

Der Senat von Berlin  
StadtWohn IV A 36/IV A 31  
Tel.: 90139 4775, 4771

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e  
- zur Beschlussfassung -

über **Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung**  
-----

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung**

**Vom ...**

**Artikel 1**  
**Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin**  
**(MietenWoG Bln)**

Erster Abschnitt

**Allgemeine Bestimmungen**

**§ 1 Anwendungsbereich**

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde,
4. von Wohnraum in einem Wohnheim und
5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.

## **§ 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse**

(1) Aufgaben nach § 5 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 7 bis 9 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.

(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind. Sie sind insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist.

(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.

### Zweiter Abschnitt

## **Zulässige Miethöhe**

### **§ 3 Mietenstopp**

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist es verboten, eine Miete zu fordern, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. War der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet, ist die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag maßgebend. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wurde der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, tritt an die Stelle des Stichtages der Tag des Beginns des Mietverhältnisses.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung eine moderne Ausstattung nach § 6 Absatz 3 auf, so darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht werden.

(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.

#### **§ 4 Mietobergrenzen**

Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmalig oder wieder vermietet oder die Miete erhöht, ist es unbeschadet der Regelungen des § 3 verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu fordern, welche die sich aus den §§ 6 und 7 ergebenden Mietobergrenzen überschreitet.

#### **§ 5 Überhöhte Mieten**

(1) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung senkt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten durch Verwaltungsakt mit Wirkung ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat ab.

(2) Eine Miete ist überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 Absatz 1 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnlagen 0,09 Euro von der Obergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen.

#### **§ 6 Mietentabelle**

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

| <b>Nummer</b> | <b>Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung</b> | <b>Mietpreis pro Quadratmeter</b> |
|---------------|--|-----------------------------------|
| 1.            | bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad                         | 6,45 Euro                         |
| 2.            | bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad                        | 5,00 Euro                         |
| 3.            | bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad                       | 3,92 Euro                         |
| 4.            | 1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad                    | 6,27 Euro                         |
| 5.            | 1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad                   | 5,22 Euro                         |
| 6.            | 1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad                  | 4,59 Euro                         |
| 7.            | 1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad                    | 6,08 Euro                         |
| 8.            | 1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad                   | 5,62 Euro                         |

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 9.  | 1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad | 5,95 Euro |
| 10. | 1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad | 6,04 Euro |
| 11. | 1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad | 8,13 Euro |
| 12. | 2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad | 9,80 Euro |

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um zehn Prozent.

(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
2. Einbauküche,
3. hochwertige Sanitärausstattung,
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m<sup>2</sup> a).

(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

## **§ 7 Miete nach Modernisierung**

(1) Beabsichtigen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme

1. aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagenaustausch,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

auf die Miete umzulegen, ist der Investitionsbank Berlin die Mieterhöhung lediglich anzuzeigen, wenn sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und die Mietobergrenze nach § 6 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Die Mieterhöhung ist insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse zulässig. Die Kosten der Modernisierung werden auch dann im Sinne des Satzes 1 umgelegt, wenn die Modernisierung nicht vermietete Wohnräume betrifft. Mehrfache Modernisierungsmaßnahmen nach Satz 1 sind im Geltungszeitraum dieses Gesetzes zulässig, soweit die Miete hierdurch insgesamt um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht wird. Andere Modernisierungskosten sind im Geltungsbereich dieses Gesetzes nicht auf die Miete umlegbar.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsumlagen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

## **§ 8 Härtefälle**

(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine angemessene Erhöhung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Die Investitionsbank Berlin hat innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.

(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.

## **Dritter Abschnitt**

### **Ergänzende Vorschriften und Schlussbestimmungen**

#### **§ 9 Mietzuschuss**

Wird nach § 8 eine Miete genehmigt, die die Mietobergrenze nach § 6 überschreitet, können die Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist, bei der Investitionsbank Berlin beantragen. Der Mietzuschuss darf höchstens dem die Mietobergrenze überschreitenden Betrag entsprechen.

## **§ 10 Rechtsbehelfe**

(1) Ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung ist auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist.

(2) Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz haben keine aufschiebende Wirkung. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 2 Satz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,
2. seiner Pflicht zur Mitteilung nach § 3 Absatz 1 Satz 5 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,
3. die Auskunft nach § 6 Absatz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder
4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 oder ohne erforderliche Anzeige nach § 7 Absatz 1 eine höhere als die nach den §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## **Artikel 2**

### **Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes**

Die Anlage zu § 2 Absatz 4 Satz 1 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 2006 (GVBl. S. 930), das zuletzt durch Gesetz vom 25. September 2019 (GVBl. S. 611) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nummer 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 4 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.
- b) Folgender Absatz 5 wird angefügt:

„(5) die Kappung überhöhter Mieten nach § 5 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin.“

2. Nummer 15 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 6 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.
- b) Folgender Absatz 7 wird angefügt:

„(7) die Ordnungsaufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, soweit nicht die Investitionsbank Berlin oder die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung zuständig sind.“

### **Artikel 3**

#### **Änderung des Investitionsbankgesetzes**

Das Investitionsbankgesetz vom 25. Mai 2004, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird nach den Wörtern „§ 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.

bb) In Nummer 2 wird nach dem Wort „Zustandes“ das Wort „und“ angefügt.

cc) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 angefügt:

„3. Maßnahmen gemäß den §§ 7 bis 9 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“

b) In Absatz 5 werden nach dem Wort „Wohnungsbindungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Wohnraumförderungsgesetzes“ die Wörter „und nach § 11 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.

2. In § 17 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Förderprogrammen“ ein Komma und danach die Wörter „die Durchführung der Aufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.

### **Artikel 4**

#### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich Satz 2 am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Artikel 1 § 5 tritt neun Monate nach der Verkündung in Kraft.

(2) Artikel 1 tritt fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten außer Kraft. Artikel 1 §§ 9 bis 11 sind auch nach dem Außerkrafttreten anzuwenden, soweit und solange sie Wirkung für den Geltungszeitraum dieses Gesetzes entfalten.

## A. Begründung

### a) Allgemeines

#### 1. Problem

Im Land Berlin ist seit einigen Jahren eine sich stetig verschärfende Anspannung des Wohnungsmarktes zu verzeichnen, die mit ebenso stetig steigenden Mieten einhergeht.

Am deutlichsten zeichnet sich diese Entwicklung bei den Neu- und Wiedervermietungspreisen ab. Von 2006 bis 2018 verdoppelten sich die Angebotsmieten nettokalt in Berlin von 5,53 Euro auf 11,09 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich (Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung). Sie weisen damit nicht nur im bundesdeutschen Vergleich, sondern auch im Vergleich mit anderen Großstädten und Metropolen eine besonders hohe Preisdynamik auf. Die Mittelwerte der im Berliner Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmieten erhöhten sich vom Berliner Mietspiegel 2013 (Erhebungstichtag 01.09.2012) bis zum Berliner Mietspiegel 2019 (Erhebungstichtag 01.09.2018) von 5,54 Euro auf 6,72 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, dieses bedeutet ein Anstieg bei den Bestandsmieten um 21,3 %. Der Reallohnindex erhöhte sich dem gegenüber im Zeitraum 2012 bis 2018 nur um 11,4 %. Im Betrachtungszeitraum stiegen damit die Bestandsmieten gegenüber den Realöhnen wesentlich schneller.

Auch die Entwicklung der Leerstandsquote im Land Berlin weist eindeutig auf ein sich zuspitzendes Wohnraumproblem hin. Als Indikator für einen „funktionierenden“ Wohnungsmarkt gilt eine Leerstandsquote zwischen 2 % und 3 % (sog. Fluktuationsreserve). Während diese Zahl in Berlin noch im Jahr 2011 – mit Ausnahme einiger Segmente – überschritten war und damit eher auf eine noch zu geringe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hinwies, lag sie schon in den Jahren 2012 und 2013 unterhalb des empfohlen Wertekorridors. Im Jahr 2018 lag die Leerstandsquote im Land Berlin bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. bei nur 1,7 % (Quelle: BBU und CBRE-empirica).

Zudem deutet die Entwicklung der Mietbelastungsquoten im Land Berlin darauf hin, dass das Problem steigender Mietpreise nicht nur die Neu- und Wiedervermietung, sondern den gesamten Mietenmarkt und damit auch die Bestandsmietverhältnisse betrifft. Zur Bestimmung einer zumutbaren Mietbelastung wird in Politik und Wissenschaft gängiger Weise das Verhältnis der zu zahlenden Miete zum Gesamteinkommen eines Haushaltes betrachtet. Dabei wird häufig eine Quote von 30 % bei Betrachtung der Nettokaltmiete oder von 40 % bei Betrachtung der Bruttokaltmiete als Zumutbarkeitsgrenze bewertet. Hier zeichnet sich hinsichtlich beider Maßstäbe in den letzten Jahren dasselbe Bild ab. Der Anteil der Personen mit einer Mietbelastungsquote bruttokalt von über 40 % lag im Jahr 2002 in Berlin bei 11,9 % und damit unter der gesamtdeutschen Quote von 13,3 %. Diese Zahl ist seitdem in Berlin konstant gestiegen und erreichte 2014 einen Wert von 14,5 %. Demgegenüber betrug die Zahl für die gesamte Bundesrepublik im Jahr 2014

13,0 %, sie nahm also eine gegenteilige Entwicklung (Quelle: Expertise RegioKontext). Ebenso stieg der Anteil der Hauptmieterhaushalte mit einer Mietbelastung nettokalt von 30 % und mehr in Berlin zwischen 2011 und 2017 von 21,4 % auf 24,9 % an. In der Gruppe von Hauptmieterhaushalten, die die Wohnung innerhalb der letzten vier Jahre bezogen haben, stieg die Mietbelastung nettokalt im gleichen Zeitraum sogar von 20,2 % auf 32,1 % (Quelle: Sonderuntersuchung mit Daten des Sozioökonomischen Panel zur Mietbelastung).

Die Hauptursache dieser Wohnungsmarktentwicklung ist die seit Jahren steigende Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin. Sie konnte bislang nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung – vor allem durch Wohnungsneubau – gedeckt werden. Die Folgen dieses Missverhältnisses von Angebot und Nachfrage betreffen jedoch nicht allein die Mietpreise. Sie betreffen vor allem die Mieterinnen und Mieter, die steigende Angebotsmieten häufig mangels Alternativen ebenso hinnehmen müssen wie Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis, insbesondere nach Modernisierung. Vor allem für einkommensschwache Bevölkerungsschichten droht die Verdrängung aus dem sozialen Umfeld. Die gegenwärtige Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt gefährdet daher den sozialen Frieden in der Stadt.

Die Aufgabe eines Sozialstaates (Artikel 20 Absatz 1 des Grundgesetzes – GG) ist es, diesem Kräfteungleichgewicht von Mieterinnen und Mietern einerseits und Vermieterinnen und Vermietern andererseits sowie der drohenden Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten wirksame Maßnahmen entgegenzusetzen. Unterstrichen wird diese Pflicht auch von Artikel 28 der Verfassung von Berlin.

Wie die vorangestellte Darstellung der Marktentwicklung zeigt, haben sich die mietpreisrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) allein nicht als hinreichend wirksam erwiesen. Das Land Berlin hat deshalb in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der Mieterinnen und Mieter ergriffen. Hervorzuheben sind insbesondere die im Jahr 2014 wieder aufgenommene Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, die Umstellung der Berliner Liegenschaftspolitik, die Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten, die Entwicklung neuer Wohngebiete oder der Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. All diese Maßnahmen sind Teil einer Gesamtstrategie zur Entspannung des Wohnungsmarktes im Land Berlin und zur Entlastung der Berliner Mieterinnen und Mieter. Sie werden für eine nachhaltige Wohnungspolitik auch in Zukunft nicht entbehrlich sein. Jedoch haben auch diese Anstrengungen es bislang nicht hinreichend vermocht, dem Preisanstieg auf dem Berliner Wohnungsmarkt wirksam entgegenzutreten. Es bedarf deshalb im Land Berlin weiterer Komponenten einer sozialen Wohnungsmarktpolitik.

## 2. Lösung

Seit der Föderalismusreform 2006 und der damit erfolgten Streichung des Kompetenztitels für das „Wohnungswesen“ aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG sind die Länder befugt, auf Grundlage des Artikels 70 Absatz 1 GG ein öffentlich-rechtlich ausgestaltetes Mietpreisrecht zu schaffen.

Zwar ist das zivilrechtlich ausgestaltete Mietrecht Gegenstand des „bürgerlichen Rechts“ im Sinne Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG und unterliegt insoweit der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Ungeklärt ist bislang jedoch, ob und inwieweit die Länder nach der im Zuge der Föderalismusreform 2006 erfolgten Streichung der Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das „Wohnungswesen“ aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG befugt sind, auf Grundlage des Artikels 70 Absatz 1 GG, öffentlich-rechtliche Bestimmungen zum Mietpreisrecht zu treffen. Der Rechtsprechung lässt sich hierzu lediglich die Aussage entnehmen, dass die Abgrenzung des Kompetenztitels für das „bürgerliche Recht“ von den anderen Kompetenztiteln des Grundgesetzes in erster Linie historisch, das heißt vor allem in der Tradition der Weimarer Reichsverfassung zu erfolgen hat (BVerfG, Beschluss vom 10.03.1976 – 1 BvR 355/67, Rn. 43 ff.).

Eben diese vom Bundesverfassungsgericht geforderte historische Betrachtung zeigt, dass das Mietpreisrecht nicht immer Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern in der Annahme überlassen war, sie würden unter sich ausmachen, welche Miete sie als angemessen betrachteten. Vielmehr waren Mieterschutzbestimmungen, insbesondere Mietpreisbestimmungen stets auch öffentlich-rechtlich geprägt, sie hatten sogar ihren Ursprung und zeitweise ihren Schwerpunkt im öffentlichen Recht. So betrachteten etwa die Anfang des 20. Jahrhunderts erlassenen Mieterschutzverordnungen oder das Reichsmietengesetz von 1922 den Mieterschutz ebenso als behördliche Angelegenheit, wie es später die sog. Preisstoppverordnung von 1936 tat, auf deren Grundlage noch bis zum Erlass des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe im Jahr 1974 die zuständigen Behörden über Mietpreise entschieden. Einzelne Gebiete der Bundesrepublik wurden sogar noch später aus der Preisbindung für Altbauwohnungen entlassen, bis diese letztlich mit dem Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin von 1987 für den freien Wohnungsmarkt abgeschafft wurde.

Die genannten Beispiele für ein öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht waren nicht etwa auf die Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht gestützt. Sie beruhten vielmehr auf dem Kompetenztitel für das Wohnungswesen, wie sie bis zur Föderalismusreform I in Artikel 74 Absatz 1 Nr. 18 GG und zuvor in Art. 10 Nr. 4 der Verfassung des Deutschen Reiches vom 11.8.1919 enthalten war. Wenn also das Mietpreisrecht schon vor Geltung des Grundgesetzes und auch unter dessen Geltung stets von zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Bestandteilen geprägt war, so kann die bloße Streichung des Begriffs „Wohnungswesen“ aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG a.F. keine Aufhebung dieser Zweiteilung bewirkt haben. Sie hat vielmehr bewirkt, dass solche Regelungen, die bis dahin auf Grundlage dieses Kompetenztitels erlassen werden konnten, nunmehr von den Ländern

auf Grundlage des Artikels 70 Absatz 1 GG erlassen werden können. Das Mietpreisrecht ist somit nicht allein dem Zivilrecht vorbehalten, es kann ebenso als Regelung des „Wohnungswesens“ öffentlich-rechtlich ausgestaltet werden. Von der dafür gegebenen Gesetzgebungskompetenz, die nunmehr von Artikel 70 Absatz 1 GG umfasst ist, macht das Land Berlin mit dem MietenWoG Bln Gebrauch.

Ein unverzügliches öffentlich-rechtliches Eingreifen in den Berliner Wohnungsmarkt ist erforderlich, um bereits absehbaren Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen zu schützen.

Um den weiteren Mietanstieg im Land Berlin effektiv zu unterbinden, ist es notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und weitere öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Mietbegrenzung im Land Berlin zu ergreifen, um die Bezahlbarkeit des Wohnraumes bis zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sichern.

Das vorliegende MietenWoG Bln soll die bislang rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietmarkt nicht nur bremsen, es soll die Mieten auch auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen, um – dem Auftrag aus Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung von Berlin folgend – angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken. Mit diesem Ziel sieht das Gesetz vier selbständige Regelungsinstrumente vor, die jeweils unterschiedliche Bereiche des Mietmarktes betreffen und dort unabhängig voneinander Wirkung entfalten: Ein Mietenmoratorium (§ 3) richtet sich gegen eine weitere allgemeine Anhebung der Bestandsmieten, die in Berlin in den letzten Jahren deutlich oberhalb der Steigerungen der Reallohnentwicklung lag, so dass sich zunehmend breite Bevölkerungsschichten wegen regelmäßiger Mieterhöhungen ihre langjährig bewohnte Wohnung nicht mehr leisten können. Für die Neuvermietung von Wohnungen gilt ein „Mietendeckel“ in Form von Obergrenzen (§§ 4, 6). Hierdurch sollen nicht nur künftige Mietsteigerungen gebremst werden, sondern auch Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt teilweise rückgängig gemacht werden, indem Preisspitzen abgeschnitten werden, die sich seit etwa dem Jahr 2013 herausgebildet haben und die einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Entmischung leisten. Verstärkt wird dies durch die Möglichkeit, im Einzelfall besonders hohe Mieten auch in Bestandsmietverhältnissen zu kappen (§ 5). Schließlich sollen Missbräuche im Zusammenhang mit der Modernisierung von Wohnraum bekämpft werden, die ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur Anhebung des Mietenniveaus leisten (§ 7).

Das MietenWoG Bln verbietet es mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren, für bestehende Wohnraummietverhältnisse höhere Wohnraummieten zu fordern, als sie grundsätzlich am 18. Juni 2019 wirksam vereinbart beziehungsweise geschuldet waren (Mietenstopp). Vorgesehen ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden Inflation lediglich eine Verordnungsermächtigung, wonach die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erstmals ab dem Jahr

2022 die Zulässigkeit einer jährlichen Anpassung der gedeckelten Mieten um bis zu 1,3 Prozent regelt.

Bei den Mietobergrenzen handelt es sich um auf die Wohnfläche bezogene gesetzlich bestimmte Miethöchstpreise. Sie basieren auf dem Berliner Mietspiegel 2013, der die Mietänderungen und Neuvertragsmieten der letzten vier Jahre vor dem Stichtag 1. September 2012 beinhaltet. Der Mietspiegel 2013 berücksichtigt damit im Wesentlichen den Zeitraum, in welchem die Schwelle vom ausgeglichenen zum angespannten Wohnungsmarkt noch nicht überschritten wurde.

Diese Mietobergrenzen erlangen an verschiedenen Stellen des Gesetzes Bedeutung. Sie finden unmittelbare Anwendung auf die Erst- und die Wiedervermietung von Wohnraum. In diesen Fällen darf grundsätzlich keine über die Mietobergrenzen hinausgehende Miete gefordert werden. Bei Bestandsmietverhältnissen begrenzen sie den Ausgleich um die jährlich zu erwartende Inflation. Sie kommen hier zudem beim Instrument der Kappung von Mieten zur Anwendung. Eine Kappung erfolgt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter, soweit die Miete die unter Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze um mehr als 20 Prozent überschreitet.

Nach Durchführung einzeln benannter dem Klimaschutz oder dem Abbau von Barrieren in der Wohnung dienender Maßnahmen sind nach dem Gesetz Mieterhöhungen ohne besonderes Genehmigungsverfahren zulässig, wenn sich hierdurch die bisherige Miete um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und auch die Mietobergrenze um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Solche Modernisierungsumlagen bedürfen lediglich der Anzeige bei der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen sollen Modernisierungsumlagen nicht stattfinden. Hierdurch sind allerdings nicht die Modernisierungsmaßnahmen selbst ausgeschlossen. Deren Kosten werden etwa unter Inanspruchnahme von Förderprogrammen, welche das Land künftig verstärkt auflegen wird, zu decken sein.

Um zu verhindern, dass Vermieterinnen und Vermieter durch die Regelungen dauerhafte finanzielle Verluste oder Substanzgefährdungen ihres Eigentums erleiden, sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor, wonach im Einzelfall höhere Mieten als die nach dem Gesetz allgemein zulässigen genehmigt werden können.

Zur Kompensation besonderer Härten für einkommensschwache Mieterinnen und Mieter sieht das Gesetz einen auf Antrag zu zahlenden Mietzuschuss vor, soweit aufgrund eines Härtefalles eine über der Mietobergrenze liegende Miete genehmigt wurde.

Die Entscheidung über die Kappung einer Miete obliegt der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Für die Modernisierungsmieterhöhung, die Härtefallentscheidung und die Entscheidung über den Mietzuschuss ist die Investitionsbank Berlin zuständig. Im Übrigen werden die Aufgaben nach dem MietenWoG Bln von den Bezirksämtern wahrgenommen. Sie werden durch das Gesetz befugt, die Einhaltung der sich aus diesem Gesetz ergebenden Anforderungen zu

überwachen und durchzusetzen. Mieterinnen und Mieter können bei Verdacht eines Verstoßes diesen beim Bezirksamt anzeigen.

b) Einzelbegründung

## **Zu Artikel 1 – MietenWoG Bln**

### **Zu § 1 (Anwendungsbereich)**

§ 1 legt den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fest. Das Gesetz gilt nur für vermieteten Wohnraum, erfasst werden also rund 1,5 Millionen nicht preisgebundene Wohnungen. Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind die in den Nummern 1 bis 5 genannten Ausnahmen.

Nach Nummer 1 findet dieses Gesetz auf Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus keine Anwendung. Mit der sozialen Mietwohnraumförderung wurde ein abgeschlossenes Marktsegment für besonders benachteiligte soziale Gruppen geschaffen, welches den Einflüssen des freien Mietwohnungsmarktes weitgehend entzogen ist.

Der soziale Wohnungsbau dient der angemessenen Wohnungsversorgung für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf aufgrund eines geringen Einkommens nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, oder denen der Zugang zu dem regulären Wohnungsmarkt verwehrt oder signifikant erschwert wird. Im Gegensatz zu dem freien Mietwohnungsmarkt wird der soziale Wohnungsbau bereits hinreichend durch limitierende Preisbildungsregelungen sowie darauf abgestimmte Zugangsbeschränkungen reguliert. So kommt im sog. ersten Förderweg das Kostenmietprinzip zur Anwendung, der Zugang, die Miethöhenbestimmung und Mietenentwicklung werden spezialgesetzlich durch das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV), die II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie die jeweils einschlägigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen und Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen bestimmt.

Nach Nummer 2 ist Wohnraum ausgenommen, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt. Auch für Wohnungen, die nach den Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 und den Folgebestimmungen gefördert werden, gelten die Bestimmungen des WoFG. Hier wird die Miethöhe in öffentlich-rechtlichen Förderverträgen bestimmt. Für die Wohnungen, die im Rahmen der Modernisierungsförderung in den 1990er und 2000er Jahren Zuwendungen in Form von Zuschüssen und Darlehen erhalten haben, wurden Mietobergrenzen ebenfalls vertraglich vereinbart. Die Ausnahme greift nur für die Dauer der Mietpreisbindung.

Nach Nummer 3 werden zur Aufrechterhaltung der Neubauaktivitäten im Land Berlin die ab 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertigen Wohnungen vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Mit dem ab 2014 wieder gestiegenen Neubauvolumen sowie der Wiedereinführung der

Wohnungsneubauförderung in Berlin sind die Bau- und Grundstückskosten gestiegen; in den letzten Jahren sogar erheblich. Regelmäßig würden Vermietungen von Neubauwohnungen zu den Mietobergrenzen nach § 6 zu wirtschaftlichen Unterdeckungen führen. Eine Obergrenze für Wohnungsneubauten ab 2014 hätte damit eine Vielzahl von Härtefallanträgen und damit einen Einbruch des freifinanzierten Mietwohnungsneubaus zur Folge. Gerade der Wohnungsneubau ist auf hohem Niveau beizubehalten, um eine Marktentspannung mittelfristig erzielen zu können und damit gleichzeitig die Voraussetzungen für das planmäßige Auslaufen des Gesetzes zu bewirken.

Ausgenommen ist Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde. Umfangreiche Modernisierungen genügen zur Begründung der Ausnahme nach Nummer 3 ebenso wenig wie die bloße Umnutzung von bislang gewerblich genutztem Raum. Es bedarf vielmehr einer baulichen Tätigkeit, die neuen Wohnraum schafft. Diese Voraussetzung wird etwa regelmäßig bei einem Dachgeschossausbau erfüllt sein. Maßgebend ist die Anzeige zur Aufnahme der Nutzung des neugeschaffenen Wohnraumes.

Die Ausnahme von seit 2014 errichteten Neubauten bezieht sich nicht nur auf die Erstvermietung, sondern auf alle Regelungen dieses Gesetzes.

Nach Nummer 4 werden Wohnheime vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Unter diese Regelung fallen vor allem die Studenten- und Seniorenwohnheime. Die Ausnahme für Wohnheime ist erforderlich, da deren Räumlichkeiten dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Für die Abgrenzung des Wohnheimes von anderen Wohnformen ist es wesentlich, dass die Einzelwohnräume in räumlicher, funktioneller, sachlicher und persönlicher Hinsicht eine Einheit bilden. Die räumliche Einheit ist in der Regel gewahrt, wenn die Einzelwohnräume zusammenhängend im gleichen Haus oder in einer zusammengehörigen Gruppe von Häusern untergebracht sind. Zur funktionellen Einheit gehört vor allem eine Heimleitung. Die sachliche Einheit besteht darin, dass gleichartige Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Persönliche Einheit bedeutet, dass nur Angehörige eines begrenzten, durch gemeinsame Merkmale gekennzeichneten Personenkreises Aufnahme finden. Durch solche Merkmale unterscheidet sich der Betrieb eines Wohnheimes auch von der privaten, insbesondere der gewerbsmäßigen Zimmervermietung.

Die Anmietung von Trägerwohnungen durch juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege unterfällt regelmäßig dem Gewerbemietrecht. Die Nummer 5 regelt die Ausnahme der Anmietung von Trägerwohnungen für die Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflegebedarf und/oder Teilhabebedarf. Die Nutzerinnen und Nutzer der Trägerwohnungen werden ebenfalls vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen, weil diese mit einem normalen Mietverhältnis regelmäßig nicht vergleichbar sind, da zum Beispiel Betreuungsleistungen mit der Nutzung der Trägerwohnung verbunden sind und abgegolten werden müssen. Als anerkannt im Sinne dieser Vorschrift gelten ebenfalls privat-gewerbliche Träger, die die in Rede

stehenden Leistungen in den Trägerwohnungen in öffentlich-rechtlicher Finanzierung anbieten.

## **Zu § 2 (Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse)**

In § 2 sind allgemeine Bestimmungen über Zuständigkeiten, Aufgaben und Befugnisse vorangestellt.

### **Zu Absatz 1**

Die Regelung des Absatzes 1 legt die Zuständigkeiten für die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz fest.

Nach Satz 1 obliegt die Durchführung der Aufgaben nach § 5 (Kappung überhöhter Mieten) der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Die Durchführung der Aufgaben nach § 7 (Miete nach Modernisierung), § 8 (Härtefälle) und § 9 (Mietzuschuss) obliegt der Investitionsbank Berlin (IBB). Die IBB ist als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts Teil der mittelbaren Staatsverwaltung des Landes Berlin und als solche befugt, Verwaltungs- und Ordnungsaufgaben wahrzunehmen. Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus nimmt sie solche Aufgaben auch bereits seit vielen Jahren wahr. Aufgrund ihrer in diesem Zusammenhang erworbenen umfassenden Kenntnisse und ihrer Erfahrung in der Prüfung und Genehmigung von Modernisierungen, der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen, der Beurteilung von Härtefällen und der Festlegung angemessener Mieterhöhungen zur Abwendung von Substanzgefährdungen der Mietsache ist die IBB daher für den Vollzug der sich aus den genannten Paragraphen ergebenden Aufgaben besonders geeignet. Die Zuweisung dieser Aufgaben wird zudem durch die in Artikel 3 vorgenommene Änderung des Investitionsbankgesetzes – IBBG nachvollzogen.

Alle nicht in der Zuständigkeit der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung und der IBB liegenden Aufgaben nach diesem Gesetz werden gemäß Satz 2 von den Bezirksämtern durchgeführt. Dies betrifft vor allem die in Absatz 2 geregelte Überwachung und Durchsetzung der Vorschriften dieses Gesetzes. Die grundsätzliche Zuständigkeit der Bezirke entspricht Artikel 67 Absatz 2 Satz 1 Verfassung von Berlin (VvB).

### **Zu Absatz 2**

Absatz 2 regelt Aufgaben und Eingriffsbefugnisse der Bezirke sowie der IBB.

Nach Satz 1 überwachen die Bezirksämter die Einhaltung der Vorschriften des MietenWoG Bln, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Hiermit ist abstrakt die den Bezirken zukommende Aufgabe beschrieben.

Die Bezirke können nach Satz 2 alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung des Gesetzes erforderlich sind. Die Vorschrift beinhaltet eine

generalklauselartig formulierte Eingriffsbefugnis, die es erlaubt, alle materiellen Anforderungen des Gesetzes effektiv umzusetzen. Den Bezirksämtern wird hierbei ein Ermessen eingeräumt. Gesetzliche Grenzen dieses Ermessens ergeben sich insbesondere aus dem grundrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgebot. Mit Blick darauf sind nach dem Wortlaut der Vorschrift klarstellend nur Maßnahmen erlaubt, „die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind“.

Nach Satz 3 sind die Bezirksämter insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Hierin findet sich eine beispielhafte Konkretisierung der Generalklausel. Mit den Worten „eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete“ nimmt die Vorschrift auf Regelungen Bezug, aus denen sich im Einzelfall – sei es von Gesetzes wegen oder auf Grundlage etwaig ergangener Verwaltungsakte – die zulässige Miethöhe ergibt. Die Untersagungsverfügung dient dazu, die Einhaltung des rechtmäßigen Zustandes durchzusetzen. Sie kann wie jeder andere Verwaltungsakt gegebenenfalls mit Mitteln des Verwaltungsvollstreckungsrechts durchgesetzt werden.

Nach Satz 4 sind Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für sie handelnden Personen verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. Je nach dem, für welche Aufgabe nach diesem Gesetz die Informationen benötigt werden, kann zuständige Stelle im Sinne der Vorschrift entweder das zuständige Bezirksamt, die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung oder die IBB sein. Die Vorschrift formuliert nicht lediglich verfahrensrechtliche Mitwirkungspflichten. Sie beinhaltet auch eine weitere beispielhafte Konkretisierung der Generalklausel des Satzes 1 und damit eine eigenständige Eingriffsbefugnis. Auskünfte und Unterlagen können auch unabhängig von laufenden Genehmigungs- oder Kappungsverfahren verlangt werden, etwa im Rahmen stichprobenartiger Kontrollen oder auf Grund von Hinweisen auf Verstöße gegen dieses Gesetz.

Auskünfte und Unterlagen können nicht nur von Vermieterinnen, Vermietern, Mieterinnen und Mietern, sondern auch von den für diese handelnden Personen verlangt werden. Mit letzteren sind etwa Hausverwaltungen oder sonstige Beauftragte gemeint. Unbenommen ist es der zuständigen Stelle, Auskünfte oder Unterlagen auch von anderen Personen auf Grundlage des Satzes 2 einzuholen.

Das Verlangen von erforderlichen Unterlagen und Auskünften steht im Ermessen der zuständigen Stelle.

### **Zu Absatz 3**

Absatz 3 beinhaltet eine Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten im Sinne von Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe e und Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien

Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung – DSGVO, ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72).

Hiernach sind die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dem MietenWoG Bln erforderlich ist. Die Vorschrift formuliert die Voraussetzungen der Datenverarbeitung ganz allgemein und macht sie vom Inhalt und Umfang der sich aus dem Gesetz ergebenden Aufgaben abhängig. „Erforderlich“ ist nur die Verarbeitung von personenbezogenen Daten, die für die Aufgabenerfüllung unbedingt benötigt werden. Die besondere Nennung der gegenseitigen Datenübermittlung dient der Klarstellung, da auch die Datenübermittlung eine Form der Datenverarbeitung ist. Erforderlich kann etwa die Übermittlung der von der IBB oder der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassenen Verwaltungsakte an die Bezirksämter sein, um diese zur Wahrnehmung der Gesetzesüberwachung über die im Einzelfall geltende Rechtslage in Kenntnis zu setzen.

#### **Zu Absatz 4**

Durch Absatz 4 wird die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ermächtigt, Verwaltungsvorschriften zur Ausführung dieses Gesetzes zu erlassen (Ausführungsvorschriften). Die Vorschrift beinhaltet eine „Ermächtigung“ im Sinne des § 6 Absatz 2 Buchstabe a) des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG).

#### **Zu § 3 (Mietenstopp)**

§ 3 beinhaltet materiell-rechtliche Regelungen zum Mietenstopp. Die Vorschrift trifft gemeinsam mit den nachfolgenden Bestimmungen eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne des Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG, die der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 Absatz 2 GG besonderes Gewicht beimisst. Dieses Gewicht der Sozialpflichtigkeit des Eigentums an Wohnraum wird dabei durch Artikel 28 Absatz 1 Satz 2 VvB gestützt, wonach das Land unter anderem die Erhaltung von angemessenem Wohnraum insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen fördern soll.

In der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist seit jeher anerkannt, dass ein schutzwürdiger Vertrauenstatbestand weder auf bloße Renditeerwartungen noch auf das Gleichbleiben der äußeren Rahmenbedingungen für das wirtschaftliche Handeln von Marktteilnehmern besteht (BVerfG, Beschluss vom 4. Dezember 1985, 1 BvL 23/84, Rn. 71; vgl. auch BGH, Urteil vom 4. November 2015, VIII ZR 217/14, Rn. 36). Insbesondere kommt dem Eigentümer kein (grundgesetzlich geschütztes) Recht auf die einträglichste Verwertung seines Eigentums zu (BVerfG, Beschluss vom 22. November 1994, 1 BvR 351/91, Rn. 64).

Diese Maßgaben hat das Bundesverfassungsgericht nicht etwa nur mit Blick auf bürgerlich-rechtliche Mietpreisbestimmungen aufgestellt. Sie bilden

vielmehr den allgemeinen Rahmen für mietpreisrechtliche Bestimmungen. Denn die Frage der Verhältnismäßigkeit einer mietpreisrechtlichen Regelung ist nicht abhängig von ihrer Rechtsnatur.

Es ist deshalb angesichts der beschriebenen angespannten Wohnungsmarktlage zulässig, mit Blick auf die soziale Funktion des Wohnungsmietpreiurechts (vgl. Art. 14 Absatz 2 GG und Artikel 28 Absatz 1 Satz 2 GG) und das öffentliche Interesse an Regelungen mit dem Ziel, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken (vgl. dazu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 55, 60, 71 f.) Mieterhöhungen im Bestand für die Dauer von fünf Jahren grundsätzlich auszuschließen. Dies gilt umso mehr, als das MietenWoG Bln keinen starres „Einfrieren“ der Mieten bewirkt, sondern einen Inflationsausgleich ebenso zulässt wie Mieterhöhungen bei Wiedervermietung besonders günstiger Wohnungen. Die dadurch zugelassenen Preisänderungen dienen dem Ausgleich der widerstreitenden Interessen, vermeiden wirtschaftliche Härtefälle und tragen insgesamt zur Verhältnismäßigkeit des Mietensstopps bei (vgl. hierzu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019, 1 BvL 1/18, Rn. 89).

### **Zu Absatz 1**

Nach Satz 1 ist es verboten, eine Miete zu fordern, welche die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Das „Einfrieren“ bestehender Mietverhältnisse ist ein insgesamt angemessenes Mittel zur dauerhaften Entspannung der Mietpreise im Land Berlin. Hierfür spricht insbesondere, dass die Mieten auf einem Stand gestoppt werden, den die Mietvertragsparteien selbst nach den Regeln des BGB verhandelt haben.

Lediglich klarstellend ist dieser Regelung vorangestellt, dass sie unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Regelungen steht. In Bezug genommen sind damit die Regelungen zur Kappung von Mieten, zu Mietobergrenzen, zur Modernisierungsmieterhöhung und zu Härtefällen sowie die Sonderregelungen für die erstmalige Vermietung einer Wohnung und die Wiedervermietung einer Wohnung.

Der 18. Juni 2019 wird als Stichtag legal definiert. An diesem Tag hat der Senat von Berlin die „Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel)“ beschlossen, in denen unter anderem festgehalten ist, dass Mieten für fünf Jahre nicht erhöht werden sollen. Das vollständige Eckpunktepapier des Senats wurde noch am selben Tag von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und später im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht. Seit dem 18. Juni 2019 war somit öffentlich bekannt, dass der Tag des Senatsbeschlusses als Anknüpfungspunkt für das künftige Verbot von Mieterhöhungen dienen sollte. Ab diesem Zeitpunkt war der Inhalt dieser Regelung in seinen konkreten Umrissen daher allgemein vorhersehbar. Die Vermieterinnen und Vermieter konnten folglich auch nicht mehr uneingeschränkt darauf vertrauen, dass das zu diesem Zeitpunkt noch geltende Recht auch zukünftig unverändert fortbestehen würde. Vielmehr war es ihnen grundsätzlich möglich, ihre

wirtschaftlichen Dispositionen der zukünftigen Änderung anzupassen. Der durch Satz 1 bewirkten tatbestandlichen Rückanknüpfung auf den Stichtag kann somit kein schutzwürdiges Vertrauen der Vermieterinnen und Vermieter entgegengehalten werden, was die Durchbrechung des rechtsstaatlichen Rückwirkungsverbots vorliegend rechtfertigt (vgl. BVerfG, Urteil vom 3.12.1997 - 2 BvR 882/97, Rn. 38).

Die Notwendigkeit, einen Stichtag festzulegen und diesen auf den Eckpunktebeschluss des Senats zu legen, ergibt sich auch aus der öffentlich geführten Debatte um die Idee eines Gesetzes zum „Einfrieren“ von Mieten. Ohne eine auf den Zeitpunkt des Beschlusses der Eckpunkte im Senat fallende Stichtagsregelung wäre der Gesetzeszweck nicht in gleicher Weise erreichbar, weil ansonsten durch vermehrte Mieterhöhungen im Zeitraum zwischen Ankündigung des Gesetzes und dessen Inkrafttreten unerwünschte Mitnahmeeffekte eintreten würden. Dies hätte einen dem Gesetzeszweck gegenteiligen Effekt zur Folge. Dem Gesetzgeber steht aber ein Gestaltungsraum zu, um aufgetretenen Missständen einer Gesetzeslage alsbald abzuweichen, ohne dass Dispositionen der Gesetzesadressaten die Neuregelung kurz vor ihrem Erlass durch Ausnutzung der bisherigen Regelung unterlaufen können (vgl. BVerfG, Urteil vom 3.12.1997 - 2 BvR 882/97, Rn. 50). Insofern stehen den wirtschaftlichen Interessen der Vermieterinnen und Vermieter vorliegend überwiegende und zwingende Gründe des Allgemeinwohls gegenüber, welche die tatbestandliche Rückanknüpfung auf den Stichtag rechtfertigen.

Die Regelung stellt auf eine wirksame Vereinbarung über die Miethöhe ab. Hierdurch wird grundsätzlich ein Eingriff in bereits vor dem Stichtag zustande gekommene vertragliche Vereinbarungen vermieden und somit der Vertrauensschutz gewährleistet. Als Vereinbarungen in diesem Sinne sind insbesondere solche zu verstehen, die durch Zustimmung der Mieterin oder des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen zustande kommen. Vereinbarungen über die Miethöhe, die erst nach dem Stichtag zustande gekommen sind, finden für die Bestimmungen der nach diesem Gesetz zulässigen Miethöhe keine Berücksichtigung.

Die Verwendung des Wortes „verboten“ soll verdeutlichen, dass es sich hierbei um ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB handelt. Das bedeutet: Rechtsgeschäfte sind insoweit nichtig, als sie gegen das Verbot verstoßen. Soweit eine Überschreitung der Stichtagsmiete nicht genehmigt wurde, liegt hierin ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot mit der Folge der Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes. Ohne Rechtsgrund gezahlte Miete kann die Mieterin oder der Mieter nach den Vorschriften des Bereicherungsrechts (§§ 812 ff. BGB) zurückverlangen. Daneben ist das behördliche Einschreiten gegen Verstöße gegen das MietenWoG Bln möglich.

Bei einer Staffel- oder Indexmiete ist nach Satz 2 nicht maßgeblich, welche Miete zum Stichtag vereinbart war, sondern welche Miete zum Stichtag geschuldet war. Auch in Mietverhältnissen mit solchen Mietpreisvereinbarungen sollen fünf Jahre lang keine Mieterhöhungen stattfinden. Zwar wird hierdurch in bestehende vertragliche Vereinbarungen eingegriffen. Jedoch ist dieser Eingriff durch das Interesse an einer

allgemeinen Dämpfung der Mietpreise und durch das Ziel, auch mittelbare Verdrängungseffekte insbesondere für Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen zu bekämpfen, gerechtfertigt. Weder ist das Vertrauen von Vermieterinnen und Vermietern in den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage noch ist das Interesse an größtmöglichen Gewinnen unüberwindbar von Artikel 14 Absatz 1 GG geschützt (vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 76).

Nach Satz 3 ist die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag maßgebend, wenn der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet war. Es kommt dann auf die zum Abschluss des letzten Mietverhältnisses wirksam vereinbarte oder geschuldete Miete an.

Satz 4 stellt klar, dass mängelbedingte Mietminderungen bei der Bemessung der Stichtagsmiete außer Betracht bleiben.

Nach Satz 5 haben Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterin oder des Mieters oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Die Vorschrift versetzt die genannten Personen insbesondere bei nach dem Stichtag abgeschlossenen Mietverträgen in die Lage, die Zulässigkeit der verlangten Miete zu überprüfen. Die in Satz 5 geregelte Auskunftspflicht ist somit zur Durchführung des Gesetzes zwingend erforderlich. Auch soweit sie das Verhältnis der Mietvertragsparteien zueinander unmittelbar regelt, dient sie der Durchsetzung der materiellen Anforderungen des MietenWoG Bln. Sie stellt insofern einen Annex zu diesen Regelungen dar und ist von der Kompetenz des Landesgesetzgebers für das Wohnungswesen umfasst.

### **Zu Absatz 2**

Wurde der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, tritt nach Absatz 2 an die Stelle des Stichtages der Tag des Beginns des Mietverhältnisses. In den hier erfassten Fallkonstellationen gibt es keinen in der Vergangenheit liegenden Anknüpfungspunkt für die Bestimmung der im Einzelfall zulässigen Miete.

Von einer erstmaligen Vermietung als Wohnraum ist etwa dann auszugehen, wenn Räume bislang nur als Gewerberäume vermietet wurden oder wenn nicht mehr dieselbe Mietsache vermietet wird, weil etwa die Wohnungsgröße erheblich geändert worden ist.

### **Zu Absatz 3**

Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung eine moderne Ausstattung nach § 6 Absatz 3 auf, so darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche

monatlich erhöht werden. 5,02 Euro pro Quadratmeter monatlich entsprechen 80 Prozent der durchschnittlichen Mietobergrenze aus § 6 Absatz 1 in Höhe von 6,28 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (siehe Einzelbegründung zu § 6 Absatz 1).

#### **Zu Absatz 4**

Nach Satz 1 erhöhen sich die durch Absatz 1 festgeschriebenen Höchstwerte ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent, soweit die Mietobergrenzen nach §§ 6 und 7 hierdurch nicht überschritten werden. Hierdurch erfolgt keine Erhöhung der vereinbarten Mieten von Gesetzes wegen. Lediglich die nach Absatz 1 höchstens zulässige Miete wird erhöht. Es bedarf also für die Geltendmachung einer Mieterhöhung weiterhin eines Mieterhöhungsverlangens, das sich an den Regelungen des BGB messen lassen muss und im Einzelfall hiernach unzulässig sein kann, obwohl das MietenWoG Bln eine jährliche Erhöhung der gesetzlichen Höchstmiete von bis zu 1,3 Prozent vorsieht.

Die jährliche Erhöhung dient einer Anpassung an die zu erwartende Inflationsrate. Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter ist die Anpassung auf höchstens 1,3 Prozent beschränkt. Der Prozentsatz von 1,3 ergibt sich aus dem (gerundeten) geometrischen Mittel der durchschnittlichen Veränderung der Verbraucherpreise zwischen 2009 und 2018. Für die Zukunft ist auf dieser Grundlage von einer langfristig vergleichbaren durchschnittlichen Verbraucherpreisentwicklung auszugehen.

Die jährliche Anpassung der Höchstwerte erfolgt lediglich, soweit die Mietobergrenze nach § 6 noch nicht überschritten ist. Für die Mietobergrenze sieht § 6 Absatz 5 eine eigenständige Regelung für die Anpassung an die allgemeine Preis- und Lohnentwicklung im Land Berlin vor.

Satz 2 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, den nach Satz 1 maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung festzustellen.

#### **Zu Absatz 5**

Absatz 5 definiert den Mietbegriff. Miete im Sinne dieses Gesetzes ist danach die Nettokaltmiete einschließlich aller etwaigen Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.

Der Ansatz eines einheitlichen und alle Zuschläge umfassenden Mietbegriffs bietet die größte Rechtssicherheit insbesondere in Verfahrensfragen: Von der zulässigen Miethöhe hängen zahlreiche Instrumente dieses Gesetzes ab, die es erfordern, die im Einzelfall unzulässige Miete eindeutig benennen zu können. Beispielhaft können etwa die Untersagungsverfügung oder die Frage der Anzeige- oder Genehmigungsbedürftigkeit von Modernisierungsmieterhöhungen genannt werden. Hier würden Streitigkeiten über Zuschläge, die von diesem Gesetz nicht eindeutig erfasst und geregelt sind, die Verfahren unnötig erschweren. Zudem begegnet

der einheitliche Mietenbegriff etwaigen Versuchen, die Regelungen des Gesetzes zu umgehen. Hierin liegt die sachliche Rechtfertigung der Gleichbehandlung aller Wohnungen ohne Rücksicht auf deren Ausstattung oder sonstige Nutzungsvorteile.

Ein vermierterseitiges Interesse an der Deckung der Kosten für jegliche zur Verfügung gestellten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder für sonstige Vorteile kann, soweit es nicht schon bei den Regelungen zu Mietobergrenzen und zulässigen Zuschlägen hinreichend Berücksichtigung findet, im Rahmen der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach den §§ 7 und 8 geltend gemacht werden.

#### **Zu § 4 (Mietobergrenzen)**

§ 4 trifft Regelungen zur Anwendbarkeit der Mietobergrenzen. Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmalig oder wieder vermietet oder die Miete erhöht, ist es hiernach unbeschadet der Regelungen des § 3 verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu fordern, welche die sich aus den §§ 6 und 7 ergebenden Mietobergrenzen überschreitet.

Die Bestimmung einer Mietobergrenze bei Wiedervermietung ist ein insgesamt angemessenes Mittel, um die Mietpreise in Berlin dauerhaft zu entspannen und auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen. Das Bundesverfassungsgericht hat hierzu festgehalten, die Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn verstoße weder gegen die Garantie des Eigentums aus Artikel 14 Absatz 1 GG noch gegen die Vertragsfreiheit aus Artikel 2 Absatz 1 GG oder den allgemeinen Gleichheitssatz aus Artikel 3 Absatz 1 GG (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 51). Solche Regelungen dürfen insbesondere mit dem Ziel erlassen werden, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken (BVerfG, a.a.O., Rn. 60).

Die Wiedervermietung einer Wohnung liegt vor, wenn diese bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits vermietet war und später an einen neuen Mieter oder an eine neue Mieterin vermietet wird.

Von einer erstmaligen Vermietung als Wohnraum ist etwa dann auszugehen, wenn Räume bislang nur als Gewerberäume vermietet wurden oder wenn nicht mehr dieselbe Mietsache vermietet wird, weil etwa die Wohnungsgröße erheblich geändert worden ist.

Durch die Worte „unbeschadet des § 3“ wird klargestellt, dass auch bei Wiedervermietung grundsätzlich der Mietestopp nach § 3 gilt. Liegt jedoch die im Vormietverhältnis vereinbarte Miete über der sich aus §§ 6 und 7 ergebenden Mietobergrenze, so kann lediglich eine Miete in Höhe der Mietobergrenze verlangt werden.

Die Regelung des § 8 stellt sicher, dass die gesetzlich bestimmten Mietobergrenzen im Einzelfall nicht zu unzumutbaren Härten führen.

## Zu § 5 (Überhöhte Mieten)

§ 5 trifft Bestimmungen zur Kappung überhöhter Mieten. Der Anwendungsbereich der Vorschrift beschränkt sich auf solche Mieten, die nicht schon von Gesetzes wegen durch die Mietobergrenze „gedeckelt“ sind. Die Vorschrift sieht die Kappung somit nur in Bestandsmietverhältnissen vor, also für Mietverhältnisse über Wohnraum, der nicht nach Inkrafttreten des Gesetzes erstmalig vermietet oder wiedervermietet wurde (vgl. § 4).

### Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt dazu ganz allgemein, dass die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten mit Wirkung frühestens ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat kappt. Bei der Kappung handelt es sich um einen privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakt, der die im Einzelfall zulässige Miethöhe selbst bestimmt und nicht lediglich feststellt, welche Miethöhe nach dem Gesetz zulässig ist.

Die Antragsabhängigkeit der Kappung verringert den Verwaltungsaufwand, indem sie den Mieterinnen und Mietern eine Art Vorprüfung überlässt, ob in ihrem Fall eine Kappung in Betracht kommt.

### Zu Absatz 2

Satz 1 definiert den in Absatz 1 verwendeten Begriff „überhöhte Mieten“. Eine Miete ist danach überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Zielrichtung der Vorschrift ist das Absenken besonders hoher Mieten. Ausgangspunkt der politischen Diskussion um die Kappung war § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG). Im Ergebnis hat § 5 MietenWoG Bln jedoch nur wenig mit § 5 WiStrG gemein. Lediglich die Zwanzig-Prozent-Marke lässt eine Anlehnung an das WiStrG noch erkennen. Im Übrigen ist zur Definition der überhöhten Mieten ein völlig eigenständiger Ansatz gewählt worden, der statt auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf die nach Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze Bezug nimmt. Dieser Maßstab wird häufig strenger sein als der des § 5 WiStrG.

Nach Satz 2 sind zur Berücksichtigung der Wohnlage bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnlagen 0,09 Euro von der Mietobergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind nach Satz 3 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen. Diese Werte beruhen auf den Durchschnittsmieten in der einfachen, mittleren und guten Wohnlage des Berliner Mietspiegels 2013 (Erhebungstichtag 01.09.2012):

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| einfache Wohnlage | 5,29 €/m <sup>2</sup> mtl. |
| mittlere Wohnlage | 5,46 €/m <sup>2</sup> mtl. |
| gute Wohnlage     | 6,19 €/m <sup>2</sup> mtl. |

Diese Werte wurden mit der Reallohnentwicklung 2012 bis 2019 fortentwickelt:

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Reallohnindex 2012 bis 2018                   | 11,4 %                               |
| Reallohnentwicklung jährlich im Durchschnitt: | 1,8 %                                |
| Reallohnentwicklung 2012 bis 2019             | 13,4 % (=111,4 % x<br>101,8%/100,0%) |

Die bis 2019 fortentwickelten Werte lauten:

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| einfache Wohnlage | 6,00 €/m <sup>2</sup> mtl. |
| mittlere Wohnlage | 6,19 €/m <sup>2</sup> mtl. |
| gute Wohnlage     | 7,02 €/m <sup>2</sup> mtl. |

Die durchschnittliche Mietobergrenze beträgt 6,28 €/m<sup>2</sup> mtl. (siehe Einzelbegründung zu § 6 Absatz 1). Die Differenzen zwischen der durchschnittlichen Mietobergrenze und den Wohnlagen betragen deshalb:

|                   |   |
|-------------------|---|
| einfache Wohnlage | - 0,28 €/m <sup>2</sup> mtl. (6,00 € - 6,28 €)  |
| mittlere Wohnlage | - 0,09 €/m <sup>2</sup> mtl. (6,19 € - 6,28 €). |
| gute Wohnlage     | + 0,74 €/m <sup>2</sup> mtl. (7,02 € - 6,28 €)  |

### **Zu Absatz 3**

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird nach Absatz 3 ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen. Die Bewertung der Wohnlage soll also nicht im (möglicherweise streitigen) Einzelfall geschehen. Vielmehr soll im Sinne der rechtssicheren Bestimmung der Wohnlage eine allgemein bindende Festsetzung der Wohnlagen für ganz Berlin erfolgen.

### **Zu § 6 (Mietentabelle)**

§ 6 legt die Höhe der Mietobergrenzen fest.

### **Zu Absatz 1**

Die Höhe der Mietobergrenzen leitet sich von einem Zeitpunkt ab, als der Berliner Wohnungsmarkt noch entspannt war.

Durch die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013 wurde ganz Berlin zu einer Gemeinde im Sinne § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB bestimmt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hiermit wurde erstmals öffentlich festgestellt, dass das gesamte Stadtgebiet Berlins eine angespannte Wohnungsmarktlage aufweist. Für den Zeitraum davor ist noch von einer weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarktlage auszugehen.

Diese Feststellung wird zum einen bestätigt durch die ab Januar 2014 wieder aufgenommene öffentliche Förderung des Wohnungsneubaus. Vor allem wird sie aber bekräftigt durch die Entwicklung der Leerstandsquote im Land Berlin. Wegen der für Umzüge und Sanierungen erforderlichen Fluktuationsreserve von mindestens 2 – 3 % kann von einer besonders angespannten Wohnungsmarktlage erst bei einer Leerstandsquote von unter 2 %

ausgegangen werden. Noch zum Erhebungszeitpunkt des Zensus im Jahr 2011 lag der erfasste Leerstand aller Wohnungen in Berlin oberhalb der Fluktuationsreserve. Erst seither weisen alle Messsysteme deutlich abnehmende Leerstände nach. So lagen in den Jahren 2012 und 2013 die ausgewiesenen Indizes von BBU und CBRE-empirica bereits unterhalb von 2 % und damit jenseits des üblichen Fluktuationskorridors von 2 – 3 %.

Die vorstehenden Ausführungen belegen, dass noch im Jahr 2011, und teilweise auch noch im Jahr 2012, von einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Berlin auszugehen ist. Mieten, die in diesem Zeitraum vereinbart wurden, können folglich als angemessen bewertet werden. Bei der Frage des zeitlichen Anknüpfungspunktes für die Ermittlung von bezahlbaren Mietoberwerten ist daher auf diesen Zeitrahmen abzustellen.

Der Berliner Mietspiegel 2013 stellt eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2012 üblicherweise gezahlten Mieten dar. Seine Werte bilden somit den zum vorerst letzten Mal entspannten Berliner Wohnungsmarkt aussagekräftig ab. Es ist daher sachgerecht, für die Bestimmung von bezahlbaren Mietoberwerten den Berliner Mietspiegel 2013 als Ausgangspunkt heranzuziehen.

In Anlehnung an den Mietspiegel 2013 werden die Mietobergrenzen nach dem Kriterium der erstmaligen Bezugsfertigkeit gegliedert. Eine Differenzierung nach Baualter (Bezugsfertigkeit) bildet die unterschiedliche Beschaffenheit und Mietpreisstrukturen der Wohnungen gut ab. Die Beschaffenheit und Miethöhe einer Wohnung wird wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise geprägt.

Die in der Mietspiegeltabelle des Berliner Mietspiegels 2013 abgebildeten erheblichen Unterschiede in der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten nach Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC im Altbau werden durch entsprechend differenzierte Mietobergrenzen nachvollzogen. Darüber hinaus enthaltende Abschläge im Berliner Mietspiegel 2013 für minderausgestattete Wohnungen hinsichtlich Sammelheizung und Bad sowie der Zuschlag für nach 2002 fertiggestellte Wohnungen werden herangezogen, um spezifische Mietobergrenzen für die Wohnungen zu definieren.

Um einheitliche Mietobergrenzen für Gesamt-Berlin festlegen zu können, wurde die Differenzierung von Ost und West aufgegeben. Auf die Berücksichtigung der Wohnlage eines Wohnobjektes wurde bei der Festlegung der Mietobergrenzen verzichtet. Dies dient zum einen der Rechtssicherheit und zum anderen der Erfüllung des Gesetzesziels, Verdrängung entgegen zu wirken und gemischte Stadtquartiere zu erhalten. Dies dient auch der Umsetzbarkeit der Mietobergrenzen in der Praxis und gewährleistet eine einheitliche Behandlung der Mieterinnen und Mieter im gesamten Land Berlin.

Die Fortschreibung der nach Bezugsfertigkeitsklassen und Ausstattung gegliederten Durchschnittsmieten aus dem Berliner Mietspiegel 2013 erfolgte anhand der Reallohnentwicklung im Zeitraum 2012 bis 2018 im Land Berlin sowie der Prognose bis 2019 entsprechend der durchschnittlichen jährlichen

Entwicklung der Vorjahre seit 2012. Die Reallohnentwicklung bildet den um die Preisentwicklung bereinigten Lohnzuwachs ab. Sie zeigt auf, welche Mietzuwächse für die Mieterinnen und Mieter durch den zwischenzeitlichen Lohnzuwachs tatsächlich leistbar sind.

| Herleitung der Mietobergrenzen (nettokalt in Euro/m <sup>2</sup> monatlich)<br>unter Berücksichtigung der Mittelwerte aus dem Berliner Mietspiegel 2013 und der Entwicklung des Reallohnindex   |  |                            |   |  |               |
|---|--|----------------------------|---|--|---------------|
| Bezugsfertigkeit mit Ausstattung  | Mittelwerte<br>Berliner Mietspiegel 2013             | Reallohnindex<br>2012/2018 | Geometrisches<br>Mittel<br>Reallohnindex<br>2012-2018<br>jährlich | Fortschreibung<br>Reallohnindex<br>2012-2019 | Mietoberwerte |
|   | Berliner Mittelwerte<br>pro m <sup>2</sup> monatlich |                            |   |  |               |
| bis 1918 mit Sammelheizung (SH) mit Bad, mit Innen-WC   | 5,69 €   | 11,4%                      | 1,8%  | 13,4%  | 6,45 €        |
| bis 1918 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC  | 4,41 €   | 11,4%                      | 1,8%  | 13,4%  | 5,00 €        |
| bis 1918 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC   | 3,46 €   | 11,4%                      | 1,8%  | 13,4%  | 3,92 €        |
| 1919 bis 1949 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC  | 5,53 €   | 11,4%                      | 1,8%  | 13,4%  | 6,27 €        |
| 1919 bis 1949 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC   | 4,60 €   | 11,4%                      | 1,8%  | 13,4%  | 5,22 €        |
| 1919 bis 1949 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC  | 4,05 €   | 11,4%                      | 1,8%  | 13,4%  | 4,59 €        |
| 1950 bis 1964 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC  | 5,36 €   | 11,4%                      | 1,8%  | 13,4%  | 6,08 €        |
| 1950 bis 1964 mit SH oder mit Bad und mit Innen-WC  | 4,96 €   | 11,4%                      | 1,8%  | 13,4%  | 5,62 €        |
| 1965 bis 1972 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC  | 5,25 €   | 11,4%                      | 1,8%  | 13,4%  | 5,95 €        |
| 1973 bis 1990 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC  | 5,33 €   | 11,4%                      | 1,8%  | 13,4%  | 6,04 €        |
| 1991 bis 2002 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC  | 7,17 €   | 11,4%                      | 1,8%  | 13,4%  | 8,13 €        |
| 2003 bis 2013 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC  | 8,64 €   | 11,4%                      | 1,8%  | 13,4%  | 9,80 €        |
| Durchschnitt alle Wohnungen (nachrichtlich)   | 5,54 €   | 11,4%                      | 1,8%  | 13,4%  | 6,28 €        |
| F+B GmbH Hamburg, Endbericht Berliner Mietspiegel 2013  |  |                            |   |  |               |
| Altbau bis 1918 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC = - 1,28 €  |  |                            |   |  |               |
| Altbau bis 1918 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC = - 2,23 €   |  |                            |   |  |               |
| Altbau 1919- 1949 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC = - 0,93 €  |  |                            |   |  |               |
| Altbau 1919- 1949 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC = -1,48 €  |  |                            |   |  |               |
| Neubau 1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Innen-WC = -0,40 €   |  |                            |   |  |               |
| Neubau 2003 bis 2011 = + 1,47 €   |  |                            |   |  |               |
| Neubau 1973 bis 1990 (West) = 6,63 €/m <sup>2</sup> Grundgesamtheit 33.500 WE, Neubau 1973 bis 1990 (Ost) = 5,12 €/m <sup>2</sup> Grundgesamtheit 204.200 WE; gewichteter Durchschnitt =5,33 €/m <sup>2</sup> mtl.                                  |  |                            |   |  |               |
| Quelle: Statistischer Bericht N I 1 – vj 1/19 Vierteljährliche Verdiensterhebung in Berlin 1. Quartal 2019  |  |                            |   |  |               |
| Tabelle 6 Nominal- und Reallohnindex der Bruttonominalverdienste einschließlich Sonderzahlungen aller Arbeitnehmer/-innen im Produzierenden Gewerbe und Reallohnindex Stand 2012: 94,2 ; Stand 2018: 104,9 Entwicklung 2012/2018: 104,9/94,2= 111,4 |  |                            |   |  |               |
| Geometrisches Mittel 2012-2018 jährlich: $1,114^{(1/6)} = 1,018$  |  |                            |   |  |               |
| Fortschreibung 2012 bis 2019: $1,114^{*1,018}=1,134$  |  |                            |   |  |               |
| F+B GmbH Hamburg, Endbericht Berliner Mietspiegel 2013  |  |                            |   |  |               |
| Spalte 2003 bis 2014 und Zuschlag 1,47 €  |  |                            |   |  |               |

## Zu Absatz 2

Für vermietete Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten die Berliner Mietspiegel keine Aussagen über die ortsüblichen Mieten. Die Baukosten zur Errichtung eines Ein- und Zweifamilienhauses liegen regelmäßig deutlich über den für die Errichtung von Mietwohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern. Deshalb kommt für diese Wohnungen auf die jeweilige Mietobergrenze nach Absatz 1 ein Zuschlag von zehn Prozent zur Anwendung.

## Zu Absatz 3

Nach Satz 1 erhöht sich bei Vorliegen einer modernen Ausstattung des Wohnraums die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Nach Satz 2 ist Wohnraum modern ausgestattet, wenn dieser wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist: schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug; Einbauküche; hochwertige Sanitärausstattung; hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume; Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m<sup>2</sup> a).

Die nähere Bestimmung der modernen Ausstattung erfolgte unter Zugrundelegung der für die Mietparteien neben der Ausstattung mit Sammelheizung und Bad wesentlichen Kriterien für eine moderne Wohnung.

#### **Zu Absatz 4**

Mieterinnen und Mieter können nur einen Antrag auf Kappung überhöhter Mieten nach § 5 stellen, wenn sie die notwendigen Angaben zur Bestimmung der Mietobergrenze kennen. Vermieterinnen und Vermieter werden daher nach Absatz 4 verpflichtet, den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert Auskunft über alle Umstände zu erteilen, die für die Bestimmung der maßgebenden Mietobergrenze maßgebend sind. Gleiches gilt auch bei Vermietung einer neuen Wohnung. Die Auskunftspflicht des Absatzes 4 ist somit zur Durchführung des Gesetzes erforderlich und insofern von der Annexkompetenz des Landesgesetzgebers umfasst.

#### **Zu Absatz 5**

Absatz 5 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben. Der Reallohn beschreibt das Verhältnis von Nominallohn und Preisniveau. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung hat ihre Fortschreibung an diesen beiden Kriterien auszurichten und hierbei einen gerechten Ausgleich zwischen den mieter- und vermierterseitigen Interessen herzustellen. Die Fortschreibung dient so langfristig der Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Mietobergrenzen (vgl. dazu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019, 1 BvL 1/18, Rn. 89).

### **Zu § 7 (Miete nach Modernisierung)**

#### **Zu Absatz 1**

Absatz 1 trifft Regelungen zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Die Ausgangslage sind dabei der Mietenstopp (§ 3) sowie die Regelung zur Miete bei Wiedervermietung (§ 4). Grundsätzlich sind hiernach Mieterhöhungen ausgeschlossen oder nur in begrenztem Maß zulässig. Lediglich nach Durchführung einzeln benannter, privilegierter Maßnahmen lässt die Regelung des Absatzes 1 Mieterhöhungen in Höhe von bis zu 1 Euro pro Quadratmeter zu, höchstens aber bis zu 1 Euro über der Mietobergrenze zu.

Beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, die Kosten einer Modernisierung auf die Miete umzulegen, so ist der IBB die Mieterhöhung nach Satz 1 lediglich anzuzeigen, wenn sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht, die Mietobergrenze nach § 6 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird und wenn es sich um eine der abschließend aufgezählten privilegierten Modernisierungsmaßnahmen handelt. Genannt sind hier einerseits Maßnahmen, zu denen die

Vermieterinnen und Vermieter gesetzlich verpflichtet sind. Andererseits werden Maßnahmen aufgezählt, die der Gesetzgeber als privilegierungswürdig betrachtet. Dabei handelt es sich um Maßnahmen der energetischen Sanierung und zum Abbau von Barrieren in der Wohnung.

Soweit die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind, sollen Modernisierungsumlagen nicht stattfinden. Vermieterinnen und Vermieter sind dadurch jedoch nicht gehindert, weitergehende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Deren Kosten können durch die Inanspruchnahme von Förderprogrammen gedeckt werden.

Satz 2 stellt klar, dass die Mieterhöhung insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse zulässig ist. Das bedeutet, dass die gemäß Satz 1 angezeigte Miete an die Stelle der Stichtagsmiete tritt und unter Umständen auch die Mietobergrenze anhebt.

Satz 3 bestimmt, dass die Kosten einer Modernisierung auch dann im Rahmen des Satzes 1 umgelegt werden können, wenn die Modernisierung nicht vermietete Wohnräume betrifft. Die Regelung etabliert einen eigenständigen Umlagebegriff, der nicht mit der Modernisierungsumlage im Sinne des § 559 BGB identisch ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass alle an der Mietsache vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen der Vermieterinnen und Vermieter Berücksichtigung finden. Die Ermittlung der anzusetzenden Kosten wird sich an den Regelungen zur Umlage von Modernisierungsmaßnahmen in Bestandsmietverhältnissen orientieren.

Nach Satz 4 sind im Geltungszeitraum des Gesetzes auch mehrere lediglich anzeigepflichtige Modernisierungsmaßnahmen möglich. Allerdings dürfen die hierdurch ausgelösten Mieterhöhungen insgesamt nicht mehr als 1,00 Euro pro Quadratmeter betragen. Hierdurch werden aufeinanderfolgende und lediglich der Anzeigepflicht unterliegende Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen („Kettenmodernisierungen“). Eine solche Regelung ist zur Verhinderung der Umgehung der gesetzlichen Regelungen erforderlich.

Satz 5 stellt klar, dass andere als die zuvor genannten Modernisierungskosten im Geltungsbereich des MietenWoG Bln nicht auf die Miete umgelegt werden können.

## **Zu Absatz 2**

Nach Satz 1 gelten die Vorschriften über die Anzeige einer nach Inkrafttreten des Gesetzes beabsichtigten Modernisierungsumlage entsprechend für Umlagen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Vorschrift stellt die Gleichbehandlung aller Vermieterinnen und Vermieter sicher, die nach dem 18. Juni 2019 die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme umlegen.

Nach Satz 2 ist die Mieterhöhung ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt. Die Regelung sichert den Vermieterinnen und Vermietern die Vorteile einer bereits erfolgten Umlage bereits ab Inkrafttreten des Gesetzes und nicht erst

ab dem Zeitpunkt der Anzeige, soweit die übrigen Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 erfüllt sind.

## **Zu § 8 (Härtefälle)**

### **Zu Absatz 1**

Die IBB kann nach Satz 1 zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter eine angemessene Erhöhung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Durch die Regelung sollen wirtschaftliche Härten vermieden werden. Die Genehmigung gilt sowohl für das zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Mietverhältnis als auch für alle nachfolgenden Mietverhältnisse.

Ob eine unbillige Härte vorliegt, ist einzelfallabhängig und unter Berücksichtigung aller tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkte zu entscheiden. Unbillig kann eine wirtschaftliche Härte etwa dann sein, wenn die Vermieterinnen und Vermieter zur Erfüllung einer Rechtspflicht Ausgaben tätigen, die mithilfe der regelmäßigen Mieteinnahmen nicht refinanzierbar sind.

Nicht zu berücksichtigen sind allerdings solche Gründe aus dem Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter. Damit soll insbesondere eine Berufung auf vermietetseitig vermeidbare Umstände ausgeschlossen sein.

Nach Satz 2 hat die IBB innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.

### **Zu Absatz 2**

Nach Absatz 2 liegt eine unbillige Härte insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde. Die Regelung gibt wörtlich die Grenze wieder, die das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung für eine mietpreisrechtliche Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums gezeichnet hat (zuletzt BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 88). Sie stellt damit sicher, dass das Grundrecht auf Eigentum auf Grund dieses Gesetzes oder durch dieses Gesetz nicht verfassungsrechtlich unzulässige Beeinträchtigungen erfährt. Für eine verfassungskonforme Anwendung der Norm werden weitere Maßgaben des Gerichts zum Inhalt der Eigentumsgarantie zu berücksichtigen sein, so insbesondere, dass es zur Eigentumsgarantie gehört, aus der vertraglichen Überlassung des Eigentumsgegenstands zur Nutzung durch andere den Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 53).

### **Zu Absatz 3**

Absatz 3 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, die maßgeblichen Kriterien für das Vorliegen eines Härtefalles durch Rechtsverordnung näher zu bestimmen.

### **Zu § 9 (Mietzuschuss)**

Werden aufgrund eines vermierterseitigen Härtefalls nach § 8 Mieten oberhalb der Mietobergrenze genehmigt, so können die betroffenen Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 Wohnraumgesetz Berlin bei der IBB beantragen. Hierdurch sollen übermäßige Mietbelastungen von Mieterinnen und Mietern vermieden werden.

Der Mietzuschuss gilt abweichend von § 2 Wohnraumgesetz Berlin auch für nicht preisgebundene Wohnungen und ist in der Höhe auf den die Mietobergrenze überschreitenden Betrag begrenzt. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Antragsberechtigung und der Berechnung des Mietzuschusses die Bestimmungen des § 2 Wohnraumgesetz Berlin.

### **Zu § 10 (Rechtsbehelfe)**

#### **Zu Absatz 1**

Nach Absatz 1 ist ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist. Hiermit wird von der Regelungsmöglichkeit des § 68 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 VwGO Gebrauch gemacht, der ein Widerspruchsverfahren bei Verwaltungsakten oberster Landesbehörden nur vorsieht, wenn ein Gesetz dies bestimmt. Die Vorschrift betrifft lediglich die Widersprüche gegen die Kappungsentscheidung nach § 5 und dient wegen der Vielzahl der zu erwartenden Streitfälle der Entlastung der Gerichte.

#### **Zu Absatz 2**

Nach Satz 1 haben Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz keine aufschiebende Wirkung. Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung steht mit der Gewährleistung des Artikels 19 Absatz 4 GG im Einklang, da die Betroffenen effektiven Rechtsschutz gegen die Vollziehung durch die Anordnung der aufschiebenden Wirkung erlangen können (BVerfG, Beschluss vom 15. Februar 1982 - 2 BvR 1492/81).

Nach Satz 2 entscheidet die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung. Durch die zentrale Zuständigkeit für alle Widerspruchsverfahren nach dem MietenWoG Bln wird die einheitliche Auslegung und Anwendung des Gesetzes im Land sichergestellt.

## **Zu § 11 (Ordnungswidrigkeiten)**

In § 11 werden Verstöße gegen dieses Gesetz als Ordnungswidrigkeiten geregelt. Die Verwirklichung der Ordnungswidrigkeitstatbestände setzt auf der subjektiven Tatbestandsseite jeweils Vorsatz oder Fahrlässigkeit voraus.

### **Zu Absatz 1**

Nach Nummer 1 handelt ordnungswidrig, wer seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 2 Satz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt. Nach dieser Vorschrift müssen Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen (also beispielsweise Hausverwalter oder sonstige Beauftragte) dem zuständigen Bezirksamt auf Verlangen aller erforderlichen Auskünfte erteilen und Unterlagen vorlegen. Die Ordnungswidrigkeitsregelung dient somit der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Überwachung der Vorschriften des Gesetzes durch die Bezirksämter und stellt sicher, dass diese die hierfür erforderlichen Maßnahmen treffen können.

Nummer 2 sanktioniert die nicht ordnungsgemäße Erfüllung der Mitteilungspflicht des Vermieters nach § 3 Absatz 1 Satz 5. Teilen die Vermieterinnen und Vermieter also vor Abschluss eines neuen Mietvertrages den Mieterinnen und Mietern die zum 18. Juni 2019 (Stichtag) vereinbarte oder geschuldete Miete nicht unaufgefordert schriftlich oder elektronisch mit, so handeln sie ordnungswidrig im Sinne dieser Vorschrift. Gleiches gilt, wenn die Vermieterinnen und Vermieter im laufenden Mietverhältnis auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter die Höhe der zum Stichtag vereinbarten oder geschuldeten Miete nicht mitteilen. Weiterhin handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die Mieterinnen und Mietern von zum Stichtag nicht vermieteten Wohnungen nicht die zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag geltende Miethöhe mitteilen.

Nummer 3 legt die nicht ordnungsgemäße Auskunft der Vermieterinnen und Vermieter nach § 6 Absatz 4 als Ordnungswidrigkeit fest. Nach dieser Vorschrift haben die Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes sowie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgebenden Umstände zu erteilen. Diese Auskunft ist für die Prüfung der Einhaltung der Obergrenzen durch die Mieterinnen und Mieter erforderlich. Die Ordnungswidrigkeitsregelung in Nummer 3 stellt diese Auskunftserteilung sicher.

Nach Nummer 4 handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 oder ohne erforderliche Anzeige nach § 7 Absatz 1 eine höhere als die nach §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordern. Der Ordnungswidrigkeitstatbestand dient der Sicherstellung der Miethöheregelungen dieses Gesetzes.

## **Zu Absatz 2**

Absatz 2 legt die Obergrenze des Bußgeldrahmens für die Ordnungswidrigkeitstatbestände des Absatzes 1 in zulässiger Abweichung von § 17 Absatz 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) auf bis zu 500.000 Euro fest. § 17 Absatz 2 OWiG ist zu beachten. Die Festlegung der Obergrenze in dieser Höhe ist erforderlich, um auch bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Vorschriften des Gesetzes – etwa bei beharrlich wiederholten Ordnungswidrigkeiten – die gewinnabschöpfende sowie die präventive Funktion der Geldbuße zu gewährleisten.

## **Zu Artikel 2 – Änderung des ASOG**

Artikel 2 beinhaltet Änderungen des Zuständigkeitskataloges Ordnungsaufgaben (ZustKat Ord). Der Nummer 1 wird ein neuer Absatz 5 angefügt, der die Zuständigkeit der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung für die Kappung überhöhter Mieten nach § 5 des MietenWoG Bln regelt. Die Nummer 15 ZustKat Ord wird um einen neuen Absatz 7 ergänzt, der die Zuständigkeit der Bezirke für den Vollzug der Ordnungsaufgaben nach dem MietenWoG Bln klarstellt, soweit keine Zuständigkeit der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung oder der IBB gegeben ist.

## **Zu Artikel 3 – Änderung des Investitionsbankgesetzes - IBBG**

Artikel 3 setzt die im MietenWoG Bln geregelten Zuständigkeiten der IBB auch im IBBG um und dient insofern der Vereinheitlichung des Berliner Landesrechts. Die im MietenWoG Bln geregelten Zuständigkeiten der IBB für die Ordnungsaufgaben nach §§ 7 bis 9 werden unter Berücksichtigung der Systematik des IBBG in § 3 Absatz 4 in einer neuen Nummer 3 geregelt. Die Zuständigkeit der IBB für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 11 Absatz 1 Nummer 1 des MietenWoG Bln wird in § 3 Absatz 5 IBBG ergänzt. Die Änderung des § 17 Absatz 2 Satz 1 IBBG stellt sicher, dass die im IBBG bereits angelegte Fachaufsicht der zuständigen Senatsverwaltung auch auf die Aufgaben nach dem MietenWoG Bln erstreckt wird. Fachliche zuständige Senatsverwaltung ist die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung.

## **Zu Artikel 4 – Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

### **Zu Absatz 1**

Satz 1 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Satz 2 bestimmt, dass die Regelung des Artikel 1 § 5 zur Kappung überhöhter Mieten neun Monate nach Verkündung des Gesetzes in Kraft tritt. Diese Regelung gewährleistet den Aufbau von ausreichenden personellen Kapazitäten für die Bearbeitung der zu erwartenden Anträge auf Kappung der

Mieten und stellt so einen ordnungsgemäßen Vollzug dieser gesetzlichen Regelung sicher.

## **Zu Absatz 2**

Satz 1 regelt das Außerkrafttreten des MietenWoG Bln fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten. Da auch nach dem Außerkrafttreten noch Entscheidungen über Mietzuschüsse und Ordnungswidrigkeiten ergehen können, die auf den Geltungszeitraum des Gesetzes zurückwirken, ist in Satz 2 die weitere Anwendung des § 9 bis § 11 geregelt, soweit und solange sie noch Wirkung für den Geltungszeitraum des MietenWoG Bln entfalten.

### c) Wesentliche Ansichten der angehörten Verbände und Institutionen

Im Rahmen der Anhörung der beteiligten Fachkreise und Verbände gemäß § 39 der gemeinsamen Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltung, Besonderer Teil (GGO II) wurde insgesamt 23 Institutionen die Möglichkeit gegeben, zu dem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen. Die Verbände und Fachkreise konnten Ihre Stellungnahmen schriftlich binnen einer zweiwöchigen Frist abgeben. Zusätzlich bestand für die beteiligten Institutionen auch die Möglichkeit, Einwände und Fragen in einem am 9. September 2019 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführten mündlichen Anhörungstermin anzubringen.

Von der Möglichkeit der mündlichen und schriftlichen Stellungnahme haben folgende 22 Verbände und Institutionen Gebrauch gemacht:

- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Berliner MieterGemeinschaft e.V.
- Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner Volksbank
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.
- Bündnis Junge Genossenschaften Berlin
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V.
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Berlin e.V.
- Deutscher Anwaltsverein (DAV)
- Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Berlin-Brandenburg (DGB)
- Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V.
- Genossenschaftsbeauftragter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK)
- Investitionsbank Berlin (IBB)
- Landesarmutskonferenz Berlin
- LIGA der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege in Berlin
- Mieterschutzbund Berlin e.V.
- Paritätischer Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e.V.

- Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
- Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V. (RAV)
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Insbesondere die Vermieterverbände (BBU, BFW, Haus- und Grund, ZIA) und die IHK kritisierten die aus ihrer Sicht fehlende Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin. Zudem führen nach ihrer Auffassung einzelne Regelungen des Gesetzes zu Eingriffen in die Vertragsfreiheit und zu Ungleichbehandlungen von Vermieterinnen und Vermietern. Weiterhin befürchten sie eine durch das Gesetz eintretende Rechtsunsicherheit sowie negative Auswirkungen auf den Berliner Mietspiegel.

Die Vermieterverbände, die Vertreter der Genossenschaften und auch die Berliner Volksbank gehen von Mindereinnahmen aufgrund des Gesetzes aus und befürchten, dass dies neben einer Reduzierung der Neubauaktivitäten auch eine verminderte Instandhaltung und energetische Modernisierung der Bestände zur Folge haben werde. Die Berliner Volksbank und auch die IBB weisen zudem auf die nach ihrer Einschätzung verminderten Beleihungswerte für Kreditnehmerinnen und -nehmer und die Reduzierung der Kreditvergabemöglichkeiten hin.

Die Mieterverbände (Berliner Mieterverein, Mieterschutzbund, Berliner MieterGemeinschaft), der RAV und der DGB begrüßen den Gesetzentwurf grundsätzlich, da die derzeitigen Entwicklungen des Wohnungsmarktes eine öffentlich-rechtliche Regulierung erfordern. Sie sehen jedoch noch die Notwendigkeit zur Klarstellung in mehreren Punkten und Nachschärfung verschiedener Regelungen. Insbesondere die Ausnahme des Neubaus ab Januar 2014 und die Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 15 Jahre sollten überprüft werden.

Die Liga der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege in Berlin begrüßt die Ausnahme von Trägerwohnungen im Gesetz. Sie weist jedoch darauf hin, dass nicht nur Menschen mit dringendem Wohnbedarf, sondern auch Menschen mit Pflege- und Teilhabebedarf in Trägerwohnungen leben, die vom Gesetz ausgenommen werden sollten. Die Ausnahme von Trägerwohnungen sei notwendig, da es den Menschen mit besonderem Wohnbedarf ohne die vertraglich vereinbarte Unterstützung eines freien gemeinnützigen Trägers oft nicht möglich ist, eigenen Wohnraum anzumieten.

Die Genossenschaftsvertreter, aber auch weitere Institutionen wie der BBU und der DAV, weisen darauf hin, dass die Regelungen des Gesetzes die Selbstverwaltung der Genossenschaften beeinträchtigen könnten und sprechen sich für eine Ausnahme der Genossenschaften von dem Anwendungsbereich des Gesetzes aus.

Die Handwerkskammer, die IHK und die Fachgemeinschaft Bau weisen auf die möglichen negativen Auswirkungen des Gesetzes auf die Baubranche hin und führen ergänzend aus, dass aufgrund von Verunsicherungen bereits jetzt Auftragsrückgänge zu verzeichnen seien.

Im Rahmen der Verbändeanhörung wurde zudem mehrfach die Befürchtung geäußert, das Anknüpfen an die Einkommensverhältnisse könnte einen Anreiz bieten, Wohnungen nicht an einkommensschwache Mieterinnen und Mieter zu vergeben. Diese Befürchtung ist jedoch unbegründet und beruht auf einem Missverständnis des Kappungsinstruments, welches bei der erstmaligen Vermietung und der Neuvermietung gar nicht zur Anwendung kommt. Hier gelten die Mietobergrenzen von Gesetzes wegen und nicht erst wegen einer Kappungsentscheidung.

Mit den Hinweisen und Argumenten der beteiligten Fachkreise und Verbände wurde sich im Rahmen der Erstellung des Gesetzentwurfs intensiv auseinandergesetzt. Viele der Anregungen und Hinweise erwiesen sich als berechtigt und wurden berücksichtigt. Nicht im Gesetzestext übernommene Einwände führten aber teilweise zu ergänzenden Ausführungen und Erläuterungen in der Gesetzesbegründung.

#### d) Umgang mit der Stellungnahme des RdB

Der Rat der Bürgermeister hat am 21. November 2019 wie folgt Stellung genommen:

„Der Rat der Bürgermeister stimmt der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingebrachten Vorlage Nr. R-701/2019 unter Beachtung folgender Hinweise zu:

Der Rat der Bürgermeister lehnt eine Aufgabenwahrnehmung durch die Bezirke ab. Der Rat der Bürgermeister fordert den Senat darüber hinaus auf, die in den Stellungnahmen der Bezirke und dem Protokoll der Ausschusssitzung des RdB-Fachausschusses Finanzen, Personal und Wirtschaft vom 08.11.2019 enthaltenen Hinweise im Detail zu prüfen und im Sinne einer rechtmäßigen und verlässlichen Verwaltungsumsetzung zu realisieren.“

Hierzu nimmt der Senat wie folgt Stellung:

Die Umsetzung des Gesetzes kann nicht ohne Beteiligung der Bezirke erfolgen. Gemäß § 3 Absatz 1 AZG nimmt die Hauptverwaltung die Aufgaben von gesamtstädtischer Bedeutung wahr. Hierzu gehören Leitungsaufgaben, die Polizei-, Justiz- und Steuerverwaltung und einzelne andere Aufgabenbereiche, die wegen ihrer Eigenart zwingend einer Durchführung in unmittelbarer Regierungsverantwortung bedürfen. Alle anderen Aufgaben der Verwaltung nehmen nach § 3 Absatz 2 AZG die Bezirksverwaltungen wahr. Die ministeriellen Aufgaben hinsichtlich der Erarbeitung und Erlasses von Rechts- und Ausführungsvorschriften zur Umsetzung des Mietendeckels obliegen damit dem Senat. Die Umsetzung der einzelnen Regelungen durch Verwaltungshandeln ist laut AZG Aufgabe der Bezirksämter. Hiermit wird die notwendige Bürgernähe gewährleistet. Eine gänzliche Entlastung der Bezirke ist mit der grundsätzlichen Aufgabenverteilung in Berlin nicht vereinbar. Auch die Bezirksämter müssen ihren Beitrag zur Umsetzung dieses wichtigen mietenpolitischen Projektes leisten.

Die teilweise geäußerten Bedenken hinsichtlich der ausreichenden Anzahl von bezirklichen Stellen werden nicht geteilt. Die Anzahl und auch die Verteilung der Beschäftigungspositionen auf die einzelnen Bezirksamter wurde auf der Grundlage der Anzahl von nicht preisgebundenen Wohnungen in den Bezirken ermittelt. Die sich hieraus ergebenden Beschäftigungspositionen von 3,0 bis 5,5 pro Bezirksamt werden als ausreichend eingeschätzt, auch im Verhältnis der notwendigen Aufgabenwahrnehmung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Auch die inhaltlichen Kritikpunkte an dem Gesetzentwurf teilt der Senat nicht. Die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin und die Verhältnismäßigkeit der einzelnen Maßnahmen des Gesetzes wurden im Zuge der Erarbeitung des Gesetzentwurfes sorgfältig geprüft.

Zum Erhalt und Ausbau der von einigen Bezirken geforderten Investitionsbereitschaft in den Neubau wurde der Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wird, vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen.

Die Forderung nach der Einbeziehung des sozialen Wohnungsbaus in den Anwendungsbereich des Gesetzes ist abzulehnen, da in diesem Marktsegment mit der sozialen Mietwohnraumförderung ein abgeschlossenes Mietensystem für besonders benachteiligte soziale Gruppen geschaffen wurde, welches den Einflüssen des freien Mietwohnungsmarktes weitgehend entzogen ist.

Auch die von einigen Bezirken geforderte Herausnahme der Wohnungsgenossenschaften aus dem Anwendungsbereich ist nicht möglich, da das Gesetz aus Gründen der Gleichbehandlung allen Wohnraum unabhängig von der Eigentümer- und Vermieterstellung behandelt. Eine Ausnahmeregelung für Genossenschaften wäre eine Abkehr von dieser Gesetzessystematik und würde zu Gleichbehandlungsproblemen mit anderen Vermietergruppen führen.

## B. Rechtsgrundlage

Artikel 59 Absatz 2 Verfassung von Berlin

## C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Das Gesetz wird im Geltungszeitraum von fünf Jahren nach überschlägiger Schätzung Entlastungen für Mieterinnen und Mieter von insgesamt 2.545 Mio. Euro bewirken. Dem werden Mindereinnahmen bei den Vermieterinnen und Vermietern in gleicher Höhe gegenüberstehen. Diese Schätzung beruht auf den Angaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die ihre voraussichtlichen Mindereinnahmen im Geltungszeitraum von fünf Jahren auf 296 Mio. Euro beziffert haben. Dabei wurde ein Zuschlag von 50 Prozent berücksichtigt, weil die Auswirkungen bei den anderen Vermieterinnen und Vermietern umfänglicher sein

werden. Um zu verhindern, dass die finanziellen Einbußen im Einzelfall eine dauerhafte wirtschaftliche Überforderung bewirken, sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor.

Zu erwarten sind auch Auswirkungen auf Wirtschaftszweige, die im engen sachlichen Zusammenhang mit der Wohnungswirtschaft stehen. Diese Kostenauswirkungen sind nicht bezifferbar.

#### D. Gesamtkosten

Für die Umsetzung des Gesetzes wird mit Mehrkosten für den Landeshaushalt im Jahr 2020 von rund 11,1 Mio. Euro, in 2021 von 29,6 Mio., in 2022 von 29,0 Mio. Euro und in den beiden Folgejahren von jeweils 24,9 Mio. Euro gerechnet. Im Fünfjahreszeitraum resultieren aus dem Gesetz damit schätzungsweise Kosten für das Land Berlin im Umfang von 119,5 Mio. Euro.

Die Mehrkosten setzen sich aus den Verwaltungskosten für die Investitionsbank Berlin, den Mietzuschusszahlungen und den Personal- und Sachkosten bei den Bezirksämtern und der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung zusammen.

Niedrigere Mietzahlungen (Absenkung oder Verzicht auf künftige Anhebungen) der Mieter führen zu negativen Auswirkungen bei den von den Vermietern zu zahlenden Ertragsteuern (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einkommensteuer). Die im Gesetzentwurf genannten Wirkungen führen zu Steuermindereinnahmen für das Land Berlin (Landes- und Gemeindeanteile) von rund 421 Mio. Euro.

Darüber hinaus dürfte es zu Auswirkungen bei weiteren Steuerarten kommen: So insbesondere bei der Grunderwerbsteuer, die aufgrund der sinkenden Attraktivität des Berliner Immobilienmarktes künftig vermutlich niedriger ausfallen dürfte. Geringe negative Auswirkungen dürften darüber hinaus auch bei der Zweitwohnungsteuer zu erwarten sein, da deren Bemessungsgrundlage geringer ausfällt.

#### E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine unmittelbaren Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

#### F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

##### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für die Umsetzung des MietenWoG Bln im Artikel 1 sind rund 119,5 Mio. Euro für den Geltungszeitraum von fünf Jahren erforderlich (siehe titelscharfe Darstellung in der untenstehenden Tabelle).

Die Umsetzung und Kontrolle des Gesetzes soll durch die Bezirksämter, die Investitionsbank Berlin und bei der für Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erfolgen.

Der Investitionsbank Berlin sollen für die Bearbeitung der Anzeigen von Mieterhöhungen bei Modernisierung, der Härtefälle sowie der Bewilligung von Mietzuschuss Verwaltungskosten erstattet werden.

Für die Bezirksämter sind insbesondere für die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften und Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten die Personalkosten zu berücksichtigen.

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist für die Bearbeitung der Anträge auf Kappung der Mieten zuständig und fungiert gleichzeitig als Widerspruchsbehörde. Für die Umsetzung dieser Aufgaben sowie für die IT-Lösungen mit den Bezirken und der Investitionsbank Berlin sind Personal- und Sachmittel eingeplant.

Die titelscharfen finanziellen Auswirkungen (einschließlich Personalkosten) sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| Kapitel      | Titel | Bezeichnung  | VE in Euro |           | HH-Ansatz in Euro |                   |                   |                   |                   | Summe in Euro      |
|--------------|-------|--|------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|              |       |  | 2020       | 2021      | 2020              | 2021              | 2022              | 2023              | 2024              | 2020-2024          |
| 1200         | 51715 | Betriebs- und Nebenkosten im Rahmen des Facility Managements   | 1.100.000  |           | 75.000            | 275.000           | 275.000           | 275.000           | 275.000           | 1.175.000          |
| 1200         | 51820 | Mietausgaben für die Nettokaltmiete aufgrund vertraglicher Verpflichtungen aus dem Facility Management | 6.680.000  | 5.010.000 | 500.000           | 1.670.000         | 1.670.000         | 1.670.000         | 1.670.000         | 7.180.000          |
| 1200         | 54002 | Personal- und Organisationsmanagement (ohne Aus- und Fortbildung)                                      |            |           | 25.000            | 25.000            | 0                 | 0                 | 0                 | 50.000             |
| 1200         | 51168 | Geräte, Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenstände für die verfahrensabhängige IKT                       |            |           | 83.000            | 83.000            | 83.000            | 46.000            | 46.000            | 341.000            |
| 1200         | 51185 | Dienstleistungen für die verfahrensabhängige IKT   |            |           | 83.000            | 83.000            | 83.000            | 46.000            | 46.000            | 341.000            |
| 1200         | 51925 | Nutzerspezifische Nebenkosten im Rahmen des Facility Managements                                       |            |           | 500.000           | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 500.000            |
| 1200         | 52501 | Aus- und Fortbildung   |            |           | 100.000           | 70.000            | 0                 | 0                 | 0                 | 170.000            |
| 1200         | 81240 | Investitionen für die verfahrensabhängige IT   |            |           | 350.000           | 350.000           | 50.000            | 50.000            | 50.000            | 850.000            |
| 1200         | 81259 | Geräte, technische Einrichtungen, Ausstattungen für die verfahrensabhängige IKT                        |            |           | 25.000            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 25.000             |
| 1210         | 53101 | Veröffentlichungen und Dokumentationen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit                             |            |           | 100.000           | 100.000           | 0                 | 0                 | 0                 | 200.000            |
| 1240         | 42811 | Entgelte der nichtplanmäßigen Tarifbeschäftigten   |            |           | 3.461.000         | 9.696.000         | 9.696.000         | 5.607.000         | 5.607.000         | 34.067.000         |
| 1240         | 54010 | Dienstleistungen   | 37.400.000 |           | 2.540.000         | 9.350.000         | 9.350.000         | 9.350.000         | 9.350.000         | 39.940.000         |
| 1240         | 51140 | Geräte, Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenstände   |            |           | 270.000           | 40.000            | 0                 | 0                 | 0                 | 310.000            |
| 1240         | 68128 | Mietzuschuss gemäß Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung               | 4.800.000  | 4.800.000 | 0                 | 4.800.000         | 4.800.000         | 4.800.000         | 4.800.000         | 19.200.000         |
| 2512         | 51160 | Dienstleistungen für die verfahrensunabhängige IKT   |            |           | 35.200            | 35.200            | 35.200            | 20.300            | 20.300            | 146.200            |
| 2729         | 97101 | Pauschale Mehrausgaben   |            |           | 2.923.000         | 3.009.000         | 3.009.000         | 3.009.000         | 3.009.000         | 14.959.000         |
| <b>Summe</b> |       |  |            |           | <b>11.070.200</b> | <b>29.586.200</b> | <b>29.051.200</b> | <b>24.873.300</b> | <b>24.873.300</b> | <b>119.454.200</b> |

Zur Unterstützung der Modernisierungsmaßnahmen können die erforderlichen Ausgaben aus den Haushaltsplan des Sondervermögens der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA), Deckungskreis Wohnungsbau und -modernisierung, Eigenkapitalzuführung an Wohnungsunternehmen, Grundstückserwerbe, geleistet werden.

#### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Aufgrund der Tatsache, dass eine öffentlich-rechtliche Mietenbegrenzung für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand seit der Wiedervereinigung grundsätzlich nicht mehr existiert und in den anderen Bundesländern landesrechtliche Regelungen zur öffentlich-rechtlichen Mietenbegrenzung für diese Wohnungsbestände bisher nicht ergriffen wurden, können die personellen Auswirkungen nur grob geschätzt werden.

Den Bezirken obliegt die Umsetzung des Artikels 1 §§ 2, 3 und 11 des Gesetzes durch Erteilung von Bescheiden (Feststellung der Stichtagsmiete gegenüber den Mietvertragsparteien und Feststellung der Verpflichtung zur Auskunftserteilung) sowie Durchsetzung des Bescheides mittels Verwaltungszwang, Abgabe von Widersprüchen inklusive Stellungnahme und die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten inklusive der Prozessvertretung im Falle eines Einspruchs. Hierfür werden 48 Beschäftigungspositionen eingeplant, die insgesamt rund 40.000 Vorgänge pro Jahr bei einer durchschnittlichen Bearbeitungszeit pro Vorgang von 0,25 Arbeitstagen bearbeiten können. Zu berücksichtigen ist, dass die Rechtslage im Rahmen des § 3 des Gesetzes über ein gesetzliches Verbot festgelegt ist und ein Tätigwerden der Verwaltung nicht erforderlich ist, um Recht zu schaffen. Es geht um die Durchsetzung einer bestehenden Rechtslage bzw. die nachträgliche Verfolgung von Fehlverhalten. Da die Sach- und Rechtslage für beide Mietvertragsparteien verhältnismäßig leicht erkennbar ist, wird von überwiegend rechtskonformem Verhalten beider Seiten ausgegangen.

Die Aufteilung der Beschäftigungspositionen auf die Bezirke ist wie folgt geplant:

| Bezirk                     | Aufteilung der 48 zusätzlichen Stellen nach Anzahl der nicht preisgebundenen Wohnungen in den Bezirken |
|----------------------------|--|
| Mitte                      | 5,0  |
| Friedrichshain-Kreuzberg   | 4,0  |
| Pankow                     | 5,5  |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 4,5  |
| Spandau                    | 3,0  |
| Steglitz-Zehlendorf        | 3,5  |
| Tempelhof-Schöneberg       | 4,0  |
| Neukölln                   | 4,0  |
| Treptow-Köpenick           | 3,5  |
| Marzahn-Hellersdorf        | 3,5  |
| Lichtenberg                | 4,5  |
| Reinickendorf              | 3,0  |
| <b>Berlin insgesamt</b>    | <b>48,0</b>  |

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist für die Bearbeitung von Anträgen der Mieterinnen und Mieter auf Kappung überhöhter Mieten nach Artikel 1 § 5 zuständig. Nach Artikel 4 Absatz 1 gilt Artikel 1 § 5 erst neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes. Die meisten Anträge werden vermutlich zu Beginn der Anwendbarkeit der Regelung gestellt werden, so dass die Zahl im zeitlichen Verlauf variiert. Von Oktober 2020 bis Dezember 2022 sind 130 Beschäftigungspositionen, in 2023 und 2024 jeweils 65 Beschäftigungspositionen vorgesehen. 130 Beschäftigungspositionen ermöglichen, ausgehend von einer Bearbeitungszeit pro Vorgang von 0,2 Arbeitstagen, die Bearbeitung von rund 136.000 Vorgängen jährlich. Dabei wird davon ausgegangen, dass von den knapp 340.000 Mieterinnen und Mieter, die einen erfolgreichen Antrag stellen können, etwa 1/5 im ersten Jahr einen entsprechenden Antrag stellen und die Zahl von Mieterinnen

und Mietern, die einen Antrag stellen, der abzulehnen ist, ebenso hoch ist wie die Zahl der erfolgreichen Anträge. Die Bewertungsvermutung liegt bei E10 für 120 bzw. 60 Personen in der Sachbearbeitung und bei E 12 für 10 bzw. 5 Führungskräfte.

Für die Bearbeitung von Widersprüchen gegen im Rahmen des Gesetzes erteilte Bescheide ist gemäß Artikel 1 § 10 Absatz 2 die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung verantwortlich. Die eingeplanten 10 Beschäftigungspositionen (einschließlich Führungskraft und Stellvertretung) ermöglichen die Bearbeitung von rund 5.000 Vorgängen pro Jahr, ausgehend von einer Bearbeitungszeit von 0,4 Tagen pro Vorgang. Die Bewertungsvermutung für die Sachbearbeitung liegt bei E11. Für die Führungskraft liegt die Bewertungsvermutung bei E14 und für die Stellvertretung bei E 12.

Für die ministerielle Umsetzung dieses Gesetzes sind bei der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung insgesamt fünf zusätzliche Beschäftigungspositionen erforderlich (zwei mit der Eingruppierung E 14, eine mit der Eingruppierung E 11 und zwei mit der Eingruppierung E 10). Die Beschäftigten haben zur Umsetzung des Gesetzes die Fachaufsicht und Anleitung gegenüber der IBB zu gewährleisten, die notwendigen Rechtsverordnungen und Ausführungsvorschriften zu erarbeiten, auftretende Fragen mit den Bezirken und der IBB zu klären sowie einheitliche Formulare und unterstützende IT-Verfahren zu organisieren.

Zur Umsetzung dieses Gesetzes fallen darüber hinaus zahlreiche Querschnittsaufgaben im Bereich Personal und Finanzen, sowie im IT-Bereich an. Es sind daher sechs Beschäftigungspositionen für Querschnittsaufgaben (eine E13, zwei E12 und drei E10) und zwei Beschäftigungspositionen für die zentrale IT-Stelle (eine E10 und eine E11) in der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung vorgesehen.

Insgesamt belaufen sich die voraussichtlichen Personalkosten für den Zeitraum 2020 bis 2024 auf rund 49,0 Mio. Euro. Die Jahresbeträge sind in der Tabelle unter Buchstabe a) in Kapitel 1240, Titel 42811 - Entgelte der nichtplanmäßigen Tarifbeschäftigten – für die Beschäftigungspositionen in der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung und in Kapitel 2729, Titel 97101 – Pauschale Mehrausgaben – für die Beschäftigungspositionen bei den Bezirken dargestellt. Die Finanzierung der Beschäftigungspositionen in den Bezirken erfolgt im Rahmen der Basiskorrektur.

Berlin, den 27.11.2019

Der Senat von Berlin

Michael Müller  
.....  
Regierender Bürgermeister

Katrin Lompscher  
.....  
Senatorin für  
Stadtentwicklung und Wohnen



Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

**Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland**

**Artikel 2**

(1) Jeder hat das Recht auf die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit, soweit er nicht die Rechte anderer verletzt und nicht gegen die verfassungsmäßige Ordnung oder das Sittengesetz verstößt.

**Artikel 3**

(1) Alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich.

**Artikel 14**

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

**Artikel 19**

(4) Wird jemand durch die öffentliche Gewalt in seinen Rechten verletzt, so steht ihm der Rechtsweg offen. Soweit eine andere Zuständigkeit nicht begründet ist, ist der ordentliche Rechtsweg gegeben. Artikel 10 Abs. 2 Satz 2 bleibt unberührt.

**Artikel 20**

(1) Die Bundesrepublik Deutschland ist ein demokratischer und sozialer Bundesstaat.

**Artikel 70**

(1) Die Länder haben das Recht der Gesetzgebung, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bunde Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.

**Artikel 74**

(1) Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich auf folgende Gebiete:

1. das bürgerliche Recht, das Strafrecht, die Gerichtsverfassung, das gerichtliche Verfahren (ohne das Recht des Untersuchungshaftvollzugs), die Rechtsanwaltschaft, das Notariat und die Rechtsberatung;

...

18. den städtebaulichen Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge) und das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferecht, das Wohnungsbauprämienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und das Bergmannssiedlungsrecht;

## **Verfassung von Berlin**

### **Artikel 28**

(1) Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.

### **Artikel 67**

(2) Die Bezirke nehmen alle anderen Aufgaben der Verwaltung wahr. Der Senat kann Grundsätze und allgemeine Verwaltungsvorschriften für die Tätigkeit der Bezirke erlassen. Er übt auch die Aufsicht darüber aus, daß diese eingehalten werden und die Rechtmäßigkeit der Verwaltung gewahrt bleibt.

## **Bürgerliches Gesetzbuch**

### **§ 121 Anfechtungsfrist**

(1) Die Anfechtung muss in den Fällen der §§ 119, 120 ohne schuldhaftes Zögern (unverzüglich) erfolgen, nachdem der Anfechtungsberechtigte von dem Anfechtungsgrund Kenntnis erlangt hat. Die einem Abwesenden gegenüber erfolgte Anfechtung gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn die Anfechtungserklärung unverzüglich abgesendet worden ist.

(2) Die Anfechtung ist ausgeschlossen, wenn seit der Abgabe der Willenserklärung zehn Jahre verstrichen sind.

### **§ 134 Gesetzliches Verbot**

Ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.

### **§ 555b Modernisierungsmaßnahmen**

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

### **§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die

Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

### **§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung**

- (2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn
1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder
  2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

### **§ 812 Herausgabeanspruch**

(1) Wer durch die Leistung eines anderen oder in sonstiger Weise auf dessen Kosten etwas ohne rechtlichen Grund erlangt, ist ihm zur Herausgabe verpflichtet. Diese Verpflichtung besteht auch dann, wenn der rechtliche Grund später wegfällt oder der mit einer Leistung nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg nicht eintritt.

(2) Als Leistung gilt auch die durch Vertrag erfolgte Anerkennung des Bestehens oder des Nichtbestehens eines Schuldverhältnisses.

### **§ 813 Erfüllung trotz Einrede**

(1) Das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete kann auch dann zurückgefordert werden, wenn dem Anspruch eine Einrede entgegenstand, durch welche die Geltendmachung des Anspruchs dauernd ausgeschlossen wurde. Die Vorschrift des § 214 Abs. 2 bleibt unberührt.

(2) Wird eine betagte Verbindlichkeit vorzeitig erfüllt, so ist die Rückforderung ausgeschlossen; die Erstattung von Zwischenzinsen kann nicht verlangt werden.

### **§ 814 Kenntnis der Nichtschuld**

Das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete kann nicht zurückgefordert werden, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war, oder wenn die Leistung einer sittlichen Pflicht oder einer auf den Anstand zu nehmenden Rücksicht entsprach.

## **Baugesetzbuch**

### **§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)**

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nummer 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu

bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Absatz 2 Satz 3 und 4, Absatz 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Absatz 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn 1.

die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

- 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,
2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nummer 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese

Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

### **§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch**

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Absatz 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden.

(2) Wird in den Fällen des § 172 Absatz 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In den Fällen des § 172 Absatz 4 und 5 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören. In den Fällen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 hat sie die nach Satz 2 anzuhörenden Personen über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren.

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

### **§ 174 Ausnahmen**

(1) § 172 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nummer 3 bezeichneten Grundstücke.

(2) Befindet sich ein Grundstück der in Absatz 1 bezeichneten Art im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Absatz 1, hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

# **Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG)**

## **§ 20 Gesamteinkommen**

Maßgebendes Einkommen ist das Gesamteinkommen des Haushalts. Gesamteinkommen des Haushalts im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 24. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

## **§ 21 Begriff des Jahreseinkommens**

(1) Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist, vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 sowie der §§ 22 und 23, die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes jedes Haushaltsangehörigen. Bei den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Einkommensteuergesetzes ist § 7g Abs. 1 bis 4 und 7 des Einkommensteuergesetzes nicht anzuwenden. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten und mit negativen Einkünften des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

(2) Zum Jahreseinkommen gehören:

- 1.1 der nach § 19 Abs. 2 und § 22 Nr. 4 Satz 4 Buchstabe b des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen,
- 1.2 die einkommensabhängigen, nach § 3 Nr. 6 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Bezüge, die auf Grund gesetzlicher Vorschriften aus öffentlichen Mitteln versorgungshalber an Wehr- und Zivildienstbeschädigte oder ihre Hinterbliebenen, Kriegsbeschädigte und Kriegshinterbliebene sowie ihnen gleichgestellte Personen gezahlt werden,
- 1.3 die den Ertragsanteil oder den der Besteuerung unterliegenden Anteil nach § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes übersteigenden Teile von Leibrenten,
- 1.4 die nach § 3 Nr. 3 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Kapitalabfindungen auf Grund der gesetzlichen Rentenversicherung und auf Grund der Beamten-(Pensions-)Gesetze,
- 1.5 die nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes steuerfreien
  - a) Renten wegen Minderung der Erwerbsfähigkeit nach den §§ 56 bis 62 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,
  - b) Renten und Beihilfen an Hinterbliebene nach den §§ 63 bis 71 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,
  - c) Abfindungen nach den §§ 75 bis 80 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,
- 1.6 die Lohn- und Einkommensersatzleistungen nach § 32b Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes, mit Ausnahme der nach § 3 Nr. 1 Buchstabe d des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Mutterschutzleistungen und des nach § 3 Nr. 67 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Elterngeldes bis zur Höhe der nach § 10 des Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetzes anrechnungsfreien Beträge,
- 1.7 die Hälfte der nach § 3 Nr. 7 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien

- a) Unterhaltshilfe nach den §§ 261 bis 278a des Lastenausgleichsgesetzes, mit Ausnahme der Pflegezulage nach § 269 Abs. 2 des Lastenausgleichsgesetzes,
  - b) Beihilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 301 bis 301b des Lastenausgleichsgesetzes,
  - c) Unterhaltshilfe nach § 44 und Unterhaltsbeihilfe nach § 45 des Reparationsschädengesetzes,
  - d) Beihilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 10 bis 15 des Flüchtlingshilfegesetzes, mit Ausnahme der Pflegezulage nach § 269 Abs. 2 des Lastenausgleichsgesetzes,
- 1.8 die nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Krankentagegelder,
  - 1.9 die Hälfte der nach § 3 Nr. 68 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Renten nach § 3 Abs. 2 des Anti-D-Hilfegesetzes,
  - 2.1 die nach § 3b des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit,
  - 2.2 der nach § 40a des Einkommensteuergesetzes vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn,
  - 3.1 der nach § 20 Abs. 9 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag (Sparer-Pauschbetrag), soweit die Kapitalerträge 100 Euro übersteigen,
  - 3.2 (weggefallen)
  - 3.3 die auf erhöhte Absetzungen entfallenden Beträge, soweit sie die höchstmöglichen Absetzungen für Abnutzung nach § 7 des Einkommensteuergesetzes übersteigen, und die auf Sonderabschreibungen entfallenden Beträge,
  - 4.1 der nach § 3 Nr. 9 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag von Abfindungen wegen einer vom Arbeitgeber veranlassten oder gerichtlich ausgesprochenen Auflösung des Dienstverhältnisses,
  - 4.2 der nach § 3 Nr. 27 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Grundbetrag der Produktionsaufgabenernte und das Ausgleichsgeld nach dem Gesetz zur Förderung der Einstellung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit,
  - 4.3 die nach § 3 Nr. 60 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Leistungen aus öffentlichen Mitteln an Arbeitnehmer des Steinkohlen-, Pechkohlen- und Erzbergbaues, des Braunkohlentiefbaues und der Eisen- und Stahlindustrie aus Anlass von Stilllegungs-, Einschränkung-, Umstellungs- oder Rationalisierungsmaßnahmen,
  - 5.1 die nach § 22 Nr. 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes dem Empfänger nicht zuzurechnenden Bezüge, die ihm von nicht zum Haushalt rechnenden Personen gewährt werden, und die Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz,
  - 5.2 die nach § 3 Nummer 48 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien allgemeinen Leistungen nach § 17 des Unterhaltssicherungsgesetzes,
  - 5.3 (weggefallen)
  - 5.4 die Hälfte des für die Kosten zur Erziehung bestimmten Anteils an Leistungen zum Unterhalt
    - a) des Kindes oder Jugendlichen in Fällen
      - aa) der Vollzeitpflege nach § 39 in Verbindung mit § 33 oder mit § 35a Abs. 2 Nr. 3 des Achten Buches Sozialgesetzbuch oder
      - bb) einer vergleichbaren Unterbringung nach § 21 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,

- b) des jungen Volljährigen in Fällen der Vollzeitpflege nach § 41 in Verbindung mit den §§ 39 und 33 oder mit den §§ 39 und 35a Abs. 2 Nr. 3 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,
- 5.5 die Hälfte der laufenden Leistungen für die Kosten des notwendigen Unterhalts einschließlich der Unterkunft sowie der Krankenhilfe für Minderjährige und junge Volljährige nach § 13 Abs. 3 Satz 2, § 19 Abs. 3, § 21 Satz 2, § 39 Abs. 1 und § 41 Abs. 2 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,
- 5.6 die Hälfte des Pflegegeldes nach § 37 des Elften Buches Sozialgesetzbuch für Pflegehilfen, die keine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft mit dem Pflegebedürftigen führen,
- 6.1 die Hälfte der als Zuschüsse erbrachten
  - a) Leistungen zur Förderung der Ausbildung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz,
  - b) Leistungen der Begabtenförderungswerke, soweit sie nicht von Nummer 6.2 erfasst sind,
  - c) Stipendien, soweit sie nicht von Buchstabe b, Nummer 6.2 oder Nummer 6.3 erfasst sind,
  - d) Berufsausbildungsbeihilfen und des Ausbildungsgeldes nach dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch,
  - e) Beiträge zur Deckung des Unterhaltsbedarfs nach dem Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz,
- 6.2 die als Zuschuss gewährte Graduiertenförderung,
- 6.3 die Hälfte der nach § 3 Nr. 42 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuwendungen, die auf Grund des Fulbright-Abkommens gezahlt werden,
- 7.1 das Arbeitslosengeld II und das Sozialgeld nach § 19 Absatz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch,
- 7.2 die Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 27 bis 30 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch,
- 7.3 die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach § 42 Nummer 1, 2 und 4 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch mit Ausnahme der Leistungen für einmalige Bedarfe,
- 7.4 die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz,
- 7.5 die Leistungen der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a des Bundesversorgungsgesetzes oder nach einem Gesetz, das dieses für anwendbar erklärt, mit Ausnahme der Leistungen für einmalige Bedarfe, soweit diese Leistungen die bei ihrer Berechnung berücksichtigten Kosten für Wohnraum übersteigen,
- 8. die ausländischen Einkünfte nach § 32b Abs. 1 Nr. 2 und 3 des Einkommensteuergesetzes.

(3) Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung von Einnahmen nach Absatz 2 mit Ausnahme der Nummern 5.3 bis 5.5 dürfen in der im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 zu erwartenden oder nachgewiesenen Höhe abgezogen werden.

## **§ 22 Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens**

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zu Grunde zu legen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Hierzu kann auch von dem Einkommen ausgegangen werden, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt worden ist. Änderungen sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf

Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.

(2) Kann die Höhe des zu erwartenden Einkommens nicht nach Absatz 1 ermittelt werden, so ist grundsätzlich das Einkommen der letzten zwölf Monate vor Antragstellung zu Grunde zu legen.

(3) Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, kann bei Anwendung des Absatzes 1 von den Einkünften ausgegangen werden, die sich aus dem letzten Einkommensteuerbescheid, den Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung ergeben; die sich hieraus ergebenden Einkünfte sind bei Anwendung des Absatzes 2 zu Grunde zu legen.

(4) Einmaliges Einkommen, das in einem nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraum anfällt, aber einem anderen Zeitraum zuzurechnen ist, ist so zu behandeln, als wäre es während des anderen Zeitraums angefallen. Einmaliges Einkommen, das einem nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraum zuzurechnen, aber in einem früheren Zeitraum angefallen ist, ist so zu behandeln, als wäre es während des nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraums angefallen. Satz 2 gilt nur für Einkommen, das innerhalb von drei Jahren vor Antragstellung angefallen ist.

### **§ 23 Pauschaler Abzug**

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach den §§ 21 und 22 ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils 10 Prozent für die Leistung von

1. Steuern vom Einkommen,
  2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und
  3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung
- vorgenommen.

(2) Werden keine Pflichtbeiträge nach Absatz 1 Nr. 2 oder 3 geleistet, so werden laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen in der tatsächlich geleisteten Höhe, höchstens bis zu jeweils 10 Prozent des sich nach den §§ 21 und 22 ergebenden Betrages abgezogen, wenn die Beiträge der Zweckbestimmung der Pflichtbeiträge nach Absatz 1 Nr. 2 oder 3 entsprechen. Dies gilt auch, wenn die Beiträge zu Gunsten eines zum Haushalt rechnenden Angehörigen geleistet werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine Sicherung, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden, besteht.

### **§ 24 Frei- und Abzugsbeträge**

(1) Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens werden folgende Freibeträge abgesetzt:

1. 4.500 Euro für jeden schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung
  - a) von 100 oder
  - b) von wenigstens 80, wenn der schwerbehinderte Mensch häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist;

2. 2.100 Euro für jeden schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung von unter 80, wenn der schwerbehinderte Mensch häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist;
3. 4.000 Euro bei jungen Ehepaaren bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung; junge Ehepaare sind solche, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat;
4. 600 Euro für jedes Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Einkommensteuergesetz oder dem Bundeskindergeldgesetz oder eine Leistung im Sinne des § 65 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes oder des § 4 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes gewährt wird, wenn die antragsberechtigte Person allein mit Kindern zusammenwohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist;
5. bis zu 600 Euro, soweit ein zum Haushalt rechnendes Kind eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat.

(2) Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen werden bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt. Liegen eine notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, ein Unterhaltstitel oder ein Unterhaltsbescheid nicht vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:

1. bis zu 3.000 Euro für einen Haushaltsangehörigen, der auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet;
2. bis zu 6.000 Euro für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner;
3. bis zu 3.000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

## **Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln)**

### **§ 2 Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg)**

(1) Mieterhaushalte im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Erster Förderweg) mit einem Einkommen von bis zu 40 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, haben auf Antrag, soweit die weiteren Voraussetzungen vorliegen, einen Anspruch auf einen Zuschuss zur Miete. Der Anspruch auf einen Mietzuschuss besteht, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnflächen in Absatz 2 und vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 4 bis 10, in Höhe des Betrages der Bruttowarmmiete, der 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens übersteigt.

(2) Folgende Wohnflächen sind angemessen:

- a) 50 m<sup>2</sup> bei einem Einpersonenhaushalt;
- b) 65 m<sup>2</sup> bei einem Zweipersonenhaushalt;
- c) 80 m<sup>2</sup> bei einem Dreipersonenhaushalt;
- d) 90 m<sup>2</sup> bei einem Vierpersonenhaushalt;
- e) zusätzlich 12 m<sup>2</sup> für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.

(3) Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln.

(4) Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, haben nur dann einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1, wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen worden ist. Die anrechnungsfähige Bruttowarmmiete wird bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich begrenzt.

(5) Leistungsempfangende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erhalten abweichend von Absatz 1, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2, einen Mietzuschuss in Höhe des Anteils der Bruttowarmmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Leistungsträger übernommen wird.

(6) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 5 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen.

(7) Der Mietzuschuss wird für die angemessene Wohnfläche gemäß Absatz 2 gewährt. Der Mietzuschuss beträgt für Mieterhaushalte mit Einkommen gemäß den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, höchstens

- a) 5 Euro pro Quadratmeter,
- b) 3,75 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 20 Prozent,
- c) 2,50 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 40 Prozent.

Zudem darf der Mietzuschuss die Hälfte der Bruttowarmmiete nicht übersteigen. Die in Satz 2 genannten Beträge verändern sich am 1. April 2019 und sodann am 1. April eines jeden darauf folgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Die jeweils veränderten Beträge sind jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.

(8) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat

1. alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der zuständigen Stelle Auskunft zu erteilen sowie der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,
2. Änderungen in den Verhältnissen, die für den Mietzuschuss erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen,

3. Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen.

Satz 1 gilt entsprechend für diejenigen, die einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten haben. Kommen diejenigen, die einen Mietzuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, kann die zuständige Stelle ohne weitere Ermittlungen den Mietzuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Mietzuschusses nicht nachgewiesen sind. Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.

(9) Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Mietzuschuss zu erstatten. Der zu erstattende Betrag ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. Die Festsetzung soll, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.

(10) Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Diese kann die Verfahren nach den Absätzen 1 bis 9 auf Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung (Private) zur Ausführung in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts unter ihrer Fachaufsicht übertragen. Der Übertragungsakt ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Der Private unterliegt insoweit den für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere dem Berliner Datenschutzgesetz und dem Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung. Vorverfahren finden nicht statt.

## **Allgemeines Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Berlin**

**(Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz - ASOG Bln)**

### **Anlage**

**Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben (ZustKat Ord)**

**(zu § 2 Abs. 4 Satz 1 )**

**Zweiter Abschnitt Ordnungsaufgaben der Bezirksämter**

### **Nummer 15**

**Bau- und Wohnungswesen**

Zu den Ordnungsaufgaben der Bezirksämter gehören auf dem Gebiet des Bau- und Wohnungswesens:

(1) die Bauaufsicht und die Feuersicherheitsaufsicht, soweit nicht die für Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ( Nummer 1 Absatz 1 ) oder die für Umweltschutz zuständige Senatsverwaltung ( Nummer 10 Absatz 10 ) zuständig ist, einschließlich

a) der Bauaufsicht hinsichtlich der Wasserversorgung und Entwässerung von Grundstücken,

b) der Bauaufsicht bei elektrischen und Aufzugsanlagen,

- c) der Ordnungsaufgaben für nicht genehmigungsbedürftige Feuerungsanlagen im Sinne der §§ 22 ff. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes , sofern sie nicht Teile von überwachungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 2 Nummer 30 des Produktsicherheitsgesetzes sind,
- d) der Brandsicherheitsschau und der Betriebsüberwachung,
- e) der Genehmigung von ortsfesten Behältern für brennbare oder sonstige schädliche Flüssigkeiten, soweit nicht das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg ( Nummer 30 Absatz 2 ) zuständig ist,
- f) der Schutzmaßnahmen bei Ausführung der nach der Bauordnung genehmigungspflichtigen Bauten in bautechnischer Hinsicht,
- g) des Schutzes gegen Verunstaltung,
- h) der Ordnungsaufgaben nach dem Schornsteinfeger-Handwerksgesetz , insbesondere der Aufsicht über die für einen Bezirk bestellte Schornsteinfegerin oder den für einen Bezirk bestellten Schornsteinfeger einschließlich des Erlasses der Widerspruchsbescheide bezüglich der Feuerstättenbescheide,
- i) der Zulassung von Ausnahmen von Bauverboten nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm ,
- j) der Ordnungsaufgaben auf Grund des Energieeinsparungsgesetzes sowie der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen, soweit nicht Rechtsvorschriften eine andere Zuständigkeit begründen,
- k) der Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz ,
- l) der Ordnungsaufgaben auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sowie der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen;

(2) die Ordnungsaufgaben nach dem Berliner Straßengesetz, soweit keine Zuständigkeit der Hauptverwaltung besteht;

(3) die Wohnungsaufsicht einschließlich der Aufsicht über Gemeinschaftsunterkünfte, die Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber den bei ihnen beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern selbst oder auf Grund eines Rechtsverhältnisses mit Dritten durch diese zum Gebrauch überlassen;

(4) die Ordnungsaufgaben nach dem Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin, soweit keine Zuständigkeit der Hauptverwaltung besteht, und der Verordnung über die Grundstücksnummerierung;

(5) die Verwaltung und Unterhaltung öffentlicher Schutzbauten;

(6) die Ordnungsaufgaben nach dem Wohnungsbindungsgesetz, dem Wohnraumförderungsgesetz sowie dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz, soweit nicht die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung (Nummer 1 Absatz 3 und 4) zuständig ist.

## **Gesetz über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts (Investitionsbankgesetz - IBBG)**

### **§ 3 Verwaltungshandeln**

(1) Die Investitionsbank ist berechtigt, ein Siegel mit der Aufschrift "Investitionsbank Berlin" zu führen.

- (2) Die Investitionsbank ist ferner berechtigt, zur Durchführung von Fördermaßnahmen hoheitlich tätig zu werden, insbesondere Verwaltungsakte zu erlassen und öffentlich-rechtliche Verträge zu schließen. Sie kann nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen als Widerspruchsbehörde tätig werden.
- (3) Die Investitionsbank ist öffentliche Behörde im Sinne des § 43 der Grundbuchverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), die zuletzt durch Verordnung vom 18. März 1999 (BGBl. I S. 497) geändert worden ist. Sie darf Einsicht nehmen in die Verzeichnisse der Grundbuchämter nach § 12 a der Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2710) geändert worden ist.
- (4) Die Investitionsbank nimmt Ordnungsaufgaben wahr, soweit es sich um
1. Maßnahmen gemäß § 25 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 33 des Wohnraumförderungsgesetzes wegen Verstößen gegen die Vorschriften des § 8 Absatz 1 und 3, der §§ 8a, 8b, 9 und 21 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie § 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes und
  2. Maßnahmen zur Sicherung des für die Zweckbestimmung des Wohnraums nach dem Wohnungsbindungsgesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz erforderlichen baulichen Zustandes handelt.
- (5) Die Investitionsbank ist zuständig für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 26 Absatz 1 Nummer 4 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 52 Absatz 1 Nummer 4 und 5 des Wohnraumförderungsgesetzes.
- (6) Im Rahmen der ihr nach § 5 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d obliegenden Aufgabe der Wohnungsbauförderung soll die Investitionsbank Berlin jährlich bei 20 Prozent der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Wohnungen die Prüfung
- a) der Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete,
  - b) der letzten Betriebskostenabrechnung sowie
  - c) der ausreichenden Instandhaltung der Objekte
- durchführen. Ergänzend hierzu berät die Investitionsbank Berlin die Eigentümer, insbesondere älterer der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Objekte, zu Möglichkeiten der behutsamen Modernisierung mit dem Ziel von Betriebskosteneinsparungen.
- (7) Mieterinnen und Mietern von Wohnraum, dessen Errichtung oder Modernisierung und Instandsetzung durch die Investitionsbank Berlin gefördert worden ist, erteilt die Investitionsbank auf deren Anforderung hin Auskunft über die Förderbestimmungen, soweit diese sich auf den jeweiligen Mietvertrag auswirken.

## **§ 17 Aufsicht**

- (1) Die Bank untersteht der Aufsicht des Landes Berlin. Die Staatsaufsicht wird von der für das Kreditwesen zuständigen Senatsverwaltung ausgeübt.
- (2) Die Fachaufsicht über die Durchführung von Förderprogrammen und sonstigen Maßnahmen des Landes Berlin übt die für die jeweilige Aufgabe fachlich zuständige Senatsverwaltung aus. Diese kann Richtlinien zur Durchführung der hoheitlichen Aufgaben erlassen. Für die Ausübung der Fachaufsicht gilt § 8 Abs. 2 und 3 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

**Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung)**

**Artikel 6 Rechtmäßigkeit der Verarbeitung**

(1) Die Verarbeitung ist nur rechtmäßig, wenn mindestens eine der nachstehenden Bedingungen erfüllt ist:

- a) Die betroffene Person hat ihre Einwilligung zu der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten für einen oder mehrere bestimmte Zwecke gegeben;
- b) die Verarbeitung ist für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen;
- c) die Verarbeitung ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt;
- d) die Verarbeitung ist erforderlich, um lebenswichtige Interessen der betroffenen Person oder einer anderen natürlichen Person zu schützen;
- e) die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde;
- f) die Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen, insbesondere dann, wenn es sich bei der betroffenen Person um ein Kind handelt.

Unterabsatz 1 Buchstabe f gilt nicht für die von Behörden in Erfüllung ihrer Aufgaben vorgenommene Verarbeitung.

(3) Die Rechtsgrundlage für die Verarbeitungen gemäß Absatz 1 Buchstaben c und e wird festgelegt durch

- a) Unionsrecht oder
- b) das Recht der Mitgliedstaaten, dem der Verantwortliche unterliegt.

Der Zweck der Verarbeitung muss in dieser Rechtsgrundlage festgelegt oder hinsichtlich der Verarbeitung gemäß Absatz 1 Buchstabe e für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich sein, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde. Diese Rechtsgrundlage kann spezifische Bestimmungen zur Anpassung der Anwendung der Vorschriften dieser Verordnung enthalten, unter anderem Bestimmungen darüber, welche allgemeinen Bedingungen für die Regelung der Rechtmäßigkeit der Verarbeitung durch den Verantwortlichen gelten, welche Arten von Daten verarbeitet werden, welche Personen betroffen sind, an welche Einrichtungen und für welche Zwecke die personenbezogenen Daten offengelegt werden dürfen, welcher Zweckbindung sie unterliegen, wie lange sie gespeichert werden dürfen und welche Verarbeitungsvorgänge und -verfahren angewandt werden dürfen, einschließlich Maßnahmen zur Gewährleistung einer rechtmäßig und nach Treu und Glauben erfolgenden Verarbeitung, wie solche für sonstige besondere Verarbeitungssituationen gemäß Kapitel IX. Das Unionsrecht oder das Recht der Mitgliedstaaten müssen ein im öffentlichen Interesse liegendes Ziel verfolgen und in einem angemessenen Verhältnis zu dem verfolgten legitimen Zweck stehen.

## **Gesetz über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz - AZG) § 6 Allgemeine Verwaltungsvorschriften**

- (1) Verwaltungsvorschriften zur Ausführung von Gesetzen (Ausführungsvorschriften) und andere allgemeine Verwaltungsvorschriften für die Behörden und nichtrechtsfähigen Anstalten der Berliner Verwaltung erläßt der Senat.
- (2) Die zuständige Senatsverwaltung kann erlassen
- a) Ausführungsvorschriften, soweit sie in einem Gesetz dazu ermächtigt ist;
  - b) Verwaltungsvorschriften für die ihr nachgeordneten Sonderbehörden und nichtrechtsfähigen Anstalten der Hauptverwaltung;
  - c) Verwaltungsvorschriften für die Bezirksverwaltungen, sofern sie im wesentlichen Verfahrensabläufe oder technische Einzelheiten regeln;
  - d) Verwaltungsvorschriften in Personalangelegenheiten der Dienstkräfte und Versorgungsempfänger sowie der zu Aus- und Fortbildungszwecken beschäftigten Personen;
  - e) zur Gewährleistung der inneren Sicherheit gemeinsame Verwaltungsvorschriften für die Dienstkräfte des Landes Berlin und der landesunmittelbaren, Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts.

## **Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)**

### **§ 36 Nebenbestimmungen zum Verwaltungsakt**

- (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.

### **§ 49 Widerruf eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes**

- (2) Ein rechtmäßiger begünstigender Verwaltungsakt darf, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft nur widerrufen werden,
1. wenn der Widerruf durch Rechtsvorschrift zugelassen oder im Verwaltungsakt vorbehalten ist;
  2. wenn mit dem Verwaltungsakt eine Auflage verbunden ist und der Begünstigte diese nicht oder nicht innerhalb einer ihm gesetzten Frist erfüllt hat;
  3. wenn die Behörde auf Grund nachträglich eingetretener Tatsachen berechtigt wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet würde;
  4. wenn die Behörde auf Grund einer geänderten Rechtsvorschrift berechtigt wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen, soweit der Begünstigte von der Vergünstigung noch keinen Gebrauch gemacht oder auf Grund des Verwaltungsaktes noch keine Leistungen empfangen hat, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet würde;
  5. um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.

## **Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung**

### **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Für die öffentlich-rechtliche Verwaltungstätigkeit der Behörden Berlins gilt das Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar

2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, soweit nicht in den §§ 2 bis 6 dieses Gesetzes etwas anderes bestimmt ist.

## **Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)**

### **§ 68**

(1) Vor Erhebung der Anfechtungsklage sind Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Verwaltungsakts in einem Vorverfahren nachzuprüfen. Einer solchen Nachprüfung bedarf es nicht, wenn ein Gesetz dies bestimmt oder wenn

1. der Verwaltungsakt von einer obersten Bundesbehörde oder von einer obersten Landesbehörde erlassen worden ist, außer wenn ein Gesetz die Nachprüfung vorschreibt, oder
2. der Abhilfebescheid oder der Widerspruchsbescheid erstmalig eine Beschwerde enthält.

### **§ 80**

(2) Die aufschiebende Wirkung entfällt nur

1. bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten,
2. bei unaufschiebbaren Anordnungen und Maßnahmen von Polizeivollzugsbeamten,
3. in anderen durch Bundesgesetz oder für Landesrecht durch Landesgesetz vorgeschriebenen Fällen, insbesondere für Widersprüche und Klagen Dritter gegen Verwaltungsakte, die Investitionen oder die Schaffung von Arbeitsplätzen betreffen,
4. in den Fällen, in denen die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse oder im überwiegenden Interesse eines Beteiligten von der Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen oder über den Widerspruch zu entscheiden hat, besonders angeordnet wird.

Die Länder können auch bestimmen, daß Rechtsbehelfe keine aufschiebende Wirkung haben, soweit sie sich gegen Maßnahmen richten, die in der Verwaltungsvollstreckung durch die Länder nach Bundesrecht getroffen werden.

## **Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG)**

### **§ 17 Höhe der Geldbuße**

(1) Die Geldbuße beträgt mindestens fünf Euro und, wenn das Gesetz nichts anderes bestimmt, höchstens eintausend Euro.

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

### **§ 39 – Anhörung beteiligter Fachkreise und Verbände**

(1) Die Vertretungen der beteiligten Fachkreise oder Verbände können nach frühzeitiger Beteiligung der anderen Senatsmitglieder bei der Vorbereitung von Gesetzentwürfen angehört werden, wenn und soweit dies angezeigt erscheint. Über Zeitpunkt, Art und Umfang der Anhörung entscheidet das federführende Mitglied des Senats; soweit ein Gesetzentwurf für die Richtlinien der Regierungspolitik von

Bedeutung ist, hat dieses dazu das Einverständnis des Regierenden Bürgermeisters bzw. der Regierenden Bürgermeisterin einzuholen.

(2) Die anzuhörenden Stellen sollen den Wortlaut eines Gesetzentwurfs nur insoweit erhalten, als es zur Abgabe einer sachgerechten Stellungnahme unbedingt erforderlich ist. Sie sind gegebenenfalls auf die Notwendigkeit vertraulicher Behandlung hinzuweisen. Bei der Anhörung ist darauf zu achten, dass die Entscheidungsfreiheit des Senats nicht beeinträchtigt wird.

(3) Gesetzentwürfe (Absatz 1) oder Teile davon (Absatz 2), die den beteiligten Fachkreisen oder Verbänden zur Anhörung übermittelt werden, sind gleichzeitig den Fraktionen des Abgeordnetenhauses zuzuleiten. Diese Entwürfe sind dem Präsidenten bzw. der Präsidentin des Abgeordnetenhauses über die Senatskanzlei zu übersenden. Das Anschreiben ist von dem zuständigen Mitglied des Senats schlusszuzeichnen; darin ist anzugeben, welchen Fachkreisen oder Verbänden der Entwurf gleichzeitig zugänglich gemacht worden ist.

(4) Die Beteiligung bestimmter Stellen in den gesetzlich vorgesehenen Fällen bleibt unberührt.