

18. Wahlperiode

Der Vorsitzende
des Ausschusses für Verfassungs- und
Rechtsangelegenheiten, Geschäftsordnung,
Verbraucherschutz, Antidiskriminierung

mehrheitlich mit SPD, LINKE und GRÜNE gegen CDU, AfD und FDP

An Haupt – nachrichtlich Recht

Dringliche Beschlussempfehlung

des Ausschusses für Stadtentwicklung
und Wohnen
vom 22. Januar 2020

zur

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

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, Ertragerwartungen, 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“.

Berlin, den 22. Januar 2020

Die Vorsitzende
des Ausschusses für Stadtentwicklung
und Wohnen

Ülker Radziwill

mehrheitlich mit SPD, LINKE und GRÜNE gegen CDU, AfD und FDP
An Plen

**Hierzu:
Dringliche Beschlussempfehlung**

des Hauptausschusses
vom 22. Januar 2020

zur

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 18/2347
**Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften
zur Mietenbegrenzung**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 18/2347 – wird gemäß der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen angenommen.

Berlin, den 22. Januar 2020

Die Vorsitzende
des Hauptausschusses

Franziska Becker