

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Erstes Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin**



Der Senat von Berlin  
- StadtWohn - IV A 28 -  
Tel.: 90139 - 4765

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über **Erstes Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin**

#### **A. Problem**

Seit 2011 steigt die Einwohnerzahl Berlins jährlich um 40.000 bis 50.000 Menschen. Dadurch sind zunehmend Anspannungen am Wohnungsmarkt entstanden. Vor allem die Angebotsmieten sind stark gestiegen, und es werden nur noch wenige Wohnungen zu Mieten angeboten, die auch für einkommensschwächere Haushalte bezahlbar sind. Zusätzlich wächst das Problem durch das Auslaufen von Förderbindungen und jährliche Mietanhebungen im sozialen Wohnungsbau. Im Vorgriff auf eine grundlegende Novellierung des Wohnraumgesetzes Berlin – WoG Bln sollen einzelne Regelungen im Rahmen des vorliegenden Gesetzentwurfes umgesetzt werden. Somit könnte bereits 2017 gesetzlich festgelegt werden, dass rückwirkende Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau in Berlin unzulässig bzw. unwirksam sind. Des Weiteren könnte durch Aufhebung des § 5 WoG Bln ein vorzeitiges Ende der Förderung bei Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben, verhindert werden, sodass die ursprünglichen Bindungsfristen erhalten blieben. Zudem könnte künftig bewirkt werden, dass nach einem Grundstückserwerb dessen Kaufpreis die ursprünglichen Gesamtkosten unterschreitet, in der Wirtschaftlichkeitsberechnung die niedrigeren Kaufpreise angesetzt werden. Konkret bedeutet dies, dass in derartigen Fällen der sogenannte „Einfrierungsgrundsatz“ nach § 4a Zweite Berechnungsverordnung wegfallen würde, welcher ursprünglich mieterschützend ist, in dieser konkreten Konstellation jedoch mit der ursprünglichen Intention des Gesetzgebers divergiert, da eine objektiv ungerechtfertigte Besserstellung zugunsten des Grundstückserwerbers entsteht. Schließlich könnte in § 2 Wohnraumgesetz Berlin die für den Mietzuschuss maßgebliche Bezugsgröße von Nettokalt- auf Bruttowarmmiete umgestellt werden, sodass mehr Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen einen Anspruch auf einen Mietzuschuss zur Sicherung einer tragbaren Miete im öffentlich geförderten Wohnungsbestand in Berlin hätten. Der in § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin geregelte Mietzuschuss für Sozialwohnungen im 1. Förderweg wurde bereits im Rahmen der Novellierung vom 24. November 2015 durch das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz neu gefasst und bezieht sich auf die Nettokaltmiete. Diese Regelung hat nicht zu der gewünschten Entlastung der betreffenden Haushalte geführt, da bisher nur ca. 8 % der potenziell berechtigten Haushalte einen Antrag auf Mietzuschuss gestellt haben.

## **B. Lösung**

Das Erste Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin ist ein Änderungsgesetz mit folgenden zwei Artikeln:

**Artikel 1:** Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin:

Durch Einfügen des „§ 1a Unwirksamkeit rückwirkender Mieterhöhungen“ in das WoG Bln werden künftig für Objekte des sozialen Wohnungsbaus in Berlin rückwirkende Mietanhebungen unterbunden.

Indem „§ 1b Aufwandsberechnung nach Grundstückserwerb“ in das WoG Bln aufgenommen wird, wird künftig der „Einfrierungsgrundsatz“ nach § 4a II. BV für die Fälle, in denen die Erwerbskosten unter den entsprechenden Beträgen der ehemaligen Gesamtkosten liegen, abgeschafft.

Die Aufhebung des § 5 WoG Bln bewirkt, dass künftig ein vorzeitiges Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben, verhindert wird.

Die Änderung der Bezugsgröße von Nettokalt- auf Bruttowarmmiete führt bei der Berechnung des Mietzuschusses nach § 2 WoG Bln zu einer Erhöhung, da sich die zumutbare Mietbelastung von 30 % des anrechenbaren Gesamteinkommens nicht auf die Nettokaltmiete, sondern auf die höhere Bruttowarmmiete bezieht. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die finanzielle Tragbarkeit der Wohnkosten für die Antragsberechtigten von den Gesamtkosten, mithin der Bruttowarmmiete abhängt. Auch wäre bspw. die Durchführung energetischer Sanierungen für die Antragsberechtigten kostenneutral. Bei den Haushalten, die bereits jetzt Mietzuschuss erhalten, kann sich im Einzelfall die Höhe des Zuschusses verdreifachen, da die vollständigen Nebenkosten vom Mietzuschuss abgedeckt werden. Zudem wird das Potenzial der Antragsberechtigten stärker ausgeschöpft, da es für mehr Haushalte attraktiv wird, einen Mietzuschussantrag zu stellen.

**Artikel 2** regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

## **C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung**

Die Regelungen des Änderungsgesetzes basieren auf den Richtlinien der Regierungspolitik für die Legislaturperiode 2016-2021 und nehmen aus gegebenem Anlass einzelne Punkte der geplanten Neufassung des WoG Bln vorweg. Insofern könnte alternativ auch das spätere Inkrafttreten der konstitutiven Neufassung abgewartet werden, mit der Folge, dass die Wirkungen der Regelungen dann später eintreten würden.

**Artikel 1** sichert insbesondere durch die Aufhebung des § 5 WoG Bln kurzfristig, dass der belegungsgebundene Bestand des sozialen Wohnungsbaus in Berlin gesichert wird. Durch die weitere Änderung des WoG Bln kann hinsichtlich der Unwirksamkeit von rückwirkenden Mieterhöhungen kurzfristig eine mieterschützende Maßnahme gesetzlich verankert werden. Schließlich bewirkt die Korrektur der Anwendung der §§ 4, 4a II. BV durch Änderung des WoG Bln, dass vom Gesetzgeber ursprünglich nicht vorgesehene Wirkungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bereinigt werden. Die Änderung der Bezugsgröße von Nettokalt- auf Bruttowarmmiete beim Mietzuschuss gem. § 2 WoG Bln führt bereits vor Inkrafttreten einer konstitutiven Neufassung des Wohnraumgesetzes Berlin zu einer nachhaltigen Erhöhung des Mietzuschusses und zu einer Erweiterung des Kreises der Antragsberechtigten.

**Artikel 2** gewährleistet, dass die in Artikel 1 genannten Regelungen in Kraft treten und zügig zur Anwendung gelangen können.

#### **D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter**

Das Erste Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin führt hinsichtlich der Umstellung der Bezugsgröße des Mietzuschusses von nettokalt auf bruttowarm dazu, dass die unterschiedliche Einkommensverteilung zwischen den Geschlechtern zu Gunsten des schlechter verdienenden Teils im sozialen Wohnungsbau in Berlin weitgehend ausgeglichen wird. Die weiteren Gesetzeswirkungen treten unabhängig vom Geschlecht der Gesetzesadressatinnen und -adressaten ein. Geschlechterdifferenzierte Auswirkungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

#### **E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen**

##### **a. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte:**

Für Mieterhaushalte von Sozialmietwohnungen, bei denen Mieten in der Vergangenheit unterhalb der rechtlich zulässigen Miete gefordert wurden, entfällt die Möglichkeit nachträglicher Mietzahlungen aufgrund rückwirkender Mieterhöhungen.

Für Mieterhaushalte von Sozialmietwohnungen, die unterhalb der ursprünglichen Gestehungskosten erworben werden, können nur die bei der Käuferin bzw. dem Käufer tatsächlich angefallenen Kosten bei der Berechnung der Kostenmiete zugrunde gelegt werden, sodass die maximal zulässige Miethöhe sich entsprechend reduziert (Reduzierung der Miete oder der Mieterhöhungsmöglichkeit).

Die Mietentlastung steigt durch die Erhöhung des Mietzuschusses. Im Einzelfall kann sich der Mietzuschuss bei derzeitigen Empfängerinnen und Empfängern deutlich erhöhen. Bei weiteren potenziellen Berechtigten entsteht eine Entlastung, soweit sie einen Antrag auf Mietzuschuss stellen.

##### **b. Kostenauswirkungen auf Wirtschaftsunternehmen:**

Eigentümerinnen und Eigentümer von Sozialmietwohnungen können soweit sie in der Vergangenheit keine Mieterhöhung verlangt haben, diese nicht mehr rückwirkend nachfordern (Gleichstellung zu Eigentümerinnen/Eigentümer von nicht gebundenen Wohnungen). Die Höhe der potenziellen Einnahmeeinbußen ist vom individuellen Einzelfall abhängig (rechtlich zulässige Miete sowie bisherige Mietforderungen).

Eigentümerinnen und Eigentümer, die Sozialmietwohnungen unterhalb der ursprünglichen Gestehungskosten erwerben, können nur die bei ihnen tatsächlich angefallenen Kosten bei der Berechnung der Kostenmiete zugrunde legen, sodass die maximal zulässige Miethöhe sich entsprechend reduziert (Reduzierung der Miete oder der Mieterhöhungsmöglichkeit). Die Höhe der Reduzierung ist vom individuellen Einzelfall abhängig (Kombination ursprüngliche Gestehungskosten/Kaufpreis).

#### **F. Gesamtkosten**

Der Gesetzentwurf ist in Bezug auf die neuen §§ 1a, 1b und die Aufhebung von § 5 ohne Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte.

In Bezug auf die Änderung des § 2 reichen aus derzeitiger Sicht die eingestellten Haushaltsmittel für 2017 von 35,5 Mio. Euro.  
Der Haushaltsmittelansatz 2016 von 26,4 Mio. Euro ist mit ca. 480.000 Euro nur minimal ausgeschöpft worden. Es wurden insgesamt nur ca. 1.400 Anträge gestellt.

Nach Prüfung und Überarbeitung der ursprünglich angenommenen Schätzgröße ist von einer Anzahl von ca. 14.000 – 17.000 potenziell antragsberechtigten Haushalten auszugehen.

In einer Stichprobe der letzten vierzig positiv beschiedenen Vorgänge wurde ein Mietzuschuss von durchschnittlich 84\* Euro mit Bezugsgröße Nettokaltmiete ermittelt. Der Mietzuschuss erhöht sich bei einer Bezugsgröße Bruttowarmmiete ohne Berücksichtigung einer Höchstgrenze auf durchschnittlich 245\* Euro. Unter Zugrundelegung dieses durchschnittlichen Mietzuschusses könnten bei einem Haushaltsmittelansatz von 35,5 Mio. Euro für 2017 ca. 12.000 Anträge positiv beschieden werden. Ein hoher Prozentsatz der potenziell antragsberechtigten Haushalte könnte positiv beschieden werden, ohne dass der für 2017 bereitgestellte Mittelansatz überzogen würde. Aus derzeitiger Sicht ist auch bei einer offensiv geführten zielgruppenbezogenen Öffentlichkeitsarbeit davon auszugehen, dass die bereitgestellten Haushaltsmittel für 2017 ausreichen.  
(\*aufgerundet auf volle Euro)

#### **G. Auswirkungen auf die Umwelt**

Auswirkungen auf die Umwelt sind hinsichtlich der Umstellung der für den Mietzuschuss maßgeblichen Bezugsgröße von Nettokalt- auf Bruttowarmmiete in § 2 WoG Bln sowie dem damit verbundenen konsequenten Wegfall einer Differenzierung nach Energieeffizienzklassen und in Ermangelung der Abschätzbarkeit eines etwaig daraus resultierenden veränderten Verbrauchsverhaltens bezüglich verhaltensabhängiger Betriebskosten derzeit nicht quantifizierbar bzw. nicht ersichtlich.

#### **H. 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.

#### **I. Zuständigkeit**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Der Senat von Berlin  
- StadtWohn - IV A 28 -  
Tel.: 90139 - 4765

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e  
- zur Beschlussfassung -

über Erstes Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

-----

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

### **Erstes Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin**

Vom

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

#### **Artikel 1**

#### **Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin**

Das Wohnraumgesetz Berlin vom 1. Juli 2011 (GVBl. S. 319), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. November 2015 (GVBl. 2015 S. 422) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a) Nach der Angabe zu § 1 werden folgende Angaben eingefügt:  
„§ 1a Unwirksamkeit rückwirkender Mieterhöhungen  
§ 1b Aufwandsberechnung nach Grundstückserwerb“.

- b) Die Angabe zu § 5 wird wie folgt gefasst:

„§ 5 (weggefallen) “.

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

### **„§ 1a**

#### **Unwirksamkeit rückwirkender Mieterhöhungen**

Rückwirkende Mieterhöhungen sind für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unwirksam. § 10 Absatz 2 Satz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, und § 4 Absatz 8 Satz 2 der Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204), die zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) geändert worden ist, finden insoweit keine Anwendung.

### **§ 1b**

#### **Aufwandsberechnung nach Grundstückserwerb**

Abweichend von § 4a der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist, sind nach dem Erwerb eines Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzusetzenden Gesamtkosten im Sinne des § 5 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Höhe des tatsächlich entrichteten Kaufpreises, zuzüglich höchstens 15 Prozent nachgewiesene Erwerbskosten im Sinne von Anlage 1 Nummer I.2. zu § 5 Absatz 5 der Zweiten Berechnungsverordnung, anzusetzen, sofern der Kaufpreis die in der ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsberechnung enthaltenen Gesamtkosten unterschreitet. Nach einem Erwerb im Sinne von Satz 1 werden die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Finanzierungsplan auszuweisenden Fremdmittel im Sinne von § 13 der Zweiten Berechnungsverordnung und Eigenleistungen im Sinne von § 15 der Zweiten Berechnungsverordnung nur in dem Verhältnis anerkannt, in dem der tatsächlich entrichtete Kaufpreis die ursprünglich ausgewiesenen Gesamtkosten unterschreitet und sich insoweit auch die laufenden Aufwendungen im Sinne von § 18 der Zweiten Berechnungsverordnung nach Erwerb mindestens im gleichen Verhältnis verringern. Überschreitet der Kaufpreis zuzüglich Erwerbskosten die bisherigen in der

Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesenen Gesamtkosten, so bleiben die bisherigen Gesamtkosten weiterhin maßgeblich.“

3. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„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.“

b) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Der Mietzuschuss darf die Hälfte der Bruttowarmmiete nicht übersteigen; in besonderen Härtefällen kann die zuständige Stelle hiervon eine Ausnahme machen.“

c) Absatz 3 Satz 3 wird aufgehoben.

d) Absatz 4 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die anrechnungsfähige Bruttowarmmiete ist bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich begrenzt.“

e) In Absatz 5 wird das Wort „Bruttokaltmiete“ durch das Wort „Bruttowarmmiete“ ersetzt.

f) Absatz 7 wird wie folgt gefasst:

„Ist ein Mietzuschuss vor dem 1. Juli 2017 bewilligt worden und liegt ein Teil des Bewilligungszeitraumes mindestens einen Tag vor dem 1. Juli 2017, so ist von Amts wegen über die Leistung des Mietzuschusses für den Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis zum Ende des bisherigen Bewilligungszeitraumes neu zu entscheiden. Ist bis spätestens einen Tag vor dem 1. Juli 2017 über einen Mietzuschussantrag noch nicht entschieden, so ist für die Zeit bis einen Tag vor dem 1. Juli 2017 nach dem bis dahin geltenden Recht und für die darauf folgende Zeit nach dem neuen Recht zu entscheiden. Über bereits abgelehnte Anträge, bei denen die Nettokaltmiete das anrechenbare Gesamteinkommen in Höhe von 30 Prozent nicht übersteigt, ist für den Zeitraum ab dem 1. Juli

2017 von Amts wegen auf Basis der Bruttowarmmiete neu zu entscheiden.  
Einzelheiten zum Verfahren werden durch Verwaltungsvorschriften der für das  
Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung bestimmt.“

4. § 5 wird aufgehoben.

## **Artikel 2**

### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am Tag nach der Verkündung in Kraft. Artikel  
1 Nummer 3 tritt am 1. Juli 2017 in Kraft.

## **A. Begründung**

### **a) Allgemeines**

Das Gesetz ist ein Änderungsgesetz mit folgenden zwei Artikeln:

- **Artikel 1:** Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin
- **Artikel 2:** Inkrafttreten

Die Gesetzesänderungen und die Regelung zum Inkrafttreten sind auf die  
Regelungsgegenstände

- Wohnungspolitik,
- Recht des Wohnungswesens sowie
- Recht der Wohnraumförderung

bezogen. Sie betreffen dabei Gegenstände, für deren rechtliche Regelung der  
Landesgesetzgeber unter Beachtung der jeweils einschlägigen Bundes- und EU-rechtlichen  
Rahmenbedingungen die volle Gesetzgebungskompetenz hat.

### **1. Allgemeine Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung**

Seit 2011 nimmt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Berlins jährlich um zwischen  
40.000 bis 50.000 Menschen zu und wird nach den Prognosen auch künftig stark zunehmen  
(Einwohnerprognose 2015-2030 mittlere Variante + 266.000 Personen/7,5 Prozent). Die in  
der hohen Attraktivität Berlins als Wohn- und Arbeitsort begründete Zuwanderung ist kurz-  
und mittelfristig mit erheblichen und sich deutlich verschärfenden Engpässen am  
Wohnungsmarkt verbunden.

Aufgrund der hinter dem Nachfrageanstieg zurückbleibenden Bautätigkeit ist der  
Wohnungslieferstand auf ein sehr geringes Niveau zurückgegangen (unter 2 %) und die  
Mieten sind stark gestiegen (Bestandsmieten gemäß Mietspiegel von 2005 auf 2015 um +  
30,1 % sowie Angebotsmieten von 2009 bis 2015 um + 51 %).

Der Berliner Wohnungsmarkt hat sich dadurch insgesamt zu einem angespannten  
Wohnungsmarkt im materiell-rechtlichen Sinne des § 556 d Absatz 2 BGB entwickelt, in dem  
die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen  
Bedingungen besonders gefährdet ist.

### **2. Bestand an Sozialmietwohnungen**

Der bis 1997 im Rahmen des sogenannten „Ersten Förderweges“ mit öffentlichen Mitteln im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderte Bestand des sozialen Mietwohnungsbaus geht stark zurück und damit dessen wohnungspolitische Wirksamkeit. Von 2006 bis 2016 reduzierte sich die Zahl der Sozialmietwohnungen um rund 85.000 Wohnungen auf noch rd. 116.200 Wohnungen am 1. Januar 2016. Davon entfielen rd. 19.800 auf Wohnungen in Objekten, 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 (Wohnungen ohne Anschlussförderung) sowie weitere rd. 96.400 öffentlich geförderte Wohnungen (Wohnungen mit Anschlussförderung). Dieser Sozialmietwohnungsbestand wird in den kommenden zehn Jahren um rd. 44.000 Wohnungen zurückgehen (2016 bis 2026 - 38%), wobei hierin ein möglicher Bindungswegfall aufgrund des bisherigen § 5 WoG Bln mangels Prognostizierbarkeit nicht eingerechnet ist (nur planmäßiges Bindungsende oder Auslaufen der sog. Nachwirkungsfrist).

Aufgrund des bisherigen § 5 Wohnraumgesetz, der im Falle des Eigentumsübergangs von Beständen ohne Anschlussförderungen ein sofortiges Ende der Bindung und eine Kappung der zulässigen Miete auf die ortsübliche Miete vorsieht, fielen bis 2015 2.700 Wohnungen aus der Belegungsbindung, weitere 800 Wohnungen kamen bis November 2016 hinzu. Da seit dem 1. Januar 2016 durch den Mietzuschuss nach § 2 Wohnraumgesetz Berlin für Haushalte mit geringem Einkommen auch die Finanzierbarkeit von Wohnungen ohne Anschlussförderung bzw. bei noch bestehenden hohen Kostenmieten weitgehend gesichert ist, ist die umfassende Aufrechterhaltung der Bindungen geboten und ein Sondertatbestand eines vom allgemeinen Bindungsrecht abweichenden vorzeitigen Bindungsendes nicht mehr erforderlich.

### **3. Mieterschutz bei Sozialmietwohnungsbeständen**

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Erlass der Rechtsvorschriften für den sozialen Wohnungsbau ein vom sozialen Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abgekoppeltes System der Mietpreisbildung und -sicherung entwickelt, wonach sich die Miete nach den laufenden Aufwendungen des Vermieters und nicht nach der am Wohnungsmarkt erzielbaren Vergleichsmiete bemisst (§ 8 Wohnungsbindungsgesetz vom 24.08.1965, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 09.11.2012, in Verbindung mit der Zweiten Berechnungsverordnung vom 17.10.1957, zuletzt geändert durch Art. 78 Absatz 2 Gesetz vom 23.11.2007, und der Neubaumietenverordnung 1970 vom 14.12.1970, zuletzt geändert durch Art. 4 Verordnung vom 25.11.2003). Hintergrund war die Erwartung, dass das Kostenmietrecht einen gegenüber der Mietgestaltung im freifinanzierten Wohnungsbau höheren Schutz der Mieter von Sozialwohnungen gegenüber Mietpreisanhebungen begründen würde.

Teile der Regelungen haben sich – auch aufgrund der besonderen Förderbedingungen sowie der sich stark verändernden Marktbedingungen in Berlin – als nicht hinreichend oder zielgerecht erwiesen. So hat der aus § 8a Abs. 3 WoBindG und § 4a Abs. 1 Satz 1 II. BV hergeleitete sog. „Einfrierungsgrundsatz“ vom Grundsatz her eine mieterschützende Funktion, da die Kostenmietberechnung auf die ursprünglichen Gesamtkosten „eingefroren“ wird, sodass „übliche“ Kostensteigerungen durch spätere baulichen Maßnahmen (ohne förderrechtliche Genehmigung) oder höhere Kaufpreise infolge von Immobilienwertsteigerung nicht zu mieterbelastenden Steigerungen der Kostenmiete führen. Aufgrund förderrechtlicher Veränderungen (insbesondere Wegfall der Anschlussförderung), besonderer Marktentwicklungen oder besonderem Verwertungsdruck bei (drohender) Insolvenz des Eigentümers gibt es jedoch Fälle, bei denen der Immobilienwert bzw. der Kaufpreis von Objekten unterhalb der ursprünglichen Gesamtkosten liegt. In diesen Fällen erzeugt der Einfrierungsgrundsatz einen gegenteiligen Effekt seiner eigentlichen Intention, indem der Erwerber oder die Erwerberin in der Kostenmietberechnung weiterhin die höheren früher festgestellten Gesamtkosten ansetzen darf, sodass die Kostenmiete höher als die

aktuellen tatsächlichen Kosten ist. Um die hergebrachte mieterschützende Intention des Einfrierungsgrundsatzes zu erreichen, ist in Fällen veränderter Immobilienmarktbedingungen eine entsprechende Anpassung der Kostenmietberechnung erforderlich.

Des Weiteren ist aufgrund der durch § 4 Abs. 8 Satz 2 Neubaumietenverordnung 1970 möglichen rückwirkenden Mieterhöhung eine Schlechterstellung von Mietern von Sozialwohnungen im Vergleich zum allgemeinen Mietrecht des BGB zu konstatieren. Die aufgrund der stärkeren Sozialbindung des mit öffentlichen Mitteln finanzierten Eigentums nur schwer zu rechtfertigende Schlechterstellung ist in Berlin zudem aufgrund der speziellen Bedingungen des Förderrechts und der Wohnungsmarktsituation mit besonderen Risiken für die Mieterhaushalte verbunden. Denn im sozialen Mietwohnungsbestand liegt die tatsächlich verlangte Miete (Ist-Miete) zumeist unterhalb der preisrechtlich zulässigen Miete und zwar Ende 2015 im Bestand mit Anschlussförderung durchschnittlich bei 6,11 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich gegenüber 6,73 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich rechtlich zulässiger Miete sowie im Bestand ohne Anschlussförderung bei 6,86 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich gegenüber 13,21 €/m<sup>2</sup> Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich rechtlich zulässiger Miete. Insbesondere bei Wohnungen ohne Anschlussförderung birgt die bisher bestehende Möglichkeit rückwirkender Mieterhöhungen das Risiko sehr hoher, nicht tragbarer nachträglicher Mietforderungen mit entsprechend großen Risiken für Verschuldungen der Mieterhaushalte oder den Verlust der Wohnung. Eine Gleichstellung der Sozialmieterhaushalte mit dem allgemeinen Mietrecht ist insoweit im Besonderen geboten.

#### **4. Mietzuschuss in Sozialwohnungen**

Die Umstellung der Bezugsgröße von Nettokalt- auf Bruttowarmmiete bei der Berechnung des Mietzuschusses soll sicherstellen, dass die konkrete Mietbelastung für Haushalte mit sehr geringem Einkommen tragbar bleibt. Damit wird die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus den Sozialwohnungen unterbunden. Die Umstellung führt gleichfalls dazu, dass energetische Sanierungen für die betroffenen Mieterinnen und Mieter nunmehr kostenneutral sind.

#### **5. Empfehlungen der Expertengruppe zum Sozialen Mietwohnungsbau**

Mit dem Beschluss des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes im November 2015 hat das Berliner Abgeordnetenhaus den Senat aufgefordert, Vorschläge für eine Reform des Kostenmietrechts vorzulegen und eine Expertengruppe einzusetzen (Entschließungsantrag vom 12.11.2015; Drucksache 17/2551), die Vorschläge für eine grundsätzliche Reform des sozialen Wohnungsbaus in Berlin erarbeiten sollte. Die Expertengruppe, die in Abstimmung der Fraktionen im Februar 2016 einberufen wurde, legte im Juli 2016 Reformvorschläge für drei Sofortmaßnahmen und sechs Reformoptionen vor, die teilweise gegeneinander abzuwägen waren.

Für eine grundsätzliche Reform des sozialen Wohnungsbaus bedarf es der Zusammenführung verschiedener Reformoptionen und der weiteren Prüfungen der Auswirkungen bei verschiedenen Förderkonstellationen - wie dies auch von der Expertengruppe im Rahmen der Reformvorschläge explizit gefordert wurde. Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf sollen Reformoptionen, die sich singular umsetzen lassen, aufgrund der Dringlichkeit schnellstmöglich in Kraft gesetzt werden.

#### **b) Einzelbegründung**

### **Zu Artikel 1:**

Artikel 1 betrifft Änderungen des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln).

### **Zu Nummer 1**

Im Wohnraumgesetz Berlin wird die vorangestellte Inhaltsübersicht um die neuen §§ 1a und 1b mit den Regelungen zur Unwirksamkeit rückwirkender Mieterhöhungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau und zur Aufwandsberechnung ergänzt sowie die Angabe zu § 5 entsprechend des Wegfalls der Norm gefasst.

### **Zu Nummer 2 (§ 1a)**

§ 1a bestimmt, dass abweichend von § 10 Absatz 2 Satz 3 Wohnungsbindungsgesetz und § 4 Absatz 8 Satz 2 Neubaumietenverordnung 1970 rückwirkende Mieterhöhungen unwirksam sind. Dies dient der Angleichung der Regelungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus an das Mietrecht des BGB. Dadurch wird die Schlechterstellung von Mietern von Sozialwohnungen beendet, die aufgrund der stärkeren Sozialbindung des mit öffentlichen Mitteln finanzierten Eigentums nur schwer gerechtfertigt werden kann. Die vorgesehene Unwirksamkeit rückwirkender Mieterhöhungen stellt keinen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht dar. Eine langfristige Unterfinanzierung des Objekts ist nicht zu befürchten, da Mieterhöhungen für die Zukunft weiterhin zulässig sind. Dies schafft für beide Parteien Rechtssicherheit und Planbarkeit. Lediglich Mietnachzahlungen zulasten des Mieters, die sonst noch rückwirkend geltend gemacht werden könnten, werden ausgeschlossen.

### **Zu Nummer 2 (§ 1b)**

§ 1b regelt, dass § 4a der Zweiten Berechnungsverordnung künftig für die Fälle keine Anwendung mehr findet, in denen bei einem Grundstückserwerb die Erwerbskosten unter den ehemaligen Gesamtkosten liegen, so dass sichergestellt wird, dass in der Wirtschaftlichkeitsberechnung die entsprechend geringeren aktuellen Kosten Berücksichtigung finden. Insofern wird der sogenannte „Einfrierungsgrundsatz“ abgeschafft. Satz 2 präzisiert im Hinblick auf einen Erwerbsfall nach Satz 1, dass sich infolge des verringerten Kaufpreises im gleichen Verhältnis auch die laufenden Aufwendungen hinsichtlich der Kapitalkosten zu verringern haben, da sich insoweit auch die im Finanzierungsplan auszuweisenden Fremdmittel und Eigenleistungen zu verringern haben. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass eine seitens des Gesetzgebers nicht geplante Umgehung der Absenkung der laufenden Aufwendungen bei neu im Finanzierungsplan auszuweisenden Fremdmitteln und Eigenleistungen möglich wäre. Satz 3 regelt schließlich, dass bei einem Kaufpreis, welcher die bisherigen Gesamtkosten überschreitet, keine neue Rechtsfolge eintritt.

Die Regelung gilt jedoch ausschließlich für solche Erwerbe, welche nach Inkrafttreten dieser Norm erfolgen. Eine Erstreckung der Regelung auf frühere Erwerbsvorgänge scheitert an der vom Bundesverfassungsgericht aus dem Grundsatz des Vertrauensschutzes entwickelten Grenze echter Rückwirkung von Gesetzen. Danach ist eine Rückbewirkung von Rechtsfolgen für in der Vergangenheit abgeschlossene Sachverhalte grundsätzlich unzulässig. Das Vertrauen des Bürgers in den Fortbestand von Regelungen, die einmal für schon abgewickelte Tatbestände gefunden worden waren, schließt eine nachträgliche Verschlechterung der Rechtslage prinzipiell aus. Bei den früheren Erwerbsvorgängen handelt es sich um bereits abgeschlossene Vorgänge, so dass die Erwerber insofern Vertrauensschutz genießen.

### **Zu Nummer 3 a)**

Im ersten Absatz wird die ursprüngliche Bezugsgröße Nettokaltmiete in Bruttowarmmiete geändert, auf die sich die 30 Prozent des anrechenbaren Einkommens beziehen. Diese Korrektur ist das zentrale Element der Änderung des § 2 WoG Bln.

Mit der Bezugsgröße Bruttowarmmiete sind alle Betriebskosten, die kalten und auch die warmen, wie Heizung und Warmwasser, unabhängig von ihrer Höhe, einbezogen. Die Differenzierung des Prozentsatzes des anrechenbaren Einkommens nach unterschiedlichen Energieeffizienzklassen ist daher nicht mehr erforderlich.

#### **Zu Nummer 3 b)**

In Extremfällen kann die Zahlung von sehr hohen Mietzuschüssen ungerechtfertigt sein, zum Beispiel, wenn Selbstständige ein Einkommen nachweisen, das unterhalb des Existenzminimums liegt und der Mietzuschuss daher mehr als die Hälfte der Bruttowarmmiete ausgleichen würde. Weil die Regelungen zum Mietzuschuss es nicht ermöglichen, den Antragsteller auf andere Leistungsträger zu verweisen (SGB II, SGB XII, Wohngeld), muss im Einzelfall die zuständige Stelle entscheiden, ob bei sehr hohen Mietzuschusszahlungen diese noch angemessen bzw. noch als Zuschuss zu qualifizieren sind oder in atypischen Konstellationen eine Ausnahme gemacht werden kann.

#### **Zu Nummer 3 c)**

Der Verweis auf die maßgeblichen Energieeffizienzklassen in § 2 Absatz 3 Satz 3 WoG Bln ist nunmehr obsolet, da eine Differenzierung nach Energieeffizienzklassen in der Neufassung von § 2 Absatz 1 Satz 2 WoG Bln entfällt.

#### **Zu Nummer 3 d)**

Die anrechnungsfähige Nettokaltmiete in der bisherigen Gesetzesformulierung ist auf Bruttowarmmiete zu ändern, da auch die Mieterhaushalte der Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung berechtigt sind, einen Mietzuschuss zu beantragen und sich die Änderung der Bezugsgröße auch auf diese Wohnungen bezieht. Der bisherige Höchstbetrag von 10 Euro, der sich auf die Nettokaltmiete bezieht, ist auf einen Betrag, der die kalten und warmen Betriebskosten umfasst, zu erhöhen. Aus der Vermieterbefragung für Sozialwohnungen in Berlin der IBB von 2015 ergibt sich ein Durchschnittssatz von 3,15 Euro (1,99 Euro qm/Monat kalte und 1,16 qm/ Monat warme) Betriebskosten. Um im Einzelfall höhere Heizkosten und künftige Betriebskostensteigerungen zu berücksichtigen, werden 4,00 Euro für kalte und warme Betriebskosten angesetzt. Weitere Regelungen verbleiben der konstitutiven Neufassung des Gesetzes vorbehalten.

#### **Zu Nummer 3 e)**

Die Bezugsgrößenänderung in Bruttowarmmiete gilt auch für Leistungsempfangende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch.

#### **Zu Nummer 3 f)**

Die bisherige Fassung von § 2 Absatz 7 WoG Bln sieht eine Begrenzung des Mietzuschusses auf monatlich 2,50 Euro pro Quadratmeter vor. Eine derartige Begrenzung ist im Zuge der Änderung der Bezugsgröße von Nettokalt- auf Bruttowarmmiete nicht vorgesehen. Dementsprechend entfällt die bisherige Regelung des § 2 Absatz 7 WoG Bln im Wege der Neufassung von Absatz 7.

Die nunmehr im neugefassten Absatz 7 entstandene Übergangsregelung gewährleistet, dass bewilligte Anträge ab Inkrafttreten der neuen Regelung einen Mietzuschuss auf Basis der Bruttowarmmiete erhalten. Noch nicht bewilligte Anträge erhalten ab Inkrafttreten der neuen Regelung einen Mietzuschuss auf Basis der Bruttowarmmiete und davor nach bisherigem Recht. Eine Neuentscheidung über bereits abgelehnte Anträge von Amts wegen, bei denen die Nettokaltmiete das anrechenbare Gesamteinkommen in Höhe von 30 % nicht übersteigt, stellt sicher, dass diese Haushalte ab Inkrafttreten der neuen Regelung

Mietzuschuss erhalten, soweit die Voraussetzungen dafür vorliegen und nachgewiesen werden.

#### **Zu Nummer 4 (Aufhebung § 5 WoG Bln)**

§ 5, welcher das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Objekten regelt, die keine Anschlussförderung erhalten haben, wird aufgehoben. Hierdurch wird nunmehr bei einem Grundstücksverkauf oder wirtschaftlichem Eigentumsübergang kein vorzeitiges Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mehr herbeigeführt. Die Wohnungen verbleiben somit auch in diesen Fällen in der Sozialbindung und bleiben als Sozialwohnungen dem Berliner Wohnungsmarkt erhalten.

#### **2. Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)**

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. Die Stichtagsregelung für das Inkrafttreten der Änderungen in der Mietzuschussregelung in § 2 WoG Bln ist in Bezug auf eine etwaige Rückbewirkung von Rechtsfolgen unschädlich, da die neuen Regelungen diesbezüglich ausschließlich begünstigend sind.

#### **B. Rechtsgrundlage**

Artikel 125a Grundgesetz  
Artikel 59 Absatz 2 Verfassung von Berlin

#### **C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen**

##### **a. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte:**

Für Mieterhaushalte in Sozialmietwohnungen, bei denen Mieten in der Vergangenheit unterhalb der rechtlich zulässigen Miete gefordert wurden, entfällt das Risiko nachträglicher Mietzahlungsverpflichtungen aufgrund rückwirkender Mieterhöhungen.

Für Mieterhaushalte in Sozialmietwohnungen, die unterhalb der ursprünglichen Gestehungskosten erworben werden, können nur die bei der Käuferin bzw. dem Käufer tatsächlich angefallenen Kosten bei der Berechnung der Kostenmiete zugrunde gelegt werden, sodass die maximal zulässige Miethöhe sich entsprechend reduziert (Reduzierung der Miete oder der Mieterhöhungsmöglichkeit).

Die Mietentlastung steigt durch die Erhöhung des Mietzuschusses. Im Einzelfall kann sich der Mietzuschuss bei derzeitigen Empfängerinnen und Empfängern deutlich erhöhen. Bei weiteren potenziellen Berechtigten entsteht eine Entlastung, soweit sie einen Antrag auf Mietzuschuss stellen.

##### **b. Kostenauswirkungen auf Wirtschaftsunternehmen**

Eigentümerinnen und Eigentümer von Sozialmietwohnungen können, soweit sie in der Vergangenheit keine Mieterhöhung verlangt haben, diese nicht mehr rückwirkend nachfordern (Gleichstellung mit Eigentümerinnen/Eigentümern von nicht gebundenen

Wohnungen). Die Einbuße an potenziellen Einnahmen ist vom individuellen Einzelfall abhängig (rechtlich zulässige Miete sowie bisherige Mietforderungen).

Eigentümerinnen und Eigentümer, die Sozialmietwohnungen unterhalb der ursprünglichen Gestehungskosten erwerben, können nur die bei ihnen tatsächlich angefallenen Kosten bei der Berechnung der Kostenmiete zugrunde legen, sodass die maximal zulässige Miethöhe sich entsprechend reduziert (Reduzierung der Miete oder der Mieterhöhungsmöglichkeit). Die Höhe der Reduzierung ist vom individuellen Einzelfall abhängig (Kombination ursprüngliche Gestehungskosten/Kaufpreis).

#### **D. Gesamtkosten**

Der Gesetzentwurf ist in Bezug auf die neuen §§ 1a, 1b und die Aufhebung von § 5 ohne Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte.

In Bezug auf die Änderung des § 2 reichen aus derzeitiger Sicht die eingestellten Haushaltsmittel für 2017 von 35,5 Mio. Euro.

Der Haushaltsmittelansatz 2016 von 26,4 Mio. Euro ist mit ca. 480.000 Euro nur minimal ausgeschöpft worden. Es wurden insgesamt nur ca. 1.400 Anträge gestellt.

Nach Prüfung und Überarbeitung der ursprünglich angenommenen Schätzgröße ist von einer Anzahl von ca. 14.000 – 17.000 potenziell antragsberechtigten Haushalten auszugehen.

In einer Stichprobe der letzten vierzig positiv beschiedenen Vorgänge wurde ein Mietzuschuss von durchschnittlich 84\* Euro mit Bezugsgröße Nettokaltmiete ermittelt. Der Mietzuschuss erhöht sich bei einer Bezugsgröße Bruttowarmmiete ohne Berücksichtigung einer Höchstgrenze auf durchschnittlich 245\* Euro. Unter Zugrundelegung dieses durchschnittlichen Mietzuschusses könnten bei einem Haushaltsmittelansatz von 35,5 Mio. Euro für 2017 ca. 12.000 Anträge positiv beschieden werden. Ein hoher Prozentsatz der potenziell antragsberechtigten Haushalte könnte positiv beschieden werden, ohne dass der für 2017 bereitgestellte Mittelansatz überzogen würde. Aus derzeitiger Sicht ist auch bei einer offensiv geführten zielgruppenbezogenen Öffentlichkeitsarbeit davon auszugehen, dass die bereitgestellten Haushaltsmittel für 2017 ausreichen.  
(\*aufgerundet auf volle Euro)

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

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

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

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

Unmittelbar durch das Gesetz entstehen keine zusätzlichen Einnahmen. Bezüglich der Ausgaben wird auf Punkt D. Gesamtkosten verwiesen.

##### **b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:**

Das Gesetz wirkt sich personalwirtschaftlich nicht aus.

## **G. Auswirkungen auf die Umwelt**

Auswirkungen auf die Umwelt sind hinsichtlich der Umstellung der für den Mietzuschuss maßgeblichen Bezugsgröße von Nettokalt- auf Bruttowarmmiete in § 2 WoG Bln sowie dem damit verbundenen konsequenten Wegfall einer Differenzierung nach Energieeffizienzklassen und in Ermangelung der Abschätzbarkeit eines etwaig daraus resultierenden veränderten Verbrauchsverhaltens bezüglich verhaltensabhängiger Betriebskosten derzeit nicht quantifizierbar bzw. nicht ersichtlich.

Berlin, den 09.05.2017

Der Senat von Berlin

Michael M ü l l e r  
.....  
Regierender Bürgermeister

Katrin L o m p s c h e r  
.....  
Senatorin für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Anlage zur Vorlage  
an das Abgeordnetenhaus

I Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Wohnraumgesetz Berlin

Alte Fassung	Neue Fassung
	<p data-bbox="804 504 1214 562"><u>§ 1a Unwirksamkeit rückwirkender Mieterhöhungen</u></p> <p data-bbox="804 593 1390 1019"><sup>1</sup>Rückwirkende Mieterhöhungen sind für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unwirksam. <sup>2</sup>§ 10 Absatz 2 Satz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, und § 4 Absatz 8 Satz 2 Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204), die zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) geändert worden ist, finden insoweit keine Anwendung.</p> <p data-bbox="804 1055 1190 1113"><u>§ 1b Aufwandsberechnung nach Grundstückserwerb</u></p> <p data-bbox="804 1144 1390 2045"><sup>1</sup>Abweichend von § 4a der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist, sind nach dem Erwerb eines Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzusetzenden Gesamtkosten im Sinne des § 5 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Höhe des tatsächlich entrichteten Kaufpreises, zuzüglich höchstens 15 Prozent nachgewiesene Erwerbskosten im Sinne von Anlage 1 Nummer I.2. zu § 5 Absatz 5 der Zweiten Berechnungsverordnung, anzusetzen, sofern der Kaufpreis die in der ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsberechnung enthaltenen Gesamtkosten unterschreitet. <sup>2</sup>Nach einem Erwerb im Sinne von Satz 1 werden die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Finanzierungsplan auszuweisenden Fremdmittel im Sinne von § 13 der Zweiten Berechnungsverordnung und Eigenleistungen im Sinne von § 15 der Zweiten Berechnungsverordnung nur in dem Verhältnis anerkannt, in dem der tatsächlich entrichtete Kaufpreis die ursprünglich ausgewiesenen Gesamtkosten unterschreitet und sich insoweit auch die laufenden Aufwendungen im Sinne von</p>

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

- (1) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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 Nettokaltmiete, der
- a) 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden bis Energieeffizienzklasse E,
  - b) 27 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse F,
  - c) 26 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse G oder
  - d) 25 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse H
- übersteigt.
- (2) <sup>1</sup>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.
- <sup>2</sup>In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.
- (3) <sup>1</sup>Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. <sup>2</sup>Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln. <sup>3</sup>Die maßgebliche Energieeffizienzklasse oder der Endenergiewert ist dem gültigen

§ 18 der Zweiten Berechnungsverordnung nach Erwerb mindestens im gleichen Verhältnis verringern. <sup>3</sup>Überschreitet der Kaufpreis zuzüglich Erwerbskosten die bisherigen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesenen Gesamtkosten, so bleiben die bisherigen Gesamtkosten weiterhin maßgeblich.

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

- (1) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Der Mietzuschuss darf die Hälfte der Bruttowarmmiete nicht übersteigen; in besonderen Härtefällen kann die zuständige Stelle hiervon eine Ausnahme machen.
- (2) <sup>1</sup>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.
- <sup>2</sup>In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.
- (3) <sup>1</sup>Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. <sup>2</sup>Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln.

Energieausweis für Wohngebäude nach Anlage 6 zu § 16 der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung zu entnehmen.

- (4) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Die anrechnungsfähige Nettokaltmiete wird bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 10 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 Bruttokaltmiete, 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) <sup>1</sup>Ein Mietzuschuss wird maximal in Höhe von monatlich 2,50 Euro pro Quadratmeter der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2 gewährt. <sup>2</sup>Der in Satz 1 genannte Betrag verändert sich am 1. April 2017 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. <sup>3</sup>Der jeweils geänderte Betrag ist jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.

(4) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Die anrechnungsfähige Bruttowarmmiete ist 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) <sup>1</sup>Ist ein Mietzuschuss vor dem 1. Juli 2017 bewilligt worden und liegt ein Teil des Bewilligungszeitraumes mindestens einen Tag vor dem 1. Juli 2017, so ist von Amts wegen über die Leistung des Mietzuschusses für den Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis zum Ende des bisherigen Bewilligungszeitraumes neu zu entscheiden. <sup>2</sup>Ist bis spätestens einen Tag vor dem 1. Juli 2017 über einen Mietzuschussantrag noch nicht entschieden, so ist für die Zeit bis einen Tag vor dem 1. Juli 2017 nach dem bis dahin geltenden Recht und für die darauf folgende Zeit nach dem neuen Recht zu entscheiden. <sup>3</sup>Über bereits abgelehnte Anträge, bei denen die Nettokaltmiete das anrechenbare Gesamteinkommen in Höhe von 30 Prozent nicht übersteigt, ist für den Zeitraum ab dem 1. Juli 2017 von Amts wegen auf Basis der Bruttowarmmiete neu zu entscheiden. <sup>4</sup>Einzelheiten zum Verfahren werden durch

- (8) <sup>1</sup>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.
- <sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend für diejenigen, die einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten haben. <sup>3</sup>Kommen diejenigen, die einen Mietzuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, so 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. <sup>4</sup>Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.
- (9) <sup>1</sup>Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Mietzuschuss zu erstatten. <sup>2</sup>Der zu erstattende Betrag ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. <sup>3</sup>Die Festsetzung soll, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.
- (10) <sup>1</sup>Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Der Übertragungsakt ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. <sup>4</sup>Der Private unterliegt insoweit den für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere dem Berliner Datenschutzgesetz und dem Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung. <sup>5</sup>Vorverfahren finden nicht statt.

Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung bestimmt.

- (8) <sup>1</sup>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.
- <sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend für diejenigen, die einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten haben. <sup>3</sup>Kommen diejenigen, die einen Mietzuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, so 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. <sup>4</sup>Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.
- (9) <sup>1</sup>Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Mietzuschuss zu erstatten. <sup>2</sup>Der zu erstattende Betrag ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. <sup>3</sup>Die Festsetzung soll, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.
- (10) <sup>1</sup>Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Der Übertragungsakt ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. <sup>4</sup>Der Private unterliegt insoweit den für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere dem Berliner Datenschutzgesetz und dem Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung. <sup>5</sup>Vorverfahren finden nicht statt.

**§ 5**

**Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“  
bei Objekten, die keine  
Anschlussförderung erhalten haben**

- (1) Bei mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen geförderten Objekten, deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren (Grundförderung) nach dem 31. Dezember 2002 ausläuft, endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“
1.  
im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks oder Erbbaurechts mit der Erteilung des Zuschlags;
  2.  
im Falle eines freihändigen Verkaufs im Zeitpunkt der wirksamen Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder der Wohnung auf den Erwerber;
  3.  
im Falle der Übertragung der Befugnis zur wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks oder der Wohnung auf einen Dritten, insbesondere durch Fälle der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums im Sinne des § 39 Absatz 2 Nummer 1 der Abgabenordnung, oder durch die Einräumung eines Nießbrauchsrechts oder einer Reallast;
  4.  
mit der Eintragung des Beitritts neuer Gesellschafter beziehungsweise eines Wechsels von Gesellschaftern einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister, sobald die Summe der Haftsummen aller nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beigetretenen Kommanditisten die Summe der Haftsummen jener Kommanditisten, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Gesellschafter der Kommanditgesellschaft waren, übersteigt;
  5.  
mit Eintragung der Auswechslung des Komplementärs einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister;
  6.  
mit der Veräußerung von mehr als 50 vom Hundert der Gesellschaftsanteile an der Komplementär-Gesellschaft einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden

**§ 5  
(weggefallen)**

Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, zu dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerber seine Rechte gegenüber der Komplementär-Gesellschaft erstmalig ausüben darf;

7.

in Fällen, die mit den Nummern 3 bis 5 wirtschaftlich gleich gelagert sind, insbesondere indem - ohne dass ein Wechsel des Verfügungsberechtigten an dem betreffenden Grundstück oder der betreffenden Wohnung eintritt - das überwiegende wirtschaftliche Interesse am Grundstücks- oder Wohnungseigentum oder der bestimmende Einfluss auf die Gesellschaft, die Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin ist, von den bisherigen Gesellschaftern auf Dritte, insbesondere neue Gesellschafter, übergeht.

(2) Der Verfügungsberechtigte hat die Investitionsbank Berlin in sämtlichen Fällen des Absatzes 1, insbesondere auch von Art und Umfang

1.

der Übertragung der Befugnis zur wirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks oder einer Wohnung oder

2.

des Übergangs des wirtschaftlichen Interesses am Grundstücks- oder Wohnungseigentum oder des bestimmenden Einflusses auf die Gesellschaft, die Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin ist, auf einen Dritten,

unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

(3) Liegt die verlangte Miete zum Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß Absatz 1 über der ortsüblichen Vergleichsmiete, so reduziert sich diese mit dem Eintreten des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Investitionsbank Berlin hat die Mieter entsprechend zu unterrichten.

±

## II Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln)</u> .....	25
§ 1 .....	25
§ 2 .....	26
§ 5 .....	27
2. <u>Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)</u> .....	28
§ 10 .....	28
3. <u>Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970)</u> .....	29
§ 4 .....	29
4. <u>Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)</u> .....	30
§ 4 .....	30
§ 4a .....	31
5. ....	
<u>Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)</u> .....	32
§ 9 .....	32
§ 20 .....	32
§ 21 .....	32
§ 22 .....	36
§ 23 .....	37
§ 24 .....	37
6. ....	
<u>Energieeinsparverordnung (EnEV)</u> .....	38
§ 16 .....	39

### **1. Wohnraumgesetz Berlin**

Wohnraumgesetz Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juli 2011 (GVBl. S. 319), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. November 2015 (GVBl. 2015 S. 422) geändert worden ist

## § 1

### Kündigungs- und Überlegungsfrist bei Mieterhöhungen

Erhöht sich die Miete einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, um mindestens 10 vom Hundert oder innerhalb von vier Jahren um mindestens 15 vom Hundert, 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

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

(1) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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 Nettokaltmiete, der

- a) 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden bis Energieeffizienzklasse E,
- b) 27 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse F,
- c) 26 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse G oder
- d) 25 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse H übersteigt.

(2) <sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.

(3) <sup>1</sup>Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. <sup>2</sup>Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln. <sup>3</sup>Die maßgebliche Energieeffizienzklasse oder der Endenergiewert ist dem gültigen Energieausweis für Wohngebäude nach Anlage 6 zu § 16 der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung zu entnehmen.

(4) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Die anrechnungsfähige

Nettokaltmiete wird bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 10 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 Bruttokaltmiete, 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) <sup>1</sup>Ein Mietzuschuss wird maximal in Höhe von monatlich 2,50 Euro pro Quadratmeter der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2 gewährt. <sup>2</sup>Der in Satz 1 genannte Betrag verändert sich am 1. April 2017 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. <sup>3</sup>Der jeweils geänderte Betrag ist jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.

(8) <sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend für diejenigen, die einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten haben.

<sup>3</sup>Kommen diejenigen, die einen Mietzuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, so 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. <sup>4</sup>Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.

(9) <sup>1</sup>Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Mietzuschuss zu erstatten. <sup>2</sup>Der zu erstattende Betrag ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. <sup>3</sup>Die Festsetzung soll, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.

(10) <sup>1</sup>Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Der Übertragungsakt ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. <sup>4</sup>Der Private unterliegt insoweit den für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere dem Berliner Datenschutzgesetz und dem Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung. <sup>5</sup>Vorverfahren finden nicht statt.

## § 5

### **Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben**

(1) Bei mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwandshilfen geförderten Objekten, deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren (Grundförderung) nach dem 31. Dezember 2002 ausläuft, endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“

1. im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks oder Erbbaurechts mit der Erteilung des Zuschlags;

2. im Falle eines freihändigen Verkaufs im Zeitpunkt der wirksamen Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder der Wohnung auf den Erwerber;
  3. im Falle der Übertragung der Befugnis zur wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks oder der Wohnung auf einen Dritten, insbesondere durch Fälle der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums im Sinne des § 39 Absatz 2 Nummer 1 der Abgabenordnung, oder durch die Einräumung eines Nießbrauchrechts oder einer Reallast;
  4. mit der Eintragung des Beitritts neuer Gesellschafter beziehungsweise eines Wechsels von Gesellschaftern einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister, sobald die Summe der Haftsummen aller nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beigetretenen Kommanditisten die Summe der Haftsummen jener Kommanditisten, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Gesellschafter der Kommanditgesellschaft waren, übersteigt;
  5. mit Eintragung der Auswechslung des Komplementärs einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister;
  6. mit der Veräußerung von mehr als 50 vom Hundert der Gesellschaftsanteile an der Komplementär-Gesellschaft einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, zu dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerber seine Rechte gegenüber der Komplementär-Gesellschaft erstmalig ausüben darf;
  7. in Fällen, die mit den Nummern 3 bis 5 wirtschaftlich gleich gelagert sind, insbesondere indem – ohne dass ein Wechsel des Verfügungsberechtigten an dem betreffenden Grundstück oder der betreffenden Wohnung eintritt – das überwiegende wirtschaftliche Interesse am Grundstücks- oder Wohnungseigentum oder der bestimmende Einfluss auf die Gesellschaft, die Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin ist, von den bisherigen Gesellschaftern auf Dritte, insbesondere neue Gesellschafter, übergeht.
- (2) Der Verfügungsberechtigte hat die Investitionsbank Berlin in sämtlichen Fällen des Absatzes 1, insbesondere auch von Art und Umfang
1. der Übertragung der Befugnis zur wirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks oder einer Wohnung oder
  2. des Übergangs des wirtschaftlichen Interesses am Grundstücks- oder Wohnungseigentum oder des bestimmenden Einflusses auf die Gesellschaft, die Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin ist, auf einen Dritten, unverzüglich schriftlich zu unterrichten.
- (3) Liegt die verlangte Miete zum Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß Absatz 1 über der ortsüblichen Vergleichsmiete, so reduziert sich diese mit dem Eintreten des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Investitionsbank Berlin hat die Mieter entsprechend zu unterrichten.

## **2. Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)**

Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. November 2012 (BGBl. I S. 2291) geändert worden ist

## § 10

### **Einseitige Mieterhöhung**

(1) Ist der Mieter nur zur Entrichtung eines niedrigeren als des nach diesem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, dass das Entgelt um einen bestimmten Betrag, bei Umlagen um einen bestimmbaren Betrag, bis zur Höhe des zulässigen Entgelts erhöht werden soll. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist. Der Berechnung der Kostenmiete ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen. An Stelle einer Wirtschaftlichkeitsberechnung kann auch eine Zusatzberechnung zu der letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder, wenn das zulässige Entgelt von der Bewilligungsstelle auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt worden ist, eine Abschrift der Genehmigung beigelegt werden. Hat der Vermieter seine Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.

(2) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. Wird die Erklärung bereits vor dem Zeitpunkt abgegeben, von dem an das erhöhte Entgelt nach den dafür maßgebenden Vorschriften zulässig ist, so wird sie frühestens von diesem Zeitpunkt an wirksam. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ist der Erklärung ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder die Genehmigung der Bewilligungsstelle beigelegt, so hat der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gewähren.

(4) Dem Vermieter steht das Recht zur einseitigen Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung der Miete durch ausdrückliche Vereinbarung mit dem Mieter oder einem Dritten ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt.

### **3. Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970)**

Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204), die zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) geändert worden ist

## § 4

### **Erhöhung der Kostenmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen**

1) Erhöht sich nach der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen auf Grund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder wird durch Gesetz oder Rechtsverordnung ein höherer Ansatz für laufende Aufwendungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugelassen, so kann der Vermieter eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen. Die sich ergebende erhöhte Durchschnittsmiete bildet vom Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen an die Grundlage der Kostenmiete.

(2) Ist bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, die Erhöhung der laufenden Aufwendungen vor der Anerkennung der Schlussabrechnung, spätestens jedoch vor Ablauf von zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen eingetreten, so erhöht sich die Durchschnittsmiete nach Absatz 1 nur, wenn oder

soweit die Bewilligungsstelle deren Erhöhung genehmigt hat. Die Bewilligungsstelle hat die Erhöhung zu genehmigen, soweit sie sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Rahmen des Absatzes 1 ergibt. Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen, längstens jedoch drei Monate vor Stellung eines Antrags mit prüffähigen Unterlagen zurück. Ist eine Genehmigung nicht erteilt worden, so darf die Erhöhung der laufenden Aufwendungen auch bei einer späteren Ermittlung der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.

(3) (weggefallen)

(4) Soweit aus öffentlichen Mitteln gewährte Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, insbesondere Zinszuschüsse, aus Gründen, die der Vermieter zu vertreten hat, vor Ablauf des Bewilligungszeitraums nicht mehr oder nur in verminderter Höhe gewährt werden, tritt nach Ablauf des Bewilligungszeitraums eine entsprechende Erhöhung der Durchschnittsmiete ein. Der Vermieter hat es auch zu vertreten, wenn er vor Ablauf des Bewilligungszeitraums auf die Fortgewährung der in Satz 1 bezeichneten Darlehen oder Zuschüsse verzichtet.

(5) Hat sich die Durchschnittsmiete nach den Absätzen 1 bis 4 erhöht, so erhöhen sich die zulässigen Einzelmieten entsprechend ihrem bisherigen Verhältnis zur Durchschnittsmiete. § 3 Abs. 3 Satz 2 gilt entsprechend.

(6) Soweit eine Erhöhung der laufenden Aufwendungen auf Umständen beruht, die nur in der Person einzelner Mieter begründet sind und nicht sämtliche Wohnungen betreffen, tritt eine Erhöhung der Durchschnittsmiete und der Einzelmieten nach den Absätzen 1 und 5 nicht ein. Für die betroffenen Wohnungen ist vom Zeitpunkt der Erhöhung an neben der Einzelmiete ein Zuschlag zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 zulässig. Die Vorschriften des Absatzes 2 gelten sinngemäß. Bei Wohnungen, die nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau gefördert worden sind, ist ein Zuschlag entsprechend Satz 1 bis 3 auch zulässig, soweit die Erhöhung der laufenden Aufwendungen darauf beruht, dass die als Darlehen gewährten Mittel nach dem 24. Juli 1982 gemäß § 16 des Wohnungsbindungsgesetzes zurückgezahlt, jedoch nur einzelne Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit von der Zweckbindung der Bergarbeiterwohnungen unbefristet freigestellt worden sind.

(7) Die Durchführung einer zulässigen Mieterhöhung gegenüber dem Mieter sowie der Zeitpunkt, von dem an sie wirksam wird, bestimmt sich nach § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes, soweit nichts anderes vereinbart ist. Bei der Erläuterung der Mieterhöhung sind die Gründe anzugeben, aus denen sich die einzelnen laufenden Aufwendungen erhöht haben, und die auf die einzelnen laufenden Aufwendungen fallenden Beträge. Dies gilt auch, wenn die Erklärung der Mieterhöhung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt ist.

(8) Ist die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart, so gilt für die Durchführung einer Mieterhöhung § 10 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes entsprechend. Auf Grund einer Vereinbarung gemäß Satz 1 darf der Vermieter eine zulässige Mieterhöhung wegen Erhöhung der laufenden Aufwendungen nur für einen zurückliegenden Zeitraum seit Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres nachfordern; für einen weiter zurückliegenden Zeitraum kann eine zulässige Mieterhöhung jedoch dann nachgefordert werden, wenn der Vermieter die Nachforderung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, erst nach dem Ende des auf die Erhöhung der laufenden Aufwendungen folgenden Kalenderjahres geltend machen konnte und sie innerhalb von drei Monaten nach Wegfall der Gründe geltend macht. Auf Grund von Zinserhöhungen nach den §§ 18a bis 18f des Wohnungsbindungsgesetzes ist eine Mieterhöhung für einen zurückliegenden Zeitraum nicht zulässig.

#### **4. Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)**

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

## **§ 4**

### **Maßgebende Verhältnisse für die Aufstellung der Berechnung**

(1) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde zu legen, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen aufzustellen, die beim Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel bestehen. Haben sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung der öffentlichen Mittel geändert, so kann die Bewilligungsstelle der Bewilligung die geänderten Verhältnisse zugrunde legen; sie hat sie zugrunde zu legen, wenn der Bauherr es beantragt.

(2) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zugrunde gelegt worden, wohl aber eine ähnliche Berechnung oder eine Berechnung der Gesamtkosten und Finanzierungsmittel, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen aufzustellen, die der Bewilligung auf Grund dieser Berechnung zugrunde gelegt worden sind; soweit dies nicht geschehen ist, ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen aufzustellen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bestanden haben.

(3) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Berechnung der in Absatz 2 bezeichneten Art nicht zugrunde gelegt worden, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen aufzustellen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bestanden haben.

(4) Im steuerbegünstigten Wohnungsbau ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen bei Bezugsfertigkeit aufzustellen.

## **§ 4a**

### **Berücksichtigung von Änderungen bei Aufstellung der Berechnung**

(1) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegt worden, so sind die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufenden Aufwendungen, die bei der Bewilligung auf Grund dieser Berechnung zugrunde gelegt worden sind, in eine spätere Wirtschaftlichkeitsberechnung zu übernehmen, es sei denn, dass

1.

sie sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel geändert haben und ein anderer Ansatz in dieser Verordnung vorgeschrieben ist oder

2.

nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel bauliche Änderungen vorgenommen worden sind und ein anderer Ansatz in dieser Verordnung vorgeschrieben oder zugelassen ist oder

3.

laufende Aufwendungen nicht oder nur in geringerer Höhe, als in dieser Verordnung vorgeschrieben oder zugelassen ist, in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist oder

4.

der Ansatz von laufenden Aufwendungen nach dieser Verordnung nicht mehr oder nur in geringerer Höhe zulässig ist.

In den Fällen der Nummern 3 und 4 bleiben die Gesamtkosten und die Finanzierungsmittel unverändert. Nummer 3 ist erst nach dem Ablauf von 6 Jahren seit der Bezugsfertigkeit der Wohnungen anzuwenden, es sei denn, dass eine andere Frist bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel vereinbart worden ist.

(2) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zugrunde gelegt worden, wohl aber eine ähnliche Berechnung oder eine Berechnung der Gesamtkosten und Finanzierungsmittel, so gilt Absatz 1 entsprechend, soweit bei der Bewilligung auf Grund dieser Berechnung Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufende Aufwendungen zugrunde gelegt worden sind; im Übrigen gilt Absatz 3 entsprechend.

(3) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Berechnung der in Absatz 2 bezeichneten Art nicht zugrunde gelegt worden und haben sich die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufenden Aufwendungen nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel geändert oder sind danach bauliche Änderungen vorgenommen worden, so dürfen diese Änderungen nur berücksichtigt werden, soweit es sich bei entsprechender Anwendung der Vorschriften dieser Verordnung, die die Änderung von Gesamtkosten, Finanzierungsmitteln oder laufenden Aufwendungen oder die bauliche Änderungen zum Gegenstand haben, ergibt.

(4) Haben sich im steuerbegünstigten Wohnungsbau die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufenden Aufwendungen nach der Bezugsfertigkeit geändert oder sind bauliche Änderungen vorgenommen worden, so dürfen diese Änderungen nur berücksichtigt werden, soweit es in dieser Verordnung vorgeschrieben oder zugelassen ist.

(5) Soweit eine Berücksichtigung geänderter Verhältnisse nach dieser Verordnung nicht zulässig ist, bleiben die Verhältnisse im Zeitpunkt nach § 4 maßgebend.

## **5. Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)**

Wohnraumförderungsgesetz 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.

### **§ 9**

#### **Einkommensgrenzen**

(1) <sup>1</sup>Die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Einkommen die Grenzen für das jährliche Einkommen, die in Absatz 2 bezeichnet oder von den Ländern nach Absatz 3 abweichend festgelegt sind, nicht überschreiten. <sup>2</sup>Bei der Ermittlung des Einkommens sind die §§ 20 bis 24 anzuwenden.

(2) <sup>1</sup>Die Einkommensgrenze beträgt:

für einen Einpersonenhaushalt	12 000 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	18 000 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4 100 Euro.

<sup>2</sup>Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 für jedes Kind um weitere 500 Euro.

(3) <sup>[2]</sup> <sup>1</sup>Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung von den in Absatz 2 bezeichneten Einkommensgrenzen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen insbesondere

1.zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung,

2.im Rahmen der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum oder

3.zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Abweichungen festzulegen. <sup>2</sup>Die Landesregierungen können diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

## **§ 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 Produktionsaufgaberente 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-, Einschränkungs-, 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.

## **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.

## **6. Energieeinsparverordnung (EnEV)**

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist.

### **§ 16**

#### **Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen**

(1) Wird ein Gebäude errichtet, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm, wenn er zugleich Eigentümer des Gebäudes ist, oder dem Eigentümer des Gebäudes ein Energieausweis nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt und der Energieausweis oder eine Kopie hiervon übergeben wird. Die Ausstellung und die Übergabe müssen unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen. Die Sätze 1 und 2 sind entsprechend anzuwenden, wenn unter Anwendung des § 9 Absatz 1 Satz 2 für das gesamte Gebäude Berechnungen nach § 9 Absatz 2 durchgeführt werden. Der Eigentümer hat den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

(2) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 vorzulegen; die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Findet keine Besichtigung statt, hat der Verkäufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 dem potenziellen Käufer unverzüglich vorzulegen; der Verkäufer muss den Energieausweis oder eine Kopie hiervon spätestens unverzüglich dann vorlegen, wenn der potenzielle Käufer ihn hierzu auffordert. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Die Sätze 1 bis 3 sind entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

(3) Der Eigentümer eines Gebäudes, in dem sich mehr als 500 Quadratmeter oder nach dem 8. Juli 2015 mehr als 250 Quadratmeter Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr befinden, der auf behördlicher Nutzung beruht, hat dafür Sorge zu tragen, dass für das Gebäude ein

Energieausweis nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 ausgestellt wird. Der Eigentümer hat den nach Satz 1 ausgestellten Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen. Wird die in Satz 1 genannte Nutzfläche nicht oder nicht überwiegend vom Eigentümer selbst genutzt, so trifft die Pflicht zum Aushang des Energieausweises den Nutzer. Der Eigentümer hat ihm zu diesem Zweck den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Zur Erfüllung der Pflicht nach Satz 1 ist es ausreichend, von einem Energiebedarfsausweis nur die Seiten 1 und 2 nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 und von einem Energieverbrauchsausweis nur die Seiten 1 und 3 nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 auszuhängen; anstelle des Aushangs eines Energieausweises nach dem Muster der Anlage 7 kann der Aushang auch nach dem Muster der Anlage 8 oder 9 vorgenommen werden.

(4) Der Eigentümer eines Gebäudes, in dem sich mehr als 500 Quadratmeter Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr befinden, der nicht auf behördlicher Nutzung beruht, hat einen Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen, sobald für das Gebäude ein Energieausweis vorliegt. Absatz 3 Satz 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

(5) Auf kleine Gebäude sind die Vorschriften dieses Abschnitts nicht anzuwenden. Auf Baudenkmäler sind die Absätze 2 bis 4 nicht anzuwenden.