Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 19/1042-1
06.09.2023

19. Wahlperiode

Änderungsantrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

zu dem Gesetzentwurf des Senats – Drucksache 19/1042 –

Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Gesetzentwurf auf Drucksache 19/1042 wird mit folgenden Maßgaben, im Übrigen unverändert, angenommen:

Artikel 1 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

„3. § 1a wird wie folgt gefasst:

„§ 1a Verpflichtungsmiete

(1) Die Vorschriften zur Kostenmiete gelten fort; diese ist zu ermitteln nach §§ 8 bis 9 Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), in Verbindung mit der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

(2) Für die in den Wohnungsbauprogrammen 1972 bis 1986 eine Anschlussförderung auf der Grundlage der Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976 vom 20. Mai 1988 (ABl. S. 825), der Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1977 bis 1981 vom 26. Oktober 1993 (ABl. S. 3922) oder der Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1982 bis 1986 vom 3. Dezember 1997 (ABl. 1998 S. 926, 1586) gewährt wurde, gilt bis zum Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zudem die Verpflichtungsmiete. Diese ist die Kostenmiete abzüglich jenes Teilbetrags der Kostenmiete, dessen Geltendmachung gegenüber den Mietern durch bei Bewilligung der Anschlussförderung abgegebene Verpflichtungserklärung ausgeschlossen wurde. Die Verpflichtungsmiete kann die Kostenmiete nicht übersteigen.

(3) Die Verpflichtungsmiete ist unter Berücksichtigung von Absatz 4 und Absatz 5 nach den im Zeitpunkt der Bewilligung der Anschlussförderung für das jeweilige Wohnungsbauprogramm geltenden Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen und der dazugehörigen, bei Bewilligung der Anschlussförderung jeweils abgegebenen Verpflichtungserklärung zu ermitteln

1. für die Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976 nach Ziffer 2.5 der entsprechenden, in Absatz 2 genannten Richtlinien,
2. für die Wohnungsbauprogramme 1977 bis 1981 nach Ziffer 3.1 Absatz 4 der entsprechenden, in Absatz 2 genannten Richtlinien und
3. für die Wohnungsbauprogramme 1982 bis 1986 nach Ziffer 3.1 Absatz 4 der entsprechenden, in Absatz 2 genannten Richtlinien.

(4) Regelungen in den in Absatz 2 genannten Richtlinien oder in der bei Bewilligung der Anschlussförderung abgegebenen Verpflichtungserklärung finden keine Anwendung, soweit sich die Verpflichtungsmiete erhöht und eine entsprechende Erhöhung der Kostenmiete aus gleichem oder vergleichbarem Grund nach den in Absatz 1 genannten Vorschriften nicht zulässig ist.

(5) Eine Erhöhung der Verpflichtungsmiete aufgrund vollständiger oder teilweiser Aufhebung der in der Verpflichtungserklärung festgelegten Ansatzverzichte auf Kapitalkosten für Fremdmittel ist unzulässig.

(6) Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung, für die eine Verpflichtungsmiete nach Absatz 2 gilt, bis zum Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nicht gegen ein höheres Entgelt als die Verpflichtungsmiete zum Gebrauch überlassen.““

Begründung

Zur Änderung von Artikel 1 Nummer 3 (§ 1a Verpflichtungsmiete) im Allgemeinen

Senator Christian Gaebler sagte am 29. Juni 2023 in der Plenardebatte anlässlich der ersten Lesung des Gesetzes (vgl. Plenarprotokoll 19/33, Seite 2850 f.) mit Blick auf die Zielstellung, „was dieses Gesetz wirklich erreichen will“: „Durch die Verpflichtungsmiete ergeben sich

keine neuen Mieterhöhungstatbestände. Und die Kostenmiete bleibt auch - entgegen Behauptungen aus der Opposition - als Deckel unberührt.“ Dieser Änderungsantrag dient dazu, diese in Bezug genommene Aussage des Senators, welche die ausdrückliche Unterstützung der Antragsteller*innen findet, im Gesetzestext abzusichern.

Das ist bzgl. der Fortgeltung der Kostenmiete dringend geboten, da der Gesetzestext die genau gegenteilige Aussage stützt: Bei den Wohnungen mit Anschlussförderung wird die Kostenmiete als bisherige höchstzulässige Miete durch die Verpflichtungsmiete als zukünftige höchstzulässige Miete abgelöst. § 1a Absatz 1 des Gesetzes steht in direkter Konkurrenz zu § 8 Absatz 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), weshalb die bisher geltende zentrale Vorschrift zur Kostenmiete verdrängt wird und keine Anwendung mehr findet.

Im Gesetz fehlt es an der Vorschrift, dass die Kostenmiete „als Deckel unberührt“ bleibt, also die Kostenmiete als der Verpflichtungsmiete übergeordnete Miethöchstgrenze fortbesteht. Bei Anwendung des Gesetzes ist daher davon auszugehen, dass die Gerichte die Auffassung nicht akzeptieren werden, dass das Entgelt für den Gebrauch der Wohnung mittels zweier sich überlagernder, sich teilweise widersprechender und bereits einzeln schwer verständlicher „Mietensysteme“ bestimmt werden muss.

Am Gesetz besteht deshalb dringender Nachbesserungsbedarf, dem dieser Änderungsantrag gerecht zu werden versucht. Die vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 28. August 2023 ohne bzw. ohne hinreichende inhaltliche Erörterung beschlossene Fassung darf nicht zum Gesetz erhoben werden. Würde das Gesetz in der vom Ausschuss empfohlenen Fassung dennoch verabschiedet, käme es nicht zu mehr, sondern zu deutlich weniger Mieter*innenschutz. Die neuen Vorschriften würden zudem nicht zu mehr Rechtssicherheit beitragen, sondern - im Gegenteil - das insgesamt äußerst komplexe Regelwerk zur Mietenermittlung im „alten“ Sozialen Wohnungsbau würde ihres erfreulich rechtsklaren Fundaments beraubt, das seinen Mittelpunkt in der durch § 1a Absatz 1 des Gesetzes verdrängten Vorschrift des § 8 Absatz 1 Satz 1 WoBindG hat. Die Gefahr ist deshalb groß, dass der in § 10 Absatz 4 WoBindG verankerte Rechtsanspruch auf Mietausschluss auch keinen Fortbestand haben könnte, mit dem die Mieter*innen die Einhaltung der bei Bewilligung der Anschlussförderung in der Verpflichtungserklärung zugestandenen Ansatzverzichte auf Kapitalkosten für Fremdmittel zivilrechtlich durchsetzen können. So würde den Mieter*innen die Möglichkeit zur gerichtlichen Abwehr von Mieterhöhungen - auch und gerade infolge von Verstößen gegen den in der Verpflichtungserklärung zugestandenen Mietausschluss - genommen.

Abseits des Gesetzgebungsverfahrens gegen die vorstehende Bewertung des Gesetzes geäußerte Einwendungen, wonach aus der Gesetzesbegründung zu § 1a angeblich hervorgehe, dass die Kostenmiete fortgelte, sind nicht nachvollziehbar: Die auf Seite 14 f. der Drucksache 19/1042 abgedruckte Begründung zur Verpflichtungsmiete berührt keine Fragestellungen zu den Auswirkungen des Gesetzes. Die Ausführungen, die durch fehlende Einzelbegründungen zu den einzelnen neuen Rechtsvorschriften des § 1a - namentlich zu Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 bis Satz 4 - auffallen, sind in fünf allgemeine Absätze gegliedert: Alleine der letzte Absatz, der aus einem einzigen Satz besteht, in dem es lapidar heißt, dass „die seitens der Fördernehmer erklärten Ansatzverzichte auf Kapitalkosten gesetzlich verankert werden“, bezieht sich auf das mit dem Gesetz zu schaffende Recht. Demgegenüber wird in den übrigen vier Absätzen ausschließlich die Rechtshistorie dargelegt und das geltende Recht ausgelegt; die einzuführende gesetzliche Verpflichtungsmiete wird nicht einmal indirekt in Bezug genommen.

Die Begründung zu § 1a des Gesetzes ist nicht nur nichtssagend, sondern sogar unverständlich bzw. unpassend: Im Lichte der abgedruckten Begründung erscheint ein gesetzgeberisches Tätigwerden geradezu als nicht erforderlich, da die fehlende Bußgeldbewehrung der vertraglichen Verpflichtungsmiete überhaupt keine Erwähnung findet. Zudem liegen die Ausführungen zur Auslegung des bestehenden Rechts neben der Sache: Der mehrfach von der Begründung zu § 1a des Gesetzes in Bezug genommene § 27 WoBindG kommt - dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift zufolge - nur zur Anwendung, wenn „[w]eitergehende vertragliche Verpflichtungen [...] im Zusammenhang mit der Gewährung öffentlicher Mittel vertraglich begründet worden sind oder begründet werden“. Da es sich bei der Anschlussförderung jedoch nicht um öffentliche Mittel i.S.d. der zugrunde zulegenden Vorschriften handelt (vgl. hierzu exemplarisch Ziff. 2.2 der Richtlinie über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976 vom 20. Mai 1988; ABl. S. 825), laufen sämtliche auf § 27 WoBindG gestützte Ausführungen in der Gesetzesbegründung zu § 1a ins Leere.

Die Vorschriften in Drucksache 19/1042, Artikel 1, Nummer 3 (§ 1a Verpflichtungsmiete), Absatz 2, Satz 3 und Satz 4 werden ersatzlos gestrichen.

Die Vorschrift in Satz 3 wäre als „Blackbox“-Regelung mit dem Transparenz- und Kontrollgrundsatz bei der Mietenberechnung im Sozialen Wohnungsbau nicht vereinbar, sie würde gegen das Bestimmtheitsgebot verstoßen und ist nicht zur gesetzlichen Verankerung der Verpflichtungsmiete bzw. ihrer Bußgeldbewehrung erforderlich. Die Vorschrift in Satz 3 wird daher ersatzlos gestrichen.

Die Vorschrift in Satz 4 ist ebenso nicht erforderlich zur gesetzlichen Verankerung der Verpflichtungsmiete bzw. ihrer Bußgeldbewehrung. Würde die Regelung in Satz 4 tatsächlich Gesetz, würde die Abwicklung des „alten“ sozialen Wohnungsbaubestands forciert: Bestehendes Recht aufhebend würden Vermieter*innen dafür belohnt, das Aufwendungsdarlehen außerplanmäßig zurückzuzahlen, da „[n]ach freiwilliger vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der öffentlichen Aufwendungsdarlehen […] Ansatzverzichte auf Kapitalkosten für Fremdmittel nicht zu erbringen [sind]“. So würde das Ende der Mietpreis- und Belegungsbindungen schneller als bisher erreicht, was einen beschleunigten Wechsel der Sozialwohnungen in das Vergleichsmietensystem ermöglichen würde. Um die Einführung einer solchen „Ablöseprämie“ für Sozialwohnungen zu verhindern, wird die Vorschrift in Satz 4 ersatzlos gestrichen.

Die Vorschriften in Drucksache 19/1042, Artikel 1, Nummer 3 (§ 1a Verpflichtungsmiete), Absatz 1 und Absatz 2, Satz 1 und Satz 2 sind in den Vorschriften der neuen Fassung des § 1a aufgegangen:

Zur Änderung von Artikel 1 Nummer 3 (§ 1a Verpflichtungsmiete) im Einzelnen

Zu Absatz 1
Es wird bestimmt, dass die Vorschriften zur Kostenmiete fortgelten und die Kostenmiete wie bisher zu ermitteln ist nach §§ 8, 8a, 8b, 9 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in Verbindung mit der II. Berechnungsverordnung (II. BV), wobei die heute jeweils gültige Fassung dieser Vorschriften zugrunde zu legen ist. So wird verhindert, dass die geltende Mietobergrenze - die Kostenmiete - per Landesgesetz abgeschafft und der mit ganz erheblichen Subventionen erkaufte Fördervorteil für Mieter*innen preisgegeben wird. Durch die Vorschrift wird

sichergestellt, dass die Kostenmiete „als Deckel unberührt bleibt“ und nicht durch ein intransparentes, unkontrollierbares und in der Miethöhe ungedeckeltes Mietensystem ersetzt wird. Es wird gewährleistet, dass die Vermieter*innen zur Transparentmachung der Berechnung und Zusammensetzung der Miete (vgl. § 8 Absatz 4 Satz 1 WoBindG) sowie zur Erläuterung von Mieterhöhungen (vgl. § 10 Absatz 1 Satz 2 WoBindG) verpflichtet bleiben.

Zu Absatz 2 Satz 1
Der in Drucksache 19/1042, Artikel 1, Nummer 3 (§ 1a Verpflichtungsmiete), Absatz 1, genannte Geltungsbereich für die Verpflichtungsmiete wird übernommen. Neben der Kostenmiete wird die gesetzliche Verpflichtungsmiete eingeführt für die Sozialwohnungen, die im Rahmen der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1986 errichtet wurden und für die eine Anschlussförderung bewilligt wurde.

Zu Absatz 2 Satz 2
Die Vorschrift dient der Legaldefinition der Verpflichtungsmiete: Diese ist jener Teilbetrag der Kostenmiete, der unter Berücksichtigung der in der bei Bewilligung der Anschlussförderung abgegebenen Verpflichtungserklärung festgelegten Ansatzverzichte auf Kapitalkosten für Fremdmittel gegenüber den Mieter*innen höchstens geltend gemacht werden darf.

Zu Absatz 2 Satz 3
Die als Auffangvorschrift konzipierte Regelung legt fest, dass die Verpflichtungsmiete höchstens mit der Kostenmiete betragsmäßig identisch sein darf, d.h. die Kostenmiete nicht übersteigen kann. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die der Verpflichtungsmiete übergeordnete Miethöchstgrenze, die Kostenmiete, eingehalten werden muss.

Zu Absatz 3
Sofern die in Absatz 1 in Bezug genommenen Vorschriften zur Kostenmiete bei sich mieterhöhend auswirkenden Regelungen nicht etwas anderes vorschreiben und somit Absatz 4 zur Anwendung kommt, ist die Verpflichtungsmiete auf die in Drucksache 19/1042, Artikel 1, Nummer 3 (§ 1a Verpflichtungsmiete), dortiger Absatz 2, dortiger Satz 1 genannte Weise zu ermitteln. Die in der Drucksache verwendete Formulierung der Vorschrift wird über die Nennung des einzuhaltenden Absatz 5 hinaus nur insoweit geändert, wie sicherzustellen ist, dass die im Absatz 1 genannten Vorschriften zur Kostenmiete bei sich mieterhöhend auswirkenden Regelungen Vorrang haben vor den Regelungen in den im Absatz 2 genannten Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der jeweiligen Wohnungsbauprogramme und der zugehörigen bei Bewilligung der Anschlussförderung abgegebenen Verpflichtungserklärungen.

Zu Absatz 4
Mit der Vorschrift wird bestimmt, dass sich die Verpflichtungsmiete nur erhöhen darf, soweit die Vorschriften zur Kostenmiete nach Absatz 1 eine entsprechende Erhöhung der Kostenmiete aus gleichem oder vergleichbarem Grund zulassen. So werden neue Mieterhöhungstatbestände ausgeschlossen, die sich andernfalls ergäben, weil erstmals Regelungen in den in Absatz 2 genannten Richtlinien oder in der jeweils bei Bewilligung der Anschlussförderung abgegebenen Verpflichtungserklärung zum Tragen kämen, die bisher aufgrund entgegenstehender Vorschriften des Kostenmietrechts nicht zur Anwendung kommen dürfen. Auf diese Weise wird der Fortbestand der die Verpflichtungsmiete einhegenden Schutzvorschriften für Mieter*innen gewährleistet. Es wird daran erinnert, dass die Konstruktion der vertraglichen Verpflichtungsmiete auch bzw. vorrangig dem Zweck dient, die

Bedienung der von Berlin ausgereichten Aufwendungsdarlehen zu regeln. Mit der Vorschrift wird also die anlässlich der ersten Lesung des Gesetzes in der Plenarsitzung am 29. Juni 2023 von Senator Christian Gaebler getätigte Aussage („Durch die Verpflichtungsmiete ergeben sich keine neuen Mieterhöhungstatbestände“) im Gesetzestext abgesichert.

Zu Absatz 5
Der Wortlaut der Vorschrift ist mit jenem der Vorschrift in Drucksache 19/1042, Artikel 1, Nummer 3 (§ 1a Verpflichtungsmiete), Absatz 2, Satz 2 identisch. Die Vorschrift bestimmt mit Blick auf die bei Bewilligung der Anschlussförderung abgegebene Verpflichtungserklärung, dass die in der Verpflichtungserklärung festgelegten Ansatzverzichte auf Kapitalkosten für Fremdmittel weder teilweise noch vollständig zurückgenommen werden dürfen und solange gelten, bis für die Sozialwohnung das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ eintritt. Die Vorschrift dient dazu, dass Mieterhöhungen für die in Absatz 2 genannten Wohnungen zukünftig nicht mehr auf den „Abbau eines Ansatzverzichts auf Kapitalkosten für Fremdmittel“ oder den „Verzicht des Ansatzverzichts auf Kapitalkosten“ o.ä. gestützt werden dürfen, was bisherige Praxis ist.

Zu Absatz 6
Die Vorschrift ist an jene in Drucksache 19/1042, Artikel 1, Nummer 3 (§ 1a Verpflichtungsmiete), Absatz 1, angelehnt. Bei Verstoß gegen die Vorschrift kommt Artikel 1, Nummer 4 (§ 1b Bußgeldvorschriften) zur Anwendung.

Berlin, 6. September 2023

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