Mietendeckel – eine kurze Zusammenfassung

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)

§1 Für wen gilt der Mietendeckel?

Für alle Mietwohnungen, die vor dem 1. Januar 2014 gebaut wurden und deren Mieten preislich nicht gebunden sind.

Ausgenommen sind:

- Sozialwohnungen oder Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln modernisiert und instandgesetzt wurden,
- Wohnheime, Wohnungen von Institutionen wie der Wohlfahrt, Pflegewohnungen o.Ä.,
- Wohnungen, die bislang unbewohnbar waren

§2 Behördliche Zuständigkeiten

Zuständig sind insgesamt drei verschiedene Ämter bzw. Institutionen:

- Bezirksämter überwachen, dass Vermieter gesetzeskonform handeln und Verstöße dagegen gegebenenfalls mit Bußgeldbescheiden ahnden
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Anlaufstelle für Bürger bei überhöhten Mieten
- Investitionsbank Berlin: Genehmigungen für Modernisierungsvorhaben und Härtefällen

Generell haben Mieter jederzeit das Recht, von den zuständigen Behörden Auskunft über die konkrete Mietobergrenze ihrer Mietwohnung zu erhalten.

§3 Mietenstopp

Es ist Vermietern nicht gestattet mehr Miete für eine Mietwohnung zu verlangen, als sie am Stichtag 18.06.2019 mit dem Mieter vereinbart und geschuldet war.

Sonder- und Zusatzregelungen:

- Sollte zwischen dem 18.06.2019 und dem Inkrafttreten des Gesetzes eine höhere Miete als die vereinbarte und geschuldete Miete verlangt worden sein, ist die Mieterhöhung ab dem Inkrafttreten des Gesetzes unwirksam. Mieter haben allerdings nicht das Recht, die zwischenzeitlich höhere Miete zurückgezahlt zu bekommen.
- Der Stichtag gilt nicht für Mietverträge, die erst nach dem Stichtag und vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen wurden und werden. In diesem Falle gilt die reguläre bundesweite Mietpreisbremse. Mit Inkrafttreten des Gesetztes wird die neu vereinbarte Miete eingefroren.
- In Fällen einer Mietwohnung mit einer niedrigeren Nettokaltmiete als 5,02 € pro Quadratmeter, die modern ausgestattet ist (mind. 2 Sondermerkmale, siehe hier in §4 genannte Ausstattungsmerkmale), darf bei einer Wiedervermietung die bisherige Miete um 1,00 Euro pro Quadratmeter erhöht werden, jedoch höchstens bis zur Grenze von 5,02 € pro Quadratmeter.

- Mieten, die unterhalb der in §6 genannten Obergrenzen bleiben, dürfen ab 2022 moderat um die jährliche Inflationsrate erhöht werden, maximal um 1,3% pro Jahr.

§4 Mietobergrenzen

Es gelten Obergrenzen (§6) bei Neu- und Wiedervermietung.

Hierbei werden Parameter wie

- **Lage der Wohnung:**
  - einfache Wohnlage = 28 Cent niedriger als die Obergrenze
  - mittlere Wohnlage = 9 Cent niedriger als die Obergrenze
  - gute Wohnlage = 74 Cent mehr als die Obergrenze
- **Ausstattung**: schwellenlos erreichbarer Personenaufzug, Einbauküche, hochwertige Sanitärausstattung, hochwertiger Bodenbelag in den meisten Räumen, Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m²*a)
- **Art des Hauses:**
  - klassisches Miethaus
  - Mehrfamilienhaus
  - Ein- oder Zweifamilienhaus = 10% mehr als die Obergrenze

berücksichtigt.

Drei von fünf Kriterien müssen erfüllt sein, damit die Obergrenze um 1,00 Euro pro Quadratmeter erhöht werden darf.

§5 Überhöhte Mieten, Absenken der Mieten

Eine Miete ist dann zu hoch, wenn sie mehr als 20% über der Obergrenze liegt.

Mieter können sich an die Senatsverwaltung wenden, wenn sie glauben, dass ihre Miete überhöht ist. Die Senatsverwaltung prüft dann den Fall und wendet sich dann ggf. an den Vermieter, um ihn darauf hinzuweisen, dass das Mietverlangen als verbotene Miete gilt. Der Vermieter hat dann das Recht des Widerspruchs oder senkt die Miete in den zulässigen Bereich ab. Im Falle eines Widerspruchs des Vermieters sind die Mieter nicht in das Rechtsverfahren eingebunden. Nur im Falle des Rückverlangens der gezahlten überhöhten Miete müssen sie selbst gerichtlich gegen den Vermieter vorgehen.

§6 Mietentabelle

Die hier angegebenen Obergrenzen sind in Bezug zu setzen mit den in §5 und §7 genannten Parametern.

Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

Die Senatsverwaltung ist verpflichtet die Mietobergrenzen jeweils nach zwei Jahren an die allgemeine Reallohnentwicklung in Berlin anzupassen.

Der Vermieter muss den Mietern spätestens zwei Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes unaufgefordert mitteilen, um welche Höhe der Mietobergrenze es sich für die jeweilige Wohnung handelt und wie diese errechnet wurde.

§7 Modernisierungen

Der Vermieter darf trotz Berliner Mietendeckel Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Es gelten die Vorschiften des BGB.

Modernisierungszuschläge: Modernisierungsmaßnahmen aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung, Wärmedämmungen, erneuerbare Energien, energetische Fenstersanierung, Heizanlagenaustausch, Aufzugsanbau, Abbau von Barrieren und Schwellen zur Barrierefreiheit.
Danach kann eine Modernisierungsumlage gegenüber dem Mieter in Höhe von maximal 1,00€ pro Quadratmeter geltend gemacht werden. Diese Umlage muss der Investitionsbank angezeigt werden und gilt insgesamt für alle Maßnahmen während der Zeit in der der Mietendeckel gilt.

§8 und §9 Härtefälle und Mietzuschüsse

- Vermieter, die wegen des Mietendeckels in eine finanzielle Notlage geraten, dürfen nach Erlaubnis durch die Investitionsbank Berlin, von ihren Mietern eine höhere Miete verlangen. Voraussetzung ist hierbei, dass der Vermieter diese Notlage nicht selbst verschuldet hat, beispielweise wenn die Finanzierungskosten nicht im marktüblichen Bereich liegen oder die Renditeerwartungen der Marktlage entsprechend zu hoch lagen. Eine Erlaubnis kann z.B. vorliegen, wenn die laufenden Kosten der Bewirtschaftung höher liegen als die Mieteinnahmen.

- Mieter haben bei vorgenannter Erlaubnis durch die Investitionsbank Berlin die Möglichkeit, dort einen Mietzuschuss zu beantragen. Dies ist geregelt, wenn die Bruttowarmmiete mehr als 30% des Haushaltseinkommens übertrifft. Der Mietzuschuss beträgt dann maximal die Höhe des Unterschieds zwischen der verlangten Miete und der geregelten Obergrenze (§6).

§ 10 Widersprüche und Rechtsstreitigkeiten

Zunächst entscheidet die Senatsverwaltung über Widersprüche. Diese haben keine aufschiebende Wirkung. Vermieter müssen also die Miete sofort absenken.

§11 Bußgeld

Bußgelder in Höhe von bis zu 500.000 Euro können bei Ordnungswidrigkeiten gegen den Berliner Mietendeckel verhängt werden.

Beispielsweise gegen Vermieter, wenn sie keine korrekte Auskunft über Miethöhen geben oder eine überhöhte Miete ohne Genehmigung durch die Investitionsbank verlangen.

Ebenso kann es nicht nur die Vermietergesellschaft treffen, sondern auch den Geschäftsführer der Gesellschaft oder auch den Verwalter des Mietobjektes, wenn dieser die Vermietungs- oder Verwaltungsaufgaben in eigener Verantwortung für den Vermieter wahrnimmt.

Zusätzliche Informationen:

Hat der Mietendeckel Auswirkungen auf die Höhe der Kaution?

Bei einem Mietverhältnis nach Inkrafttreten des Gesetzes ist die Begrenzung der Kaution auf den dreifachen Betrag der zulässigen Miete (§4, §6, §7) geregelt.

In einem Bestandsmietverhältnis erfolgt keine Reduzierung der Kautionsforderung. Die Höhe der Mietsicherheit bezieht sich auf den Zeitpunkt der Kautionsvereinbarung und der zu diesem Zeitpunkt geschuldeten Miete. Spätere Erhöhungen oder Reduzierungen der Miete bleiben außer Betracht.

Welche Auskünfte muss der Vermieter gegenüber den Mietern erteilen?

Der Vermieter ist verpflichtet:

- dem Mieter während des laufenden Mietverhältnisses jederzeit auf Verlagen die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete mitzuteilen.
- dem Mieter unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete mitzuteilen.
- dem Mieter unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen (§4, §6 und §7).

- dem Mieter unaufgefordert nach Ablauf von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen (§4, §6 und §7).

Der Vermieter ist außerdem verpflichtet, den Behörden oder zuständigen Ämtern auf Verlangen Auskünfte, Berechnungsgrundlagen oder Nachweise, die zur Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes erforderlich sind, zu erbringen.

Freitag, 21. Februar 2020

Bei dem vorliegenden Text handelt es sich um eine kurze Zusammenfassung des Gesetzentwurfes, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Richtigkeit oder rechtliche Grundlage hat. Dieser Text dient der Kurzinformation über die derzeitige Lage am Berliner Wohnungsmarkt. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Personenbezogene Formulierungen sind geschlechtsneutral zu betrachten.

DIE IMMOBILIEN PARTNER BERLIN GmbH (DIMP)