

## Änderungsantrag

der Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

zur Vorlage – zur Beschlussfassung – über

### **Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung – Drucksache 18/2347 –**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 18/2347 – wird mit folgenden Änderungen angenommen:

1. Artikel 1 wird wie folgt geändert:

a) § 1 Nr. 3 wird wie folgt gefasst:

„3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird,“

b) § 2 wird wie folgt geändert:

aa) § 2 Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind.“

bb) § 2 Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Darüber hinaus sind sie ermächtigt, Mieterinnen und Mietern auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach diesem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die zur Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.“

c) Der Überschrift zum zweiten Abschnitt werden nach dem Wort „Miethöhe“ die Wörter „und Preiserhöhungsverbot“ angefügt.

d) § 3 wird wie folgt gefasst:

„§ 3 Mietenstopp

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter

haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wurde Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes erstmalig vermietet, so ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich. Wird Wohnraum nach dem Stichtag wiedervermietet und besteht dieses Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fort, so ist diese wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, erhöht sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen und durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Dies gilt nicht, wenn dadurch die Obergrenzen nach § 6 überschritten werden. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge.“

e) § 4 wird wie folgt gefasst:

„§ 4 Mietobergrenzen

Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes wieder vermietet oder wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war, erstmalig vermietet, ist unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben.“

f) § 5 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Absatz 2 wird zu Absatz 1 und diesem folgender Satz vorangestellt:

„Eine überhöhte Miete im Sinne dieses Gesetzes ist verboten.“

bb) Der bisherige Absatz 1 wird zu Absatz 2 und wie folgt gefasst:

„(2) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind.“

g) § 6 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird gestrichen:

„und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages“

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Die gleiche Pflicht trifft die Vermieterinnen und Vermieter neuen Mieterinnen und Mietern gegenüber vor Vertragsabschluss. Der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung gegenüber ist auf deren Verlangen in jedem Fall diese Auskunft zu erteilen.“

h) In § 6 Abs. 5 werden die Wörter „wird ermächtigt“ durch „ist verpflichtet“ ersetzt.

i) § 7 Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Erhöhen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nach durchgeführter Modernisierung

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

die Miete, so ist dies der Investitionsbank Berlin elektronisch oder schriftlich anzuzeigen. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von Satz 1 erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und § 6 um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter. Auch im Falle mehrfacher Modernisierung im Geltungszeitraum dieses Gesetzes darf sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete insgesamt dadurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöhen.“

j) § 7 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

In Satz 1 wird das Wort „Modernisierungsumlagen“ durch „Modernisierungsmaßnahmen“ ersetzt.

k) § 8 wird wie folgt geändert:

aa) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte aufgrund dieses Gesetzes auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter können dabei zum Beispiel liegen: Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragserwartungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen, Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen.“

bb) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde. Ein Verlust liegt vor, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit übersteigen. Eine Substanzgefährdung ist gegeben, wenn Erträge aus der Wirtschaftseinheit für ihre Erhaltung nicht mehr ausreichen.“

Eine Wirtschaftseinheit ist eine einzelne Wohnung, wenn an dieser Wohnungseigentum besteht, ein Gebäude oder mehrere Wohnungen oder Gebäude, wenn diese gemeinsam bewirtschaftet werden und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.“

l) § 11 wird wie folgt geändert:

aa) In Absatz 1 Nummer 1 werden die Wörter „§ 2 Absatz 2 Satz 4“ durch die Wörter „§ 2 Absatz 3 Satz 3“ ersetzt.

bb) In Absatz 1 Nummer 2 werden die Wörter „Satz 5“ gestrichen.

cc) Absatz 1 Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

„4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 eine höhere als die nach den §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordert oder entgegennimmt oder“

dd) In Absatz 1 wird als neue Nr. 5 eingefügt:

„5. entgegen § 7 die Erhöhung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigt.“

2. Artikel 2 Nr. 1 wird wie folgt geändert:

Nummer 1b) wird wie folgt gefasst:

Folgender Absatz 5 wird angefügt:

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

3. Artikel 3 Nr. 1 b wird wie folgt geändert:

Nach „Nummer 1“ wird eingefügt: „und 5“.

*Begründung:*

Im Folgenden werden lediglich die vom Ausschuss empfohlenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs erläutert. Soweit der Ausschuss die unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs empfiehlt, wird auf die jeweilige Begründung in Drucksache 18/2347 verwiesen.

Die empfohlene Fassung des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln) fußt auf dem Regelungskonzept einer öffentlich-rechtlichen Regulierung von Preisen auf dem Wohnungsmarkt, die sich in Abgrenzung zum Mietvertragsrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) versteht: Der Landesgesetzgeber geht davon aus, dass das Preisrecht des MietenWoG Bln selbstständig neben das Mietrecht des Bundes tritt und unabhängig von diesem besteht. Der Landesgesetzgeber sieht insoweit einen grundlegenden Unterschied beider Rechtsregime im Hinblick auf Regelungszweck und Regelungsinhalt. Das MietenWoG Bln setzt Preisobergrenzen als Verbote fest, die unabhängig von der Existenz eines nach den Regeln des Zivilrechts begründeten Mietverhältnisses bestehen, sondern allein an den Wohnraum als dingliche Einheit gebunden sind. Während der Bundesge-

setzgeber im Rahmen des sozialen Mietrechts des BGB das Ziel verfolgt, einen fairen Ausgleich zwischen den Interessen der beiden Vertragspartner Mieter und Vermieter zu schaffen, geht es dem Landesgesetzgeber darum, Gemeinwohlziele durchzusetzen, namentlich den Schutz des Mietpreisstandes in einem angespannten Wohnungsmarkt und damit die Bewahrung von bezahlbarem Wohnraum und die Verhinderung von Verdrängung.

Vor diesem Hintergrund greift das MietenWoG Bln nicht unmittelbar (aus)gestaltend in bestehende oder nach Inkrafttreten des Gesetzes abzuschließende Vertragsverhältnisse ein, deren Zustandekommen und Inhalt sich vielmehr allein nach den Bestimmungen des BGB richtet. Die sich aus solchen Vereinbarungen ergebenden Rechte können im Geltungszeitraum des Gesetzes allerdings nur in den vom MietenWoG Bln gesetzten öffentlich-rechtlichen Grenzen ausgeübt werden (vgl. im Sinne dieser Differenzierung BVerwG, Urt. v. 23.4.1954 – II C 50.54 – juris Rn. 40; Urt. v. 3.12.1954 – II C 100.53 – juris Rn. 12; vgl. ferner BVerwG, Beschl. v. 4.3.1954 – II ER 46.52).

Die im MietenWoG Bln festgelegten Verbote (§§ 3-5) stellen insofern gesetzliche Verbote i. S. v. § 134 BGB dar, die nach wohl allgemeiner Auffassung auch das Landesrecht statuieren kann (BGHZ 34, 200, 205; 75, 366, 368; *Armbrüster*, in: MüKo/ZPO, 8. Aufl. 2018, § 134 Rn. 30). Rechtsfolge eines solchen Verstoßes ist bei der Verletzung von preisrechtlichen Vorgaben nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages, sondern nur der gesetzeswidrig überhöhten Preisabrede (BGHZ 51, 174, 181; 89, 137, 139). Dies gilt auch bei rechtswidrig überhöhten Mietpreisen (LG Köln NJW 1965, 157, 159 f.), so dass auch die Verbotsnormen des MietenWoG Bln nicht den gesamten Vertrag zu Fall bringen, sondern nur den Teil der Mietpreisabrede, der mit dem MietenWoG Bln unvereinbar ist.

Das Verbotsgesetz ist befristet angelegt. Für die Zeit nach Auslaufen wird z.B. ein Wohnungs- und Mietkataster eingerichtet, u.a. als Unterstützung, um eine ortsübliche Vergleichsmiete auch künftig darzustellen, wie dies auch in der Anhörung durch Sachverständige empfohlen wurde.

## **Zu den einzelnen Änderungen:**

### **Artikel 1**

#### **Zu § 1**

##### **§ 1 Nr. 3**

Der in § 1 Nr. 3 Alt. 2 neu eingefügte Ausnahmetatbestand bezieht sich auf ehemaligen Wohnraum, der unbewohnbar und auch unbewohnt ist und durch bauliche Maßnahmen wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt und dem Wohnungsmarkt zugeführt wird, sofern die dafür erbrachten Aufwendungen den Kosten für einen Neubau gleichkommen. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass solche Maßnahmen – ebenso wie Neubau – mehr freien Wohnraum schaffen und so zumindest indirekt auch den Mietpreisstand entlasten können. Diesem Ziel wird allerdings im Einzelfall nur dann genügt sein, wenn vor den baulichen Maßnahmen eine Unbewohnbarkeitsbescheinigung des jeweils zuständigen Bezirksamts vorliegt und nach Abschluss der Arbeiten die Kosten der Maßnahmen nachgewiesen sind. Kein Ausnahmefall i. S. v. § 1 Nr. 3 Alt. 2 liegt ferner vor, wenn die Unbewohnbarkeit mutwillig herbeigeführt wird, wofür insbesondere eine Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungsvorgaben spricht.

## **Zu § 2**

### **§ 2 Abs. 2:**

Die gestrichene Untersagungsbefugnis aus dem bisherigen § 2 Abs. 2 Satz 3 ist angesichts der Verbote nach den §§ 3 bis 5 und der sonstigen im Gesetz geregelten Behördenbefugnisse überflüssig.

### **§ 2 Abs. 3:**

Der neu eingefügte § 2 Abs. 3 Satz 2 ermächtigt die nach dem MietenWoG Bln zuständigen Stellen, Mieterinnen und Mietern auch unabhängig von einem laufenden Verwaltungsverfahren Auskunft über die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe für den von ihnen gemieteten Wohnraum zu erteilen.

§ 2 Abs. 3 Satz 3 entspricht dem § 2 Abs. 2 Satz 4 des Regierungsentwurfs.

## **Zu § 3:**

### **§ 3 Abs. 1:**

Die Vorschrift dient dem Ziel, die Mietpreise, die am Stichtag 18. Juni 2019 für eine bestimmte Wohneinheit vereinbart wurden, für den Geltungszeitraum des Gesetzes – vorbehaltlich der im Gesetz enthaltenen Ausnahmenvorschriften – als Preisobergrenze für diese Wohneinheit festzusetzen.

Die Vorschrift entfaltet dadurch unechte Rückwirkung. Eine unechte Rückwirkung liegt vor, wenn eine Norm auf gegenwärtige, noch nicht abgeschlossene Sachverhalte und Rechtsbeziehungen für die Zukunft einwirkt und damit zugleich die betroffene Rechtsposition entwertet. Die Stichtagsregelung betrifft Mietverhältnisse, die zu einem Zeitpunkt in der Vergangenheit abgeschlossen worden sind und bei Inkrafttreten des Gesetzes weiterhin bestehen. Die Vorschrift entfaltet hingegen keine echte Rückwirkung. Sie regelt nicht das Verbot, bereits ab dem Stichtag eine höhere Miete als die Stichtagsmiete zu verlangen. Ein solches Verbot gilt, da im Gesetz nichts anderes geregelt ist, erst ab Inkrafttreten des Gesetzes. Normen mit unechter Rückwirkung sind grundsätzlich zulässig (*Grzeszick*, in: M. / Dürig, GG, 88. EL August 2019, Art. 20 Rn. 88 m. zahlr. Nachw. zur insofern ständigen Rspr. des BVerfG). Verfassungsrechtliche Grenzen ergeben sich jedoch aus dem Grundsatz des Vertrauensschutzes und dem Verhältnismäßigkeitsprinzip.

Diese Grenzen sind vorliegend gewahrt. Denn die Stichtagsregelung war erforderlich, damit die Umsetzung der Vorschrift nicht bereits vor ihrem Inkrafttreten durch Ausnutzung der bisherigen Rechtslage vereitelt werden kann (vgl. BVerfGE 95, 64 – juris Rn. 113 ff.). Es bestand die Gefahr, dass Vermieter die lange Dauer der politischen Diskussion und des sich anschließenden Gesetzgebungsverfahrens nutzen, um noch vor Inkrafttreten des Gesetzes eine Mieterhöhung zu erwirken. Zum Stichtag bestand bereits kein Vertrauen mehr in den unveränderten Fortbestand der bisherigen Rechtslage. Ein „Mietendeckel“ wurde seit November 2018 in der Fachöffentlichkeit, spätestens seit Januar 2019 auch kontrovers politisch diskutiert. Die Forderung nach einem „Einfrieren“ von Bestandsmieten ist seitdem unverändert geblieben. Damit war die Vorschrift für Eigentümer und Vermieter auch vorhersehbar.

Die Umformulierung des § 3 Abs. 1 Satz 1 („ist eine Miete verboten“) dient der Klarstellung des eingangs schon ausführlich dargelegten Charakters der Vorschrift als Verbotsgesetz i. S. v. § 134 BGB.

Der bisherige § 3 Abs. 1 Satz 3 wird gestrichen und der dort behandelte Regelungsgegenstand im neu gefassten § 3 Abs. 2 Satz 2 geregelt.

### **§ 3 Abs. 2:**

Mit dem veränderten Absatz 2 werden die Fälle der erstmaligen Vermietung eines Wohnraums zwischen Stichtag und Inkrafttreten (Satz 1) und die Fälle der – auch mehrfachen – Wiedervermietung zwischen Stichtag und Inkrafttreten (Satz 2) geregelt.

Da bei Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet wurde, keine Stichtagsmiete i. S. v. § 3 Abs. 1 Satz 1 existiert, legt § 3 Abs. 2 Satz 1 für diesen Fall die zivilrechtlich wirksam zwischen den Parteien vereinbarte (Erst-)Miete als Mietobergrenze i. S. v. § 3 Abs. 1 Satz 1 fest.

Wird Wohnraum zwischen Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes wiedervermietet, gilt – gleichgültig, ob das vorherige Wohnraummietverhältnis vor oder nach dem Stichtag bestand und gleichgültig, ob es sich bei dem vorherigen Wohnraummietverhältnis um das erste Wohnraummietverhältnis über diesen Wohnraum handelte – nach § 3 Abs. 2 Satz 2 die bei der Wiedervermietung vereinbarte Miete als Preisobergrenze nach § 3 Abs. 1 Satz 1, sofern das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens fort dauert. Wird das in Folge der Wiedervermietung begründete Mietverhältnis hingegen noch vor Inkrafttreten des Gesetzes wieder beendet und kommt es zu einer erneuten Wiedervermietung vor Inkrafttreten des Gesetzes, so ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 diese vereinbarte Miete maßgeblich.

Durch dieses Regelungskonstrukt werden Wohnräume, bei denen es nach dem Stichtag zu einer Wiedervermietung kommt, besser gestellt als Wohnräume, die ab dem Stichtag durchgehend vermietet sind; denn nur letztere sind von der Rückanknüpfung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 betroffen. Der sachliche Grund für diese Ungleichbehandlung liegt darin, dass bei laufenden Mietverhältnissen im Zeitraum zwischen Ankündigung des Gesetzes und dessen Inkrafttreten die Gefahr unerwünschter Mitnahmeeffekte in Gestalt von Mieterhöhungen nach den §§ 558, 559 BGB besteht. Derartige Mitnahmeeffekte sind bei einer bzw. mehrmaliger Wiedervermietung zwischen Stichtag und Inkrafttreten des Gesetzes nicht zu befürchten, denn eine Beendigung von Mietverhältnissen mit anschließender Wiedervermietung ist nur in den gesetzlich vorgesehenen Fällen möglich (Eigenbedarf, Vertragsverletzung – eine Kündigung allein aufgrund der Ankündigung des Gesetzes wäre rechtswidrig) und daher der Kontrolle durch den Vermieter nicht zugänglich. Stellte man – wie bislang vorgesehen – auf die im vorherigen Mietverhältnis vereinbarte Miete ab, würde man Vermieter im Zweifel dazu ermutigen, das Inkrafttreten des Gesetzes abzuwarten, um dann ggf. eine höhere fordern zu können. Dies widerspricht dem mit dem Zweckentfremdungsrecht verfolgten Ziel, leerstehende Wohnungen möglichst schnell wieder zu vermieten.

### **§ 3 Abs. 3:**

Der neugefasste § 3 Abs. 3 erhöht die im Falle einer Wiedervermietung nach dem MietenWoG Bln zulässige Miete um 1 EUR je Quadratmeter Wohnfläche, höchstens jedoch auf 5,02 EUR je Quadratmeter Wohnfläche, sofern die Wohnung zwei der in § 6 Abs. 3 genannten Merkmale aufweist. Ziel der Regelung ist es, zentrale Verbesserungen des Wohnwerts auch bei niedrigpreisigem Segment noch im Preis abzubilden – dies trägt letztlich dem Gedanken der Verhältnismäßigkeit Rechnung. Um Verdrängungseffekte zu vermeiden, werden bestehende Mietverhältnisse von der Vorschrift nicht erfasst.

### **§ 3 Abs. 4:**

Die Änderung der Regelung in § 3 Abs. 4 dient (neben der Inbezugnahme der Inflationsfeststellung durch das Statistische Bundesamt) der Klarstellung, dass der von der Vorschrift vorgesehene Inflationsausgleich maximal bis zur Erreichung der Obergrenzen nach § 6 zulässig ist. Die Verhältnismäßigkeit ist gleichwohl gewahrt, da § 6 Abs. 5 die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung zu einer regelmäßigen Anpassung dieser Obergrenzen an die Reallohnentwicklung verpflichtet.

### **§ 3 Abs. 5:**

Die Streichung „für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände“ in § 3 Abs. 5 verhindert Umgehungsstrategien des MietenWoG, indem sichergestellt wird, dass auch sonstige Zuschläge vom Mietenbegriff des § 3 Abs. 5 MietenWoG erfasst sind. Darunter fallen beispielsweise Zahlungen für Teilflächen eines Wohnraums, die im Rahmen sog. „Teil-Gewerbevermietungen“ zum Umgehung gesetzlicher Vorschriften als Gewerbeflächen vermietet werden, obwohl sie bei faktischer Betrachtung überwiegend in die Wohnnutzung eingebunden sind.

Nicht erfasst sind dagegen die Betriebskosten, soweit sie gem. § 556 BGB die Mieterinnen bzw. Mieter tragen und sie im Einklang mit der Betriebskostenverordnung aufgestellt sind.

Ebenfalls nicht als Miete oder Zuschlag gelten Mietsicherheiten i. S. v. § 551 BGB, soweit sie die nach dieser Vorschrift genannte Höhe nicht überschreiten.

### **Zu § 4:**

Die Streichung von „die Miete erhöht“ in § 4 beruht auf der Tatsache, dass die Wortgruppe nicht notwendig ist, da die davon erfassten Fallkonstellationen schon durch die Regelung in § 3 sowie die Wortgruppe „wieder vermietet“ in § 4 abgedeckt sind. Die Neufassung der Verbotsnorm insgesamt („ist [...] eine Miete verboten“) dient – wie bei § 3 Abs. 1 Satz 1 – der Unterstreichung des Charakters der Vorschrift als Verbotsgesetz i. S. v. § 134 BGB.

### **Zu § 5:**

#### **§ 5 Abs. 1**

Der neu gefasste § 5 Abs. 1 Satz 1 statuiert ein gesetzliches Verbot (i. S. v. § 134 BGB) von überhöhten Mieten, wie sie durch die neugefassten Sätze 2 und 3 definiert werden. Die Definition der überhöhten Miete entspricht dabei der bisher in § 5 Abs. 2 vorgesehenen Regelung und bezieht sich auf Mietpreise, die den durch die in §§ 6, 7 enthaltenen Mietobergrenzen vertypen üblichen Preisrahmen deutlich überschreiten.

## **§ 5 Abs. 2**

Der neu gefasste § 5 Abs. 2 ermächtigt die Verwaltung, dieses Verbot durch Verwaltungshandeln zu flankieren, wozu insbesondere auch den zulässigen Mietpreis feststellende Verwaltungsakte gehören können. Der im bisherigen § 5 Abs. 1 vorgesehenen Ermächtigung zum Erlass privatrechtsgestaltender Verwaltungsakte („senkt [...] ab“) bedarf es aufgrund des Charakters der im MietenWoG Bln enthaltenen Verbote als Verbotsgesetze i. S. v. § 134 BGB. Die Möglichkeit, privatrechtsfeststellende Verwaltungsakte zu erlassen, bleibt aber auch durch die Neufassung der Behördenbefugnisse in § 5 Abs. 2 erhalten.

## **Zu § 6:**

### **§ 6 Abs. 4**

Die Änderung in § 6 Abs. 4 ergänzt im Dienste einer effektiven Ausführung dieses Gesetzes die Auskunftspflichten von Vermieterinnen und Vermietern gegenüber Mieterinnen und Mietern und schafft ferner eine Pflicht, auf entsprechendes Verlangen auch der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung die genannten Auskünfte zu erteilen.

### **§ 6 Abs. 5**

Durch die Änderung ist klargestellt, dass die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung – im Dienste der Wahrung der Verhältnismäßigkeit des preisrechtlichen Eingriffs in die Rechtsposition von Vermieterinnen und Vermieter – verpflichtet ist, die von der Norm vorgesehene Anpassung der Mietobergrenzen nach § 6 Abs. 1 an die Reallohnentwicklung durchzuführen.

## **Zu § 7:**

### **§ 7 Abs. 1**

Die Änderung in § 7 Abs. 1 hat – neben einer erheblichen Erweiterung des Anwendungsbereichs durch den Verweis auf die §§ 3,6 statt (wie bisher) nur § 5 – einen klarstellenden Zweck und soll den öffentlich-rechtlichen Charakter des Gesetzes unterstreichen: In der modifizierten Fassung führt § 7 Abs. 1 dazu, dass die Mietobergrenze nach § 3 und die jeweils einschlägige Mietobergrenze nach § 6 im Falle einer Modernisierung i. S. v. § 7 Abs. 1 um 1 EUR erhöht wird. Ob und ggf. um wieviel die Miete sich (bis zu der durch das MietenWoG Bln erlaubten Grenze) dann tatsächlich erhöht und wie die Mieterhöhung zustande kommt, richtet sich allein nach dem Zivilrecht.

Die Erhöhung der preisrechtlichen Mietobergrenze um 1 EUR ist, da sie – der Regelungsmaterie des öffentlich-rechtlichen Preisrechts entsprechend – dinglich-wohnraumgebundenen Charakter hat, auch für im Geltungszeitraum des Gesetzes nachfolgende Mietverhältnisse maßgeblich. Die Vorschrift ist deshalb auch auf im Zeitpunkt der Durchführung der Modernisierung unvermietete Wohnungen anwendbar.

### **§ 7 Abs. 2**

Die Änderung ist redaktioneller Natur.

## **Zu § 8:**

Die Änderung in § 8 Abs. 1 Satz 1 ist rein redaktioneller Art.

Die Streichung der Bearbeitungsfrist in Satz 2 ist unschädlich, da nach § 75 VwGO die Möglichkeit der Untätigkeitsklage besteht.

Mit der Ergänzung im neu gefassten Absatz 1 Satz 2 sowie dem neugefassten Absatz 2 wird dem Wesentlichkeitsgrundsatz dadurch entsprochen, dass die Kriterien spezifiziert werden, nach denen im Einzelfall aus Gründen der Verhältnismäßigkeit eine höhere als die nach den §§ 3 ff. zulässige Miete erlaubt werden kann.

## **Zu § 11:**

Bei der Änderung von § 11 Abs. 1 handelt es sich um eine rein redaktionelle Anpassung.

### **Artikel 2:**

Die Änderung in Artikel 2 ist rein redaktioneller Art.

### **Artikel 3:**

Auch hier wurden rein redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Da das MietenWoG nach Ansicht des Gesetzgebers eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG darstellt, ist es nicht erforderlich, entsprechend Art. 19 GG auf diesen Fakt explizit hinzuweisen.

Berlin, d. 21. Januar 2020

Drucksache 18/2347	Beschlussempfehlung Koa
<p style="text-align: center;"><b>Artikel 1</b>  <b>Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin</b>  <b>(MietenWoG Bln)</b>  Erster Abschnitt  <b>Allgemeine Bestimmungen</b></p>	<p style="text-align: center;"><i>unverändert</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 1 Anwendungsbereich</b></p> <p>Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,</li> <li>2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,</li> <li>3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde,</li> <li>4. von Wohnraum in einem Wohnheim und</li> <li>5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>§ 1 Anwendungsbereich</b></p> <p>Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,</li> <li>2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,</li> <li>3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde <b><u>oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird,</u></b></li> <li>4. von Wohnraum in einem Wohnheim und</li> <li>5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>§ 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse</b></p> <p>(1) Aufgaben nach § 5 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durch-</p>	<p style="text-align: center;"><i>Überschrift unverändert</i>  <i>unverändert</i></p>

<p>führung der Aufgaben nach den §§ 7 bis 9 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.</p> <p>(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind. Sie sind insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.</p> <p>(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist.</p> <p>(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.</p>	<p>(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können <b>von Amts wegen</b> alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind. <del>Sie sind insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.</del></p> <p>(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. <b><u>Darüber hinaus sind sie ermächtigt, Mieterinnen und Mietern auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach diesem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die zur Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.</u></b></p> <p style="text-align: center;"><i>unverändert</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>Zweiter Abschnitt</b> <b>Zulässige Miethöhe</b> <b>§ 3 Mietenstopp</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Zweiter Abschnitt</b> <b>Zulässige Miethöhe <u>und Preiserhöhungsverbot</u></b> <b>§ 3 Mietenstopp</b></p>

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

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

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

(2) ~~Wurde der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, tritt an die Stelle des Stichtages der Tag des Beginns des Mietverhältnisses.~~ **Wurde Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes erstmalig vermietet, so ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich. Wird Wohnraum nach dem Stichtag wiedervermietet und besteht dieses Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fort, so ist diese wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich.**

<p>(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung eine moderne Ausstattung nach § 6 Absatz 3 auf, so darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht werden.</p> <p>(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.</p> <p>(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.</p>	<p>(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung <del>eine moderne Ausstattung</del> <b><u>zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, erhöht sich die nach diesem Gesetz zulässige</u></b> darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich <del>erhöht werden</del>.</p> <p>(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen <b><u>und durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten</u></b> Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. <b><u>Dies gilt nicht, wenn dadurch die Obergrenzen nach § 6 überschritten werden.</u></b> Die <b><u>für das Wohnungswesen</u></b> zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.</p> <p>(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge <del>für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände</del>.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 4 Mietobergrenzen</b></p> <p>Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmalig oder wieder vermietet oder die Miete erhöht, ist es unbeschadet der Regelungen des § 3 verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu fordern, welche die sich aus den §§ 6 und 7 ergebenden Mietobergrenzen überschreitet.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Überschrift unverändert</i></p> <p>Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes <del>erstmalig oder</del> <b><u>wieder vermietet oder die Miete erhöht</u></b> <b><u>wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war,</u></b> erstmalig vermietet, ist es unbeschadet der Regelungen des § 3 <del>verboten</del>, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete <del>zu fordern</del> <b><u>verboten</u></b>, welche die sich aus den §§ 6 und 7 ergebenden Mietobergrenzen überschreitet.</p>

### § 5 Überhöhte Mieten

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

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

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

*Überschrift unverändert*

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

~~(1)~~ **(2)** Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ~~senkt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten durch Verwaltungsakt mit Wirkung ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat ab.~~ **überwacht die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind.**

*unverändert*

### § 6 Mietentabelle

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

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro

*Überschrift unverändert*

*unverändert*

2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

<p>(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um zehn Prozent.</p> <p>(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,</li> <li>2. Einbauküche,</li> <li>3. hochwertige Sanitärausstattung,</li> <li>4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,</li> <li>5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m<sup>2</sup> a).</li> </ol> <p>(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen.</p> <p>(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.</p>	<p style="text-align: right;"><i>unverändert</i></p> <p style="text-align: right;"><i>unverändert</i></p> <p>(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes <del>und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages</del> Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. <b><u>Die gleiche Pflicht trifft die Vermieterinnen und Vermieter neuen Mieterinnen und Mietern gegenüber vor Vertragsabschluss. Der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung gegenüber ist auf deren Verlangen in jedem Fall diese Auskunft zu erteilen.</u></b></p> <p>(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung <b>ist verpflichtet</b>, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.</p>
<p><b>§ 7 Miete nach Modernisierung</b></p>	<p><i>Überschrift unverändert</i></p>

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

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

auf die Miete umzulegen, ist der Investitionsbank Berlin die Mieterhöhung lediglich anzuzeigen, wenn sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und die Mietobergrenze nach § 5 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Die Mieterhöhung ist insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse ohne Genehmigung zulässig.

Die Kosten der Modernisierung werden auch dann im Sinne des Satzes 1 umgelegt, wenn die Modernisierung nicht vermietete Wohnräume betrifft. Mehrfache Modernisierungsmaßnahmen nach Satz 1 sind im Geltungszeitraum dieses Gesetzes zulässig, soweit die Miete hierdurch insgesamt um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht wird. Andere Modernisierungskosten sind im Geltungsbereich dieses Gesetzes nicht auf die Miete umlegbar.

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

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

~~auf die Miete, so ist dies der~~ anzulegen, ist der Investitionsbank Berlin die Mieterhöhung lediglich **elektronisch oder schriftlich** anzuzeigen, wenn sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und die Mietobergrenze nach § 6 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Die Mieterhöhung ist insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse zulässig. **Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von Satz 1 erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und § 6 um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter.** Die Kosten der Modernisierung werden auch dann im Sinne des Satzes 1 umgelegt, wenn die Modernisierung nicht vermietete Wohnräume betrifft. Mehrfache Modernisierungsmaßnahmen nach Satz 1 sind im Geltungszeitraum dieses Gesetzes zulässig, soweit die Miete hierdurch insgesamt um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht wird. Andere Modernisierungskosten sind im Geltungsbereich dieses Gesetzes nicht auf die Miete umlegbar. **Auch im Falle mehrfacher Modernisierung im Geltungszeitraum dieses Gesetzes darf sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete insgesamt dadurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöhen.**

<p>(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsumlagen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.</p>	<p>(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsumlagen<b>maßnahmen</b>, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 8 Härtefälle</b></p> <p>(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine angemessene Erhöhung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Die Investitionsbank Berlin hat innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.</p> <p>(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde.</p> <p>(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Überschrift unverändert</i></p> <p>(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte <b>aufgrund dieses Gesetzes</b> auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine <del>angemessene Erhöhung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete</del> <b>höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige</b> Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. <del>Die Investitionsbank Berlin hat innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.</del> <b><u>Im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter können dabei zum Beispiel liegen: Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragserwartungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen, Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen.</u></b></p> <p>(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache <b><u>maßgeblichen Wirtschaftseinheit</u></b> führen würde. <b><u>Ein Verlust liegt vor, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit übersteigen. Eine Substanzgefährdung ist gegeben, wenn Erträge aus der Wirtschaftseinheit für ihre Erhaltung nicht mehr ausreichen. Eine Wirtschaftseinheit ist eine einzelne Wohnung, wenn an dieser Wohnungseigentum besteht, ein Gebäude oder mehrere Wohnungen oder Gebäude, wenn diese gemeinsam bewirtschaftet werden und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.</u></b></p> <p style="text-align: center;"><i>unverändert</i></p>

<p style="text-align: center;"><b>Dritter Abschnitt</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Ergänzende Vorschriften und Schlussbestimmungen</b></p> <p style="text-align: center;"><b>§ 9 Mietzuschuss</b></p> <p>Wird nach § 8 eine Miete genehmigt, die die Mietobergrenze nach § 6 überschreitet, können die Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist, bei der Investitionsbank Berlin beantragen. Der Mietzuschuss darf höchstens dem die Mietobergrenze überschreitenden Betrag entsprechen.</p>	<i>unverändert</i>
<p style="text-align: center;"><b>§ 10 Rechtsbehelfe</b></p> <p>(1) Ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung ist auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist.</p> <p>(2) Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz haben keine aufschiebende Wirkung. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.</p>	<i>unverändert</i>
<p style="text-align: center;"><b>§ 11 Ordnungswidrigkeiten</b></p>	<i>Überschrift unverändert</i>

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

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

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 3 Satz 3 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,
  2. seiner Pflicht zur Mitteilung nach § 3 Absatz 1 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,
  3. die Auskunft nach § 6 Absatz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder
  4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 ~~oder ohne erforderliche Anzeige nach § 7 Absatz 1~~ eine höhere als die nach den §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordert **oder entgegennimmt oder**
  5. **entgegen § 7 die Erhöhung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigt.**

*unverändert*

## Artikel 2

### Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes

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

1. Nummer 1 wird wie folgt geändert:
  - a) In Absatz 4 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.
  - b) Folgender Absatz 5 wird angefügt:  
 „(5) die Kappung überhöhter Mieten nach § 5 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin.“

## Artikel 2

### Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes

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

1. Nummer 1 wird wie folgt geändert:
  - a) In Absatz 4 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.
  - b) Folgender Absatz 5 wird angefügt:  
 „(5) die Ordnungsaufgaben nach § 5 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin.“

<p>2. Nummer 15 wird wie folgt geändert:</p> <p>a) In Absatz 6 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.</p> <p>b) Folgender Absatz 7 wird angefügt:</p> <p>„(7) die Ordnungsaufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, soweit nicht die Investitionsbank Berlin oder die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung zuständig sind.“</p>	<p><i>Nr. 2 unverändert</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>Artikel 3</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Änderung des Investitionsbankgesetzes</b></p> <p>Das Investitionsbankgesetz vom 25. Mai 2004, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:</p> <p>1. § 3 wird wie folgt geändert:</p> <p>a) Absatz 4 wird wie folgt geändert:</p> <p>aa) In Nummer 1 wird nach den Wörtern „§ 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.</p> <p>bb) In Nummer 2 wird nach dem Wort „Zustandes“ das Wort „und“ angefügt.</p> <p>cc) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 angefügt:</p> <p>„3. Maßnahmen gemäß den §§ 7 bis 9 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“</p>	<p style="text-align: center;"><b>Artikel 3</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Änderung des Investitionsbankgesetzes</b></p> <p>Das Investitionsbankgesetz vom 25. Mai 2004, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:</p> <p>1. § 3 wird wie folgt geändert:</p> <p>a) Absatz 4 wird wie folgt geändert:</p> <p>aa) In Nummer 1 wird nach den Wörtern „§ 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.</p> <p>bb) In Nummer 2 wird nach dem Wort „Zustandes“ das Wort „und“ angefügt.</p> <p>cc) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 angefügt:</p> <p>„3. Maßnahmen gemäß den §§ 7 bis 9 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“</p> <p>b) In Absatz 5 werden nach dem Wort „Wohnungsbindungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Wohnraumförderungsgesetzes“ die Wörter „und nach § 11 Absatz 1 Nummer 1 <b>und 5</b> des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.</p>

<p>b) In Absatz 5 werden nach dem Wort „Wohnungsbindungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Wohnraumförderungsgesetzes“ die Wörter „und nach § 11 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.</p> <p>2. In § 17 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Förderprogrammen“ ein Komma und danach die Wörter „die Durchführung der Aufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.</p>	<p>2. In § 17 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Förderprogrammen“ ein Komma und danach die Wörter „die Durchführung der Aufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.</p>
---	--