

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung
vom 11. Februar 2020

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)

Erster Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
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,
4. von Wohnraum in einem Wohnheim und
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.

§ 2

Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

(1) Aufgaben nach § 5 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 7 bis 9 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.

(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.

(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.

(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.

Zweiter Abschnitt

Zulässige Miethöhe und Preiserhöhungsverbot

§ 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.

§ 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.

§ 5

Überhöhte Mieten

(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 20 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.

(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.

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

§ 6 Mietentabelle

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

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

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 10 Prozent.

(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:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
2. Einbauküche,
3. hochwertige Sanitärausstattung,
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a).

(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. 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.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist verpflichtet, 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.

§ 7

Miete nach Modernisierung

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

1. auf Grund 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.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsmaßnahmen, 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.

§ 8

Härtefälle

(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Grund 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, Ertragsersparungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen, Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen.

(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.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.

Dritter Abschnitt

Ergänzende Vorschriften und Schlussbestimmungen

§ 9

Mietzuschuss

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.

§ 10

Rechtsbehelfe

(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.

(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.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

(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,
4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 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.

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

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Oktober 2019 (GVBl. S. 685) 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.“

2. Nummer 15 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 6 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.

b) Folgender Absatz 7 wird angefügt:

„(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.“

Artikel 3

Änderung des Investitionsbankgesetzes

Das Investitionsbankgesetz vom 25. Mai 2004 (GVBl. S. 226), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird nach den Wörtern „§ 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.

bb) In Nummer 2 wird nach dem Wort „Zustandes“ das Wort „und“ angefügt.

cc) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 angefügt:

„3. Maßnahmen gemäß den §§ 7 bis 9 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“

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 und 5 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.

2. In § 17 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Förderprogrammen“ ein Komma und die Wörter „die Durchführung der Aufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.

Artikel 4

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Artikel 1 § 5 tritt neun Monate nach der Verkündung in Kraft.

(2) Artikel 1 tritt fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten außer Kraft. Artikel 1 §§ 9 bis 11 sind auch nach dem Außerkrafttreten anzuwenden, soweit und solange sie Wirkung für den Geltungszeitraum dieses Gesetzes entfalten.

Berlin, den 11. Februar 2020

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