

Inhalt

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

Ausführungsvorschriften zur „**Rahmenkonzeption Pflegekinderdienst Berliner Jugendämter**“ (AV-PKD) 6666

Senatsverwaltung für Finanzen

Anordnung über die **Übertragung von Verwaltungsaufgaben und Zuständigkeiten auf dem Gebiet der beamtenrechtlichen Versorgung** im Geschäftsbereich der Senatsverwaltung für Finanzen. 6677

Festsetzung und Erhebung der **Grundsteuer für das Kalenderjahr 2019** für Grundbesitz in Berlin 6678

Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales

Ausführungsvorschriften zur Änderung der Ausführungsvorschriften zur **Gewährung von Leistungen** gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB X II (AV-Wohnen) 6681

Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung

Allgemeine Verfügung über die **Aktenordnung für das Sozialgericht des Landes Berlin** (Aktenordnung SG - AktO-SG) 6687

Entstehung einer **Stiftung** 6687

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Verwaltungsvorschriften für die **Erhaltung preisgünstigen Wohnraums** bei der Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Berlin (Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 - WMB 2018) 6688

Für die **Wertermittlung** erforderliche Daten 6695

Fortschreibung **Begrenzung Mietzuschuss** gemäß § 2 Absatz 7 des Wohnraumgesetzes (WoG Bln) 6708

Öffentliche Auslegung eines **Bebauungsplanentwurfs** . . 6708, 6710

Die amtliche Veröffentlichung des Amtsblattes für Berlin erfolgt in der Druckfassung.

Impressum

Herausgeber:
Landesverwaltungsamt Berlin

Redaktion und Vertrieb:
Landesverwaltungsamt Berlin - SE LS 2 -
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin

Telefon: 030 90139-6221

E-Mail: amtsblatt@lvwa.berlin.de

Internet/Intranet: <http://amtsblatt.berlin.de>

Druck und Versand:
IT-Dienstleistungszentrum Berlin
Berliner Straße 112-115
10713 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Verwaltungsvorschriften für die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums bei der Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Berlin (Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 - WMB 2018)

Bekanntmachung vom 27. September 2018

StadtWohn IV A 2

Telefon: 90139-4760 oder 90139-3000, intern 9139-4760

Inhaltsübersicht

1. Ziele der Förderung
2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung
3. Höhe der Förderung
4. Einsatz der Fördermittel
5. Beihilferechtliche Bestimmungen
6. Bindungen
7. Zuständigkeiten, Zuschuss für die Modernisierung
8. Mietzuschuss bei Härtefällen im Sinne von § 7 WoFG
9. Schlussbestimmungen
10. Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Aufgrund § 6 Absatz 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Artikel 29 des Gesetzes vom 19. Dezember 2017 (GVBl. S. 695) geändert worden ist,

und

§ 5 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts vom 25. Mai 2004 (GVBl. S. 277), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422) geändert worden ist,

sowie

§ 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Januar 2009 (GVBl. S. 31, 486), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160) geändert worden ist,

werden zur Ausführung des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) 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,

im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen die folgenden Verwaltungsvorschriften gemäß § 5 Absatz 2 WoFG erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Bewilligung für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

1 - Ziele der Förderung

1.1 - Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach § 6 Nummer 6 WoFG gewährt das Land Berlin Zuwendungen für die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums im Falle der Modernisierung. Damit wird das wohnungs- und sozialpolitische Ziel verfolgt, einkommensschwache Haushalte vor Verdrängung zu schützen und gleichzeitig die klimapolitischen Ziele Berlins durch die Einsparung von Energie im Gebäudesektor zu erreichen. Ziel im Rahmen einer sozial verträglichen Modernisierung sind tragbare Mietbelastungen für die Haushalte auch nach Durchführung der Modernisierung, daher wird eine warmmietenneutrale Sanierung angestrebt.

1.2 - In den geförderten Wohnungen werden Mietpreisbindungen sowie allgemeine, unmittelbare Belegungsrechte nach § 26 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2 Satz 2 WoFG begründet. Die Wohnungen bleiben nach Abschluss der Modernisierung bis Mieterwechsel beziehungsweise Neuvermietung den bisherigen Mieterhaushalten vorbehalten. Bestandsmieter unterliegen dabei nicht den Anforderungen nach § 9 WoFG. Bei Mieterwechsel beziehungsweise Neuvermietungen sind die Wohnungen an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 1 der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreitet, zu vermieten.

1.3 - Gefördert werden im Rahmen der Programme „IBB Energetische Gebäude-sanierung“ und „IBB Wohnraum Modernisieren“ Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB an Wohngebäuden (wohnwirtschaftlich genutzte Flächen). Förderfähig sind auch Investitionskosten, die durch die fachgerechte Durchführung dieser Maßnahmen unmittelbar bedingt sind, einschließlich der Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch einen Sachverständigen sowie die Kosten notwendiger Nebenarbeiten, die zur ordnungsgemäßen Fertigstellung und Funktion des Gebäudes notwendig sind.

Werden Maßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1 beziehungsweise Nummer 3 BGB durch diese Verwaltungsvorschriften gefördert, sind zusätzlich Begleitung und Erfolgskontrolle der Maßnahmen über das Programm „ENEO - Energieberatung für Effizienz und Optimierung“ der IBB förderfähig.

1.4 - Wohngebäude im Sinne dieser Verwaltungsvorschriften sind Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen. Keine Wohngebäude im Sinne dieser Verwaltungsvorschriften sind Boardinghäuser (als Beherbergungsbetriebe mit hotelähnlichen Leistungen), Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser.

1.5 - In diesen Verwaltungsvorschriften ist unter „Wohnung“ stets auch die Genossenschaftswohnung zu verstehen, also eine Wohnung, bei der ausschließlich Genossenschaftsmitglieder ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten.

1.6 - Anträge für Wohnungen in förmlich festgelegten Sanierungs- (§ 136 BauGB), Stadtumbauverordnungs- (§ 171d BauGB) und Erhaltungsgebieten (§ 172 BauGB) sollen vorrangig berücksichtigt werden.

1.7 - Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung einer Mietpreis- oder Belegungsbindung unterliegen, sind nicht förderfähig. Ausgenommen davon sind Wohnungen des sozialen Mietwohnungsneubaus, die mit öffentlichen Mitteln gemäß § 6 Absatz 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert wurden (Sozialer Mietwohnungsbaus des 1. Förderwegs). Werden Wohnungen nach Satz 2 nach diesen Verwaltungsvorschriften gefördert, gelten die jeweiligen Mietpreis- und Belegungsbindungen unverändert fort und Förderempfänger nach Nummer 2.2.a) verpflichten sich, zusätzlich zur Förderzusage eine schriftliche Vereinbarung mit der Investitionsbank Berlin abzuschließen. In dieser Vereinbarung ist eine gemäß § 11 Absatz 4, 6 und 7 der Zweiten Berechnungsverordnung sonst zulässige Berücksichtigung der modernisierungsbedingten Kosten in den Gesamtkosten der Wirtschaftlichkeitsberechnung auszuschließen. Die Kosten der nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderten Modernisierung führen somit im sozialen Wohnungsbau nicht zu einer modernisierungsbedingten Erhöhung der laufenden Aufwendungen und damit der förderrechtlich zulässigen Miete. Verlängerungen des Belegungsbindungszeitraums nach Nummer 6.1 und Mietpreiserhöhungen nach Nummer 6.2 sind ausgeschlossen; Nummer 6.3 a) bis k) findet keine Anwendung.

1.8 - In diesen Verwaltungsvorschriften ist unter „Miete“ stets die Wohnungsmiete nettokalt (also ohne kalte und warme Betriebskosten) zu verstehen.

1.9 - Gefördert werden Anträge mit einem Gesamtdarlehensvolumen nach Nummer 2.3.b) von mindestens 100 000 Euro.

2 - Allgemeine Maßgaben für die Förderung

2.1 - Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die, nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderte, modernisierte Wohnung zur Erhaltung preisgünstigen Miet-Wohnraums im Land Berlin im Rahmen der Modernisierungsförderung für die in § 1 Absatz 2 Nummer 1 WoFG genannte Zielgruppe.

2.2 - Förderempfänger

Förderempfänger sind

- a) Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte, welche die Voraussetzungen des § 11 Absatz 3 Nummer 1, 2, 3 und 5 WoFG erfüllen, wobei die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach § 11 Absatz 3 Nummer 4 WoFG ausgeschlossen ist,
- b) Mieterhaushalte der geförderten Wohnungen, welche die Voraussetzungen nach Nummer 8 erfüllen.

2.3 - Fördermittel

Die Förderung erfolgt als

- a) einmaliger Zuschuss für die Modernisierung,
- b) eine Zinsvergünstigung eines Modernisierungsdarlehens im Rahmen der Programme „IBB Energetische Gebäudesanierung“ und „IBB Wohnraum Modernisieren“,
- c) ergänzender laufender Mietzuschuss bei Härtefällen.

2.4 - Bauplanung und -ausführung

Die Planung von Modernisierungsmaßnahmen soll eine wirtschaftliche Baudurchführung ermöglichen. Es sollen alle Möglichkeiten der Kostensenkung ausgeschöpft werden. Kostensenkende Bauausführungen sollen nicht zu Lasten eines wirtschaftlichen Energie- und Wasserverbrauchs erfolgen. Bei der Bauausführung sollen Materialien bevorzugt werden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltverträglichkeit aufweisen.

Auf den Ersatz funktionsfähiger Holzkastendoppelfenster wird grundsätzlich verzichtet. Dies bezieht sich nicht auf Fenster, die aufgrund technischer und rechtlicher Bestimmungen auszutauschen oder die nicht erhaltungsfähig (zum Beispiel bei Schwammbefall) sind.

2.5 - Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen

Förderempfänger nach Nummer 2.2.a) sollen mit den Bestandsmieterhaushalten individuelle Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555f BGB abschließen.

3 - Höhe der Förderung

3.1 - Zuschüsse nach Nummer 2.3.a) werden Förderempfängern nach Nummer 2.2.a) gewährt

- bei Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Programms „IBB Energetische Gebäudesanierung“ in Höhe von 25 % des Modernisierungsdarlehens für die geförderten Wohnungen, höchstens jedoch 11 000 Euro Zuschuss pro Wohnung,
- bei Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Programms „IBB Wohnraum Modernisieren“ in Höhe von 30 % des Modernisierungsdarlehens für die geförderten Wohnungen, höchstens jedoch 7 000 Euro Zuschuss pro Wohnung.

3.2 - Zinsvergünstigung nach Nummer 2.3.b) auf null % nominal p. a. werden Förderempfängern nach Nummer 2.2.a) im Belegungsbindungszeitraum bei Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Programme „IBB Energetische Gebäudesanierung“ und „IBB Wohnraum Modernisieren“ gewährt.

3.3 - Mietzuschüsse nach Nummer 2.3.c) werden auf Antrag Förderempfängern nach Nummer 2.2.b) gewährt, soweit die weiteren Voraussetzungen nach Nummer 8 - vorliegen.

4 - Einsatz der Fördermittel

4.1 - Die Zuschüsse für die Modernisierung dürfen nur für die geförderten Wohnungen bewilligt und eingesetzt werden.

4.2 - Die Kumulation mit weiteren Förderprogrammen ist zulässig, sofern diese zur Erreichung des Förderzieles und einer stabilen Gesamtfinanzierung beiträgt.

5 - Beihilferechtliche Bestimmungen

5.1 - Die Förderung nach Nummer 2.3.a) und Nummer 2.3.b) erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012).

5.2 - Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe c in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 2 dieses Beschlusses ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit. Gemäß Artikel 5 Absatz 1 des DAWI-Freistellungsbeschlusses darf die Höhe der Ausgleichsleis-

tung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist. Die IBB prüft die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung der Förderung Nummer 2.3.a) und Nr. 2.3.b) und sodann in dreijährlichem Turnus. Hierfür stellt der Förderempfänger nach Nummer 2.2.a) der IBB alle erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Verfügung. Wird hierbei eine beihilferechtlich relevante Überkompensation festgestellt, ist diese durch eine entsprechende Anpassung der Fördermittel beziehungsweise Konditionen, oder durch gegebenenfalls anteilige Rückforderung der Fördermittel, auszugleichen.

6 - Bindungen

6.1 - Belegungsbindung

- a) Mit der Förderzusage werden allgemeine Belegungsrechte nach § 26 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2 Satz 2 WoFG nur für die unmittelbar geförderten Wohnungen begründet und bestimmt (Belegungsbindung).
- b) Der Belegungsbindungszeitraum ist gleich dem Mietpreisbindungszeitraum nach Nummer 6.2 - a).
- c) Bei Mieterwechsel beziehungsweise Neuvermietungen innerhalb des Belegungsbindungszeitraums sind nur Haushalte, deren Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 1 der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreitet, bezugsberechtigt. Dabei sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss eines Staffelmietvertrages während des Mietpreis- oder Belegungsbindungszeitraums ist unzulässig. Ebenso ist kein Mietvertrag abzuschließen, der ein bedingt aufschiebendes Mieterhöhungsverlangen nach Bindungsende enthält.

6.2 - Mietpreisbindung

- a) Der Mietpreisbindungszeitraum für die geförderten Wohnungen beginnt mit dem Tag der Bezugsfertigkeit der zuerst fertiggestellten Wohneinheit und endet mit Ablauf des fünfzehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit der zuletzt fertiggestellten Wohneinheit. Förderempfänger nach Nummer 2.2.a) sind verpflichtet, den Tag der Bezugsfertigkeit der IBB schriftlich zu bestätigen.
- b) Für die geförderte Wohnung richtet sich eine Mieterhöhung nach der Modernisierungsmaßnahme grundsätzlich nach der gesetzlichen Bestimmung des § 559 BGB. Abweichend davon, darf eine Mieterhöhung nach der Modernisierungsmaßnahme nur bis zum maßgeblichen Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes des jeweils aktuell geltenden Berliner Mietspiegels verlangt werden. Sofern eine Mieterhöhung unter Berücksichtigung von Satz 2 möglich ist, darf diese Mieterhöhung pro m² Wohnfläche monatlich insgesamt nicht den Betrag überschreiten, welcher 30 Prozent der vor der Modernisierungsmaßnahme zuletzt geschuldeten Miete pro m² Wohnfläche monatlich entspricht. Im Übrigen richtet sich die Geltendmachung der Mieterhöhung nach Modernisierung nach § 559b BGB.
- c) Im Mietpreisbindungszeitraum dürfen für geförderte Wohnungen über die erstmalige Mieterhöhung nach 6.2.b) hinaus Mieterhöhungen nach dem BGB um nicht mehr als 4 % innerhalb von zwei Jahren gefordert werden, höchstens jedoch bis zum maßgeblichen Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes des jeweils aktuell geltenden Berliner Mietspiegels.
- d) Die sich aus b) und c) ergebende Miethöhe ist auch im Falle der Wiedervermietung innerhalb des Mietpreisbindungszeitraums einzuhalten. Eine zum Nachteil des Mieterhaushalts abweichende Vereinbarung ist unwirksam.
- e) Eine weitere Mieterhöhung aufgrund von künftigen Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB innerhalb des Mietpreisbindungszeitraums ist nur zulässig, wenn die hierfür erforderliche Zustimmung der IBB vorliegt.
- f) Nach Auslauf der Mietpreisbindung gelten für die geförderten Wohnungen die mietrechtlichen Regelungen des BGB zur Ermittlung der Mietpreishöhe. Ausgangsbasis ist die letzte tatsächlich geschuldete Miete.

6.3 - Allgemeine Regelungen der Bindungen

- a) Die mit der Förderung verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen sind in Abteilung II des Grundbuches als Grunddienstbarkeit an rangbereiter Stelle durch den Eigentümer auf eigene Kosten für den gesamten Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraum zu sichern.
- b) Förderempfänger nach Nummer 2.2.a) sind verpflichtet, im Zuge der Modernisierungsankündigung die Mieterhaushalte schriftlich über die Möglichkeit der Beantragung eines Mietzuschusses nach 2.3.c) zu informieren, sofern die Voraussetzung nach Nummer 8.1 vorliegt.
- c) Förderempfänger nach Nummer 2.2.a) sind verpflichtet, die Mieterhaushalte schriftlich in einer Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietpreisentwicklung bis zum planmäßigen Ende des Mietpreisbindungszeitraums zu informieren. Dies gilt auch bei Neuvermietungen der geförderten Wohnungen innerhalb des Mietpreisbindungszeitraums.
- d) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung dürfen bei der Vermietung der geförderten Wohnungen innerhalb Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraums nicht von den Mieterhaushalten gefordert werden.
- e) Förderempfänger nach Nummer 2.2.a) dürfen die Vermietung der geförderten Wohnungen innerhalb des Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraums nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneter Räume (zum Beispiel Keller Räume, Garagen) oder der Anmietung von Möbeln abhängig machen.
- f) Förderempfänger nach Nummer 2.2.a) dürfen innerhalb des Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraums
 - eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB
und
 - eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist,
fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.
- g) Die geförderten Wohnungen dürfen innerhalb des Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraums nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.
- h) Bei einer vorzeitigen vollständigen Rückzahlung des Modernisierungsdarlehens und/oder des gewährten Zuschusses bleiben die Bindungen nach Nummer 6 bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen bestehen.
- i) Bei einer Rückzahlung des Modernisierungsdarlehens und/oder des gewährten Zuschusses aufgrund eines Widerrufs wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der Förderzusage nach diesen Verwaltungsvorschriften, im Falle eines teilweisen oder vollständigen Erlasses sowie im Falle einer unbefristeten Niederschlagung bleiben die Bindungen nach Nummer 6 bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen bestehen.
- j) Bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks bleiben die Bindungen nach Nummer 6 bis zu dem in der Förderzusage nach diesen Verwaltungsvorschriften bestimmten Ende der Bindungen bestehen, längstens jedoch bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist und die aufgrund der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen sind (§ 29 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 WoFG).
- k) Bei Verstößen gegen die Bedingungen der Förderzusage nach diesen Verwaltungsvorschriften kann die IBB die Förderung widerrufen und die ausgezahlte Förderung zuzüglich Zinsen in Höhe von jährlich fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Wirksamkeit des Widerrufs zurückverlangen sowie für die Dauer des Verstoßes nach § 33 WoFG eine Geldleistung von bis zu monatlich 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erheben.

7 - Zuständigkeiten, Zuschuss für die Modernisierung

7.1 - Antrags- und Bewilligungsverfahren

- a) Anträge auf Förderung sind bei der IBB zu stellen. Die Antragstellung muss vor Baubeginn erfolgen.
- b) Die IBB prüft den Förderantrag hinsichtlich der Anwendbarkeit dieser Verwaltungsvorschriften.
- c) Nach Abschluss der Prüfung des Förderantrages entscheidet der Bewilligungsausschuss als Bewilligungsstelle auf Vorlage der IBB über den Antrag nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel.

7.2 - Zuständigkeiten

- a) Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidungen ist die IBB.
- b) Der IBB obliegt insbesondere
 - die Information der Förderempfänger nach Nummer 2.2.a) in der Antragsphase
 - die Erteilung der Förderzusage nach Nummer 2.3.a) und Nummer 2.3.b) namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,
 - die Erteilung der Förderzusage nach Nummer 8 als Bewilligungsstelle,
 - die Überwachung der in der Förderzusage nach Nummer 2.3.a) und Nummer 2.3.b) enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Förderauflagen zu Mietpreisbindungen innerhalb des Bindungszeitraums nach Nummer 6 sowie die Auszahlung, Verwaltung und gegebenenfalls Anpassung der bewilligten Fördermittel, ausgenommen die Objekte nach Nummer 1.7 Satz 3,
 - die Übermittlung aller für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksämter.
- c) Die Kontrolle der Belegungsbindung obliegt den bezirklich zuständigen Stellen.

7.3 - Bewilligungsentscheidung

- a) Die Förderzusage enthält die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen in den nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnungen. Die Anlage zur Förderzusage soll einen Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen enthalten.
- b) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

7.4 - Auszahlung

Der Zuschuss nach Nummer 3.1 wird nach Vollauszahlung des entsprechenden Modernisierungsdarlehens und nach Vorlage des Bautenstandsberichtes, bestätigt durch den mit der Bauleitung Beauftragten, vollständig ausgezahlt.

7.5 - Verwendungsnachweis

Förderempfänger nach Nummer 2.2.a) haben der IBB spätestens sechs Monate nach Abschluss der Modernisierung den Verwendungsnachweis mit

- einer Kostenfeststellung mit Rechnungsliste und Zahlungsstand
- und
- einer wohnungsbezogenen Aufstellung der Modernisierungskosten

einzureichen.

Im Übrigen gelten für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Fördermittel durch Förderempfänger nach Nummer 2.2.a) die Regelungen in Nummer 10 (Nachweis der Verwendung) und Nummer 11 (Prüfung der Verwendung) AV § 44 LHO entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Prüfungsbehörde.

8 - Mietzuschuss bei Härtefällen im Sinne von § 7 WoFG

8.1 - Antragsvoraussetzungen

Sofern im Zuge der Modernisierung die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, sowie das Haushaltseinkommen des Mieterhaushalts die Grenzen nach § 1 Absatz 1 der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreitet (Vorlage WBS erforderlich), können die betroffenen Mieterhaushalte nach Nummer 2.2.b) der geförderten Wohnungen, die im Zeitpunkt der Wirksamkeit der Mieterhöhung nach § 559b Absatz 2 BGB vermietet sind, einen Antrag auf Mietzuschuss bei der IBB stellen.

8.2 - Höhe des Mietzuschusses

Die Höhe des Mietzuschusses entspricht der sich ergebenden monatlichen Mieterhöhung nach Modernisierung nach 6.2.b) abzüglich 0,50 Euro pro m² Wohnfläche.

8.3 - Verfahren

Der Mietzuschuss wird auf Antrag durch die IBB bewilligt. Der Mietzuschuss wird monatlich gezahlt. Beträge bis zu 10 Euro monatlich können abweichend von Satz 2 in einem Betrag für mehrere Monate gezahlt werden. Der Mietzuschuss wird auf Konten inländischer Kreditinstitute gezahlt. Zahlungsempfänger ist der Antragsteller oder ein vom Antragsteller sonstiger Bestimmter.

Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat

1. alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der IBB Auskunft zu erteilen sowie der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,
2. Änderungen in den Verhältnissen, die für den Mietzuschuss erheblich sind, der IBB unverzüglich mitzuteilen,
3. Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen.

Punkt 1 gilt entsprechend für denjenigen, der einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten hat. Kommt derjenige, der einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, seinen Mitwirkungspflichten nach Punkt 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhaltes erheblich erschwert, kann die IBB ohne weitere Ermittlungen den Mietzuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Mietzuschusses nicht nachgewiesen sind.

8.4 - Bewilligungszeitraum

Der Mietzuschuss wird für bis zu drei Jahre bewilligt, längstens jedoch bis zum Ablauf des Mietpreisbindungszeitraums. Sind bereits bei der Bewilligung Umstände bekannt, dass sich im Bewilligungszeitraum die Verhältnisse beim Mieterhaushalt wesentlich verändern, kann die IBB einen angemessenen kürzeren Bewilligungszeitraum festlegen.

Der Bewilligungszeitraum beginnt am Ersten des Kalendermonats, in dem der vollständige und eigenhändig unterschriebene Antrag bei der IBB eingegangen ist und die Voraussetzungen nach Nummer 8.1 vorliegen. Werden von der IBB geforderte Nachweise durch den Mieterhaushalt nicht binnen einer angemessenen Frist erbracht, ist der Antrag auf Mietzuschuss abzulehnen.

8.5 - Wegfall des Mietzuschusses

Der Mietzuschuss entfällt vor Ablauf des Bewilligungszeitraums, sobald die Wohnung nicht mehr als Hauptwohnsitz des entsprechenden Mieters als Zuwendungsempfänger bewohnt wird oder das Ende des Mietpreisbindungszeitraums eingetreten ist.

Bei Mieterwechsel beziehungsweise Neuvermietung der geförderten Wohnung innerhalb des Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraums besteht für den neu eingezogenen Mieterhaushalt kein Anspruch auf Mietzuschuss.

9 - Schlussbestimmungen

9.1 - Förderempfänger nach Nummer 2.2.a) sind verpflichtet, der IBB, der KfW, dem Rechnungshof von Berlin und der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung jederzeit, auch nach Beendigung der Bauarbeiten, Auskünfte zu erteilen,

die Besichtigung und Untersuchung des Grundstücks durch Beauftragte zu ermöglichen und die Einsicht in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren. Die Unterlagen zum geförderten Bauvorhaben sowie der Mietpreis- und Belegungsbindung sind im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten nach Ende des Bindungszeitraums nach Nummer 6 aufzubewahren.

9.2 - Förderempfänger nach Nummer 2.2 haben keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihnen durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Verwaltungsvorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

9.3 - Förderempfänger nach Nummer 2.2.a) sind verpflichtet, auf dem Bauschild auf die Förderung des Bauvorhabens durch das Land Berlin hinzuweisen.

9.4 - Über Ausnahmen bei der Anwendung dieser Verwaltungsvorschriften in besonders gelagerten Einzelfällen entscheidet der Bewilligungsausschuss.

10 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Bekanntmachung vom 21. November 2018

StadtWohn III E 21/23

Telefon: 90139-5232/5234 oder 90139-3000, intern 9139-5232/5234

Aufgrund des § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ in Verbindung mit § 13 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB)² werden nachstehend sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)³ veröffentlicht.

Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70 % und mindestens vier Mieteinheiten

1 - Vorbemerkungen

1. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Absatz 3 ImmoWertV). Der Ordnungsgeber spricht mit dieser Vorgabe den Zinssatz an, der im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) einzusetzen ist. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht identisch mit dem Zinssatz, der sich bei reiner betriebswirtschaftlicher Betrachtung oder bei reiner Risikoabschätzung von Ertragsgrundstücken als Kapitalanlage errechnet.
2. Die Verwendung der ermittelten Liegenschaftszinssätze führt nur dann zu einem marktgerechten Ergebnis, wenn die wertbestimmenden Ansätze (grundstückswirtschaftliche Rahmenbedingungen) in der Ertragswertermittlung nach dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegt werden - Modellkonformität - (zum Beispiel Durchschnittsmieten, Bodenrichtwert, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer).
3. Die Liegenschaftszinssätze sind für Objekte mit mindestens vier Mieteinheiten anzuwenden. Sie gelten nicht für Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhäuser.

1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2 DVO-BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407)

3 ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)