

Erstes Gesetz
zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin
Vom 20. Juli 2017

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

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

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Angabe zu § 1 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 1a Unwirksamkeit rückwirkender Mieterhöhungen“
 - b) Die Angabe zu § 5 wird wie folgt gefasst:
„§ 5 (weggefallen)“
2. Nach § 1 wird folgender § 1a eingefügt:

„§ 1a
Unwirksamkeit rückwirkender Mieterhöhungen

Rückwirkende Mieterhöhungen sind für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unwirksam. § 10 Absatz 2 Satz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, und § 4 Absatz 8 Satz 2 der Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203), die zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) geändert worden ist, finden insoweit keine Anwendung.“

3. § 2 wird wie folgt gefasst:

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

(1) Mieterhaushalte im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Erster Förderweg) mit einem Einkommen von bis zu 40 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, haben auf Antrag, soweit die weiteren Voraussetzungen vorliegen, einen Anspruch auf einen Zuschuss zur Miete. Der Anspruch auf einen Mietzuschuss besteht, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnflächen in Absatz 2 und vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 4 bis 10, in Höhe des Betrages der Bruttowarmmiete, der 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens übersteigt.

(2) Folgende Wohnflächen sind angemessen:

- a) 50 m² bei einem Einpersonenhaushalt;
- b) 65 m² bei einem Zweipersonenhaushalt;
- c) 80 m² bei einem Dreipersonenhaushalt;
- d) 90 m² bei einem Vierpersonenhaushalt;
- e) zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.

(3) Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln.

(4) Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, haben nur dann einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1, wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen worden ist. Die anrechnungsfähige Bruttowarmmiete wird bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich begrenzt.

(5) Leistungsempfangende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erhalten abweichend von Absatz 1, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2, einen Mietzuschuss in Höhe des Anteils der Bruttowarmmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Leistungsträger übernommen wird.

(6) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 5 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen.

(7) Der Mietzuschuss wird für die angemessene Wohnfläche gemäß Absatz 2 gewährt. Der Mietzuschuss beträgt für Mieterhaushalte mit Einkommen gemäß den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, höchstens

- a) 5 Euro pro Quadratmeter,
- b) 3,75 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 20 Prozent,
- c) 2,50 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 40 Prozent.

Zudem darf der Mietzuschuss die Hälfte der Bruttowarmmiete nicht übersteigen. Die in Satz 2 genannten Beträge verändern sich am 1. April 2019 und sodann am 1. April eines jeden darauf folgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Die jeweils veränderten Beträge sind jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.

(8) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat

1. alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der zuständigen Stelle Auskunft zu erteilen sowie der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,
2. Änderungen in den Verhältnissen, die für den Mietzuschuss erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen,

3. Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen.

Satz 1 gilt entsprechend für diejenigen, die einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten haben. Kommen diejenigen, die einen Mietzuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, kann die zuständige Stelle ohne weitere Ermittlungen den Mietzuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Mietzuschusses nicht nachgewiesen sind. Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.

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

(10) Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Diese kann die

Verfahren nach den Absätzen 1 bis 9 auf Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung (Private) zur Ausführung in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts unter ihrer Fachaufsicht übertragen. Der Übertragungsakt ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Der Private unterliegt insoweit den für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere dem Berliner Datenschutzgesetz und dem Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung. Vorverfahren finden nicht statt.“

4. § 5 und § 7 Absatz 3 werden aufgehoben.

Artikel 2 Inkrafttreten

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

Berlin, den 20. Juli 2017

Der Präsident des Abgeordnetenhauses von Berlin
Ralf W i e l a n d

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Regierende Bürgermeister
Michael M ü l l e r