

Sonderinformation

Übersicht zu den Neuregelungen des sog. „Berliner Mietendeckels“ und vorläufige Handlungsempfehlungen

1. Sachverhalt

Durch das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln) vom 11.02.2020, welches am 22.02.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin verkündet wurde und am 23.02.2020 in Kraft getreten ist, wurde für Berlin der sog. Mietendeckel eingeführt.

Aktuell ist das Gesetz grundsätzlich zu beachten und anzuwenden. Allerdings erscheint eine Feststellung der Ungültigkeit des Gesetzes durch das Bundesverfassungsgericht bzw. den Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin für möglich. Nach den uns vorliegenden Informationen verstößt dieses Gesetz nach Ansicht des Bundesinnenministeriums gegen das Grundgesetz, die CDU- und FDP-Fraktionen im Bundestag und im Berliner Abgeordnetenhaus haben bereits Klage gegen das Gesetz angekündigt.

Mit Beschlüssen vom 10.03.2020 hat das Bundesverfassungsgericht zwar u.a. einen Eilantrag auf vorläufige Außerkraftsetzung der Bußgeldvorschriften des Gesetzes bzw. einen Antrag auf einstweilige Anordnung abgelehnt. Darin hat das Bundesverfassungsgericht jedoch noch keine inhaltliche Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes getroffen, sondern nur festgestellt, dass die für den einstweiligen Rechtsschutz erforderlichen Voraussetzungen nicht vorlagen.

Das Landgericht Berlin hält das Gesetz ebenfalls für verfassungswidrig und hat daher mit Beschluss vom 12.03.2020 dem Bundesverfassungsgericht die Frage der Verfassungswidrigkeit zur Entscheidung vorgelegt.

2. Rechtslage

2.1 Sachlicher Geltungsbereich (§ 1 MietenWoG Bln)

Das Gesetz gilt gemäß § 1 MietenWoG Bln für Wohnraum (Wohnungen, Reihenhauser, Einfamilienhaus usw.). Ausgenommen sind:

- Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Sozialwohnungen),
- mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung geförderter Wohnraum mit Mietpreisbindung,



- Wohnraum, der ab dem 01.01.2014 erstmals bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand für Wohnzwecke wiederhergestellt wird,
- Wohnraum in Wohnheimen,
- 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.

Die wichtigste Ausnahme bildet wohl der Ausschluss von durch Neubau bzw. Modernisierung wiederhergestelltem Wohnraum gemäß § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln.

2.2 Neuregelungen durch das Gesetz

2.2.1 Bestimmung eines Mietenstopps (§ 3 MietenWoG Bln)

Die zum jetzigen Zeitpunkt entscheidende Neuregelung – sowohl für bestehende als auch zukünftige Mietverhältnisse – wurde in § 3 MietenWoG Bln geregelt. Danach ist eine Miete verboten, die die am 18.06.2019 (Stichtag) vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel-, Index- oder individuell vereinbarte Miete vereinbart, ist unabhängig von zwischenzeitlich dadurch eingetretenen Mieterhöhungen nur die zum Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. Ebenfalls sind Mieterhöhungen, die vor dem Stichtag vereinbart, aber erst danach fällig geworden sind, nicht zu berücksichtigen.

Dabei sind drei Konstellationen zu unterscheiden:

- Wohnte ein Mieter am Stichtag (18.06.2019) in dem Wohnraum und wohnt er am 23.02.2020 immer noch in diesem Wohnraum, so wird die Miete auf die Miethöhe begrenzt, die zum Stichtag galt (§ 3 Abs. 1 MietenWoG Bln).
- Hat zwischen dem Stichtag (18.06.2019) und dem 23.02.2020 ein Wechsel des Mieters stattgefunden, so wird die Miete auf die Miethöhe begrenzt, die mit dem neuen Mieter vereinbart wurde (§ 3 Abs. 2 MietenWoG Bln).
- Wurde Wohnraum, der zum Stichtag (18.06.2019) noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem 23.02.2020 erstmalig vermietet, so wird die Miete auf die Miethöhe begrenzt, die erstmalig vereinbart wurde (§ 3 Abs. 2 MietenWoG Bln).

Für Vermieter von bestehenden Mietverhältnissen ist daher zu berücksichtigen, dass die Miete, die am 18.06.2019 – bzw. bei Vermietung zwischen Stichtag und Inkrafttreten die zu diesem Zeitpunkt – vereinbarte Miete, nicht überschreiten darf. Zukünftige Mieterhöhungen sind daher grundsätzlich verboten.



Die in § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln geregelte Ausnahme ist aufgrund des wohl schwindend geringen Anwendungsbereichs zu vernachlässigen. (Mieterhöhung um 1,00 Euro pro m² auf ein Höchstmaß von 5,02 Euro pro m² erlaubt, wenn die nach Abs. 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro pro m² beträgt und die Wohnung bestimmte Merkmale aufweist).

Gemäß § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln erhöhen sich die in Abs. 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte ab dem 01.01.2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens jedoch um 1,3 %.

2.2.2 Einführung von Mietobergrenzen (§ 4 MietenWoG Bln)

Eine weitere Neuregelung, die sich zunächst nur beim Neuabschluss von Mietverträgen auswirkt, sind die gemäß § 4 MietenWoG Bln geregelten Mietobergrenzen. Diese kommen zur Anwendung, sobald die gemäß § 3 MietenWoG Bln begrenzte Miete (s.o.) die Mietobergrenze überschreitet, was wohl fast immer der Fall sein dürfte.

Gemäß § 4 MietenWoG Bln ist bei der Vermietung von Wohnraum nach dem 23.02.2020 (unabhängig davon, ob Wiedervermietung oder erstmalige Vermietung als Wohnraum) eine Miete verboten, welche die in §§ 6 und 7 MietenWoG Bln festgesetzten Mietobergrenzen überschreitet.

Diese Grenzen richten sich nach der in § 6 MietenWoG Bln geregelten Mietentabelle, die festlegt, wie hoch die Nettokaltmiete in Abhängigkeit von Alter und Ausstattung des Wohnraums bei einer Wiedervermietung sein darf.

Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Miete pro m²
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



Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze gemäß § 6 Abs. 2 MietenWoG Bln um 10 %.

Für Wohnungen mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze gemäß § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln um 1,00 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn mindestens drei der folgenden Merkmale vorhanden sind:

- > schwellenlos erreichbarer Aufzug,
- > Einbauküche,
- > hochwertige Sanitärausstattung,
- > hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
- > Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a).

Führt der Vermieter an dem Wohnraum bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durch, die in § 7 MietenWoG Bln abschließend aufgezählt sind, so kann sich die gemäß §§ 3 und 6 MietenWoG Bln zulässige Miete nochmals um höchstens 1,00 Euro pro m² erhöhen. Diese Regelung gilt gemäß § 7 Abs. 2 MietenWoG Bln auch entsprechend für Maßnahmen, die zwischen dem Stichtag (18.06.2019) und dem Inkrafttreten des Gesetzes (23.02.2020) vorgenommen wurden.

Der Vermieter muss sich also bei einer Wiedervermietung an die Mietobergrenze gemäß § 4 MietenWoG Bln halten. Die zulässige Miete berechnet sich in diesen Fällen wie folgt:

Wohnung im Mehrfamilienhaus:

Tabellenwert gemäß Baualter + ggf. 1,00 Euro für moderne Ausstattung + ggf. Modernisierung = Mietobergrenze

Wohnung im 1- oder 2-Familienhaus:

Tabellenwert gemäß Baualter + 10 % Zulage + ggf. 1,00 Euro für moderne Ausstattung
+ ggf. Modernisierung = Mietobergrenze

2.2.3 Verbot überhöhter Mieten (§ 5 MietenWoG Bln)

Die relevanteste Neuregelung ist in § 5 MietenWoG Bln enthalten, wobei dieser gemäß Artikel 4 Abs. 2 MietenWoG Bln erst neun Monate nach der Verkündung dieses Gesetzes, also am 23.11.2020, in Kraft tritt.

Gemäß § 5 MietenWoG Bln sind Mieten verboten, die die Mietobergrenzen nach §§ 6 und 7 MietenWoG Bln um mehr als 20 % überschreiten und nicht nach § 8 MietenWoG Bln (Härtefallklausel) genehmigt wurden, wobei je nach Wohnlage noch minimale Ab- bzw. Aufschläge zu berücksichtigen sind.

Der Vermieter wird daher ab Inkrafttreten dieser Regelung gezwungen sein, seine Mieten in Bestandsmietverhältnissen auf ein zulässiges Maß abzusenken. Dies gilt für alle Bestandsmietverhältnisse, die in den Geltungsbereich des Gesetzes fallen. Die zulässige Miete berechnet sich in diesen Fällen wie folgt:



Wohnung im Mehrfamilienhaus:

Tabellenwert gemäß Baualter + ggf. 1 Euro für moderne Ausstattung + ggf. Modernisierung +/- Lage = **X**

X + (20% von **X**) = zulässige Miete

Wohnung im 1- oder 2-Familienhaus:

Tabellenwert gemäß Baualter + 10 % Zulage + ggf. 1 Euro für moderne Ausstattung + ggf. Modernisierung +/- Lage = **X**

X + (20% von **X**) = zulässige Miete

2.3 Verpflichtungen des Vermieters nach aktueller Gesetzeslage

2.3.1 Verpflichtungen bei Bestandsmietverhältnissen

Für Bestandsmietverhältnisse ist zum jetzigen Zeitpunkt zu beachten, dass die Miethöhe auf die zum Stichtag (18.06.2019) – bzw. bei Vermietung zwischen Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes (23.02.2020) die zu diesem Zeitpunkt – vereinbarte Miete begrenzt ist. Mieterhöhungen über diese Miete hinaus sind verboten. Ausgenommen hiervon sind nur Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 7 MietenWoG Bln, die der Investitionsbank Berlin elektronisch oder schriftlich anzuzeigen sind. Die Erhöhung aufgrund solcher Modernisierungsmaßnahme darf aber maximal zu einer Erhöhung von 1,00 Euro pro m² führen. Dies gilt auch für den Fall mehrfacher Modernisierungen.

Gemäß § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter jederzeit auf dessen Verlangen die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

Der Vermieter ist im Übrigen gemäß § 6 Abs. 4 MietenWoG Bln verpflichtet, dem Mieter innerhalb von 2 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes (d.h. bis spätestens 22.04.2020) unaufgefordert Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen.

Weiter muss der Vermieter eines Bestandsmietverhältnisses, der in der Zeit zwischen dem Stichtag (18.06.2019) und dem Inkrafttreten des Gesetzes (23.02.2020) Mieterhöhungen vorgenommen hat, darauf achten, dass er keine Miete fordert bzw. entgegennimmt, die über die begrenzte Miete vom Stichtag hinausgeht, da dies eine Ordnungswidrigkeit i.S.d. § 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln darstellt. Alle in diesem Zeitraum erfolgten Mieterhöhungen müssen daher außer Betracht bleiben. Das Gleiche gilt für Erhöhungen der Miete durch eine Staffel- oder Indexmiete oder eine vor dem Stichtag erklärte Mieterhöhung, die aber erst nach dem Stichtag fällig wurde.

Zu beachten ist, dass mit dem Inkrafttreten des § 5 MietenWoG Bln am 23.11.2020 Mieten, die die Mietobergrenzen gemäß §§ 6 und 7 MietenWoG Bln um 20 % überschreiten, verboten sind. Ein Vermieter ist daher ab diesem Zeitpunkt verpflichtet, die Miete selbständig auf das zulässige Maß zu senken.



Es bedarf hierzu keiner Aufforderung durch den Mieter und auch keinen Bescheid der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, welche die Einhaltung des Verbots gemäß § 5 Abs. 2 MietenWoG Bln überwacht.

2.3.2 Verpflichtungen bei Neuvermietungen

Für den Abschluss von neuen Mietverträgen ist Folgendes zu beachten:

Der Vermieter darf höchstens die Miete verlangen, die zum Stichtag (18.06.2019) mit dem Vormieter vereinbart war, es sei denn, diese Stichtagsmiete überschreitet die Mietobergrenze gemäß §§ 6 und 7 MietenWoG Bln. In letzterem Fall gilt dann die Mietobergrenze. Eine Erhöhung dieser Mietobergrenze um 20 % findet bei der Wiedervermietung nicht statt. Die „Privilegierung“ des Vermieters durch Erhöhung der zulässigen Miete um 20 % gilt nur für Bestandsmietverhältnisse.

Der Vermieter ist außerdem verpflichtet, dem Mieter gemäß § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln bereits vor Abschluss des Vertrages die zum Stichtag (18.06.2019) vereinbarte Miete und gemäß § 6 Abs. 4 MietenWoG Bln die zur Berechnung der Mietobergrenze erforderlichen Daten mitzuteilen.

Für Vermieter von neu abgeschlossenen Mietverträgen (d.h. nach dem 23.02.2020) gilt, dass diesen verboten ist, Mieten zu fordern bzw. entgegenzunehmen, die die Mietobergrenzen nach §§ 6 und 7 MietenWoG Bln überschreiten.

Hinweis: Wird bei einer Neuvermietung nur eine die Obergrenze des Gesetzes einhaltende Miete vereinbart, ohne weitere rechtliche Vorkehrungen für den Fall der Verfassungswidrigkeit oder Aufhebung des Gesetzes, kann diese auch bei der Ungültigkeit des Gesetzes nachträglich nicht mehr nach oben korrigiert werden.

2.3.3 Folgen bei Verstößen des Vermieters / Ordnungswidrigkeiten / Bußgelder

Verstößt der Vermieter vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in § 11 Abs. 1 MietenWoG Bln aufgezählten Mitwirkungs-, Auskunfts-, Mitteilungs- und Anzeigepflichten oder das Entgegennahme- und Forderungsverbot, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar. Gemäß § 11 Abs. 2 MietenWoG Bln können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Hinweis: Allein die Forderung oder Entgegennahme (d.h. auch der Zahlungseingang auf ein Konto des Vermieters) einer überhöhten Miete stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

3. Vorläufige Handlungsempfehlungen

- Zunächst muss im eigenen Immobilienbestand ermittelt werden, ob und welcher Wohnraum überhaupt in den Geltungsbereich des Gesetzes fällt.
- Ferner muss festgestellt werden, auf welchem Stand die Miete zum Stichtag (18.06.2019) „eingefroren“ ist.



- Anschließend müssen die für die Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände ermittelt werden.
- Sodann muss geprüft werden, ob und inwieweit bei Bestandsmietverhältnissen die vereinbarte Miete bzw. bei Neuvermietung die beabsichtigte Miete die Mietobergrenze überschreitet.
- Auf Basis dieser Informationen muss abgewogen und entschieden werden, welche Vorgehensweise im Einzelfall, insbesondere vor dem Hintergrund der evtl. Ungültigkeit des Gesetzes ratsam ist. Dabei ist im Besonderen zu entscheiden, welche Informationen man dem Bestandsmieter bzw. Mietinteressenten zur Verfügung stellen muss und ob dies in Kenntnis des Gesetzes tatsächlich erfolgt. Weiter ist zu überlegen, ob und inwieweit rechtliche Vorkehrungen getroffen werden, um den Teil der die Obergrenze des Gesetzes überschreitenden Miete bei Ungültigkeit des Gesetzes nachträglich vom Mieter fordern zu können. Denn nach den Regelungen des Gesetzes, muss dem Mieter der zu viel gezahlte Teil der Miete zurückerstattet werden.

4. Hinweis

Da dieses Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung erst vor Kurzem in Kraft getreten ist, existiert nahezu keine Rechtsprechung (siehe Ziffer 1.) sowie nur vereinzelt Literatur dazu. Unsere Empfehlungen stehen daher unter diesem Vorbehalt und sind nur vorläufiger und genereller Natur; wie mit solchen Angelegenheiten etwa befasste Gerichte entscheiden werden, können wir derzeit nicht einschätzen. Die Vorgehensweise muss in jedem Einzelfall eines Bestandsmietverhältnisses sowie einer Neuvermietung unter Abwägung der jeweiligen Chancen und Risiken geprüft werden.



Ihre Ansprechpartner:



Dr. Benjamin Riedel

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

- > Gewerbe- und Wohnraummietrecht
- > Immobilienrecht und Immobilien-Due Diligence
- > Maklerrecht
- > Allgemeines Zivil- und Wirtschaftsrecht

benjamin.riedel@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0

Fax: + 49 821 57058 - 153



Daniel Michl

Rechtsanwalt

- > Immobilienrecht und Immobilien-Due Diligence
- > Gewerbe- und Wohnraummietrecht
- > Allgemeines Zivil- und Wirtschaftsrecht

daniel.michl@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0

Fax: + 49 821 57058 - 153

Für Rückfragen zum Inhalt dieser Fachnachrichten und zu Ihrem richtigen Ansprechpartner in unserem Hause sowie für eine unverbindliche Kontaktaufnahme stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Sonntag & Partner

Bei Sonntag & Partner spielen viele Talente zusammen. An unseren süddeutschen Standorten sind wir bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und stehen unseren Mandanten aus dem gehobenen Mittelstand in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung mit über 290 Mitarbeitern ganzheitlich zur Seite.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der fachübergreifende und integrierte Beratungsansatz zielen auf eine präzise Lösungsentwicklung und Lösungsumsetzung – je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abgerundet wird unser Kanzleiprofil durch Family Office-Dienstleistungen, Vermögensbetreuung und IT Consulting.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>