

Gesetz
über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin
(Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln)

Vom 1. Juli 2011

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

Erster Abschnitt

Mieterhöhungsverfahren, barwertige Rückzahlung, Kooperationsvertrag

- § 1 Kündigungs- und Überlegungsfrist bei Mieterhöhungen
- § 2 Härtefallregelung
- § 3 Vorzeitige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen, vertragliche Vereinbarung zur Miete
- § 4 Kooperationsvertrag

Zweiter Abschnitt

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

- § 5 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben
- § 6 Mietwohnungsbau - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger nicht vollständiger Rückzahlung
- § 7 Mietwohnungsbau - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass und unbefristeter Niederschlagung sowie Notverkauf mit Zustimmung der Bewilligungsstelle
- § 8 Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vollständiger Rückzahlung
- § 9 Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung
- § 10 Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass, Niederschlagung oder besonderer Zahlungsververeinbarung nach einer aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlichen Veräußerung
- § 11 Überleitungsvorschrift für das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung aufgrund Vertrages, Erlasses oder Niederschlagung

Dritter Abschnitt

Übergangs- und Schlussbestimmungen

- § 12 Erlass von Verwaltungsvorschriften
- § 13 Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen und Entscheidungen nach altem Recht
- § 14 Aufgaben und Zuständigkeiten
- § 15 Inkrafttreten

Erster Abschnitt

Mieterhöhungsverfahren, barwertige Rückzahlung, Kooperationsvertrag

§ 1

Kündigungs- und Überlegungsfrist
bei Mieterhöhungen

Erhöht sich die Miete einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, um mindestens 10 vom Hundert oder innerhalb von vier Jahren um mindestens 15 vom Hundert, 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.

§ 2

Härtefallregelung

(1) Macht der Verfügungsberechtigte einer mit Aufwendungshilfen geförderten Wohnung, deren erste Förderphase (Grundförderung) nach dem 31. Dezember 2002 endet, nach Ablauf der Grundförderung eine Mieterhöhung geltend, so hat der Mieter bei Vorliegen einer besonderen Härte Anspruch auf Mietausgleich oder Umzugskostenhilfe. Der Höchstbetrag des degressiv gewährten Mietausgleichs bemisst sich am Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht preisgebundener Wohnungen nach dem jeweils aktuellen Berliner Mietspiegel. Kündigt der Mieter die Wohnung und weist er das Vorliegen einer besonderen Härte nach, so wird eine einmalige Umzugskostenhilfe gewährt. Ein Antrag auf Mietausgleich ist bis zum Ablauf von zehn Jahren nach Ende der Grundförderung zulässig.

(2) Näheres zur Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe nach Absatz 1 regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung.

§ 3

Vorzeitige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen,
vertragliche Vereinbarung zur Miete

(1) Bei Wohngebäuden, die in den Wohnungsbauprogrammen ab 1972 mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüssen gefördert wurden (geförderte Objekte), können die im Rahmen der Förderung bewilligten Aufwendungsdarlehen im Rahmen eines Kooperationsvertrages nach § 4 unter Vereinbarung von Mietpreisbindungen zum Barwert befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 zurückgezahlt werden. Die Barwertberechnung erfolgt auf das Datum der Rückzahlung. Sie schließt die über die planmäßige Laufzeit der Aufwendungsdarlehen zu entrichtenden Verwaltungskostenbeiträge ein. Die planmäßige Auszahlung weiterer Aufwendungshilfen wird zum Stichtag der barwertigen Rückzahlung beendet, wobei planmäßig noch nicht ausgezahlte Aufwendungshilfen barwertig auf den Rückzahlungsbetrag angerechnet werden. Die Sätze 1 bis 4 finden auf die ab dem Wohnungsbauprogrammjahr 1989 mit Baudarlehen der Investitionsbank Berlin sowie ergänzenden Aufwendungsdarlehen geförderten Objekte keine Anwendung.

(2) Von dem nach Absatz 1 berechneten Rückzahlungsbetrag kann auf der Grundlage von Kooperationsverträgen nach § 4 in Abhängigkeit von den jeweiligen Mietenregelungen ein Abzug in Höhe von bis zu 10 vom Hundert des nach Absatz 1 berechneten Rückzahlungsbetrages erfolgen.

(3) Näheres zu Konditionen und Verfahrensregelungen zur Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen einschließlich der Bestimmung der Miethöhe und des Zeitraumes für ein Barwertangebot nach Maßgabe der Absätze 1 und 2 regeln Verwaltungsvorschriften.

§ 4

Kooperationsvertrag

Abweichend von § 7 Absatz 4 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407) geändert worden ist, und § 15 Absatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885) geändert worden ist, können Kooperationsverträge auch Regelungen über Mietpreisbindungen nach § 3 Absatz 2 und über die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß § 6 Absatz 2 dieses Gesetzes beinhalten.

Zweiter Abschnitt**Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“**

§ 5

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben

(1) Bei mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen geförderten Objekten, deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren (Grundförderung) nach dem 31. Dezember 2002 ausläuft, endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“

1. im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks oder Erbbaurechts mit der Erteilung des Zuschlags;
2. im Falle eines freihändigen Verkaufs im Zeitpunkt der wirksamen Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder der Wohnung auf den Erwerber;
3. im Falle der Übertragung der Befugnis zur wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks oder der Wohnung auf einen Dritten, insbesondere durch Fälle der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums im Sinne des § 39 Absatz 2 Nummer 1 der Abgabenordnung, oder durch die Einräumung eines Nießbrauchsrechts oder einer Reallast;
4. mit der Eintragung des Beitritts neuer Gesellschafter beziehungsweise eines Wechsels von Gesellschaftern einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister, sobald die Summe der Haftsummen aller nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beigetretenen Kommanditisten die Summe der Haftsummen jener Kommanditisten, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Gesellschafter der Kommanditgesellschaft waren, übersteigt;
5. mit Eintragung der Auswechslung des Komplementärs einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister;
6. mit der Veräußerung von mehr als 50 vom Hundert der Gesellschaftsanteile an der Komplementär-Gesellschaft einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, zu dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerber seine Rechte gegenüber der Komplementär-Gesellschaft erstmalig ausüben darf;
7. in Fällen, die mit den Nummern 3 bis 5 wirtschaftlich gleich gelagert sind, insbesondere indem – ohne dass ein Wechsel des Verfügungsberechtigten an dem betreffenden Grundstück oder der betreffenden Wohnung eintritt – das überwiegende wirtschaftliche Interesse am Grundstücks- oder Wohnungseigentum oder der bestimmende Einfluss auf die Gesellschaft, die Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin ist, von den bisherigen Gesellschaftern auf Dritte, insbesondere neue Gesellschafter, übergeht.

(2) Der Verfügungsberechtigte hat die Investitionsbank Berlin in sämtlichen Fällen des Absatzes 1, insbesondere auch von Art und Umfang

1. der Übertragung der Befugnis zur wirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks oder einer Wohnung oder
2. des Übergangs des wirtschaftlichen Interesses am Grundstücks- oder Wohnungseigentum oder des bestimmenden Einflusses auf die Gesellschaft, die Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin ist, auf einen Dritten,

unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

(3) Liegt die verlangte Miete zum Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß Absatz 1 über der ortsüblichen Vergleichsmiete, so reduziert sich diese mit dem Eintreten des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Investitionsbank Berlin hat die Mieter entsprechend zu unterrichten.

§ 6

Mietwohnungsbau – Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger nicht vollständiger Rückzahlung

(1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung unter Gewährung eines Schuldnachlasses vorzeitig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des 20. Kalenderjahres nach dem Jahr der vollständigen Rückzahlung des vereinbarten Betrages, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären.

(2) Ist das Aufwendungsdarlehen nach Maßgabe des Absatzes 1 vorzeitig zum Barwert zurückgezahlt, so endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ für jede zweite der ab diesem Zeitpunkt im geförderten Objekt frei werdende Wohnung. Mindestens die Hälfte der in dem Objekt befindlichen Wohnungen unterliegt weiterhin planmäßig auf Dauer den öffentlichen Bindungen mit einer verbleibenden Bindungsdauer von 20 Jahren. Abweichende Vereinbarungen nach Satz 1 sind im Rahmen von Kooperationsverträgen nach § 4 zulässig. Der Verfügungsberechtigte hat dem zuständigen Bezirksamt nach dem Freiwerden die Wohnungen mitzuteilen, für die die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß Satz 1 besteht, bleibt oder endet. Durch Vereinbarungen mit dem zuständigen Bezirksamt können Bindungen mit Zustimmung der zuständigen Stelle auf Ersatzwohnungen des Verfügungsberechtigten übertragen werden, die dann noch mindestens 20 Jahre die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ haben.

§ 7

Mietwohnungsbau – Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass und unbefristeter Niederschlagung sowie Notverkauf mit Zustimmung der Bewilligungsstelle

(1) Sind die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel gemäß § 59 Absatz 1 Satz 1 der Landeshaushaltsordnung teilweise oder vollständig erlassen oder unbefristet niedergeschlagen worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären.

(2) Sofern im Rahmen eines Notverkaufs mit Zustimmung der Bewilligungsstelle oder des Gläubigers der öffentlichen Mittel als Alternative zu einer andernfalls drohenden Zwangsversteigerung des geförderten Objektes ein Eigentumswechsel stattfindet, in dessen Zuge mit dem Erwerber ein Schuldverhältnis über die im Rahmen des Verkaufs nicht vollständig zurückgeführten öffentlichen Mittel nicht begründet oder fortgesetzt wird, endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach vollzogener Eigentumsumschreibung. Das Schuldverhältnis über die öffentlichen Mittel mit dem Veräußerer bleibt hiervon unberührt. Der Erwerber ist im Kaufvertrag zu verpflichten, die Mieter vom Umstand und voraussichtlichen Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zu informieren und diese Verpflichtung

bis zum Fristablauf auch eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

(3) Die Absätze 1 und 2 finden auf die in § 5 bestimmten Objekte keine Anwendung.

§ 8

Wohneigentum – Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vollständiger Rückzahlung

(1) Wurde der Wohnraum als selbstgenutztes Wohneigentum (Eigenheim, Eigensiedlung oder selbstgenutzte Eigentumswohnung) gefördert, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt des planmäßigen Endes des Förderzeitraumes. Im Falle der ausschließlichen Förderung mit Zuschüssen enden die öffentlichen Wohnungsbindungen mit dem Verzicht auf die weitere Auszahlung der Zuschüsse. Bei planmäßiger oder vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der Darlehen aus öffentlichen Mitteln enden die öffentlichen Wohnungsbindungen mit der vollständigen Rückzahlung dieser Darlehen. Dies gilt auch im Falle der vollständigen Rückzahlung wegen Kündigung.

(2) Sind die öffentlichen Mittel für zwei Wohnungen eines Eigenheimes oder eines Kaufeigenheimes bewilligt worden (Hauptwohnung und Einliegerwohnung), so endet die Bindung auch für die einzelne Wohnung, wenn der auf sie entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Mittel zurückgezahlt und/oder der anteilige Zuschussbetrag nicht mehr gezahlt wird.

(3) Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als selbstgenutzt, wenn sie vom Verfügungsberechtigten oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne dieses Gesetzes tatsächlich persönlich genutzt wird; erfolgt in diesem Falle die Selbstnutzung nach Rückzahlung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Selbstnutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

§ 9

Wohneigentum – Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung

Sind die für selbstgenutztes Wohneigentum als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel aufgrund eines Schuldnachlasses nicht vollständig zurückgezahlt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung des vereinbarten Betrages.

§ 10

Wohneigentum – Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass, Niederschlagung oder besonderer Zahlungsvereinbarung nach einer aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlichen Veräußerung

(1) Sind die für das selbstgenutzte Wohneigentum als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel gemäß § 59 Absatz 1 Satz 1 der Landeshaushaltsordnung erlassen oder unbefristet niedergeschlagen worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt des Abschlusses der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass enthält, oder bis zum Zeitpunkt der unbefristeten Niederschlagung. Erfolgt die Selbstnutzung des Berechtigten nach Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung nach Abschluss der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass enthält, oder nach der unbefristeten Niederschlagung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Selbstnutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

(2) Wird nach einer aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlichen Veräußerung der für das selbstgenutzte Wohneigentum als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel die Rückzahlung in Raten vereinbart, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ab-

schluss dieser Zahlungsvereinbarung. Erfolgt nach Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung die Eigennutzung des Berechtigten, so gilt die Wohnung vom Beginn der Selbstnutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

§ 11

Überleitungsvorschrift für das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung aufgrund Vertrages, Erlasses oder Niederschlagung

(1) Ist der vertraglich vereinbarte Betrag zum Barwert vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in Höhe von mindestens 95 vom Hundert (erster Teilbetrag) zurückgezahlt worden und wird der verbleibende Betrag (zweiter Teilbetrag) innerhalb von zwölf Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes bezahlt, so beginnt die Frist des § 6 Absatz 2 bereits am Tag nach der Rückzahlung des ersten Teilbetrages.

(2) Bei einer vollständigen Rückzahlung des vereinbarten Betrages nach § 9 vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gilt das selbstgenutzte Wohneigentum als öffentlich gefördert bis zum Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes. Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als selbstgenutzt, wenn sie vom Verfügungsberechtigten oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes und des Wohnraumförderungsgesetzes tatsächlich persönlich genutzt wird (selbstgenutztes Wohneigentum); erfolgt in diesem Falle die Selbstnutzung nach der Rückzahlung, so gilt die Wohnung bis zum Beginn der Selbstnutzung als öffentlich gefördert.

(3) Wurde die Ratenzahlung nach § 10 vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes vereinbart und wurden die Fördermittel bei Veräußerung des Wohneigentums nicht oder nicht vollständig auf den Erwerber übertragen, so endet für das selbstgenutzte Wohneigentum mit Inkrafttreten dieses Gesetzes die Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt das selbstgenutzte Wohneigentum 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), wenn dieser Zeitpunkt nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes liegt. Endet der Zeitraum gemäß Satz 2 vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, so endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes.

(4) Liegt der Zeitpunkt des Erlasses beziehungsweise der unbefristeten Niederschlagung nach § 10 Absatz 1 vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, so gilt das selbstgenutzte Wohneigentum als öffentlich gefördert bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes. Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt das selbstgenutzte Wohneigentum 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). Erfolgt die Eigennutzung des Berechtigten nach Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung nach Abschluss der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass ausspricht, beziehungsweise nach der unbefristeten Niederschlagung, so gilt die Wohnung bis zum Beginn der Selbstnutzung, mindestens bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes als öffentlich gefördert.

Dritter Abschnitt**Übergangs- und Schlussbestimmungen**

§ 12

Erlass von Verwaltungsvorschriften

Verwaltungsvorschriften zur Ausführung dieses Gesetzes erlässt die zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung.

§ 13

Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen
und Entscheidungen nach altem Recht

Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wirksam gewordene Entscheidungen gelten weiter. Ist über einen Antrag im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes nicht bestandskräftig entschieden, so finden die zum Antragszeitpunkt maßgebenden Vorschriften weiterhin Anwendung. Das für andere Verwaltungsverfahren geltende Recht bleibt unberührt.

§ 14

Aufgaben und Zuständigkeiten

(1) Zuständig als Förderstelle für die Bearbeitung, Durchführung und Abrechnung bewilligter Förderfälle nach den Maßgaben dieses Gesetzes ist die Investitionsbank Berlin.

(2) Zuständige Senatsverwaltung nach diesem Gesetz ist die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung.

§ 15

Inkrafttreten

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

Berlin, den 1. Juli 2011

Der Präsident des Abgeordnetenhauses von Berlin
Walter M o m p e r

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Regierende Bürgermeister
Klaus W o w e r e i t