weniger belastend ist als der Erhalt des Bestandsbauwerks. Näheres zu den Kriterien der Ressourcen- und der Klimaschonung sowie zur behördlichen Prüfung regelt eine vom Senat zu erlassende Rechtsverordnung.“

2. § 59 wird wie folgt geändert:

- a. In Absatz 1 werden nach dem Wort „Genehmigung“ das Komma und die Wörter „soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist“ gestrichen.
- b. Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum und Gewerberaum bedarf der Genehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist. Die Genehmigung ist nur zu erteilen, wenn die Erhaltung und Sanierung auch unter Beachtung der Ressourcenschonung (§ 3 Satz 3) wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Kosten der Erhaltung und Sanierung zwei Drittel der Kosten eines Neubaus übersteigen.“

Artikel 3 Änderung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung

§ 3 Absatz 4 der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsverordnung - ZwVbVO) vom 4. März 2014, die zuletzt durch die Verordnung vom 30.08.2022 (GVBl. S. 534) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„(4) Angemessene Bedingungen für die Zurverfügungstellung von Ersatzwohnraum gemäß § 3 Abs. 4 S. 2 des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes liegen vor, wenn die Nettokaltmiete für den Ersatzwohnraum die durchschnittliche Nettokaltmiete des fortgefallenen Wohnraums um nicht mehr als 20 vom Hundert und die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Absatz 2 BGB um nicht mehr als 10 vom Hundert übersteigt.“

Artikel 4 Inkrafttreten

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

Begründung

Die Berliner Wohnungskrise wird durch die steigende Zahl von Abrissen weiter verschärft. Zwar darf Abriss nicht ohne Genehmigung erfolgen, aber positive Bescheide für Abriss von

intaktem Wohnraum ist noch immer Regel statt Ausnahme – oft sogar ohne jegliche Auflagen.¹ Laut Berliner Mieterverein wurden von 2018 bis 2021 mindestens 63% aller Abrissanträge positiv beschieden, wodurch in diesem Zeitraum über 2.000 Wohnungen pro Jahr verloren gingen.

Dabei stehen genehmigungspflichtige Abrisse nach Angaben des Amts für Statistik überwiegend im Zusammenhang mit Neubautätigkeiten. Im Jahr 2015 wurde in 84% der Fälle die Abrissgenehmigung für ein Neubauvorhaben erteilt, im Jahr 2021 sogar in 91,8% der Fälle.² Der anstelle der abgerissenen Wohnungen errichtete Wohnraum wird in der Regel zu deutlich höheren Mieten vermietet und bietet im Durchschnitt für weniger Menschen Platz.

Viele Abrisse von größeren Mehrfamilienhäusern werden außerdem genehmigt, da von den Eigentümer*innen beauftragte Gutachten attestieren, die Immobilie sei „nicht mehr bewohnbar“ und eine Sanierung in einer Amortisierungszeit von zehn Jahren wirtschaftlich unzumutbar. Entsprechende Negativatteste werden oft ohne Prüfung durch das Bezirksamt erteilt und intakter Wohnraum für die Errichtung von Luxusimmobilien beseitigt. Abriss führt so zur Verdrängung von vor allem finanziell schwächeren Bevölkerungsgruppen und durch den entstehenden Verdrängungsdruck werden intakte soziale Quartiere entmischt. Für die Mieter*innen kommt es zu enormen finanziellen und psychischen Belastungen.³

Doch auch aus Gründen der Klimagerechtigkeit muss der Abriss von Gebäuden streng begrenzt werden: Durch Abriss und den darauffolgenden Neubau werden enorme Mengen CO₂ ausgestoßen und es entstehen in erheblichem Umfang zum Teil stark belastete Abfälle aus Bauschutt. Im Vergleich dazu sind die CO₂-Emissionen von Modernisierungen weniger intensiv. Mit 230 Tonnen Bauabfall pro Jahr machen Entsorgungen aus der Bauwirtschaft über die Hälfte des gesamten deutschen Abfalls aus, im globalen Maß ist die Bauwirtschaft für einen Großteil der CO₂-Emissionen verantwortlich.

Akteur*innen wie der Berliner Mieterverein, die Berliner Architektenkammer und Architects for Future fordern daher schon lange eine Verschärfung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und der Bauordnung, um dieser Praxis etwas entgegenzusetzen.

So hat der Berliner Mieterverein im Januar 2023 konkrete Vorschläge vorgelegt, wie mittels Änderungen im Zweckentfremdungsrecht und der Berliner Bauordnung der Abriss von leistbarem Wohnraum deutlich erschwert werden kann. Diese Vorschläge werden mit diesem Antrag nun aufgegriffen.⁴ Auch die Architektenkammer Berlin hat sich mit Stellungnahme vom 12. Februar 2021 für eine Erhöhung der Anforderungen für Abrissgenehmigungen ausgesprochen.⁵

1 Bei der offiziellen Abrissstatistik sind nur die gemeldeten Abrisse erfasst, andere Wohnungsverluste in Größenordnungen von durchschnittlich 2.000 Wohnungen werden erst später im Zuge der Wohnungszählungen aufgedeckt.

2 Siehe: Konzept des Berliner Mietervereins (BMV), „Abriss als Ausnahme“, vom 11.01.2023, <https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm110123-bmv-konzept-abriss.pdf>.

3 Ibid. S. 2.

4 Ibid.

5 „Im Sinne der Nachhaltigkeit sollte im Gegenteil eine Erhöhung der Anforderungen für eine Genehmigung in § 63b stattfinden, z. B. eine Darlegungspflicht, inwieweit der Neubau tatsächlich ökologischer / ökonomischer ist (Regel-Ausnahme-Prinzip) – dabei sind die „Graue Energie etc.“ sowohl bei der Lebenszyklusanalyse (LCA) als auch bei der Lebenszykluskostenberechnung (LCC) miteinzubeziehen. Beim LCC sind Abriss und Rückbau des

Mit der Änderung der Bauordnung soll das Nachhaltigkeitsgebot für den Gebäudeerhalt verpflichtend eingeführt werden. Falls der Abriss nicht abzuwenden ist, muss bei anschließender Errichtung eines Neubaus eine Lebenszyklusanalyse sowie eine Lebenszykluskostenberechnung verlangt werden, wobei bei letzterer der Abriss bzw. Rückbau des Bestandsgebäudes dem Ersatzneubau zuzuordnen ist.

Durch die Änderungen am Zweckentfremdungsverbotsgesetz und der Zweckentfremdungsverbotsverordnung werden die Anforderungen für die Erteilung einer Genehmigung für die Zweckentfremdung von Wohnraum erhöht.

Zu den einzelnen Änderungen:

Artikel 1

Die Änderungen betreffen § 3 des ZwVbG, welcher die Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung für die Zweckentfremdung von Wohnraum regelt. Die gesamte Vorschrift des § 3 ZwVbG wird neu gegliedert und die Genehmigungsvoraussetzungen werden präzisiert und verschärft.

In Absatz 1 werden die Möglichkeit für Auflagen in den Sätzen 2 und 3 der Vorschrift gestrichen, diese werden nunmehr im neuen Absatz 5 geregelt.

Der neue Absatz 3 schreibt vor, dass ein schutzwürdiges privates Interesse an der Zweckentfremdung des Wohnraums in der Regel nicht anzunehmen ist, wenn der/dem Eigentümer*in von Mehrfamilienhäusern die weitere wirtschaftliche Verwertung des Wohnraums auch unter Berücksichtigung einer möglichen Instandsetzung wirtschaftlich zumutbar ist, wobei bei der Prüfung der Rentabilität ein Zeitraum von mindestens 20 Jahren anzusetzen ist.

Damit würde eine Schranke im Tatbestand eingebaut, die viele Abrisse verhindern kann und zugleich klargestellt, dass die bloße Schaffung von Ersatzwohnraum gerade kein Genehmigungsgrund mehr sein darf. Der bisherige Inhalt des Abs. 3, der das „vorrangige öffentliche Interesse“ an einem Abriss regelt, wenn Ersatzwohnraum der Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen dient, bleibt erhalten, findet sich aber nach dem Antrag in Absatz 2.

Im neuen Absatz 4 werden höhere Anforderungen an den Ersatzwohnraum gestellt. Dieser muss künftig nicht nur in räumlicher Nähe des Abrisses geschaffen werden, sondern der

Bestands dem Ersatzneubau zuzuordnen. Dem Bestand sind nur die geplanten Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen zuzurechnen. Kosten für Instandhaltung sind im Kostenvergleich transparent zu machen und entsprechend im Kostenvergleich abzuziehen. Zudem muss im Zweckentfremdungsverbotsgesetz festgeschrieben werden, dass die Schaffung von Ersatzwohnraum als Ersatzmaßnahme nur die seltenste Ausnahme sein darf und der zumutbare Refinanzierungszeitraum für Eigentümer*innen von zehn Jahren für Instandhaltung bzw. Modernisierung von Wohnhäusern deutlich auf mindestens 20 Jahre erhöht wird.“ (s. „6. Änderungsgesetz der BauO Bln – Stellungnahme der Architektenkammer Berlin vom 12.02.2021“, S. 2, https://www.akberlin.de/fileadmin/user_upload/Fachthemen_Gesetze_Normen_und_Verordnungen/20210212_SenSW_AendG_BauO_Bln.pdf).

Ersatzwohnraum muss zu einem beträchtlichen Teil als geförderter Wohnraum mit den entsprechenden Belegungsbindungen entstehen.

Ersatzwohnraum muss danach im Umfang bis zur Hälfte der Fläche des wegfallenden Wohnraums unter Inanspruchnahme der von Berlin zur Verfügung gestellten Wohnraumförderung entstehen. Insoweit gelten die zum Zeitpunkt der Stellung des Antrags gültigen Wohnraumförderbestimmungen des Landes Berlin. Um die Verhältnismäßigkeit zu gewährleisten, kann die zuständige Stelle die Quote der zu fördernden Wohnungen geringer ansetzen oder von einer entsprechenden Forderung absehen. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn in der Nähe des betreffenden Grundstücks ausreichend miet- und belegungsgebundener Wohnraum vorhanden ist oder die/der Eigentümer*in neben dem Ersatzwohnraum keine Wohnung oder nur wenige neue Wohnungen im Zusammenhang mit der Zweckentfremdung errichtet bzw. errichten kann und ein sich trotz der Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung ergebender „Underrent“ daher nicht kompensiert werden könnte. Aus der Inanspruchnahme der Fördermittel resultierende Belegungsrechte können und sollen vor allem zugunsten der Mieter*innen des fortfallenden Wohnraums ausgeübt werden, wenn diese die Voraussetzungen hierfür erfüllen.

Dem neuen Absatz 4 schließen sich die bisher in Absatz 1 enthaltene Regelung zu Auflagen und Ausgleichszahlungen an.

Artikel 2

Durch die Änderung der Bauordnung für Berlin werden die Genehmigungsvoraussetzungen für den Abriss von Gebäuden verschärft.

Zu 1. (§ 3 BauO)

Die Änderungen in § 3 der Bauordnung für Berlin verpflichten Antragssteller*innen ein Nachhaltigkeitskonzept vorzulegen, welches von der Genehmigungsbehörde eigenständig aufgrund eigener Sachverhaltsfeststellungen und fachlicher Beurteilung zu prüfen ist.

Weiterhin wird auch die Erstellung und Vorlage einer vergleichenden Lebenszyklusanalyse und –berechnung zwischen Rück- und Neubau auf der einen Seite und den Erhaltungskosten des Bestandes auf der anderen Seite als Genehmigungsvoraussetzung festgeschrieben.

Näheres zu den Kriterien der Ressourcen- und der Klimaschonung sowie zur behördlichen Prüfung ist in einer, vom Senat zu erlassenden, Rechtsverordnung zu bestimmen.

Zu 2. (§ 59 BauO)

Die Änderungen in § 59 Absatz 1 der Bauordnung für Berlin betreffen sog. verfahrensfreie Anlagen. Die bisherige Ausnahme solcher Anlagen von der Genehmigungserfordernis für den Abriss von Wohnraum wird aus Absatz 1 gestrichen und nunmehr im neuen Absatz 1a geregelt.

Durch den neuen Absatz 1a ist die Genehmigung für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnungen nur zu erteilen, wenn die Erhaltung und Sanierung, auch unter Beachtung der Ressourcenschonung, wirtschaftlich unzumutbar ist.

Unzumutbarkeit liegt nach der neuen Regelung dann vor, wenn die Kosten der Erhaltung und Sanierung zwei Drittel der Kosten eines Neubaus übersteigen. So wird eine rechtssichere und durch die Verwaltung handhabbare Regelung geschaffen.

Artikel 3

Durch die Änderung von § 3 Absatz 4 der Zweckentfremdungsverbotsverordnung wird die derzeitige Obergrenze um zwei soziale Anforderungen erweitert. Die Ersatzwohnraummiete sollte sich an der Durchschnittsmiete des abgerissenen Wohnraums orientieren und die Mietpreisbremsenregelung des BGB sollte analog auf den Ersatzneubau angewendet werden. Die Berechnung basiert auf der Annahme einer Zumutbarkeitsgrenze für die Mietbelastung (nettokalt) von etwa 30% des durchschnittlichen Haushaltseinkommens, wobei ein durchschnittliches Haushaltseinkommen in Höhe von 1.950,00 € sowie eine durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung von 69,7 m² unterstellt werden (Abgh-Drs. 18/0815 v. 13.02.18, S. 15) Durch die Beschränkung wird sichergestellt, dass der neue Wohnraum grundsätzlich auch für diejenigen Mieter*innen leistbar bleibt, deren Wohnraum durch die Zweckentfremdung entfällt.

Ist die bestehende Miete bereits hoch, muss der Ersatzwohnraum darüber hinaus analog, d.h. nach dem Vorbild der Mietpreisbremse des Bundes (die für Neubauten ab 2014 nicht gilt) die Grenze von 10% beachten. Damit wird die Miethöhe des Ersatzwohnraums in doppelter Hinsicht örtlich verwurzelt: zum einen in der Durchschnittsmiete des entfallenden Wohnraums (zuzüglich 10%), zum anderen in der ortsüblichen Vergleichsmiete des Ersatzwohnraums (zuzüglich 10%).

Berlin, den 26. September 2023

Jarasch Graf Schmidberger
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen

Alte Fassung
Artikel 1

Neue Fassung

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013, das zuletzt durch das Gesetz vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1131) geändert worden ist

§ 3
Genehmigung

§ 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.

Unverändert

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.

Aufgehoben

Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Kosten für die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum entsprechen.

Aufgehoben

(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

aufgehoben

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. (2) unverändert

(3) Ein schutzwürdiges privates Interesse an der Zweckentfremdung des Wohnraums ist in der Regel nicht anzunehmen, wenn dem Eigentümer die weitere wirtschaftliche Verwertung des Wohnraums auch unter Berücksichtigung einer möglichen Instandsetzung wirtschaftlich zumutbar ist. Bei der Prüfung der Rentierlichkeit ist ein Zeitraum von mindestens 20 Jahren anzusetzen.

(4) Der Ausgleich des Wohnraumverlustes durch die Schaffung von Ersatzwohnraum setzt grundsätzlich voraus, dass der Ersatzwohnraum in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen wird, in dem die Zweckentfremdung erfolgt bzw. erfolgen soll. Soweit der Ersatzwohnraum nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, ist sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht, solange die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum besonders gefährdet ist. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Die für die Erteilung der Genehmigung zuständige Behörde kann verlangen, dass als Ersatzwohnraum im Umfang von bis zu 50 vom Hundert der durch die Zweckentfremdung entfallenden

Wohnfläche Wohnungen nach den im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen des Landes Berlin entstehen.

(5) Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind, verlangt werden. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Kosten für die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum entsprechen.

(4) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind (6) unverändert

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.

Artikel 2

Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist

§ 3
Allgemeine Anforderungen

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden, die natürlichen Ressourcen nachhaltig genutzt werden, umweltverträgliche Rohstoffe und Sekundärstoffe verwendet werden, und sie die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und die Nutzbarkeit für alle Menschen gewährleistet ist; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu beachten. Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung. Verwendete Baustoffe und Teile des Bauwerks müssen weitestmöglich nach dem Abbruch wiederverwendet oder recycelt werden können.

§ 3
Allgemeine Anforderungen

(1) unverändert

(2) Eine Anlage darf nicht errichtet oder zurückgebaut werden, wenn der zuständigen Behörde nicht zuvor ein Nachhaltigkeitskonzept im Sinne des

§ 59

Grundsatz

(1) Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum bedarf der Genehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

(2) Die Genehmigungsfreiheit nach den §§ 60 bis 62, 76 und 77 Absatz 1 Satz 3 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach den §§ 63, 63a, 64, 66 Absatz 3 und § 77 Absatz 3 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall bei geringfügigen genehmigungsbedürftigen Vorhaben von der Erteilung der Baugenehmigung absehen; die Antragstellerin

Absatzes 1 vorgelegt worden und von ihr nach eigener Sachverhaltsermittlung und Wertung als nachhaltig bestätigt worden ist. Bei beabsichtigtem Rückbau eines Bauwerks mit anschließender Neubebauung ist ferner eine Lebenszyklusanalyse und -berechnung für den Rückbau und den Neubau vorzulegen, wobei der Rückbau dem Neubau anzulasten ist und der Rückbau nur zuzulassen ist, wenn der Neubau insgesamt weniger belastend ist als der Erhalt des Bestandsbauwerks. Näheres zu den Kriterien der Ressourcen- und der Klimaschonung sowie zur behördlichen Prüfung regelt eine vom Senat zu erlassende Rechtsverordnung.

§ 59

Grundsatz

(1) Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum bedarf der Genehmigung.

(1a) Die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum und Gewerberaum bedarf der Genehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist. Die Genehmigung ist nur zu erteilen, wenn die Erhaltung und Sanierung auch unter Beachtung der Ressourcenschonung (§ 3 Satz 3) wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Kosten der Erhaltung und Sanierung zwei Drittel der Kosten eines Neubaus übersteigen.

unverändert

unverändert

oder der Antragsteller ist entsprechend zu bescheiden.

Artikel 3

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

§ 3 Genehmigung, Ausnahmen und Registrierung § 3 Genehmigung, Ausnahmen und Registrierung

(4) Für Ersatzwohnraum gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1, 2 und 4 des zweckentfremdungsverbot-Gesetzes darf eine höhere Nettokaltmiete verlangt werden als 9,17 Euro pro Quadratmeter monatlich.

(4) Angemessene Bedingungen für die Zurverfügungstellung von Ersatzwohnraum gemäß § 3 Abs. 4 S. 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes liegen vor, wenn die Nettokaltmiete für den Ersatzwohnraum die durchschnittliche Nettokaltmiete des fortgefallenen Wohnraums um nicht mehr als 20 vom Hundert und die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Absatz 2 BGB um nicht mehr als 10 vom Hundert übersteigt.