Wolters Kluwer Deutschland GmbH
Wolters-Kluwer-Straße 1• 50354 Hürth
Postvertriebsstück • 03227 • Entgelt bezahlt • Deutsche Post AG

Herausgeber:
Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz
Salzburger Straße 21–25, 10825 Berlin

Redaktion:
Salzburger Straße 21–25, 10825 Berlin
Telefon: 030/9013 3380, Telefax: 030/9013 2000
E-Mail: gvbl@senjustva.berlin.de
Internet: www.berlin.de/sen/justva

Verlag und Vertrieb:
Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Wolters-Kluwer-Straße 1, 50354 Hürth
Telefon: 02233/3760-7000, Telefax 02233/3760-7201
Kundenservice: Telefon 02631/801-2222,
E-Mail: info-wkd@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.com, www.wolterskluwer.de

Druck:
Druckhaus Tecklenborg, Siemensstraße 4, 48565 Steinfurt

Bezugspreis:
Vierteljährlich 18,65 € inkl. Versand und MwSt. bei sechswöchiger Kündigungsfrist zum Quartalsende. Im Bezugspreis ist die Mehrwertsteuer enthalten. Der angewandte Steuersatz beträgt 7% für das Printprodukt und 19% für die Online-Komponente.
Laufender Bezug und Einzelhefte durch den Verlag.
Preis dieses Heftes 1,60 €

Zweites Gesetz

zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

Vom 19. September 2023

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

Das Wohnraumgesetz Berlin vom 1. Juli 2011 (GVBl. S. 319), das zuletzt durch Artikel 44 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
   a) Die Angabe zum Ersten Abschnitt wird wie folgt gefasst:

      „Erster Abschnitt
      Anwendungsbereich, Verpflichtungsmiete,
      Ordnungswidrigkeiten, Mieterhöhungsverfahren,
      Kooperationsvertrag“.

   b) Die Angabe zu § 1 wird wie folgt gefasst:

      „§ 1 Anwendungsbereich“.

   c) Die Angabe zu § 1a wird wie folgt gefasst:

      „§ 1a Verpflichtungsmiete“.

   d) Nach der Angabe zu § 1a werden folgende Angaben eingefügt:

      „§ 1b Bußgeldvorschriften
      § 1c Mieterhöhungsverfahren“.

2. § 1 wird wie folgt gefasst:

   „§ 1
   Anwendungsbereich

   (1) Dieses Gesetz gilt für alle im Rahmen des sozialen Mietwohnungsneubaus (erster Förderweg) und der Eigenheimförderung errichteten Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gemäß § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) erstmals gefördert wurden.

   (2) Ausschließlich § 11a Absatz 4 gilt auch für solche Wohnungen, welche auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328) geändert worden ist, seit 2014 in Berlin erstmals öffentlich gefördert wurden.“

3. § 1a wird wie folgt gefasst:

   „§ 1a
   Verpflichtungsmiete

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

   (2) Die Verpflichtungsmiete ist 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 1 genannten Richtlinien,
   2. für die Wohnungsbauprogramme 1977 bis 1981 nach Ziffer 3.1 Absatz 4 der entsprechenden, in Absatz 1 genannten Richtlinien und
   3. für die Wohnungsbauprogramme 1982 bis 1986 nach Ziffer 3.1 Absatz 4 der entsprechenden, in Absatz 1 genannten Richtlinien.

   Eine Erhöhung der Verpflichtungsmiete auf Grund vollständiger oder teilweiser Aufhebung der in der Verpflichtungserklärung festgelegten Ansatzverzichte auf Kapitalkosten für Fremdmittel ist unzulässig. Bei der Ermittlung der Verpflichtungsmiete bleiben vertragliche Vereinbarungen mit dem Fördernehmer oder dessen Rechtsnachfolger und Entscheidungen des Landes Berlin nach dem Zeitpunkt der Bewilligung unberührt. Nach freiwilli-

ger vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der öffentlichen Aufwendungsdarlehen sind zusätzliche Ansatzverzichte auf Kapitalkosten für Fremdmittel nicht zu erbringen, soweit erst nach dem Zeitpunkt der Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen die vollständige Tilgung der Fremdmittel, die Umfinanzierung oder Umstellung auf das Restkapital oder die Ersetzung der Fremdmittel durch Eigenmittel erfolgt.“

4. Nach § 1a werden die folgenden §§ 1b und 1c eingefügt:

„§ 1b
Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Verpflichteter oder dessen Rechtsnachfolger entgegen der von ihm oder in seinem Auftrag ordnungsgemäß aufzustellenden, für die Berechnung der Miete zugrunde zu legenden Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Überlassung einer Wohnung ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach § 1a zulässig ist.

(2) Ordnungswidrig handelt ferner, wer in den Fällen des § 1a seinen Mitwirkungspflichten nach § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, in Verbindung mit § 32 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht nachkommt, insbesondere der zuständigen Stelle entsprechende Auskünfte nicht erteilt, keine Einsicht in Unterlagen gewährt oder die Einreichung von Unterlagen verweigert.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße pro Wohneinheit bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.

§ 1c
Mieterhöhungsverfahren

(1) Erhöht sich die Miete einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, um mindestens 10 Prozent oder innerhalb von vier Jahren um mindestens 15 Prozent, so kann der Mieter bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Monat, in dem die Mieterhöhungserklärung zugegangen ist (Überlegungsfrist), außerordentlich mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Erklärung kündigen. Kündigt der Mieter innerhalb dieser Frist das Mietverhältnis, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Andernfalls tritt die Mieterhöhung nach Ablauf der Überlegungsfrist ein.

(2) Rückwirkende Mieterhöhungen sind für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unwirksam. § 10 Absatz 2 Satz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 4 Absatz 8 Satz 2 der Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203), die zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) geändert worden ist, finden insoweit keine Anwendung.“

5. § 2 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „40“ durch die Angabe „55“ ersetzt.

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„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 einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1.“

bb) Die folgenden Sätze werden angefügt:

„Der in Satz 2 genannte Betrag erhöht sich am 1. April 2024 auf 16,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich und verändert sich sodann am 1. April eines jeden darauffolgenden 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 sich nach dem 1. April 2024 aus Satz 3 ergebenden Beträge sind im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.“

c) In Absatz 7 Satz 2 Buchstabe c wird die Angabe „40“ durch die Angabe „55“ ersetzt.

Artikel 2
Inkrafttreten

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

Berlin, den 19. September 2023

Die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
Cornelia Seibeld

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Regierende Bürgermeister
Kai Wegner