

2762

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Wohnraumsicherungsgesetz

Der Senat von Berlin
- Stadt - IV A -
Tel.: 90173 3800

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Wohnraumsicherungsgesetz

A. Problem

Berlin ist weiterhin eine Stadt mit großer Anziehungskraft für Menschen aus Europa und aus anderen Teilen der Welt. Viele möchten hier leben, arbeiten und ihr Zuhause finden. Gleichzeitig stellt der bezahlbare Wohnraum die zentrale soziale Herausforderung dieser wachsenden Metropole dar. Im Jahr 2023 verzeichnete Berlin einen Bevölkerungszuwachs von 26.951 Personen (+0,7 %) und erreichte damit wieder das vorpandemische Wachstumstempo. Ende 2023 lebten insgesamt 3.782.202 Menschen in der Bundeshauptstadt, was einem Zuwachs von 312.353 Personen beziehungsweise 9 % in den letzten zehn Jahren entspricht. Auch für die Zukunft ist ein weiteres Wachstum zu erwarten. Prognosen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gehen bis 2040 von einem Anstieg der Bevölkerung um weitere 5 % aus.

B. Lösung

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, sehen die Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 des Berliner Senats die Verabschiedung eines Berliner Wohnraumsicherungsgesetzes vor. Der Entwurf verfolgt einen integrierten Ansatz als Artikelgesetz, mit dem insgesamt drei bestehende Gesetze angepasst werden sollen: das

Wohnraumgesetz Berlin, das Wohnungsaufsichtsgesetz sowie das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz.

Artikel 1 stärkt das Wohnraumgesetz Berlin, um die Regelungen zum sozialen Wohnungsbau konsequenter und zielgerichteter wirken zu lassen und den Schutz der Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen zu verbessern.

Artikel 2 passt das Wohnungsaufsichtsgesetz an, um die Anwendung und Durchsetzung von behördlichen Anordnungen, Ersatzvornahmen und Treuhänderschaft für den Vollzug zu verbessern. Weitere Änderungen dienen der Klarstellung bzw. der Harmonisierung mit Regelungen anderer Bundesländer.

Artikel 3 sieht Änderungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vor, mit denen die Anwendung und Durchsetzung von behördlichen Anordnungen, Ersatzvornahmen und Treuhänderschaft verschärft werden.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Keine.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine.

F. Gesamtkosten

Es sind keine unmittelbaren Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und auf Wirtschaftsunternehmen erkennbar.

Durch die Erhöhung des Maximalrahmens der Geldbußen beim Wohnungsaufsichtsgesetz können die Wohnungsaufsichtsämter höhere Geldbußen verhängen; die realisierten Einnahmen kommen den Bezirkshaushalten zugute.

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

H. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Keine.

I. _____ Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Der Senat von Berlin
- Stadt IV A -
Tel.: 90173 3800

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über Wohnraumsicherungsgesetz

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Wohnraumsicherungsgesetz

Vom ...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

Artikel 1	Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin
Artikel 2	Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes
Artikel 3	Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes
Artikel 4	Inkrafttreten

Artikel 1 **Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin**

Das Wohnraumgesetz Berlin vom 1. Juli 2011 (GVBl. S. 319), das zuletzt durch Gesetz vom 16. Oktober 2025 (GVBl. S. 534) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu § 5 wie folgt gefasst:

„§ 5 Untervermietung“.

2. § 1 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 5 Absatz 1 und 4, § 11a Absatz 2 Satz 2 und Absatz 5 gelten auch für solche Wohnungen, welche auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328) geändert worden ist, seit 2014 in Berlin erstmals öffentlich gefördert wurden. § 5 Absatz 2 gilt nur für solche Wohnungen.“

3. In § 1c Absatz 1 Satz 1 werden das Wort „dritten“ durch das Wort „sechsten“ und das Wort „sechsten“ durch das Wort „neunten“ ersetzt.

4. § 5 wird wie folgt gefasst:

„§ 5 Untervermietung

(1) Der Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung ist verpflichtet, nach Abschluss eines Untermietverhältnisses dem Verfügungsberechtigten oder einem berechtigten Vertreter innerhalb eines Monats nach Abschluss des Untermietverhältnisses eine Abschrift des Untermietvertrages und des Wohnberechtigungsscheins des Untermieters auszuhändigen. Der Verfügungsberechtigte hat die Untervermietung einer öffentlich geförderten Wohnung sowie die aktuelle Miethöhe des Hauptmietverhältnisses innerhalb von zwei Monaten ab der Kenntnismahme von der Untervermietung dem zuständigen Bezirksamt unter Vorlage einer Abschrift des Untermietvertrages und des Wohnberechtigungsscheins des Untermieters schriftlich anzuzeigen. Nach Beendigung des Untermietverhältnisses hat der Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung den Auszug des Untermieters dem Verfügungsberechtigten unverzüglich anzuzeigen, sodann hat der Verfügungsberechtigte innerhalb eines Monats eine Freianzeige beim zuständigen Bezirksamt vorzunehmen.

(2) Teil 2 Abschnitt 3 des Wohnraumförderungsgesetzes zur Begründung und Sicherung von Belegungs- und Mietbindungen gilt sinngemäß für den Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung, wenn dieser die Wohnung ganz oder anteilig untervermietet.

(3) Abweichend von § 21 Absatz 1 Satz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes gelten die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes auch für den Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung, wenn dieser die Wohnung ganz oder anteilig untervermietet. Abweichend von § 31 Absatz 1 Satz 1 der Neubaumietenverordnung 1970 darf die Miete für den untervermieteten Teil den Betrag nicht übersteigen, der nach der für die Wohnung zulässigen Einzelmiete oder Vergleichsmiete anteilig auf die untervermietete Wohnfläche entfällt.

(4) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. seinen Informationspflichten nach Absatz 1 nicht nachkommt,
2. entgegen
 - a) Absatz 2 in Verbindung mit § 27 Absatz 1 Satz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes,
 - b) Absatz 2 in Verbindung mit § 28 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes,
 - c) Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 bis 5 des Wohnungsbindungsgesetzes oder den nach § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes erlassenen Vorschriften oder
 - d) Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit § 1a und den §§ 8 bis 9 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie den Teilen II und IV der Neubaumietenverordnung 1970eine Wohnung oder Teile dieser Wohnung zum Gebrauch überlässt,
3. entgegen
 - a) Absatz 2 in Verbindung mit § 27 Absatz 7 Satz 1 Nummer 3 des Wohnraumförderungsgesetzes oder
 - b) Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit § 7 Absatz 3 Satz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 27 Absatz 7 Satz 1 Nummer 3 des Wohnraumförderungsgesetzeseine Wohnung oder Teile dieser Wohnung anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert oder
4. entgegen Absatz 2 in Verbindung mit § 28 Absatz 4 des Wohnraumförderungsgesetzes eine dort genannte Leistung fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 mit einer Geldbuße bis zu zweitausendfünfhundert Euro, in den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 Buchstabe a und c und Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.“

5. § 11a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird das Wort „zwölften“ durch die Angabe „fünfzehnten“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „fünfzehnten“ durch die Angabe „sechzehnten“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Werden Darlehen auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen einer Förderzusage zurückgezahlt, so bleiben die Bindungen abweichend von § 29 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 des Wohnraumförderungsgesetzes bis zu ihrem in der Förderzusage bestimmten Ende, längstens jedoch bis zum Ablauf des sechzehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung bestehen.“

Artikel 2 **Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes**

Das Wohnungsaufsichtsgesetz in der Fassung vom 3. April 1990 (GVBl. S. 1081), das zuletzt durch Gesetz vom 7. April 2020 (GVBl. S. 249) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird nach den Wörtern „diese Arbeiten“ das Wort „unverzüglich“ eingefügt.

b) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Bei akuter Gefahr für die Gesundheit darf die Frist nicht mehr als 48 Stunden betragen.“

c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „kann“ durch das Wort „soll“ ersetzt.

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Soweit der Verfügungsberechtigte den vorläufig veranschlagten Kostenbetrag nicht bis zum Ablauf der für die Vorauszahlung gesetzten Frist zahlt, hat er den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches zu verzinsen.“

cc) Im neuen Satz 3 wird das Wort „können“ durch das Wort „sollen“ ersetzt.

2. § 4 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird das Wort „kann“ durch das Wort „soll“ ersetzt und nach dem Wort „Verfügungsberechtigte“ das Wort „unverzüglich“ eingefügt.

b) In Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 wird die Angabe „9 qm“ durch die Angabe „10 Quadratmetern“ ersetzt.

3. § 7 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Wohnungen dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern vorhanden ist.“

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 8 Quadratmetern vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht ausreichend zur Verfügung, muss für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern vorhanden sein.“

c) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Die Räumung ist erst für einen Zeitpunkt anzuordnen, zu dem Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.“

4. In § 9 Absatz 2 werden die Wörter „kann auch vorliegen“ durch die Wörter „liegt regelmäßig vor“ ersetzt.

5. § 9b wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Kommt der Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 1 oder § 9 Absatz 1, die mehr als eine Wohnung oder wesentliche Teile eines Gebäudes betrifft, nicht nach, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde zur Sicherstellung der Durchführung der Maßnahmen einen Treuhänder einsetzen.“

b) In Absatz 3 Satz 2 werden die Wörter „mit Wirkung für und gegen den Verfügungsberechtigten“ gestrichen.

c) Absatz 4 Satz 3 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann vom Verfügungsberechtigten die Vorauszahlung der voraussichtlichen Kosten der zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen erforderlichen Aufwendungen des Treuhänders verlangen und durch Leistungsbescheid erheben; Rechtsbehelfe gegen den Leistungsbescheid haben keine aufschiebende Wirkung. Für den Erstattungsanspruch nach Satz 2 und den Vorauszahlungsanspruch nach Satz 3 gilt § 3 Absatz 6 entsprechend.“

d) Absatz 5 Satz 2 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann von dem Verfügungsberechtigten Ersatz ihrer dafür getätigten Aufwendungen verlangen und Vorauszahlungen durch Leistungsbescheid erheben; Absatz 4 Satz 3 zweiter Halbsatz und Satz 4 gilt entsprechend. Sie bestimmt die Vergütung und stellt die Auslagen und Aufwendungen fest.“

e) In Absatz 7 werden die Sätze 2 und 3 gestrichen.

6. In § 13 Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe „500 000“ durch das Wort „fünfhunderttausend“ und die Angabe „50 000“ durch das Wort „hundertfünfzigtausend“ ersetzt.

Artikel 3

Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Gesetz vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1131) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 3 Absatz 2 Satz 3 wird folgender Satz 4 eingefügt:

„Diese Ausnahme gilt auch für Ein- und Zweifamilienhäuser.“

2. § 4 wird wie folgt geändert:

- a) in Absatz 1 Satz 4 wird das Wort „kann“ durch das Wort „soll“ ersetzt.

- b) nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Sollen Arbeiten gemäß einer Anordnung nach Absatz 1 oder 2 auf Kosten der oder des Verfügungsberechtigten (Ersatzvornahme) ausgeführt werden, soll das zuständige Bezirksamt unter Fristsetzung bestimmen, dass die oder der Verfügungsberechtigte den vorläufig zu veranschlagenden Kostenbetrag im Voraus zu zahlen hat. Soweit die oder der Verfügungsberechtigte die Kosten der Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 oder 2 nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstattet, hat sie oder er den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches zu verzinsen. Werden die Kosten oder Zinsen der Ersatzvornahme nicht fristgerecht gezahlt, sollen sie im Verwaltungszwangsverfahren begetrieben werden. Die Sätze 2 und 3 gelten entsprechend für die Vorauszahlung nach Satz 1.“

3. § 4a wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, kann das zuständige Bezirksamt zur Sicherstellung der Durchführung der Maßnahmen zur Wiederherstellung für Wohnzwecke eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen.“

- b) in Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigten“ gestrichen.

c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung ihrer baren Auslagen. Das zuständige Bezirksamt kann von den Verfügungsberechtigten Ersatz seiner Aufwendungen verlangen. Es bestimmt die Vergütung und stellt die Auslagen und Aufwendungen fest. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben gegen das Land Anspruch auf Erstattung der zur Instandhaltung und -setzung sowie zur Bewirtschaftung erforderlichen Aufwendungen. Das zuständige Bezirksamt hat auf Anforderung der Treuhänderin oder des Treuhänders Vorschuss zu leisten. Die Verfügungsberechtigten haben Aufwendungen, die das zuständige Bezirksamt der Treuhänderin oder dem Treuhänder erstattet oder verauslagt hat, zu erstatten. Das zuständige Bezirksamt kann von den Verfügungsberechtigten die Vorauszahlung der voraussichtlichen Kosten der zur Instandhaltung und -setzung sowie zur Bewirtschaftung erforderlichen Aufwendungen und der Vergütung der Treuhänderin oder des Treuhänders verlangen und durch Leistungsbescheid erheben. Rechtsbehelfe gegen den Leistungsbescheid haben keine aufschiebende Wirkung.“

d) Absatz 7 wird wie folgt gefasst:

„(7) Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald sie ihre Aufgabe erfüllt haben oder zur Wiederherstellung für Wohnzwecke für die treuhänderische Tätigkeit kein Bedürfnis mehr besteht. Das zuständige Bezirksamt kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.“

4. In § 5 Absatz 5 Satz 1 werden nach dem Wort „Bezirksamts“ die Wörter „und den von ihnen Beauftragten“ und nach dem Wort „Wohnräume“ die Wörter „zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz“ eingefügt.

Artikel 4 Inkrafttreten

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

A. Begründung

a) Allgemeines:

Berlin ist weiterhin eine Stadt mit großer Anziehungskraft für Menschen aus ganz Europa und aus anderen Teilen der Welt. Viele möchten hier leben, arbeiten und ihr Zuhause finden. Doch bezahlbarer Wohnraum ist die zentrale soziale Herausforderung dieser wachsenden Metropole.

Im Jahr 2023 verzeichnete Berlin ein Plus von 26.951 Personen (+0,7 %) und erreichte damit wieder das vorpandemische Wachstumstempo. Ende 2023 lebten somit insgesamt 3.782.202 Personen in der Bundeshauptstadt, ein Zuwachs von 312.353 Personen bzw. 9 % in den letzten zehn Jahren. Auch zukünftig wird die Stadt weiterwachsen. Laut Prognosen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird bis 2040 mit einem Bevölkerungsanstieg von 5 % gerechnet.

Vor dem Hintergrund dieser Herausforderungen sehen die Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 des Berliner Senats die Verabschiedung eines Berliner Wohnraumsicherungsgesetzes vor.

Der mit dieser Senatsvorlage vorgelegte Entwurf eines Wohnraumsicherungsgesetzes verfolgt einen integrierten Ansatz als Artikelgesetz, mit dem insgesamt drei bestehende Gesetze angepasst werden sollen: das Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln), das Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG) sowie das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG).

Mit dem Wohnraumsicherungsgesetz wird nicht nur ein wirksames Instrument zur Bewältigung der Herausforderungen des Berliner Wohnungsmarktes geschaffen. Es stärkt zugleich die Steuerungsfähigkeit der öffentlichen Hand und verbessert nachhaltig die Versorgung der Berliner und Berlinerinnen mit bezahlbarem Wohnraum.

b) Einzelbegründung:

Zu Artikel 1 (Änderung des WoG Bln)

Die Änderungen des WoG Bln sollen zum einen eine konsequentere Geltung und zielgenauere Wirkung der Regelungen zum sozialen Wohnungsbau und zum anderen einen stärkeren Schutz der Mieter sog. Sozialwohnungen bewirken.

Zu Nummer 1 (Änderung der Inhaltsübersicht)

Aufgrund der Einfügung eines neuen § 5 muss als Folge auch die Inhaltsübersicht zu § 5 angepasst werden.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 1 Absatz 2)

Als das Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln) 2011 in Kraft trat, gab es in Berlin keinen geförderten Wohnungsneubau, mithin betraf das Gesetz nur Wohnungen, welche dem „alten“ sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) angehörten und auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert wurden. Seit 2014 fördert Berlin wieder Sozialwohnungen, allerdings auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes. Die alten und neuen Sozialwohnungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Rechtsgrundlagen und Regelungen signifikant (Kostenmietrecht auf der einen und vereinbarte Förderung auf der anderen Seite). Es ist daher gesetzlich klarzustellen, welche Regelungen auch oder nur den Neubau betreffen. Dies betrifft nunmehr auch den neuen § 5 Absatz 1 (Anzeigepflicht für Untervermietung) und Absatz 4 (Ordnungswidrigkeiten bei Untervermietung) sowie den neuen § 11a Absatz 2 Satz 1 (Bindungsende bei Verstoß gegen die Bestimmungen der Förderzusage). Der neue § 5 Absatz 2 gilt hingegen nur für die neuen Sozialwohnungen (vereinbarte Förderung seit 2014).

Zu Nummer 3 (Änderung des § 1c Absatz 1 Satz 1)

Wird die Miete im alten Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) erhöht, so müssen sich Mieter sehr kurzfristig innerhalb von vier bis sieben Wochen entscheiden, ob sie die Mieterhöhung akzeptieren oder ausziehen (§§ 10 und 11 Wohnungsbindungsgesetz). Das Wohnraumgesetz regelt bereits in der geltenden Fassung, dass die Überlegungsfrist drei Monate und die Auszugsfrist sechs Monate betragen, wenn die Mieterhöhung mindestens 10 % oder 15 % innerhalb von vier Jahren beträgt. Mit der nun vorgesehenen Gesetzesänderung werden diese Fristen nochmals um jeweils drei Monate auf sechs (Kündigungsfrist) bzw. neun (Auszugsfrist) Monate verlängert. Dies verschafft den Mietenden mehr Zeit für die Suche nach alternativen Wohnraumangeboten.

Zu Nummer 4 (Einfügung des § 5)

Der zuletzt weggefallene § 5 wird durch eine Neuregelung zur Untervermietung von Sozialwohnungen belegt. Die Regelungen zur Untervermietung gelten für alle Untermietverhältnisse, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes begründet werden.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 sind Eigentümer, Fördernehmer und Verfügungsberechtigte nunmehr verpflichtet im sozialen Wohnungsbau in Berlin den für die Kontrolle der Belegungsbindung zuständigen Bezirken bzw. bezirklichen Wohnungsämtern zeitnah anzuzeigen, dass bezüglich einer geförderten Wohnung eine Untervermietung an einen WBS-Berechtigten Mieter vorliegt. Aus gleichem Grund muss der Inhaber einer geförderten Wohnung die entsprechenden Unterlagen ebenfalls zeitnah dem Eigentümer oder einem Vertreter zur Verfügung stellen.

Zu Absatz 2

Das Wohnraumförderungsgesetz enthält keine Regelungen zu Fragen der Untervermietung. Insbesondere muss bisher der Hauptmieter im Falle der Untervermietung nicht auch die Bindungen gegen sich gelten lassen. Ebenso wenig gibt es diesbezügliche Sanktionsinstrumente wie dies im alten sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) der Fall ist (vergleiche § 21 Absatz 1 Satz 1 WoBindG). Um hier bezüglich der alten und neuen Sozialwohnungen Kongruenz zu schaffen, wird nunmehr der Inhaber einer seit 2014 geförderten Sozialwohnung im Falle der Untervermietung den Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes zur Sicherung der Bindungen unterworfen.

Zu Absatz 3

Im alten sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) gelten gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 WoBindG Belegungs- und Mietpreisbindungen nur bei Untervermietung von mehr als der Hälfte der Wohnfläche einer Sozialwohnung. Die neue Regelung des Absatzes 3 erstreckt die Bindungen nunmehr ohne Beschränkung auf jede Untervermietung einer Sozialwohnung. Dies betrifft nach Satz 2 auch die Preisbindung.

Zu Absatz 4

Absatz 4 führt hauptsächlich für den Inhaber (WBS-berechtigter Untervermieter) einer öffentlich geförderten Wohnung nunmehr einen Bußgeldtatbestand zur Sicherung der Zweckbindung der Wohnung ein. Tatbestandlich erfasst werden im Rahmen des Untermietverhältnisses ein Verstoß gegen die Mietpreis- oder Belegungsbindung (Nummer 2), die Verweigerung von Auskünften und Bereitstellung von Unterlagen (Nummer 1), die Zweckentfremdung (Nummer 3) sowie Leistungen neben der Miete (Nummer 4). Der Bußgeldrahmen entspricht dem des § 52 Wohnraumförderungsgesetz.

Zu Nummer 5 (Änderung des § 11a)

Zu Buchstabe a

In **Absatz 1** der Vorschrift wird die sogenannte Nachwirkungsfrist der geförderten Wohnungen (Weitergeltung der Bindungen nach vorzeitiger freiwilliger vollständiger Rückzahlung der Förderdarlehen ohne rechtliche Verpflichtung) für die alten Sozialwohnungen (1. Förderweg) von derzeit 12 auf 15 Jahre erhöht. Dies soll zur Verlangsamung des derzeit anhaltenden Schwunds von Sozialwohnungen beitragen. Die Wirkung dieser Regelung ist auf Rückzahlungen nach Inkrafttreten des Gesetzes begrenzt. Bis zu diesem Zeitpunkt getätigte Rückzahlungen sind nicht betroffen.

Zu Buchstabe b

Zu Doppelbuchstabe aa

In **Absatz 2** Satz 1 wird im Falle einer Rückzahlung aufgrund einer Kündigung wegen Verstößen gegen die Förderbestimmungen bezüglich der alten Sozialwohnungen (1. Förderweg) der Nachbindungszeitraum von derzeit 15 auf 16 Jahre erhöht. Die Erhöhung erfolgt im Zuge der Anpassung des Absatz 1 und trägt dem qualitativen Unterschied zwischen einer freiwilligen Rückzahlung und einer Rückzahlung aufgrund einer Kündigung wegen Verstößen gegen die Förderbestimmungen Rechnung.

Zu Doppelbuchstabe bb

Der neue **Absatz 2 Satz 2** schafft eine dem Absatz 1 entsprechende Nachbindungsregelung für die seit 2014 auf der Grundlage des WoFG geförderten Sozialwohnungen (vereinbarte Förderung).

Zu Artikel 2 (Änderung des WoAufG Bln)

Die Änderungen sollen die Anwendung und die Durchsetzbarkeit von behördlichen Anordnungen, Ersatzvornahmen und Treuhänderschaft für den Vollzug verbessern. Des Weiteren sollen sie der Klarstellung bzw. der Harmonisierung mit ähnlichen Regelungen anderer Bundesländer dienen.

Zu Nummer 1 (Änderung des § 3 WoAufG Bln)

Zu Buchstabe a

Anordnungen der Wohnungsaufsichtsbehörde zur Instandsetzung sollen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern des Verfügungsberechtigten, umgesetzt werden. **Absatz 1 Satz 1** wird dahingehend ergänzt.

Zu Buchstabe b

Mit der Ergänzung des **Absatzes 3** um den Satz 2 wird deutlich gemacht, dass bei akuter Gefahr für die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner die Instandsetzungsarbeiten innerhalb einer verkürzten Frist von maximal 48 Stunden umzusetzen sind. Es kann Fälle geben, die einer noch kürzeren Fristsetzung bedürfen.

Zu Buchstabe c

Zu Doppelbuchstabe aa

Durch die Änderungen in **Absatz 4** soll das Ermessen der Behörde insoweit eingeschränkt werden, als sie für die Kosten einer Ersatzvornahme in der Regel einen Vorschuss verlangen soll. Dies hat zur Folge, dass die Behörde hiervon nur bei Vorliegen besonderer Umstände absehen kann. Die Regelung ist als lex specialis zu dem im Übrigen geltenden § 8 Abs. 3 Nr. 1 b) des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 21.04.2026 (GVBl. S. 218), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.12.2025 (GVBl. S. 590) geändert worden ist, zu verstehen. Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass gerade bei sogenannten Problemimmobilien, bei denen viele Instandsetzungsarbeiten unterblieben sind, die zu erwartenden Kosten der Ersatzvornahme sehr hoch ausfallen und das Bezirksamt selbst aufgrund der Haushaltslage unter Umständen Schwierigkeiten hat, den Betrag bereitzustellen. Das intendierte Ermessen der Regelung leistet einen wichtigen Beitrag, damit die Ersatzvornahme durchgeführt wird bzw. der Pflichtige mit Blick auf die Kostenfolge sich veranlasst sieht, der Grundverfügung doch Folge zu leisten.“

Zu Doppelbuchstabe bb

Entsprechend der Regelung des Absatzes 5 wird die Verzinsung auch der Vorauszahlung angeordnet, wenn der Vollstreckungsschuldner mit dem Vorschuss für die Kosten der Ersatzvornahme in Verzug gerät. Dies entlastet den Haushalt und erhöht den Druck auf den Verfügungsberechtigten, seiner Zahlungsverpflichtung nachzukommen.

Zu Doppelbuchstabe cc

Durch die Änderung wird das Ermessen der Behörde insoweit eingeschränkt, als sie bei Ausbleiben der Vorschusszahlung in der Regel das Verwaltungszwangsverfahren zur Beitreibung durchführt. Dies hat zur Folge, dass die Behörde hiervon nur bei Vorliegen besonderer Umstände absehen kann.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 4 WoAufG Bln)

Zu Buchstabe a

Absatz 1 ist aktuell als Ermessensentscheidung ausgestaltet. Wie schon im Falle der Instandsetzung soll hier das Ermessen der Behörde eingeschränkt werden. Ziel der Neuregelung ist es, dass im Regelfall die Herstellung der Mindestanforderungen anzuordnen ist, es sei denn, besondere Umstände stehen dem entgegen. Zudem soll der Verfügungsberechtigte angehalten

werden, unverzüglich, also „ohne schuldhaftes Zögern“, die Anordnung umzusetzen.

Zu Buchstabe b

Die Erhöhung der Mindestfläche eines Aufenthaltsraums von 9 qm auf 10 qm in **Absatz 2 Satz 1 Nummer 5** entspricht Regelungen anderer Bundesländer wie Hamburg und Nordrhein-Westfalen.

Zu Nummer 3 (Änderung des § 7 WoAufG Bln)

Zu Buchstabe a

Mit der Anhebung der mindestens zur Verfügung stehenden Wohnfläche in Wohnungen in **Absatz 1** für jede Person auf mindestens 10 qm, unabhängig vom Alter, wird die Regelung angepasst, um in Hinblick auf die Belegung zu gesunden Wohnverhältnissen beizutragen. Die Regelung ist klarer und bewirkt eine stärkere Qualitätssicherung. Die bisherige Regelung gestand Kindern bis zu 6 Jahren eine Wohnfläche von 6 qm zu, allen anderen Personen 9 qm.

Zu Buchstabe b

Mit dem gleichen Ziel erfolgt die Erhöhung der Mindestfläche bei der Überlassung einzelner Wohnräume in **Absatz 2**.

Zu Buchstabe c

Der neue **Absatz 3 Satz 4** dient als Schutzmechanismus für Betroffene, in dem er die Anordnung der Räumung unter die aufschiebende Bedingung stellt, dass angemessene Ersatzräume zur Verfügung stehen.

Zu Nummer 4 (Änderung des § 9 WoAufG Bln)

Die Regelung in **Absatz 2** benennt in der bestehenden Fassung Fälle, in denen eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung vorliegen kann. Mit der Änderung wird klargestellt, dass in den beispielhaft genannten Fällen regelmäßig - und nicht nur möglicherweise - eine Beeinträchtigung vorliegt. Dies führt zu einer Verschiebung der Darlegungslast, weil der Verfügungsberechtigte nunmehr darlegen muss, dass in den genannten und weiteren Fällen der Gebrauch nicht eingeschränkt ist.

Zu Nummer 5 (Änderung des § 9b WoAufG Bln)

Mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes im Jahr 2020 wurden die Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsaufsichtsbehörden im Bereich der Verwaltungsvollstreckung durch die Einführung einer Treuhänderregelung erweitert. Die bisherigen Erfahrungen haben Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt, die mit der neuen Überarbeitung umgesetzt werden sollen.

Zu Buchstabe a

Absatz 1 Satz 1 betrifft die Einsetzung des Treuhänders. Der Verfügungsberechtigte soll nicht in jedem Fall dessen Bestellung abwenden können, wenn er nachweist, dass er selbst Maßnahmen eingeleitet oder durchgeführt hat. Schließlich geht der Einsetzung eines Treuhänders in der Regel ein längeres Verfahren voraus, in welchem die Missstände genau ermittelt und konkrete Maßnahmen gefordert werden. Dies ermöglicht dem Verfügungsberechtigten jederzeit selbst zu handeln. Verläuft dies fruchtlos, soll der sich anschließende Einsatz des Treuhänders nicht dadurch verhindert werden, dass der Verfügungsberechtigte einzelne Maßnahmen eingeleitet hat, die er möglicherweise nicht nachhaltig fortsetzt und abschließt.

Zu Buchstabe b

Durch die Streichung in **Absatz 3** soll klargestellt werden, dass der Treuhänder kein gesetzlicher Vertreter des Verfügungsberechtigten ist. Der Treuhänder wird im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig, wenn auch im Pflichtenkreis des Verfügungsberechtigten. Deshalb steht ihm auch nach § 9b Absatz 5 ein Vergütungs- und Erstattungsanspruch gegen die Wohnungsaufsichtsbehörde zu.

Zu Buchstabe c

In Ergänzung zum Vorschussanspruch des Treuhänders und entsprechend der Regelung zur Ersatzvornahme sollte auch die Wohnungsaufsicht einen mittels Bescheid durchsetzbaren Vorauszahlungsanspruch gegen den Verfügungsberechtigten haben. Diese neue Regelung in **Absatz 4** dient auch dazu, den Haushalt des Landes nicht unnötig zu belasten. Die Ergänzung in **Satz 4** ist eine Folgeänderung aufgrund der neuen Regelung in Satz 3.

Zu Buchstabe d

Zum besseren Verständnis soll die Verweisung in **Absatz 5** gestrichen werden. Anstelle der Verweisung tritt eine direkte Ausformulierung. Eine inhaltliche Änderung ist damit insoweit nicht verbunden. Als neuer Regelungsbestandteil tritt allerdings die Möglichkeit hinzu, Vorauszahlungen wegen der Vergütung und der Auslagen des Treuhänders durch Leistungsbescheid beim Verfügungsberechtigten zu erheben. Wegen der Einzelheiten verweist der Satz 2, Halbsatz 2 auf die Neuregelungen in **Absatz 4**.

Zu Buchstabe e

Die Regelung in **Absatz 7** betrifft die Aufhebung der Treuhändereinsetzung, wenn für sie kein Bedürfnis mehr besteht. Sie wird nach der bestehenden Regelung insbesondere dann ermöglicht, wenn der Verfügungsberechtigte

nachweisen kann, dass er die erforderlichen Maßnahmen selbst eingeleitet hat und glaubhaft macht, dass sie in angemessener Zeit durchgeführt sein werden. Für die Glaubhaftmachung genügt bislang eine bloße Absichtserklärung oder unverbindliche Vorbereitungsmaßnahmen bzw. Angebote. In der Praxis hat sich diese Option als zu wenig verbindlich erwiesen, weil nicht sichergestellt werden kann, dass alle Maßnahmen zügig umgesetzt werden. Dies kann zu erheblichen Verzögerungen führen und die Effektivität des Instruments der Treuhänderschaft gefährden. Deshalb wurde sie gestrichen und ermöglicht den Behörden im Rahmen der Verhältnismäßigkeit zu entscheiden, welche Bedingungen sie für die Aufhebung der Treuhänderbestellung für erforderlich hält. Bloße Absichtserklärungen oder unverbindliche Angebote sollten nicht mehr genügen.

Zu Nummer 6 (Änderung des § 13 WoAufG Bln)

Die Begehung eines Verstoßes durch eine andere Person als den Verfügungsberechtigten wird stärker geahndet, in dem in **Absatz 2** Satz 2 der Höchstbetrag der Geldbuße auf bis zu 150 000 Euro angehoben wird.

Zu Artikel 3 (Änderung des ZwVbG)

Die Änderungen des ZwVbG sollen im Schwerpunkt die leichtere und konsequentere Anwendung und Durchsetzung von behördlichen Anordnungen, Ersatzvornahmen und der Treuhänderschaft ermöglichen.

Zu Nummer 1 (Änderung des § 3 ZwVbG)

Durch die Änderung in **Absatz 2** entfällt die Pflicht zur Einhaltung einer Anfangsmiete für Ersatzwohnraum gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 ZwVbG i.V.m. § 3 Absatz 4 ZwVbVO, wenn ein Ein- oder Zweifamilienhaus beseitigt und ersetzt wird. Diese machen einen geringen Anteil am Berliner Mietwohnungsmarkt aus. Es ist davon auszugehen, dass Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt werden.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 4 ZwVbG)

Zu Buchstabe a

Durch die Änderungen in **Absatz 1** soll das Ermessen des zuständigen Bezirksamtes beim Veränderungs- und Abrisstopp insoweit eingeschränkt werden, als es die entsprechenden gesetzlichen Maßnahmen in der Regel verlangen soll. Dies hat zur Folge, dass das zuständige Bezirksamt hiervon nur bei Vorliegen besonderer Umstände absehen kann.

Zu Buchstabe b

Es wird eine Vorauszahlungspflicht der oder des Verfügungsberechtigten inklusive Verzinsbarkeit der Ansprüche eingeführt. Dies soll die

Vollstreckbarkeit von Anordnungen des zuständigen Bezirksamtes erleichtern, da die Finanzierung über den Verfügungsberechtigten bereits im Voraus gesichert ist und die Landeskasse nicht unnötig belastet wird. Die Eintreibung bei nicht fristgerechter Zahlung über das Verwaltungszwangsverfahren als Soll-Vorschrift hat zur Folge, dass das zuständige Bezirksamt hiervon nur bei Vorliegen besonderer Umstände absehen kann. Die Regelung ist als lex specialis zu dem im Übrigen geltenden § 8 Abs. 3 Nr. 1 b) des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 21.04.2026 (GVBl. S. 218), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.12.2025 (GVBl. S. 590) geändert worden ist, zu verstehen. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass die Kosten für eine Ersatzvornahme im Zusammenhang mit der Zweckentfremdung von Wohnraum sehr hoch ausfallen können und das Bezirksamt selbst aufgrund der Haushaltslage unter Umständen Schwierigkeiten hat, den Betrag bereitzustellen.

Zu Nummer 3 (Änderung des § 4a ZwVbG)

Die bisherigen Regelungen zur Treuhänderschaft sind teilweise trotz gleicher Zielrichtung im § 4a ZwVbG und § 9b WoAufG Bln unterschiedlich geregelt gewesen. Mit der Novellierung wird eine Harmonisierung und Verbesserung erreicht.

Zu Buchstabe a

Absatz 1 Satz 1 betrifft die Einsetzung des Treuhänders. Der Verfügungsberechtigte soll nicht in jedem Fall dessen Bestellung abwenden können, wenn er nachweist, dass er selbst Maßnahmen eingeleitet oder durchgeführt hat. Schließlich geht der Einsetzung eines Treuhänders in der Regel ein längeres Verfahren voraus, in welchem die Missstände genau ermittelt und konkrete Maßnahmen gefordert werden. Dies ermöglicht dem Verfügungsberechtigten jederzeit selbst zu handeln. Verläuft dies fruchtlos, soll der sich anschließende Einsatz des Treuhänders nicht dadurch verhindert werden, dass der Verfügungsberechtigte einzelne Maßnahmen eingeleitet hat, die er möglicherweise nicht nachhaltig fortsetzt und abschließt.

Zu Buchstabe b

Durch die Streichung in **Absatz 2 Satz 2** soll klargestellt werden, dass der Treuhänder kein gesetzlicher Vertreter des Verfügungsberechtigten ist. Der Treuhänder wird im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig, wenn auch im Pflichtenkreis des Verfügungsberechtigten. Deshalb steht ihm auch nach § 4a Absatz 3 ein Vergütungs- und Erstattungsanspruch gegen das zuständige Bezirksamt zu.

Zu Buchstabe c

In Ergänzung zum bisherigen Vorschussanspruch des Treuhänders und entsprechend der neueingefügten Regelung zur Ersatzvornahme (§ 4 Absatz 2a) wird das zuständige Bezirksamt einen mittels Bescheids durchsetzbaren Vorauszahlungsanspruch gegen den Verfügungsberechtigten haben. Dieser neue **Absatz 3** dient auch dazu, den Haushalt des Landes nicht unnötig zu belasten.

Zu Buchstabe d

Die Regelung betrifft die Aufhebung der Treuhändereinsatzung, wenn für sie nunmehr kein Bedürfnis mehr besteht. Nach der bisherigen Regelung war sie lediglich aufzuheben, wenn die Treuhänderschaft die Aufgabe erfüllt hatte oder nach Ermessen des zuständigen Bezirksamtes. Sie wird nunmehr als zusätzliches Kriterium das „Bedürfnis“ enthalten. Dies ermöglicht dem zuständigen Bezirksamt im Rahmen der Verhältnismäßigkeit zu entscheiden, welche Bedingungen sie für die Aufhebung der Treuhänderbestellung für erforderlich hält.

Zu Nummer 4 (Änderung des § 5 Absatz 5 Satz 1 ZwVbG)

Es wird klargestellt, dass das Betretungsrecht nur zur Wahrnehmung der Aufgaben des Gesetzes besteht. Ferner wird das Betretungsrecht auch auf Beauftragte der zuständigen Bezirksamter erweitert, um den Gesetzesvollzug zu erleichtern. Bezüglich des Verhältnisses zu § 8a VwVfG ist aufgrund der Besonderheiten des Zweckentfremdungsrechtes und der Erleichterung des Vollzuges in diesem wichtigen Bereich des Schutzes von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung hier als spezialgesetzliche Regelung ein Betretungsrecht für Beauftragte geregelt soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Hierbei ist streng darauf zu achten, dass die Verhältnismäßigkeit gewahrt bleibt.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten am Tag nach der Verkündung im Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin.

Die Vorlage hat dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vorgelegen. Er hat sich in seiner Sitzung am 19.02.2026 mit dem Inhalt einverstanden erklärt.

B. Rechtsgrundlage

§ 10 Nr. 3 GO Sen, § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 a GGO II

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine.

D. Gesamtkosten

Es sind keine unmittelbaren Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und auf Wirtschaftsunternehmen erkennbar.

Durch die Erhöhung des Maximalrahmens der Geldbußen beim Wohnungsaufsichtsgesetz können die Wohnungsaufsichtsämter höhere Geldbußen verhängen; die realisierten Einnahmen kommen den Bezirkshaushalten zugute.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

F. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Keine.

G. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Da derzeit keine belastbaren Erfahrungswerte vorliegen, ist nicht absehbar, ob und in welchem Umfang durch das Inkrafttreten des Gesetzes ein personeller Mehraufwand entsteht. Die tatsächliche Entwicklung des Fallaufkommens bleibt daher zunächst abzuwarten. Sollte sich im Vollzug zeigen, dass ein zusätzlicher Personalbedarf entsteht, wird seitens der Senatsverwaltung eine entsprechende personelle Nachsteuerung geprüft und veranlasst.

Berlin, den 17. März 2026

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlage

I. Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Synopse Wohnraumgesetz Berlin	
Geltende Fassung	Geänderte Fassung
§ 1 Anwendungsbereich	§ 1 Anwendungsbereich
<p>(1) Dieses Gesetz gilt für alle im Rahmen des sozialen Mietwohnungsneubaus (erster Förderweg) und der Eigenheimförderung errichteten Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gemäß § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) erstmals gefördert wurden.</p> <p>(2) Ausschließlich § 11a Absatz 4 gilt auch für solche Wohnungen, welche auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328) geändert worden ist, seit 2014 in Berlin erstmals öffentlich gefördert wurden.</p>	<p>(1) Dieses Gesetz gilt für alle im Rahmen des sozialen Mietwohnungsneubaus (erster Förderweg) und der Eigenheimförderung errichteten Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gemäß § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) erstmals gefördert wurden.</p> <p>(2) § 5 Absatz 1 und 4, § 11a Absatz 2 Satz 2 und Absatz 5 gelten auch für solche Wohnungen, welche auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328) geändert worden ist, seit 2014 in Berlin erstmals öffentlich gefördert wurden. § 5 Absatz 2 gilt nur für solche Wohnungen.</p>
§ 1c Mieterhöhungsverfahren	§ 1c Mieterhöhungsverfahren
<p>(1) Erhöht sich die Miete einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung,</p>	<p>(1) Erhöht sich die Miete einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung,</p>

<p>abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, um mindestens 10 Prozent oder innerhalb von vier Jahren um mindestens 15 Prozent, so kann der Mieter bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Monat, in dem die Mieterhöhungserklärung zugegangen ist (Überlegungsfrist), außerordentlich mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Erklärung kündigen. Kündigt der Mieter innerhalb dieser Frist das Mietverhältnis, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Andernfalls tritt die Mieterhöhung nach Ablauf der Überlegungsfrist ein.</p> <p>(2) Rückwirkende Mieterhöhungen sind für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unwirksam. § 10 Absatz 2 Satz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 4 Absatz 8 Satz 2 der Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203), die zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) geändert worden ist, finden insoweit keine Anwendung.</p>	<p>abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, um mindestens 10 Prozent oder innerhalb von vier Jahren um mindestens 15 Prozent, so kann der Mieter bis zum Ablauf des sechsten Monats nach dem Monat, in dem die Mieterhöhungserklärung zugegangen ist (Überlegungsfrist), außerordentlich mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des neunten 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.</p> <p>(2) Rückwirkende Mieterhöhungen sind für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unwirksam. § 10 Absatz 2 Satz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 4 Absatz 8 Satz 2 der Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203), die zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) geändert worden ist, finden insoweit keine Anwendung.</p>
<p>§ 5 - aufgehoben -</p>	<p style="text-align: center;">§ 5 Untervermietung</p> <p>(1) Der Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung ist verpflichtet, nach Abschluss eines Untermietverhältnisses dem Verfügungsberechtigten oder einem berechtigten Vertreter innerhalb eines Monats nach Abschluss des Untermietverhältnisses eine Abschrift des Untermietvertrages und des</p>

Wohnberechtigungsscheins des Untermieters auszuhändigen. Der Verfügungsberechtigte hat die Untervermietung einer öffentlich geförderten Wohnung sowie die aktuelle Miethöhe des Hauptmietverhältnisses innerhalb von zwei Monaten ab der Kenntnisnahme von der Untervermietung dem zuständigen Bezirksamt unter Vorlage einer Abschrift des Untermietvertrages und des Wohnberechtigungsscheins des Untermieters schriftlich anzuzeigen. Nach Beendigung des Untermietverhältnisses hat der Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung den Auszug des Untermieters dem Verfügungsberechtigten unverzüglich anzuzeigen, sodann hat der Verfügungsberechtigte innerhalb eines Monats eine Freianzeige beim zuständigen Bezirksamt vorzunehmen.

(2) Teil 2 Abschnitt 3 des Wohnraumförderungsgesetzes zur Begründung und Sicherung von Belegungs- und Mietbindungen gilt sinngemäß für den Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung, wenn dieser die Wohnung ganz oder anteilig untervermietet.

(3) Abweichend von § 21 Absatz 1 Satz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes gelten die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes auch für den Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung, wenn dieser die Wohnung ganz oder anteilig untervermietet. Abweichend von § 31 Absatz 1 Satz 1 der Neubaumietenverordnung 1970 darf die Miete für den untervermieteten Teil den

Betrag nicht übersteigen, der nach der für die Wohnung zulässigen Einzelmiete oder Vergleichsmiete anteilig auf die untervermietete Wohnfläche entfällt.

(4) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. seinen Informationspflichten nach Absatz 1 nicht nachkommt,

2. entgegen

a) Absatz 2 in Verbindung mit § 27 Absatz 1 Satz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes

b) Absatz 2 in Verbindung mit § 28 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes,

c) Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 bis 5 des Wohnungsbindungsgesetzes oder den nach § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes erlassenen Vorschriften oder

d) Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit § 1a und den §§ 8 bis 9 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie den Teilen II und IV der Neubaumietenverordnung 1970 eine Wohnung oder Teile dieser Wohnung zum Gebrauch überlässt,

3. entgegen

a) Absatz 2 in Verbindung mit § 27 Absatz 7 Satz 1 Nummer 3 des Wohnraumförderungsgesetzes oder

b) Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit § 7 Absatz 3 Satz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 27 Absatz 7 Satz 1 Nummer 3 des Wohnraumförderungsgesetzes

	<p>eine Wohnung oder Teile dieser Wohnung anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert oder,</p> <p>4. entgegen Absatz 2 in Verbindung mit § 28 Absatz 4 des Wohnraumförderungsgesetzes eine dort genannte Leistung fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.</p> <p>Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 mit einer Geldbuße bis zu zweitausendfünfhundert Euro, in den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 Buchstabe a und c und Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.</p>
<p style="text-align: center;">§ 11a</p> <p style="text-align: center;">Sicherung von Bindungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen</p> <p>(1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung nach dem 22. September 2015 vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung abweichend von § 16 Absatz 1 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, als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der</p>	<p style="text-align: center;">§ 11a</p> <p style="text-align: center;">Sicherung von Bindungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen</p> <p>(1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung nach dem 22. September 2015 vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung abweichend von § 16 Absatz 1 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, als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des fünfzehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der</p>

Tilgungsbestimmungen vollständig zurückgezahlt wären (Nachwirkungsfrist).

(2) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages vorzeitig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung abweichend von § 15 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b des Wohnungsbindungsgesetzes als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbestimmungen vollständig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des 15. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.

(3) Vorzeitige barwertige Rückzahlungen von Förderdarlehen (Aufwendungsdarlehen) haben keine Auswirkungen auf das planmäßige Ende der öffentlichen Wohnungsbindungen und begründen keine Möglichkeit der Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten.

Tilgungsbestimmungen vollständig zurückgezahlt wären (Nachwirkungsfrist).

(2) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages vorzeitig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung abweichend von § 15 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b des Wohnungsbindungsgesetzes als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbestimmungen vollständig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des **sechzehnten** Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung. **Werden Darlehen auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen einer Förderzusage zurückgezahlt, so bleiben die Bindungen abweichend von § 29 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 des Wohnraumförderungsgesetzes bis zu ihrem in der Förderzusage bestimmten Ende, längstens jedoch bis zum Ablauf des sechzehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung bestehen.**

(3) Vorzeitige barwertige Rückzahlungen von Förderdarlehen (Aufwendungsdarlehen) haben keine Auswirkungen auf das planmäßige Ende der öffentlichen Wohnungsbindungen und begründen keine Möglichkeit der Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten.

<p>(4) Allgemeine Freistellungen nach § 30 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes sind ausgeschlossen.</p>	<p>(4) Allgemeine Freistellungen nach § 30 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes sind ausgeschlossen.</p>
<p>Synopse Wohnungsaufsichtsgesetz</p>	
<p>Geltende Fassung</p>	<p>Geänderte Fassung</p>
<p>§ 3 Anordnung zur Instandsetzung</p>	<p>§ 3 Anordnung zur Instandsetzung</p>
<p>(1) Sind an Wohnungen oder Wohnräumen Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands notwendig gewesen wären, so soll die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken nicht unerheblich beeinträchtigt ist.</p>	<p>(1) Sind an Wohnungen oder Wohnräumen Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands notwendig gewesen wären, so soll die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten unverzüglich nachholt. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken nicht unerheblich beeinträchtigt ist.</p>
<p>(2) Der Gebrauch ist insbesondere dann nicht unerheblich beeinträchtigt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse sowie gegen Lärm, Wärmeverluste und Feuchtigkeit bieten, 2. die Wände und Decken nicht ordentlich verputzt oder verkleidet, tapeziert oder gestrichen sind, es sei denn, dass die besondere Art der Ausführung der Wände und Decken dies erübrigt, 3. die Feuerstätten und Heizungen sowie ihre Verbindung mit den Schornsteinen sich 	<p>unverändert</p>

<p>nicht ordnungsgemäß benutzen lassen oder diese ersatzlos entfernt worden sind, 4. sonstige Einrichtungen, wie Wasserzapfstellen, Ausgüsse, Toiletten, Bäder und Duschen nicht ordnungsgemäß benutzt und saubergehalten werden können und nicht ausreichend gegen pflanzliche oder tierische Schädlinge geschützt sind.</p>	
<p>(3) Die Wohnungsaufsichtsbehörde hat in einer Anordnung nach Absatz 1 die Arbeiten zu bezeichnen und eine Frist für ihre Nachholung zu bestimmen.</p>	<p>(3) Die Wohnungsaufsichtsbehörde hat in einer Anordnung nach Absatz 1 die Arbeiten zu bezeichnen und eine Frist für ihre Nachholung zu bestimmen. Bei akuter Gefahr für die Gesundheit darf die Frist nicht mehr als 48 Stunden betragen.</p>
<p>(4) Sollen Arbeiten gemäß einer Anordnung nach Absatz 1 auf Kosten des Verfügungsberechtigten (Ersatzvornahme) ausgeführt werden, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde unter Fristsetzung bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte den vorläufig zu veranschlagenden Kostenbetrag im Voraus zu zahlen hat. Werden die Kosten der Ersatzvornahme nicht fristgerecht gezahlt, so können sie im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.</p>	<p>(4) Sollen Arbeiten gemäß einer Anordnung nach Absatz 1 auf Kosten des Verfügungsberechtigten (Ersatzvornahme) ausgeführt werden, soll die Wohnungsaufsichtsbehörde unter Fristsetzung bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte den vorläufig zu veranschlagenden Kostenbetrag im Voraus zu zahlen hat. Soweit der Verfügungsberechtigte den vorläufig veranschlagten Kostenbetrag nicht bis zum Ablauf der für die Vorauszahlung gesetzten Frist zahlt, hat er den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches zu verzinsen. Werden die Kosten der Ersatzvornahme nicht fristgerecht gezahlt, sollen sie im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.</p>
<p>§ 4</p>	<p>§ 4</p>

Anordnung zur Herstellung der Mindestanforderungen	Anordnung zur Herstellung der Mindestanforderungen
<p>(1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so kann die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte die Mängel beseitigt.</p>	<p>(1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so soll die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte unverzüglich die Mängel beseitigt.</p>
<p>(2) Diesen Mindestanforderungen ist nicht genügt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. innerhalb der Wohnung die Koch- und Heizungsmöglichkeit sowie Wasserversorgung und Abguss fehlen oder ungenügend sind, 2. die Toilette fehlt oder ungenügend ist, insbesondere der Toilettenraum außerhalb des Hauses liegt, schwer zugänglich ist oder nicht ausreichend groß ist oder nicht elektrisch beleuchtet werden kann oder mehr als einer Wohnung zugeordnet ist, 3. ein ausreichender Wärmeschutz oder ein ausreichender Schallschutz fehlen, 4. Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von weniger als 2 m haben, 5. nicht wenigstens ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine Grundfläche von mindestens 9 qm hat, 	<p>(2) Diesen Mindestanforderungen ist nicht genügt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. innerhalb der Wohnung die Koch- und Heizungsmöglichkeit sowie Wasserversorgung und Abguss fehlen oder ungenügend sind, 2. die Toilette fehlt oder ungenügend ist, insbesondere der Toilettenraum außerhalb des Hauses liegt, schwer zugänglich ist oder nicht ausreichend groß ist oder nicht elektrisch beleuchtet werden kann oder mehr als einer Wohnung zugeordnet ist, 3. ein ausreichender Wärmeschutz oder ein ausreichender Schallschutz fehlen, 4. Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von weniger als 2 m haben, 5. nicht wenigstens ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine Grundfläche von mindestens 10 Quadratmetern hat,

<p>6. Fußböden, Decken oder Wände dauernd durchfeuchtet sind,</p> <p>7. ausreichende Tageslicht- und Luftzufuhr nicht gewährleistet sind oder</p> <p>8. die Möglichkeit, elektrische Beleuchtung oder elektrische Geräte anzuschließen, fehlt oder ungenügend ist.</p>	<p>6. Fußböden, Decken oder Wände dauernd durchfeuchtet sind,</p> <p>7. ausreichende Tageslicht- und Luftzufuhr nicht gewährleistet sind oder</p> <p>8. die Möglichkeit, elektrische Beleuchtung oder elektrische Geräte anzuschließen, fehlt oder ungenügend ist.</p>
<p style="text-align: center;">§ 7 Belegung</p>	<p style="text-align: center;">§ 7 Belegung</p>
<p>(1) Wohnungen dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm, für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 qm vorhanden ist.</p>	<p>(1) Wohnungen dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern vorhanden ist.</p>
<p>(2) Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 6 qm, für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 4 qm vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht oder offensichtlich nicht ausreichend zur Verfügung, gilt Absatz 1 entsprechend.</p>	<p>(2) Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 8 Quadratmetern vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht ausreichend zur Verfügung, muss für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern vorhanden sein.</p>
<p>(3) Die zuständige Behörde kann von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnerinnen und Bewohnern die Räumung überbelegter Wohnungen oder Wohnräume verlangen. Dabei sollen der Zeitpunkt des Einzuges sowie die</p>	<p>(3) Die zuständige Behörde kann von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnerinnen und Bewohnern die Räumung überbelegter Wohnungen oder Wohnräume verlangen. Dabei sollen der Zeitpunkt des Einzuges sowie die</p>

<p>besonderen persönlichen und familiären Verhältnisse berücksichtigt werden. Wohnungen oder Wohnräume sind im Sinne des Satzes 1 überbelegt, wenn ihre Wohnfläche die im Zeitpunkt des Räumungsverlangens nach den Absätzen 1 oder 2 geltenden Maße nicht erreicht.</p>	<p>besonderen persönlichen und familiären Verhältnisse berücksichtigt werden. Wohnungen oder Wohnräume sind im Sinne des Satzes 1 überbelegt, wenn ihre Wohnfläche die im Zeitpunkt des Räumungsverlangens nach den Absätzen 1 oder 2 geltenden Maße nicht erreicht. Die Räumung ist erst für einen Zeitpunkt anzuordnen, in dem Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.</p>
<p style="text-align: center;">§ 9 Gebäude und Außenanlagen</p>	<p style="text-align: center;">§ 9 Gebäude und Außenanlagen</p>
<p>(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann die erforderlichen Anordnungen treffen, damit Gebäude mit Wohnungen oder Wohnräumen, zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen so instandgesetzt, verbessert oder benutzt werden, dass die Bewohnerinnen und Bewohner nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden oder daß der bestimmungsgemäße Gebrauch von Gebäuden oder Außenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll die Anordnungen nach Satz 1 treffen, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes besonders gefährdet ist.</p>	<p>unverändert</p>
<p>(2) Eine erhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs kann auch vorliegen, wenn 1. die Hausflure oder Treppenträume nicht ordnungsgemäß verputzt oder gestrichen</p>	<p>(2) Eine erhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs liegt regelmäßig vor, wenn 1. die Hausflure oder Treppenträume nicht ordnungsgemäß verputzt oder gestrichen</p>

<p>sind oder die letzte malermäßige Instandsetzung mehr als 15 Jahre zurückliegt, es sei denn, die besondere Art des Materials erübrigt eine malermäßige Instandsetzung,</p> <p>2. die zu einem Grundstück gehörenden Vorgärten, Lichthöfe, Lichtschächte, Treppenträume, Böden und sonstigen Räume unzumutbar verschmutzt sind,</p> <p>3. die Hauseingangstür nicht abschließbar ist,</p> <p>4. die zu den Mietkellern führenden Kellervorräume oder Kellergänge nicht elektrisch beleuchtet werden können,</p> <p>5. Treppen, Aufzüge und allgemein zugängliche Räume einschließlich ihrer Beleuchtungsanlagen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen,</p> <p>6. Dächer keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse, Wärmeverluste und Feuchtigkeit bieten.</p>	<p>sind oder die letzte malermäßige Instandsetzung mehr als 15 Jahre zurückliegt, es sei denn, die besondere Art des Materials erübrigt eine malermäßige Instandsetzung,</p> <p>2. die zu einem Grundstück gehörenden Vorgärten, Lichthöfe, Lichtschächte, Treppenträume, Böden und sonstigen Räume unzumutbar verschmutzt sind,</p> <p>3. die Hauseingangstür nicht abschließbar ist,</p> <p>4. die zu den Mietkellern führenden Kellervorräume oder Kellergänge nicht elektrisch beleuchtet werden können,</p> <p>5. Treppen, Aufzüge und allgemein zugängliche Räume einschließlich ihrer Beleuchtungsanlagen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen,</p> <p>6. Dächer keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse, Wärmeverluste und Feuchtigkeit bieten.</p>
<p>(3) § 3 Absatz 3 bis 6 sowie die §§ 5 und 8 Absatz 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.</p>	<p>unverändert</p>
<p>§ 9b Treuhänder</p>	<p>§ 9b Treuhänder</p>
<p>(1) Kommt der Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 1 oder § 9 Absatz 1, die mehr als eine Wohnung oder wesentliche Teile eines Gebäudes betrifft, nicht nach, so kann die Wohnungsaufsichtsbehörde zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen einen Treuhänder einsetzen, sofern der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von der Wohnungsaufsichtsbehörde gesetzten Fristen die für die Instandsetzung oder die</p>	<p>(1) Kommt der Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 1 oder § 9 Absatz 1, die mehr als eine Wohnung oder wesentliche Teile eines Gebäudes betrifft, nicht nach, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde zur Sicherstellung der Durchführung der Maßnahmen einen Treuhänder einsetzen.</p>

<p>Herstellung der Mindestanforderungen erforderlichen Maßnahmen eingeleitet oder durchgeführt hat.</p>	
<p>(2) Mit der Bestellung des Treuhänders ist dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde verschafft dem Treuhänder den tatsächlichen Besitz.</p>	<p>(2) Mit der Bestellung des Treuhänders ist dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde verschafft dem Treuhänder den tatsächlichen Besitz.</p>
<p>(3) Der Treuhänder hat die Aufgabe, anstelle des Verfügungsberechtigten die nach diesem Gesetz ergangenen Anordnungen umzusetzen. Er hat hierzu das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen den Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann verlangen, dass der Treuhänder vor Abschluss bestimmter auf die Umsetzung der ergangenen Anordnungen gerichteter Verträge ihre Genehmigung einholt. Der Treuhänder ist zu den von der Wohnungsaufsichtsbehörde zu bestimmenden regelmäßigen Zeitpunkten verpflichtet, dieser sowie dem Verfügungsberechtigten Rechnung zu legen.</p>	<p>(3) Der Treuhänder hat die Aufgabe, anstelle des Verfügungsberechtigten die nach diesem Gesetz ergangenen Anordnungen umzusetzen. Er hat hierzu das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen und abzuschließen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann verlangen, dass der Treuhänder vor Abschluss bestimmter auf die Umsetzung der ergangenen Anordnungen gerichteter Verträge ihre Genehmigung einholt. Der Treuhänder ist zu den von der Wohnungsaufsichtsbehörde zu bestimmenden regelmäßigen Zeitpunkten verpflichtet, dieser sowie dem Verfügungsberechtigten Rechnung zu legen.</p>
<p>(4) Der Treuhänder hat gegen die Wohnungsaufsichtsbehörde Anspruch auf Erstattung der zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen erforderlichen Aufwendungen; die Wohnungsaufsichtsbehörde hat auf Anforderung des Treuhänders Vorschuss zu leisten. Der Verfügungsberechtigte hat</p>	<p>(4) Der Treuhänder hat gegen die Wohnungsaufsichtsbehörde Anspruch auf Erstattung der zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen erforderlichen Aufwendungen; die Wohnungsaufsichtsbehörde hat auf Anforderung des Treuhänders Vorschuss zu leisten. Der Verfügungsberechtigte hat</p>

<p>Aufwendungen, die die Wohnungsaufsichtsbehörde dem Treuhänder erstattet oder verauslagt hat, zu erstatten. Für den Erstattungsanspruch nach Satz 2 gilt § 3 Absatz 6 entsprechend.</p>	<p>Aufwendungen, die die Wohnungsaufsichtsbehörde dem Treuhänder erstattet oder verauslagt hat, zu erstatten. Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann vom Verfügungsberechtigten die Vorauszahlung der voraussichtlichen Kosten der zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen erforderlichen Aufwendungen des Treuhänders verlangen und durch Leistungsbescheid erheben; Rechtsbehelfe gegen den Leistungsbescheid haben keine aufschiebende Wirkung. Für den Erstattungsanspruch nach Satz 2 und den Vorauszahlungsanspruch nach Satz 3 gilt § 3 Absatz 6 entsprechend.</p>
<p>(5) Der Treuhänder hat gegen die Wohnungsaufsichtsbehörde Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung seiner baren Auslagen. § 16 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes gilt entsprechend.</p>	<p>(5) Der Treuhänder hat gegen die Wohnungsaufsichtsbehörde Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung seiner baren Auslagen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann von dem Verfügungsberechtigten Ersatz ihrer dafür getätigten Aufwendungen verlangen und Vorauszahlungen durch Leistungsbescheid erheben; Absatz 4 Satz 3 zweiter Halbsatz und Satz 4 gilt entsprechend. Sie bestimmt die Vergütung und stellt die Auslagen und Aufwendungen fest.</p>
<p>(6) Soweit der Verfügungsberechtigte die von der Wohnungsaufsichtsbehörde nach Absatz 4 Satz 4 oder Absatz 5 Satz 1 an den Treuhänder geleisteten Beträge nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstattet, hat er den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu</p>	<p>(6) Soweit der Verfügungsberechtigte die von der Wohnungsaufsichtsbehörde nach Absatz 4 Satz 4 oder Absatz 5 Satz 1 an den Treuhänder geleisteten Beträge nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstattet, hat er den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu</p>

<p>verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.</p>	<p>verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.</p>
<p>(7) Die Einsetzung des Treuhänders ist aufzuheben, sobald er seine Aufgabe erfüllt hat oder zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen für die treuhänderische Tätigkeit kein Bedürfnis mehr besteht. Für die treuhänderische Tätigkeit besteht insbesondere dann kein Bedürfnis mehr, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass er die erforderlichen Maßnahmen selbst eingeleitet hat und glaubhaft macht, dass diese in angemessener Zeit durchgeführt sein werden. Ist eine erforderliche Maßnahme im Rahmen der Treuhänderschaft bereits erheblich fortgeschritten, ist die Einsetzung des Treuhänders erst nach vollständiger Durchführung dieser Maßnahme aufzuheben. Im Übrigen kann die Wohnungsaufsichtsbehörde den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.</p>	<p>(7) Die Einsetzung des Treuhänders ist aufzuheben, sobald er seine Aufgabe erfüllt hat oder zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen für die treuhänderische Tätigkeit kein Bedürfnis mehr besteht. Im Übrigen kann die Wohnungsaufsichtsbehörde den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.</p>
<p>(8) Als Treuhänder eingesetzt werden darf nur, wer über die für den betreffenden Einzelfall erforderliche Eignung verfügt und zuverlässig ist.</p>	<p>(8) Als Treuhänder eingesetzt werden darf nur, wer über die für den betreffenden Einzelfall erforderliche Eignung verfügt und zuverlässig ist.</p>
<p>(9) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach § 8 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. S. 462) geändert worden ist, in Verbindung mit dem Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.</p>	<p>(9) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach § 8 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. S. 462) geändert worden ist, in Verbindung mit dem Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.</p>

§ 13 Ordnungswidrigkeiten	§ 13 Ordnungswidrigkeiten
<p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig,</p> <p>1. einer vollziehbaren Anordnung der Wohnungsaufsichtsbehörde nach § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 1, § 8 Absatz 3, § 9 Absatz 1 und 2 oder § 10 Absatz 1 und 4 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,</p> <p>2. entgegen § 6 Absatz 2 oder § 7 Absatz 3 Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnraum nicht oder nicht fristgemäß räumt,</p> <p>3. entgegen § 6 Absatz 6 oder § 7 Absatz 1 oder 2 Wohnungen oder Wohnräume überlässt,</p> <p>4. entgegen § 6 Absatz 6 Wohnungen oder Wohnräume benutzt,</p> <p>5. entgegen § 10 Absatz 2 angeordnete Maßnahmen nicht duldet oder Wohnungen und Wohnräume nicht räumt,</p> <p>6. entgegen § 10 Absatz 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig gibt, Unterlagen nicht vorlegt oder nicht persönlich erscheint.</p>	unverändert

<p>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden, sofern der Verstoß durch den Verfügungsberechtigten begangen wurde. Sie kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden, sofern der Verstoß durch eine andere Person begangen wurde.</p>	<p>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden, sofern der Verstoß durch den Verfügungsberechtigten begangen wurde. Sie kann mit einer Geldbuße bis zu hundertfünfzigtausend Euro geahndet werden, sofern der Verstoß durch eine andere Person begangen wurde.</p>
--	--

Synopsis Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

Geltende Fassung	Geänderte Fassung
§ 3 Genehmigung	§ 3 Genehmigung
<p>(2) Es ist für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Soweit Wohnraum ersetzt wird, bei dem die Miethöhe nicht durch Gesetz oder auf der Grundlage eines Gesetzes, insbesondere auch der Regelungen des bürgerlichen Rechts, begrenzt wird, sollen keine Anforderungen an die Miethöhe gestellt werden. Der Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen</p>	<p>(2) Es ist für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Soweit Wohnraum ersetzt wird, bei dem die Miethöhe nicht durch Gesetz oder auf der Grundlage eines Gesetzes, insbesondere auch der Regelungen des bürgerlichen Rechts, begrenzt wird, sollen keine Anforderungen an die Miethöhe gestellt werden. Diese Ausnahme gilt auch für Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem</p>

werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll.	zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll.
§ 4 Wohnzuführungs- und Räumungsgebot, Veränderungs- und Abrisstopp und Wiederherstellungsgebot	§ 4 Wohnzuführungs- und Räumungsgebot, Veränderungs- und Abrisstopp und Wiederherstellungsgebot
(1) Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Wohnzuführungsgebot). Das zuständige Bezirksamt setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall einen Monat beträgt. Das zuständige Bezirksamt kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot). Wird Wohnraum im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 3 oder Nummer 5 zweckentfremdet, so kann das zuständige Bezirksamt die sofortige Unterlassung von Veränderungen und Abrissmaßnahmen (Veränderungs- und Abrisstopp) verlangen.	(1) Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Wohnzuführungsgebot). Das zuständige Bezirksamt setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall einen Monat beträgt. Das zuständige Bezirksamt kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot). Wird Wohnraum im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 3 oder Nummer 5 zweckentfremdet, so soll das zuständige Bezirksamt die sofortige Unterlassung von Veränderungen und Abrissmaßnahmen (Veränderungs- und Abrisstopp) verlangen.
(2) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass der oder die Verfügungsberechtigte auf seine oder ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen	(2) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass der oder die Verfügungsberechtigte auf seine oder ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen

<p>Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, soll das zuständige Bezirksamt zum Ausgleich des Wohnraumverlustes die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum verlangen (Errichtungsgebot) oder wenn die Errichtung von Ersatzwohnraum nicht möglich ist, die Zahlung eines Ausgleichsbetrages entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 verlangen. Kommt der oder die Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach Satz 1 nicht nach, kann das Bezirksamt einen Anderen mit der Vornahme der Handlung auf Kosten der oder des Verfügungsberechtigten beauftragen. Bei den Kosten der Ersatzvornahme handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.</p>	<p>Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, soll das zuständige Bezirksamt zum Ausgleich des Wohnraumverlustes die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum verlangen (Errichtungsgebot) oder wenn die Errichtung von Ersatzwohnraum nicht möglich ist, die Zahlung eines Ausgleichsbetrages entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 verlangen. Kommt der oder die Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach Satz 1 nicht nach, kann das Bezirksamt einen Anderen mit der Vornahme der Handlung auf Kosten der oder des Verfügungsberechtigten beauftragen. Bei den Kosten der Ersatzvornahme handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der jeweils geltenden Fassung.</p>
	<p>(2a) Sollen Arbeiten gemäß einer Anordnung nach Absatz 1 oder 2 auf Kosten der oder des Verfügungsberechtigten (Ersatzvornahme) ausgeführt werden, soll das zuständige Bezirksamt unter Fristsetzung bestimmen, dass die oder der Verfügungsberechtigte den vorläufig zu veranschlagenden Kostenbetrag im</p>

	<p>Voraus zu zahlen hat. Soweit die oder der Verfügungsberechtigte die Kosten der Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 oder 2 nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstattet, hat er den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches zu verzinsen. Werden die Kosten oder Zinsen der Ersatzvornahme nicht fristgerecht gezahlt, sollen sie im Verwaltungszwangsverfahren begetrieben werden. Die Sätze 2 und 3 gelten entsprechend für die Vorauszahlung nach Satz 1.</p>
<p>(3) Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstand grundsätzlich zumutbar.</p>	<p>unverändert</p>
<p>§ 4a Treuhänder</p>	<p>§ 4a Treuhänder</p>
<p>(1) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann das zuständige Bezirksamt zur Wiederherstellung für Wohnzwecke eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der vom zuständigen Bezirksamt gesetzten Fristen die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.</p>	<p>(1) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, kann das zuständige Bezirksamt zur Sicherstellung der Durchführung der Maßnahmen zur Wiederherstellung für Wohnzwecke eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen.</p>

<p>(2) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben die Aufgabe, anstelle der Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen.</p>	<p>(2) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben die Aufgabe, anstelle der Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen und abzuschließen.</p>
<p>(3) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung ihrer baren Auslagen. § 16 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung gilt entsprechend.</p> <p>Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben gegen das Land Anspruch auf Erstattung der zur Instandhaltung und -setzung sowie zur Bewirtschaftung erforderlichen Aufwendungen, sofern diese nicht durch Einnahmen aus der Bewirtschaftung gedeckt sind. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben den Verfügungsberechtigten und dem zuständigen Bezirksamt zu den von diesem bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Die Verfügungsberechtigten haben Aufwendungen, die das Land den</p>	<p>(3) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung ihrer baren Auslagen. Das zuständige Bezirksamt kann von den Verfügungsberechtigten Ersatz seiner Aufwendungen verlangen. Es bestimmt die Vergütung und stellt die Auslagen und Aufwendungen fest. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben gegen das Land Anspruch auf Erstattung der zur Instandhaltung und -setzung sowie zur Bewirtschaftung erforderlichen Aufwendungen.</p> <p>Das zuständige Bezirksamt hat auf Anforderung der Treuhänderin oder des Treuhänders Vorschuss zu leisten. Die Verfügungsberechtigten haben Aufwendungen, die das zuständige Bezirksamt der Treuhänderin oder dem Treuhänder erstattet oder verauslagt hat, zu erstatten. Das zuständige Bezirksamt kann von den Verfügungsberechtigten die Vorauszahlung der voraussichtlichen Kosten der zur Instandhaltung und -setzung sowie zur Bewirtschaftung erforderlichen Aufwendungen und der</p>

<p>Treuhänderinnen und Treuhändern erstattet oder verauslagt, zu erstatten.</p>	<p>Vergütung der Treuhänderin oder des Treuhänders verlangen und durch Leistungsbescheid erheben. Rechtsbehelfe gegen den Leistungsbescheid haben keine aufschiebende Wirkung.</p>
<p>(4) Soweit Verfügungsberechtigte die von dem zuständigen Bezirksamt nach Absatz 3 Satz 2 und 5 geleisteten Beträge nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstatten, haben sie den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.</p>	<p>unverändert</p>
<p>(5) Der Anspruch auf Erstattung der Kosten nach Absatz 3 einschließlich der Zinsen nach Absatz 4 ruht als öffentliche Last auf dem betroffenen Grundstück, auf dem Erbbaurecht, auf dem Gebäudeeigentum mit dinglichem Nutzungsrecht oder auf dem Wohnungs- oder Teileigentum. Die öffentliche Last ist im Grundbuch zu vermerken.</p>	<p>unverändert</p>
<p>(6) Mit der Bestellung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist der oder dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und die Treuhänderin oder der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Das zuständige Bezirksamt verschafft der Treuhänderin oder dem Treuhänder, erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen, den tatsächlichen Besitz.</p>	<p>unverändert</p>
<p>(7) Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist wieder aufzuheben,</p>	<p>(7) Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist wieder aufzuheben,</p>

<p>sobald sie ihre Aufgabe erfüllt haben. Das zuständige Bezirksamt kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.</p>	<p>sobald sie ihre Aufgabe erfüllt haben oder zur Wiederherstellung für Wohnzwecke für die treuhänderische Tätigkeit kein Bedürfnis mehr besteht. Das zuständige Bezirksamt kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.</p>
<p>(8) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach § 8 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1117) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit dem Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.</p>	<p>unverändert</p>
<p style="text-align: center;">§ 5 Datenverarbeitung, Auskunfts- und Anzeigepflicht, Betreten der Wohnung</p>	<p style="text-align: center;">§ 5 Datenverarbeitung, Auskunfts- und Anzeigepflicht, Betreten der Wohnung</p>
<p>(1) Das zuständige Bezirksamt ist befugt, folgende Daten zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz, einschließlich der Kontrolle über die Einhaltung der Pflichten nach § 5a Absatz 2 und 3, erforderlich ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Personendaten: Familiename, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand; 2. Objektdaten: Daten zu belegenem Grundstück und Gebäude, Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Räumlichkeiten und Zimmer, Anzahl 	<p>unverändert</p>

<p>der Bewohnerinnen und Bewohner, Daten aus Grundbuchauszügen;</p> <p>3. Nutzungsnachweise: Nutzungsart, Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu den Räumlichkeiten, einschließlich der Ersatzwohnräume und Unterkünfte im Sinne des § 5a Absatz 2, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege, Gründe für Wohnungsleerstand im Sinne von Absatz 8;</p> <p>4. Gewerbedaten: Firmenname, Gesellschafterinnen und Gesellschafter, Gewerbeart, Nummer des Handelsregisterauszugs.</p>	
<p>(2) Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten können bei</p> <p>1. Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten oder sonstigen Bewohnerinnen und Bewohnern der betroffenen Räumlichkeiten,</p> <p>2. Anbietern von Telemedien im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 1 des Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1982), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2021 (BGBl. I S. 3544) geändert worden ist, wenn</p> <p>a) zureichende tatsächliche Anhaltspunkte für eine Ordnungswidrigkeit vorliegen, es sich bei den in die Auskunft aufzunehmenden Daten um Bestandsdaten im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Telekommunikation-</p>	<p>unverändert</p>

Telemedien-Datenschutz-Gesetzes handelt und die Auskunft erforderlich ist, um den Sachverhalt zu erforschen oder den Aufenthaltsort eines Betroffenen zu ermitteln oder

b)

im Einzelfall die in die Auskunft aufzunehmenden Daten Bestandsdaten im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes oder Nutzungsdaten im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 3 a) des Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes sind und die Auskunft zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit erforderlich ist, insbesondere um bei Bestehen eines Gefahrenverdachts ermitteln zu können, ob gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen wird,

3.

Herausgebern und Rechteinhabern von Druckerzeugnissen oder anderen Medien, in welchen Angebote oder Werbung für die Überlassung von Unterkünften an wechselnde Nutzer zum nicht auf Dauer angelegten Gebrauch angezeigt werden oder angezeigt werden können,

4.

öffentlichen Stellen durch Abfrage, insbesondere bei der Meldebehörde, bei den Ämtern des zuständigen Bezirksamtes und bei anderen Bezirksämtern, beim Grundbuchamt, beim Handelsregister, bei der Investitionsbank Berlin sowie

5.

Vermittlern, Verwaltern oder Hausverwaltungen der betroffenen Räumlichkeiten erhoben werden.

Die in Satz 1 Nummer 1 bis 5 genannten Personen, Anbieter von Telemedien und

<p>Stellen sind verpflichtet, unentgeltlich die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. Satz 2 gilt auch für Beschäftigte und Beauftragte der in Satz 1 Nummer 1 bis 5 genannten Auskunftspflichtigen. Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen zu erheben. Sie können auch bei den in Satz 1 Nummer 2 bis 5 genannten Personen, Institutionen oder Anbietern von Telemedien erhoben werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen.</p>	
<p>(3) Kommt ein Anbieter von Telemedien im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 1 des Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes einer Auskunftspflicht nicht innerhalb von zwei Wochen nach, hat er auf Verlangen des zuständigen Bezirksamts Angebote, Werbung oder weitere Informationen, auf die sich das Auskunftsverlangen bezog, von den von ihm betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.</p>	<p>unverändert</p>
<p>(4) Die für die Übernachtungssteuer nach dem Übernachtungssteuergesetz vom 18. Dezember 2013 (GVBl. S. 924), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160) geändert worden ist, zuständige Behörde erteilt dem zuständigen Bezirksamt auf Ersuchen Auskünfte über die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten und bekannten Daten,</p>	<p>unverändert</p>

<p>soweit diese zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich sind.</p>	
<p>(5) Die in Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 5 genannten Personen und Institutionen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des zuständigen Bezirksamts zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die befangenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Insofern wird durch dieses Gesetz das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.</p>	<p>(5) Die in Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 5 genannten Personen und Institutionen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des zuständigen Bezirksamts und den von ihnen Beauftragten zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz zu gestatten, zu angemessener Tageszeit, erforderlichenfalls die befangenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz zu betreten. Insofern wird durch dieses Gesetz das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.</p>

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

1. Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

§ 4 Überlassung an Wohnberechtigte

- (1) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.
- (2) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung einem Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vor der Überlassung eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (§ 5) übergibt und wenn die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird. Auf Antrag des Verfügungsberechtigten kann die zuständige Stelle die Überlassung einer Ein Service des Bundesministeriums der Justiz sowie des Bundesamts für Justiz – www.gesetze-im-internet.de - Seite 2 von 13 - Wohnung, die die angegebene Wohnungsgröße geringfügig überschreitet, genehmigen, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar erscheint.
- (3) Ist die Wohnung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten worden, so darf der Verfügungsberechtigte sie für die Dauer des Vorbehalts einem Wohnberechtigten nur zum Gebrauch überlassen, wenn sich aus der Bescheinigung außerdem ergibt, dass er diesem Personenkreis angehört.
- (4) Sind für den Bau der Wohnung Mittel einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes mit der Auflage gewährt, dass die Wohnung einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zu überlassen ist, so hat die zuständige Stelle dem Verfügungsberechtigten bis zur Bezugsfertigkeit oder bis zum Freiwerden der Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen, bei denen die Voraussetzungen erfüllt sind, die zur Erlangung einer Bescheinigung nach § 5 erforderlich wären. Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem der benannten Wohnungssuchenden überlassen; der Vorlage einer Bescheinigung nach § 5 bedarf es insoweit nicht. Bei der Benennung sind die Maßstäbe des § 5a Satz 3 zu beachten. Dies gilt entsprechend, wenn zugunsten der zuständigen Stelle ein vertragliches Besetzungsrecht besteht.
- (5) Besteht ein Besetzungsrecht zugunsten einer Stelle, die für den Bau der Wohnung Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes gewährt hat, so bedarf es der Vorlage einer Bescheinigung nach § 5 nicht, wenn diese Stelle das Besetzungsrecht ausübt. Die in Satz 1 bezeichnete Stelle darf das Besetzungsrecht zugunsten eines Wohnungssuchenden nur ausüben, wenn bei ihm die Voraussetzungen erfüllt sind, die zur Erlangung einer Bescheinigung nach § 5 erforderlich wären. Bei der Ausübung des Besetzungsrechts sind die Maßstäbe des § 5a Satz 3 zu beachten.
- (6) Der Verfügungsberechtigte hat binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen hat, der zuständigen Stelle den Namen des Wohnungssuchenden mitzuteilen und ihr in den Fällen der Absätze 2 und 3 den ihm übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

(7) Wenn der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins oder der entsprechend Berechtigte aus der Wohnung ausgezogen ist, darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung dessen Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes nur nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 zum Gebrauch überlassen; Personen, die nach dem Tod des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins nach § 563 Abs. 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eingetreten sind, darf die Wohnung auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins zum Gebrauch überlassen werden. (8) Der Verfügungsberechtigte, der eine Wohnung entgegen den Absätzen 2 bis 5 und 7 überlassen hat, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnungssuchenden nach den Absätzen 1 bis 7 zu überlassen. Kann der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, so kann die zuständige Stelle von dem Inhaber der Wohnung, dem der Verfügungsberechtigte sie entgegen den Absätzen 2 bis 5 und 7 überlassen hat, die Räumung der Wohnung verlangen; dies gilt nicht, wenn der Inhaber der Wohnung vor dem Bezug eine Bestätigung nach § 18 Abs. 2 erhalten hat, dass die Wohnung nicht eine öffentlich geförderte Wohnung sei.

§ 5 Ausstellung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung

Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung (Wohnberechtigungsschein) wird in entsprechender Anwendung des § 27 Abs. 1 bis 5 des Wohnraumförderungsgesetzes erteilt.

§ 5a Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf Rechtsverordnungen zu erlassen, die befristet oder unbefristet bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte eine frei oder bezugsfertig werdende Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Bei der Benennung sind ungeachtet des Satzes 5 insbesondere schwangere Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, allein stehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und schwerbehinderte Menschen vorrangig zu berücksichtigen; sind schwangere Frauen wohnberechtigte Wohnungssuchende, haben sie Vorrang vor den anderen Personengruppen. Als junge Ehepaare sind diejenigen zu berücksichtigen, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat; als ältere Menschen sind diejenigen zu berücksichtigen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben. Für die Benennung gilt § 4 Abs. 3 sinngemäß; im Übrigen können in der Rechtsverordnung nähere Bestimmungen darüber getroffen werden, nach welchen weiteren Gesichtspunkten die Benennung erfolgen soll.

§ 8 Kostenmiete

(1) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Die Kostenmiete ist nach den §§ 8a und 8b zu ermitteln.

(2) Soweit das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete übersteigt, ist die Vereinbarung unwirksam. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

(3) Sind für eine Wohnung in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung oder für eine sonstige Wohnung die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung höchstens gegen ein Entgelt bis zur Höhe der Kostenmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Wohnungen (Vergleichsmiete) überlassen. Die zuständige Stelle kann genehmigen, dass der Verfügungsberechtigte von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete übergeht. Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete zu geben und, soweit der Miete eine Genehmigung der Bewilligungsstelle zugrunde liegt, die zuletzt erteilte Genehmigung vorzulegen. Wird eine Genehmigung nicht vorgelegt oder ist die Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete unzureichend, so hat die zuständige Stelle dem Mieter auf Verlangen die Höhe der nach Absatz 1 oder 3 zulässigen Miete mitzuteilen, soweit diese sich aus ihren Unterlagen ergibt.

(5) Die diesem Gesetz unterliegenden Wohnungen sind preisgebundener Wohnraum.

§ 8a Ermittlung der Kostenmiete und der Vergleichsmiete

(1) Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). In der Wirtschaftlichkeitsberechnung darf für den Wert der Eigenleistung, soweit er 15 vom Hundert der Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht übersteigt, eine Verzinsung von 4 vom Hundert angesetzt werden; für den darüberhinausgehenden Betrag darf angesetzt werden

a) eine Verzinsung in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken, sofern die öffentlichen Mittel vor dem 1. Januar 1974 bewilligt worden sind,

b) in den übrigen Fällen eine Verzinsung in Höhe von 6,5 vom Hundert.

(2) Bei Wohnungen, die nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, ist bei der Ermittlung der Kostenmiete von der Durchschnittsmiete auszugehen, die von der Bewilligungsstelle nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genehmigt worden ist.

(3) Ändern sich nach der erstmaligen Berechnung der Durchschnittsmiete oder nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes die laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten, Bewirtschaftungskosten), so tritt jeweils eine entsprechend geänderte Durchschnittsmiete an die Stelle der bisherigen Durchschnittsmiete. Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen gilt Satz 1 nur, soweit sie auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat; als Erhöhung der Aufwendungen gilt auch eine durch Gesetz oder Rechtsverordnung zugelassene Erhöhung eines Ansatzes in der Wirtschaftlichkeitsberechnung.

(4) Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlussabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt, bedarf die Erhöhung der Durchschnittsmiete nach Absatz 3 der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen, längstens jedoch drei Monate vor Stellung eines Antrags mit prüffähigen Unterlagen zurück; der Vermieter kann jedoch eine rückwirkende Mieterhöhung nur verlangen, wenn dies bei der Vereinbarung der Miete vorbehalten worden ist.

(5) Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes,

insbesondere von Lage, Ausstattung und Zuschnitt zu berechnen (Einzelmiete). Der Durchschnitt der Einzelmieten muss der Durchschnittsmiete entsprechen.

(6) Ändern sich in den Fällen der Vergleichsmiete (§ 8 Abs. 3) nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die laufenden Aufwendungen, so ändert sich die Vergleichsmiete um den Betrag, der anteilig auf die Wohnung entfällt. Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend.

(7) Die nach den Absätzen 1 bis 6 sich ergebende Einzelmiete oder Vergleichsmiete zuzüglich zulässiger Umlagen, Zuschläge und Vergütungen ist das zulässige Entgelt im Sinne des § 8 Abs. 1 oder 3.

(8) Das Nähere über die Ermittlung des zulässigen Entgelts bestimmt die Rechtsverordnung nach § 28.

§ 8b Ermittlung der Kostenmiete in besonderen Fällen

(1) Wird die Kostenmiete nach Ablauf von sechs Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnungen ermittelt, dürfen bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen, insbesondere Zinsen für die Eigenleistungen, auch dann angesetzt werden, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist.

(2) Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, dass demselben Eigentümer gehörende Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen, die bisher selbständige Wirtschaftseinheiten bildeten, oder mehrere bisherige Wirtschaftseinheiten zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst werden, sofern die Gebäude oder Wirtschaftseinheiten in örtlichem Zusammenhang stehen und die Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen. In die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die bisherigen Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen zu übernehmen. Die sich hieraus ergebende neue Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Die öffentlichen Mittel gelten als für sämtliche Wohnungen der neuen Wirtschaftseinheit bewilligt.

(3) Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, dass eine Wirtschaftseinheit aufgeteilt wird. Ist eine Wirtschaftseinheit nach Satz 1 aufgeteilt worden, ist insbesondere Wohneigentum an öffentlich geförderten Wohnungen einer Wirtschaftseinheit oder eines Gebäudes begründet worden, sind Wirtschaftlichkeitsberechnungen jeweils für die neuen Wirtschaftseinheiten, für die Gebäude oder für die einzelnen Wohnungen aufzustellen. Absatz 2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 9 Einmalige Leistungen

(1) Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen hat, ist, vorbehaltlich der Absätze 2 bis 6, unwirksam. Satz 1 gilt nicht für Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge.

(2) Die Vereinbarung einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens als Finanzierungsbeitrag zum Bau der Wohnung ist nur insoweit unwirksam, als die Annahme des Finanzierungsbeitrags nach § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder nach § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ausgeschlossen oder nicht zugelassen ist.

(3) Die Vereinbarung einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens zur Deckung der Kosten für eine Modernisierung, der die zuständige Stelle zugestimmt hat, ist nur unwirksam, soweit die Leistung das Vierfache des nach § 8 zulässigen jährlichen Entgelts überschreitet.

(4) Ist ein von einem Mieter oder einem Dritten nach § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder § 50 des

Zweiten Wohnungsbaugesetzes zulässigerweise geleisteter Finanzierungsbeitrag oder eine nach Absatz 3 zulässige Leistung wegen einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses dem Leistenden ganz oder teilweise zurückerstattet worden, so ist eine Vereinbarung, wonach der Mietnachfolger oder für ihn ein Dritter die Leistung unter den gleichen Bedingungen bis zur Höhe des zurückerstatteten Betrags zu erbringen hat, zulässig.

(5) Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Im Übrigen gilt § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(6) Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung Waren zu beziehen oder andere Leistungen in Anspruch zu nehmen oder zu erbringen hat, ist unwirksam. Satz 1 gilt nicht für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens und für die Übernahme von Sach- oder Arbeitsleistungen, die zu einer Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen. Die zuständige Stelle kann eine Vereinbarung zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Mieter über die Mitvermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen und überlaufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung genehmigen; sie hat die Genehmigung zu versagen, wenn die vereinbarte Vergütung offensichtlich unangemessen hoch ist.

(7) Soweit eine Vereinbarung nach den Absätzen 1 bis 6 unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

(8) Für Vereinbarungen, die vor dem 1. August 1968 in denjenigen kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises, in denen zu diesem Zeitpunkt die Mietpreisfreigabe noch nicht erfolgt war, getroffen worden sind, gelten die Vorschriften des Absatzes 7 entsprechend, soweit die Vereinbarungen nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften unzulässig waren. Das Gleiche gilt für Vereinbarungen, die vor dem 1. September 1965 in denjenigen kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises getroffen worden sind, in denen zu diesem Zeitpunkt die Mietpreisfreigabe bereits erfolgt war.

§ 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 bestimmaren 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 beigefügt 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 beigefügt, 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.

§ 15 Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert"

(1) Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel als Darlehen bewilligt worden sind, gilt, soweit sich aus dem § 16 oder § 17 nichts anderes ergibt, als öffentlich gefördert

a) im Falle einer Rückzahlung der Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen vollständig zurückgezahlt worden sind,

b) im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheids oder des Darlehensvertrags bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung. Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt die Wohnung mindestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres als öffentlich gefördert, in dem der Zeitraum endet, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern (Förderungszeitraum).

(2) Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel lediglich als Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder als Zinszuschüsse bewilligt worden sind, gilt als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Ende des Förderungszeitraums. Endet der Förderungszeitraum durch planmäßige Einstellung oder durch Verzicht auf weitere Auszahlungen der Zuschüsse, so gilt für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung § 16 Abs. 5 und 7 sinngemäß. § 17 bleibt unberührt.

(3) Sind die öffentlichen Mittel für eine Wohnung lediglich als Zuschuss zur Deckung der für den Bau der Wohnung entstandenen Gesamtkosten bewilligt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit.

(4) Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 und 2 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel

zurückgezahlt werden und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr gezahlt werden. Der Anteil der auf ein einzelnes Gebäude entfallenden öffentlichen Mittel errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnungen des Gebäudes zur Wohnfläche der Wohnungen aller Gebäude. Die Sätze 1 und 2 sind insoweit nicht anzuwenden, als öffentliche Mittel ab 29. August 1990 für neue Wohnungen bewilligt sind, die durch Ausbau oder Erweiterung in einem Gebäude oder einer Wirtschaftseinheit mit öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen werden.

§ 16 Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert" bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung

(1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung vorbehaltlich der Absätze 2 und 5 als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären (Nachwirkungsfrist). Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt § 15 Abs. 1 Satz 2 entsprechend.

(2) Abweichend von Absatz 1 Satz 1 gilt eine Wohnung, für deren Bau ein Darlehen aus öffentlichen Mitteln von nicht mehr als 1.550 Euro bewilligt worden ist, als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung; dabei ist von dem durchschnittlichen Förderungsbetrag je Wohnung des Gebäudes auszugehen.

(3) (weggefallen)

(4) (weggefallen)

(5) Sind die für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt oder nach § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ganz abgelöst worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung oder Ablösung; bei Rückzahlung oder Ablösung vor dem 17. Juli 1985 gilt die Wohnung längstens bis zum 16. Juli 1985 als öffentlich gefördert. § 15 Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt. Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als eigengenutzt, wenn sie vom Eigentümer oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne dieses selbst genutzt wird; erfolgt in dem Falle die Eigennutzung nach Rückzahlung oder Ablösung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Eigennutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

(6) Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden, so gilt vorbehaltlich des Absatzes 7 der Absatz 1 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt werden und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr gezahlt werden; § 15 Abs. 4 Satz 2 gilt entsprechend.

(7) Sind die öffentlichen Mittel für zwei Wohnungen eines Eigenheimes, eines Kaufeigenheimes oder einer Kleinsiedlung bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 bis 5 auch für die einzelne Wohnung, wenn der auf sie entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Mittel zurückgezahlt oder abgelöst und der anteilige Zuschussbetrag nicht mehr gezahlt wird; der Anteil errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen zueinander, sofern nicht der Bewilligung ein anderer Berechnungsmaßstab zugrunde gelegen hat. Satz 1 gilt entsprechend für Rückzahlungen und Ablösungen bei Eigentumswohnungen, wenn die

öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden sind.

§ 21 Untermietverhältnisse

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten sinngemäß für den Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung, wenn dieser die Wohnung ganz oder mit mehr als der Hälfte der Wohnfläche untervermietet. Wird nur ein Teil der Wohnung untervermietet, finden jedoch die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie der §§ 5a und 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes keine Anwendung.

(2) Vermietet der Verfügungsberechtigte einen Teil der von ihm genutzten Wohnung, sind die Vorschriften dieses Gesetzes nur anzuwenden, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet wird; die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie der §§ 5a und 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes finden jedoch keine Anwendung.

(3) (weggefallen)

2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163)

§ 247 Basiszinssatz

*)

(1) Der Basiszinssatz beträgt 3,62 Prozent. Er verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahrs.

(2) Die Deutsche Bundesbank gibt den geltenden Basiszinssatz unverzüglich nach den in Absatz 1 Satz 2 genannten Zeitpunkten im Bundesanzeiger bekannt.

*) Amtlicher Hinweis:

Diese Vorschrift dient der Umsetzung von Artikel 3 der Richtlinie 2000/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. Juni 2000 zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr (ABl. EG Nr. L 200 S. 35).

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.

(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der jährlichen Miete nach Absatz 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1.

die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder

2.

die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, es sei denn, die Modernisierungsmaßnahme erfüllt auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a und wurde mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt.

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 560 Veränderungen von Betriebskosten

(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. 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 vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

- (4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
- (5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

3. Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG Bln) in der Fassung vom 3. April 1990 (GVBl. S. 1081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. April 2020 (GVBl. S. 249)

§ 6 Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann Wohnungen und Wohnräume für unbewohnbar erklären, wenn

1. auf Grund einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnungen oder Wohnräume im Sinne des § 3 gesundheitliche Schäden für die Bewohnerinnen und Bewohner zu befürchten sind oder
2. die Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse im Sinne des § 4 Absatz 2 nicht erfüllt sind und auf Grund von § 5 Absatz 1 oder 2 von einer Anordnung nach § 3 oder § 4 abgesehen worden ist.

(2) Wer für unbewohnbar erklärte Wohnungen und Wohnräume bewohnt, ist verpflichtet, diese bis zu einem von der Wohnungsaufsichtsbehörde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll den Nutzungsberechtigten keinen früheren als den Zeitpunkt bestimmen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht, soweit Gründe der Gefahrenabwehr oder des Schutzes der Gesundheit für die Bewohnerinnen und Bewohner nicht vorliegen.

(3) Der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der Wohnungsaufsichtsbehörde dafür zu sorgen, dass die Nutzungsberechtigten anderweitig zu zumutbaren Bedingungen in einer Wohnung untergebracht werden, soweit der Verfügungsberechtigte dazu in der Lage ist und sofern er die Unbewohnbarkeit zu vertreten hat. Kommt der Verfügungsberechtigte diesem Verlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde dies selbst übernehmen und dem Verfügungsberechtigten die Kosten auferlegen, die dadurch entstehen, dass sie für die Nutzungsberechtigten Ersatzwohnraum vermittelt.

(4) Lässt ein Verfügungsberechtigter Wohnungen oder Teile davon nach den Vorschriften dieses Gesetzes unbewohnbar werden, so hat er den Betroffenen im Falle des Absatzes 2 die Umzugskosten zu erstatten.

(5) Diese öffentlich-rechtliche Pflicht besteht unabhängig davon, ob die Betroffenen auf Grund ihrer privatrechtlichen Beziehung zum Verfügungsberechtigten gegen diesen einen Anspruch auf Ersatz der Umzugskosten haben

(6) Die für unbewohnbar erklärten Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume dürfen nicht mehr für Wohnzwecke oder ohne Genehmigung für andere Nutzungszwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden.

§ 8 Benutzung

(1) Wohnungen oder Wohnräume dürfen nur in einer Weise benutzt werden, die die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Nachbarinnen und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt.

(2) In Wohnungen oder Wohnräumen dürfen Tiere nur von solcher Art und nur in solcher Zahl gehalten werden, dass die Erhaltung der Wohnungen oder Wohnräume des Gebäudes in einem ordnungsgemäßen Zustand nicht erschwert wird und die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes nicht gefährdet oder belästigt werden.

(3) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann die Anordnungen treffen, die zur Herstellung eines den Absätzen 1 oder 2 entsprechenden Zustandes erforderlich sind.

§ 10 Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) Die Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer sowie Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnraum haben zu ermöglichen, dass die Mitarbeitenden der Wohnungsaufsichtsbehörde und die von ihr Beauftragten zu angemessener Tageszeit, erforderlichenfalls auch unverhört, Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume betreten können. Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann auch anordnen, dass Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner zu einer Besichtigung nach Satz 1 zum Zweck der Erteilung von Auskünften persönlich erscheinen. Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner sowie Verwalter haben der Wohnungsaufsichtsbehörde unentgeltlich die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben und die hierfür erforderlichen Unterlagen vorzulegen und unentgeltlich bereit zu stellen. Verwalter sollen nur dann herangezogen werden, wenn und soweit der Sachverhalt dadurch einfacher oder zügiger aufgeklärt werden kann.

(2) Die Besitzerinnen und Besitzer sowie Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnungen oder Wohnräumen sind verpflichtet, nach den §§ 3 und 4 angeordnete Maßnahmen zu dulden und soweit erforderlich, die Wohnungen oder Wohnräume vorübergehend zu räumen. Entstehen den Besitzerinnen und Besitzern sowie Bewohnerinnen und Bewohnern infolge der vorübergehenden Räumung unvermeidbare Kosten für eine anderweitige Unterbringung, so hat diese der Verfügungsberechtigte in angemessener Höhe zu tragen.

(3) Für die Bestellung eines Vertreters ist § 207 des Baugesetzbuchs sinngemäß anzuwenden.

(4) Hat die Wohnungsaufsichtsbehörde geeignete Maßnahmen zur Ermittlung des Sachverhalts durchgeführt und ergibt sich aus diesen Maßnahmen der hinreichende Verdacht, dass eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs nach § 3 oder § 9 oder mangelhafte Wohnverhältnisse nach § 4 bauseitig begründet sind, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt. Liegen die Voraussetzungen des § 9 Absatz 1 Satz 2 vor, soll eine Anordnung nach Satz 1 ergehen. Die Art und Weise der weiteren Sachverhaltsermittlung wird durch die Wohnungsaufsichtsbehörde festgelegt.

(5) Die Kosten der nach Absatz 4 angeordneten Maßnahme trägt der Verfügungsberechtigte. Bestätigt die Untersuchung den Verdacht nicht und hat der Verfügungsberechtigte die den Verdacht begründenden Umstände nicht zu vertreten, sind dem Verfügungsberechtigten die Kosten zu erstatten.

(6) Die §§ 59, 60 und 61 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 2006 (GVBl. S. 930), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (GVBl. S. 205) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung sind sinngemäß anzuwenden.

4. Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1131)

§ 2 Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum

1. zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird;
2. für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke verwendet wird;
3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist;
4. länger als drei Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

(2) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn

1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Nummer 1 genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung; hierfür hat die oder der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung die Nutzung nach Absatz 1 Nummer 1 dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen;
2. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 2 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird;
3. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte;
4. Wohnraum zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen objektiven Gründen nicht mehr vermietet werden kann; dasselbe gilt, wenn eine Klage auf Duldung von Modernisierungsbeziehungsweise Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 555a und 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches erhoben wurde, bis zur Klärung im rechtskräftigen Urteil und bis zum Abschluss der sich hieran anschließenden zügigen Baumaßnahmen;
5. die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt).

§ 3 Genehmigung

(1) Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur

Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Kosten für die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum entsprechen.

(2) Es ist für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Soweit Wohnraum ersetzt wird, bei dem die Miethöhe nicht durch Gesetz oder auf der Grundlage eines Gesetzes, insbesondere auch der Regelungen des bürgerlichen Rechts, begrenzt wird, sollen keine Anforderungen an die Miethöhe gestellt werden. Der Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll.

(3) Vorrangige öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(4) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind

1. insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben. Eine Genehmigung aus diesen Gründen soll auf maximal drei Jahre befristet werden. Dabei ist unter Abwägung mit den konkreten persönlichen Umständen insbesondere der Schutzzweck dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Wirtschaftliche Dispositionen, welche die Antragstellerin oder der Antragsteller nach dem 13. Dezember 2013 getätigt haben, finden keine Berücksichtigung. Dem Antrag sind sämtliche für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen und Nachweise beizufügen. Die besonderen wirtschaftlichen Umstände, auf welche sich der Antrag stützt, sind von der Antragstellerin oder dem Antragsteller auf eigene Kosten durch ein Gutachten einer anerkannten Wirtschaftsprüferin oder eines anerkannten Wirtschaftsprüfers nachzuweisen.

2. im Regelfall auch dann gegeben, wenn die jeweiligen Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten ihre Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, während ihrer Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwenden und der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird.

3. bei Nutzung einer Nebenwohnung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 im Einzelfall auf Antrag nur anzuerkennen, soweit diese nicht über einen befristeten Zeitraum an Dritte als Wohnraum vermietet werden kann, höchstens jedoch 90 Tagen im Jahr, es sei denn, es liegt eine unbillige Härte vor; besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung der Antragstellenden im Land Berlin, soll keine Genehmigung erteilt werden. In den Fällen der Nummern 2 und 3 tragen die Antragstellerinnen oder Antragsteller die Nachweispflicht und die Beweislast. Die zuständige Behörde stellt die Einhaltung dieser Regelungen durch zielgenaue Auflagen sicher.

5. Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
(Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO)

§ 3 Genehmigung, Ausnahmen und Registrierung

(1) Genehmigungsfreiheit besteht für die Vermietung von Wohnraum zum Zweck der Überlassung zu Wohnzwecken an Leistungserbringende und Zuwendungsempfangende

a) der Kinder- und Jugendhilfe sowie der Sozialhilfe, mit denen eine Vereinbarung nach den §§ 78a ff. Aachtes Buch Sozialgesetzbuch - Kinder- und Jugendhilfe - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2012 (BGBl. I S. 2022), das zuletzt durch Artikel 10 Absatz 10 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3618), geändert worden ist, oder § 75 Absatz 3 und 4 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch - Sozialhilfe - in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022, 3023), das zuletzt durch Gesetz vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 1117) geändert worden ist, mit dem Land Berlin abgeschlossen worden ist, für die Dauer der Vereinbarung,

b) die Schutz der von Gewalt betroffenen Frauen und deren Kindern gewähren, die ein Frauenhaus, eine Zufluchtswohnung oder eine sogenannte Zweite-Stufe-Wohnung betreiben und von der für Frauenpolitik zuständigen Senatsverwaltung mit Haushaltsmitteln nach den [§§ 23, 44 Landeshaushaltsordnung](#) über Zuwendungen finanziert werden oder diese Aufgabe auf Grundlage einer Vereinbarung mit dem Land Berlin wahrnehmen,

c) die Angebote der pflegerischen Versorgung nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch - Soziale Pflegeversicherung - in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014, 1015), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2757) geändert worden ist, oder Angebote der hospizlichen Versorgung nach dem Fünften Buch Sozialgesetzbuch - Gesetzliche Krankenversicherung - in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2477, 2482), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist, erbringen oder Projekte der Pflege- und Altenhilfe anbieten, die durch das Land Berlin gefördert werden und über die entsprechende Vereinbarungen geschlossen wurden,

d) die im Rahmenfördervertrag des Landes Berlin mit den Wohlfahrtsverbänden in den Förderprogrammen Integriertes Gesundheitsprogramm (IGP), Integriertes Sozialprogramm (ISP) und Infrastrukturförderprogramm Stadtteilzentren (IFP) in den Bereichen Gesundheit und Soziales gefördert werden,

e) die Leistungen der Eingliederungshilfe nach Teil 2 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch in Räumlichkeiten nach § 42a Absatz 5 Satz 1 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch erbringen.

Die zweckfremde Nutzung muss von den in Satz 1 genannten Leistungserbringern und Zuwendungsempfangenden gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt werden. Der Anzeige müssen die in Satz 1 genannten Vereinbarungen oder Zuwendungsbescheide beigefügt werden.

(2) Eine Genehmigung kann rückwirkend auf den Beginn der Zweckentfremdung erstreckt werden.

(3) Mieterinnen und Mieter haben ihrem Antrag die Zustimmung der Vermieterinnen und Vermieter beizufügen.

(4) Soll durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum ein durch eine Zweckentfremdung eintretender Wohnraumverlust nach [§ 3 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 1, 2 und 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes](#) ausgeglichen werden, ist bereits bei der Antragstellung darzulegen, dass der angebotene Ersatzwohnraum nach dem Stand der Planung

1. baurechtlich zulässig ist,

2. flächenmäßig dem zu beseitigenden Wohnraum entspricht und

3. für ihn nur Anfangsmieten verlangt werden sollen, die von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können.

Für die Darlegung nach Satz 1 ist insbesondere eine Erklärung der Antragstellenden erforderlich, aus der sich unter nachvollziehbarer und belastbarer Darstellung der zu erwartenden Kosten und Einnahmen für den Ersatzwohnraum dessen hinreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit ergibt.

(5) Genehmigungen sind im Allgemeinen auf die Dauer des entsprechenden Nutzungsverhältnisses zu befristen.

(6) Eine für Vorhaben gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 3 bis 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes erforderliche Genehmigung wird ersetzt durch

1. ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach § 177 Absatz 1 des Baugesetzbuches,
2. ein Abbruchgebot nach § 179 Absatz 1 des Baugesetzbuches,
3. eine Mietaufhebungsverfügung nach § 182 des Baugesetzbuches oder
4. einen Vertrag nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches zur Vorbereitung beziehungsweise Durchführung von Ordnungs- und/oder Baumaßnahmen sowie Modernisierungsmaßnahmen zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer bei Vorliegen einer schriftlichen Entmietungsgenehmigung des zuständigen Bezirksamtes; entsprechendes gilt für Maßnahmen außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete.

(7) Ein bau- oder wohnungsaufsichtsrechtliches Benutzungsverbot ersetzt eine Genehmigung für Leerstand im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.

6. Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2024 (GVBl. S. 465)

§ 8 Vollstreckung

(1) Für das Vollstreckungsverfahren der Behörden Berlins gilt das Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 201-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. November 2014 (BGBl. I S. 1770) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung. § 11 Absatz 3 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes gilt mit der Maßgabe, dass die Höhe des Zwangsgeldes höchstens 50 000 Euro beträgt. § 7 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes gilt mit der Maßgabe, dass für Maßnahmen im Straßenverkehr auch die Polizei Berlin, die Bezirksamter von Berlin und die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Vollzugsbehörden sind. § 19 Absatz 1 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes gilt mit der Maßgabe, dass für Amtshandlungen im Zusammenhang mit Vollstreckungsmaßnahmen nach § 10 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes zur Deckung des Verwaltungsaufwands Gebühren nach den Vorschriften des Gesetzes über Gebühren und Beiträge vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), das zuletzt durch Artikel IV des Gesetzes vom 18. November 2009 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung erhoben werden.

(2) Landesunmittelbare Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, die den Vollstreckungsbehörden des Landes Berlin im Sinne von § 4 Buchstabe b des Verwaltungs-

Vollstreckungsgesetzes Vollstreckungsanordnungen übermitteln, sind verpflichtet, für jede übermittelte Vollstreckungsanordnung einen Pauschalbetrag für den nicht durch vereinnahmte Gebühren und Auslagen gedeckten Verwaltungsaufwand (Vollstreckungspauschale) zu zahlen. Die Vollstreckungspauschale wird für ab dem 1. Januar 2016 übermittelte Vollstreckungsanordnungen erhoben.

(3) Die Vollstreckungspauschale bemisst sich nach dem um den Gesamtbetrag der im Berechnungszeitraum aufgrund von Vollstreckungsanordnungen vereinnahmten Gebühren und Auslagen geminderten Verwaltungsaufwand, der den Vollstreckungsbehörden für die Vollstreckung der Vollstreckungsanordnungen der juristischen Personen nach Absatz 2 entsteht, geteilt durch die Anzahl aller in diesem Zeitraum von diesen Anordnungsbehörden übermittelten Vollstreckungsanordnungen.

(4) Die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, im Einvernehmen mit den für Rundfunkangelegenheiten, für Wirtschaft sowie für Hochschulen zuständigen Senatsverwaltungen durch Rechtsverordnung die Höhe der Vollstreckungspauschale zu bestimmen sowie den Berechnungszeitraum, die Entstehung und die Fälligkeit der Vollstreckungspauschale, den Abrechnungszeitraum, das Abrechnungsverfahren und die abrechnende Stelle zu regeln.

(5) Die Höhe der Vollstreckungspauschale ist durch die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung nach Maßgabe des Absatzes 3 alle drei Jahre zu überprüfen. Sie ist durch Rechtsverordnung nach Absatz 4 anzupassen, wenn die nach Maßgabe des Absatzes 3 berechnete Vollstreckungspauschale mehr als 20 Prozent von der Vollstreckungspauschale in der geltenden Fassung abweicht.

(6) Die juristischen Personen nach Absatz 2 sind nicht berechtigt, die Vollstreckungsschuldnerin oder den Vollstreckungsschuldner mit der Vollstreckungspauschale zu belasten.

(7) Die Vollstreckungspauschale nach Absatz 2 ist auch im Falle der Vollstreckungshilfe auf Ersuchen einer Vollstreckungsbehörde des Bundes oder anderer Bundesländer von diesen zu erheben, sofern die ersuchende Behörde nicht ihrerseits auf die Erhebung von Kosten für uneinbringliche Gebühren und Auslagen sowie für den entstehenden, durch Kosten der Vollstreckung nicht gedeckten Verwaltungsaufwand verzichtet.

7. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 94)

Art. 13

(1) Die Wohnung ist unverletzlich.

(2) Durchsuchungen dürfen nur durch den Richter, bei Gefahr im Verzuge auch durch die in den Gesetzen vorgesehenen anderen Organe angeordnet und nur in der dort vorgeschriebenen Form durchgeführt werden.

(3) Begründen bestimmte Tatsachen den Verdacht, daß jemand eine durch Gesetz einzeln bestimmte besonders schwere Straftat begangen hat, so dürfen zur Verfolgung der Tat auf Grund richterlicher Anordnung technische Mittel zur akustischen Überwachung von Wohnungen, in denen der Beschuldigte sich vermutlich aufhält, eingesetzt werden, wenn die Erforschung des Sachverhalts auf andere Weise unverhältnismäßig erschwert oder aussichtslos wäre. Die Maßnahme ist zu befristen. Die Anordnung erfolgt durch einen mit drei Richtern besetzten

Spruchkörper. Bei Gefahr im Verzuge kann sie auch durch einen einzelnen Richter getroffen werden.

(4) Zur Abwehr dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit, insbesondere einer gemeinen Gefahr oder einer Lebensgefahr, dürfen technische Mittel zur Überwachung von Wohnungen nur auf Grund richterlicher Anordnung eingesetzt werden. Bei Gefahr im Verzuge kann die Maßnahme auch durch eine andere gesetzlich bestimmte Stelle angeordnet werden; eine richterliche Entscheidung ist unverzüglich nachzuholen.

(5) Sind technische Mittel ausschließlich zum Schutze der bei einem Einsatz in Wohnungen tätigen Personen vorgesehen, kann die Maßnahme durch eine gesetzlich bestimmte Stelle angeordnet werden. Eine anderweitige Verwertung der hierbei erlangten Erkenntnisse ist nur zum Zwecke der Strafverfolgung oder der Gefahrenabwehr und nur zulässig, wenn zuvor die Rechtmäßigkeit der Maßnahme richterlich festgestellt ist; bei Gefahr im Verzuge ist die richterliche Entscheidung unverzüglich nachzuholen.

(6) Die Bundesregierung unterrichtet den Bundestag jährlich über den nach Absatz 3 sowie über den im Zuständigkeitsbereich des Bundes nach Absatz 4 und, soweit richterlich überprüfungsbedürftig, nach Absatz 5 erfolgten Einsatz technischer Mittel. Ein vom Bundestag gewähltes Gremium übt auf der Grundlage dieses Berichts die parlamentarische Kontrolle aus. Die Länder gewährleisten eine gleichwertige parlamentarische Kontrolle.

(7) Eingriffe und Beschränkungen dürfen im übrigen nur zur Abwehr einer gemeinen Gefahr oder einer Lebensgefahr für einzelne Personen, auf Grund eines Gesetzes auch zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere zur Behebung der Raumnot, zur Bekämpfung von Seuchengefahr oder zum Schutze gefährdeter Jugendlicher vorgenommen werden.

8. Verfassung von Berlin vom 23. November 1995 (GVBl. S. 779), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 269)

Art. 28

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

(2) Der Wohnraum ist unverletzlich. Eine Durchsuchung darf nur auf richterliche Anordnung erfolgen oder bei Verfolgung auf frischer Tat durch die Polizei, deren Maßnahmen jedoch binnen 48 Stunden der richterlichen Genehmigung bedürfen.

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

§ 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.

§ 31 Zulässige Miete für Untervermietung

(1) Wird von einer Wohnung mehr als die Hälfte der Wohnfläche untervermietet, so darf die Miete für den untervermieteten Teil (Untermiete) den Betrag nicht übersteigen, der nach der für die Wohnung zulässigen Einzelmiete oder Vergleichsmiete anteilig auf die untervermietete Wohnfläche entfällt. Bei der Ermittlung der Wohnfläche und des Anteils bleiben gemeinschaftlich genutzte Räume außer Betracht.

(2) Neben der Untermiete dürfen die für die Wohnung zu entrichtenden Umlagen, Zuschläge und Vergütungen mit dem nach Absatz 1 ermittelten Anteil erhoben werden. Die nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 und 2 zu entrichtenden Zuschläge dürfen, soweit sie den untervermieteten Wohnungsteil betreffen, in voller Höhe erhoben werden.

(3) Für die mietweise Überlassung von Einrichtungsgegenständen, für die Mitbenutzung von Räumen oder Einrichtungen und für sonstige Nebenleistungen ist eine Vergütung nur in angemessener Höhe zulässig.

(4) Hat sich die für die Wohnung zu entrichtende Einzelmiete oder Vergleichsmiete geändert, so ändert sich die zulässige Untermiete entsprechend. Die Vorschriften des § 4 Abs. 7 und des § 5

Abs. 1 Satz 4 gelten sinngemäß.

(5) Einer Untervermietung steht es gleich, wenn der Eigentümer oder der sonst Verfügungsberechtigte von der von ihm benutzten Wohnung mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet.