



Der Mietendeckel in Berlin

Ein Überblick über dessen Anwendung

Rechtsgrundlage

□ Gesetzliche Grundlage:

- Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln).
- Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (AV-MietenWoG Bln)



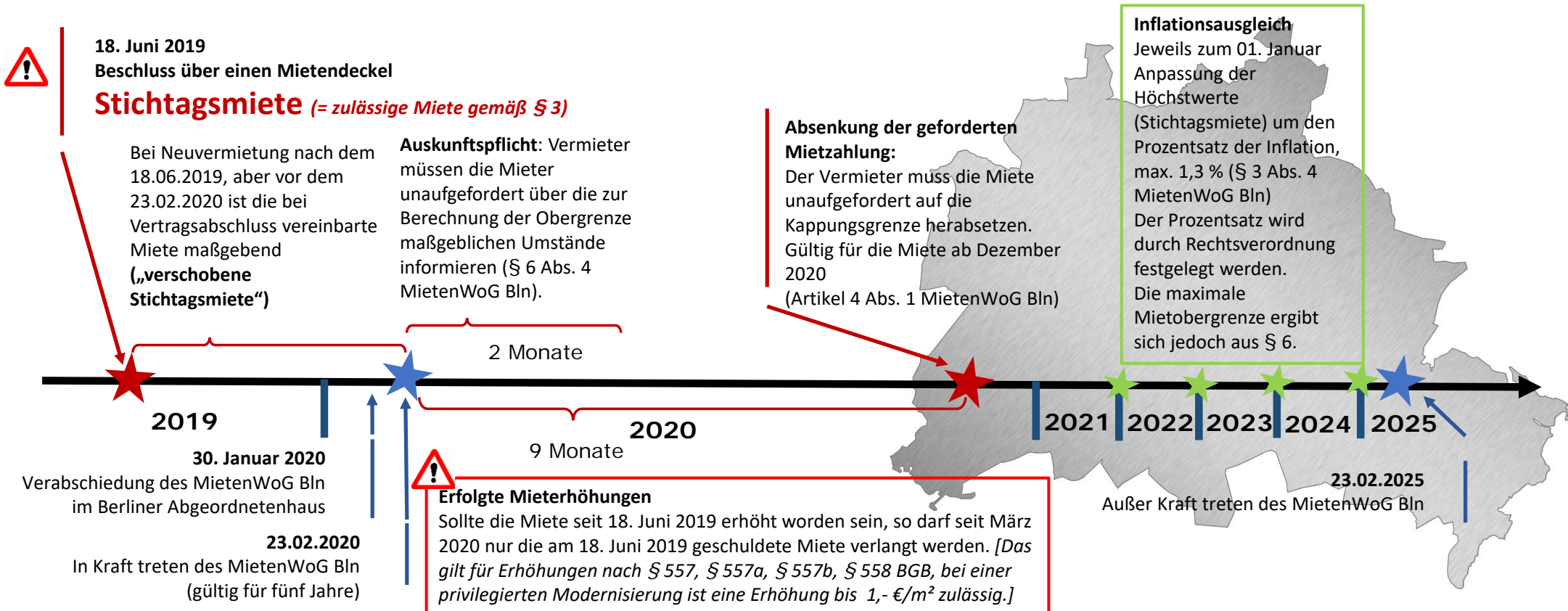
□ Im Internet

- <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/>
- <https://mietendeckel.berlin.de/>

Der Mietendeckel in Berlin

Ein Überblick

Zeitschiene



Anwendungsbereich

□ Das Gesetz gilt für:

- Wohnraum

□ Ausnahme:

- von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
- von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
- 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,
- von Wohnraum in einem Wohnheim
- von 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.



Praxis/ Kanzlei in Wohnung?

Wohnraum, der nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, fällt nicht unter das Gesetz.

Zwei parallele Systeme



Privates Recht

BGB

- **Es gelten:**
 - §§ 557 bis 561 (Mieterhöhung)
 - §§ 556 bis 555 (Mietpreisbremse)
- **Aber:**
 - Die maximale Höhe wird durch das MietenWoG Bln begrenzt.

1

Die Mieterhöhung wird gemäß BGB durchgeführt.



Öffentliches Recht

MietenWoG Bln

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse
- § 3 Mietenstopp
- § 4 Mietobergrenzen
- § 5 Überhöhte Mieten
- § 6 Mietentabelle
- § 7 Miete nach Modernisierung
- § 8 Härtefälle
- § 9 Mietzuschuss
- § 10 Rechtsbehelfe
- § 11 Ordnungswidrigkeiten

2

Dann wird aber nur der maximal nach dem MietenWoG Bln zulässige Betrag gefordert.

- **Beachte:** Der Vermieter kann alle Mieterhöhungen gemäß BGB durchführen, aber fordert während der Geltungsdauer des MietenWoG Bln nur die zulässige Miete.
- **Folge:**
 - Endet das Gesetz, soll die dann vereinbarte Miete gelten
 - Kippt das Gesetz, soll der Mieter die Miete ggf. nachzahlen müssen



Teilnichtigkeit

Wird eine Miete gefordert, die die Stichtagsmiete übersteigt, obwohl dies nicht genehmigt wurde, liegt eine Teilnichtigkeit (§ 134 BGB) in Bezug auf die Überschreitung vor.



Ordnungswidrigkeit

Ein Verstoß gegen das MietenWoG Bln stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

Zuständigkeiten

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

- Festlegung überhöhter Mieten

Investitionsbank Berlin

- Anzeigestelle für Modernisierungen
- Bearbeitung von Härtefällen
- Antragstelle für Mietzuschüsse



Bezirksamt

- Überwachung der Einhaltung des MietenWoG Bln
- Erlässt Verwaltungsakte zur Feststellung der Miethöhe



§ 2 MietenWoG Bln

Auskunftspflicht/ -recht:

- Mietern dürfen von der zuständigen Stelle Auskünfte über die zulässige Miete erteilt werden
- Mieter, Vermieter (sowie die für diese handelnde Personen) sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen
- Vermieter müssen jederzeit auf Verlangen des Mieters oder BZA Auskunft über die Stichtagsmiete geben

Bei Inkrafttreten des MietenWoG Bln bestehende Mietverhältnisse

- **Mietenstopp:** Es darf keine Miete gefordert werden, die über der am 18.06.2019 geschuldeten Miete (Stichtagsmiete/ zulässige Miete nach § 3) liegt.
 - Bei Staffel- oder Indexmiete gilt die am Stichtag geschuldete Miete.
 - Als Miete gilt die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge (§ 3 Abs. 5 MietenWoG Bln).
 - Auch ein Teilgewerbebeschluss fällt hierunter, sofern die Wohnnutzung im Mittelpunkt steht.
- **Absenkung:** Zum Dezember 2020 ist eine überhöhte Miete unaufgefordert auf den zulässigen Betrag herabzusetzen (Art. 4 Abs. 1 MietenWoG Bln).
- **Inflationsausgleich:** Ab 2022 kann jeweils zum 01. Januar eine Anpassung der Höchstwerte um den Prozentsatz der Inflation, max. 1,3 % vorgenommen werden (§ 3 Abs. 4 MietenWoG Bln).



Keine Vertragsänderung

Ein Anpassung des Mietvertrages ist nicht erforderlich. Es darf nur keine höhere Miete gefordert werden.



Problem: Bruttomiete

Wurde im Mietvertrag eine Bruttomiete vereinbart, ist bei Bedarf und auf Verlangen die Nettomiete zu benennen und die notwendigen Daten zu liefern.

Frage

Führt der Mietendeckel immer zu einer Senkung der Miete?

Antwort

Nein, nur wenn eine überhöhte Miete vorliegt?

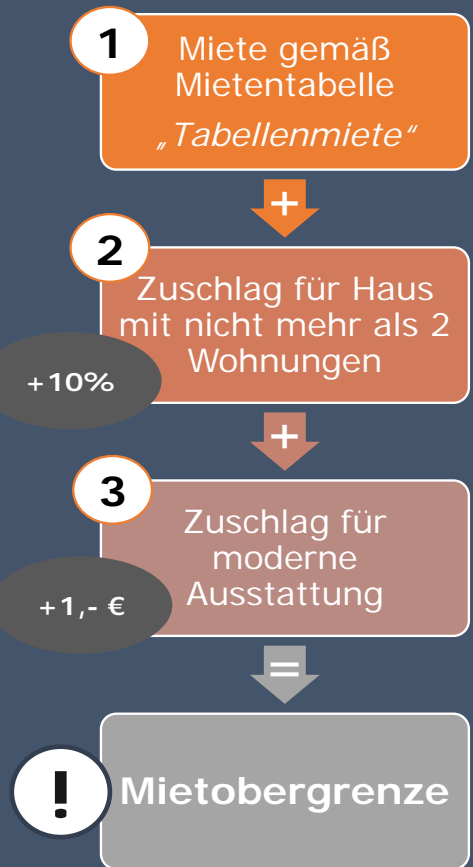
Der Mietendeckel in Berlin

Ein Überblick

§ 6 MietenWoG Bln

Mietentabelle

Mietobergrenze



Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro m ²
bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 €
bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 €
bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 €
1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 €
1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 €
1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 €
1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 €
1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 €
1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 €
1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 €
1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 €
2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 €

- Bei Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als **zwei Wohnungen**, erhöht sich die Mietobergrenze um einen Zuschlag von 10 %,
- Für Wohnungen mit **moderner Ausstattung** erhöht sich der Wert um 1,00 €. 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).

Hinweis: Diese Merkmale werden in den Ausführungsvorschriften konkretisiert.

! Preisanpassung
Die Tabellenwerte werden alle zwei Jahre der Reallohnentwicklung angepasst (§ 6 Abs. 5)

Die Mietwerte wurden aus dem Mietspiegel 2013 abgeleitet.
(Hier galt der Berliner Wohnungsmarkt noch als entspannt.)

Überhöhte Miete

- Eine Miete gilt als überhöhte Miete, wenn sie die nach Berücksichtigung der **Wohnlage** bestimmte Mietobergrenze (nach §§ 6 oder 7 Abs.1) um **mehr als 20% überschreitet**.
- Die Miete muss nicht herabgesetzt werden, wenn ein Härtefall vorliegt (§ 8 MietenWoG Bln).
- Die Herabsetzung muss nicht beantragt werden.
- Erfüllt die Wohnung nicht die Merkmale der Mietentabelle, dann gibt es für diese Wohnung keine Mietobergrenze und daher auch keine Absenkung, d.h., es bleibt bei der Stichtagsmiete.
- Die Durchsetzung des Verbotes überhöhter Mieten hängt nicht nur vom Mieter ab, d.h. dies kann auch vom BZA durchgesetzt werden



Absenkung der Miete

Ab Dezember 2020 sind überhöhte Mieten unaufgefordert herabzusetzen.

§ 5 MietenWoG Bln



Wohnlage	Auswirkung auf Mietobergrenze
einfach	-0,28 €/m ²
mittel	-0,09 €/m ²
gut	+0,74 €/m ²



Die Berücksichtigung der Wohnlage ist nur bei der Feststellung einer überhöhten Miete von Bedeutung.

Frage

Der Mietvertrag wurde nach dem 23.02.2020 abgeschlossen. Wird die Miete hier auch ab Dezember 2020 gesenkt?

Antwort

Nein, die Neuvertragsmiete musste bereits nach dem MietenWoG Bln bestimmt werden, sodass eine Absenkung nicht erfolgt.

Der Mietendeckel in Berlin

Ein Überblick

§ 5 MietenWoG Bln

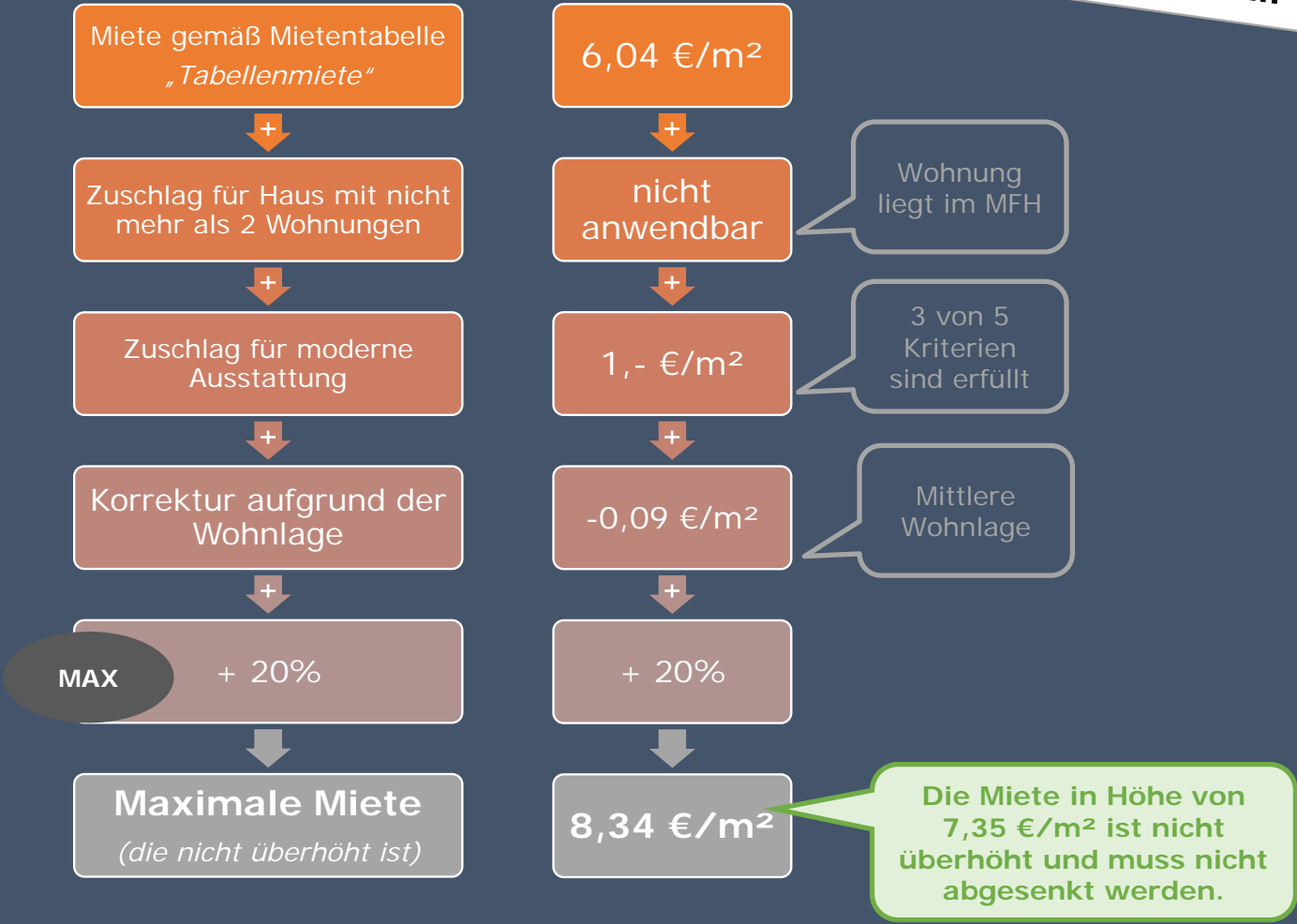
Überhöhte Miete

Fall

Die Bezugsfertigkeit der Wohnung war im Jahr 1975. Sie verfügt über Sammelheizung sowie Bad. Das Mehrfamilienhaus liegt in mittlerer Wohnlage. Die Miete wurde letztmalig zum 01.12.2018 auf 7,35 €/m² erhöht.

Die Wohnung verfügt über:

- schwellenlos erreichbaren Aufzug,
- Keine Einbauküche,
- hochwertige Sanitärausstattung,
- Parkett in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
- Energieverbrauchskennwert von als 150 kWh/ (m² a).



Modernisierungen

- **Privilegierte Modernisierungen** können im begrenzten Umfang mietenwirksam werden. Die umfasst folgende Modernisierungen:
 - zu der Vermietende aufgrund eines Gesetzes verpflichtet sind,
 - zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
 - zur Nutzung erneuerbarer Energien,
 - zur energetischen Fenstererneuerung,
 - zum Heizanlagen austausch mit Heizanlagenoptimierung,
 - zum Aufzugsanbau oder
 - zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau.
- Die Modernisierung ist der IBB anzuzeigen.
- **Wirkung:** Die zulässige Miete (Stichtagsmiete oder Mietobergrenze) erhöht sich um 1,- €/m²
 - Die gilt bei mehreren Modernisierungen als Gesamtbetrag.

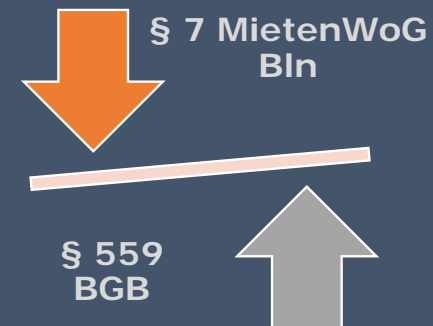
Frage

Kann die Miete nach einer privilegierten Modernisierung pauschal um 1,- €/m² erhöht werden?

Antwort

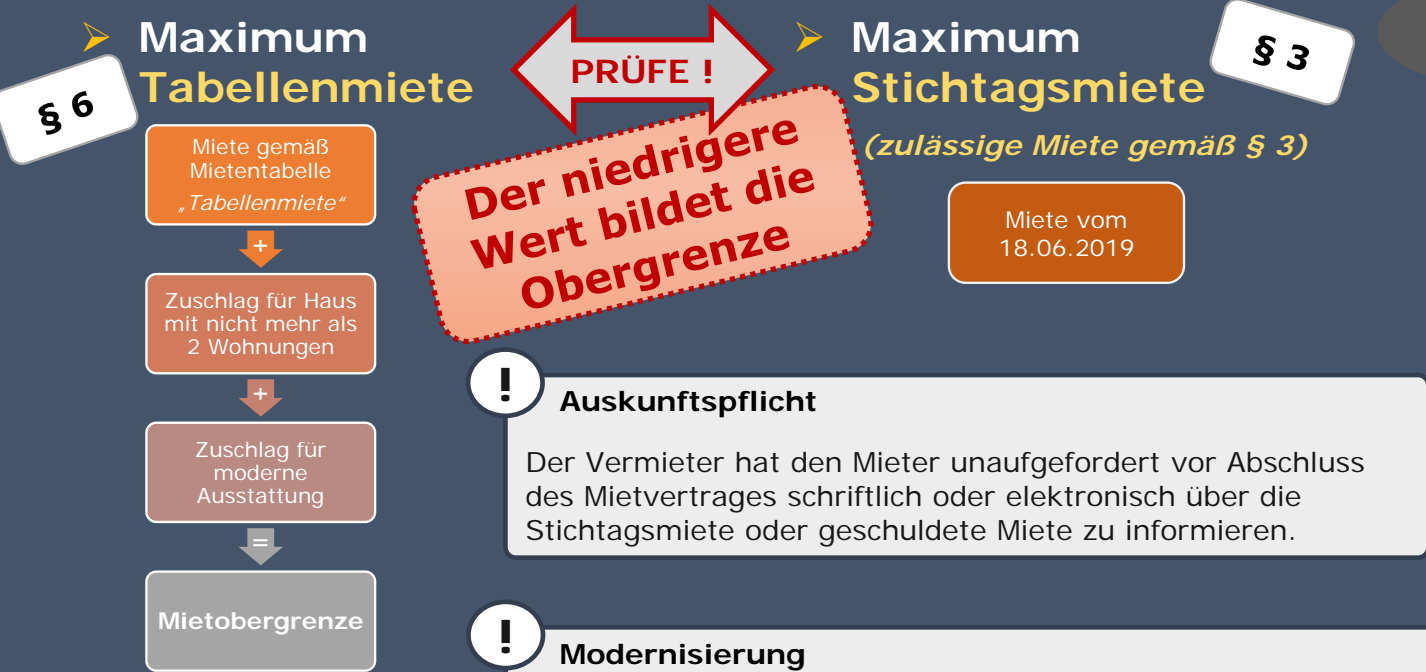
Nein, der Vermieter hat eine Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB durchzuführen. Darf dann aber nur eine Miete fordern, die maximal 1,- € über der sonst zulässigen Miete liegt (bspw. die Stichtagsmiete)

+1,- €



Vermietung nach Inkrafttreten des MietsWoG Bln

! Zwei Obergrenzen beachten



Sonderfall:

- Liegt die Miete unter 5,02 €/m² und weist die Wohnung **zwei** der folgenden Merkmale auf, erhöht sich die zulässige Neuvertragsmiete um 1,- €/m², darf aber nicht höher sein wie 5,02 €/m²

+1,- €

Max. 5,02 €

§ 6 Abs. 3

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

Härtefallregelung

- Auf Antrag kann eine höhere Miete genehmigt werden, sofern dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen, erforderlich ist.
- Eine unbillige Härte liegt vor, wenn die Beibehaltung der zulässigen Miete für den Vermieter zu
 - **Dauerhaften Verlusten** oder
 - *Die laufenden Aufwendungen übersteigen die Erträge für die Wirtschaftseinheit.*
 - Zu einer **Substanzgefährdung** führen würde
 - *Die Erträge aus der Wirtschaftseinheit sind nicht mehr für ihre Erhaltung ausreichend*
- Ansprechpartner ist die IBB



Mietzuschuss

- Wurde ein Härtefall für den Vermieter anerkannt, kann der Mieter einen Mietzuschuss bei der IBB beantragen



Nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters

Ein Härtefall ist nur möglich, wenn sein Eintritt nicht im Verantwortungsbereich des Vermietenden liegt.

Dies ist zum Beispiel der Fall:

- bei Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen,
- Ertragserwartungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen,
- Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen.

vom Vermietenden zu vertreten



Nur bei MietenWoG Bln

Eine Härtefallregelung kommt nur in Betracht, wenn die Ursache eines Härtefalls im MietenWoG liegt.

§ 9 MietenWoG Bln



Mietzuschuss

Max. in Höhe des die Mietobergrenze übersteigenden Betrages

Der Mietendeckel in Berlin

Ein Überblick über dessen Anwendung

Ihr Trainer Oliver Hennig

Video erstellt im Juli 2020

Dieses Werk wurde mit großer Sorgfalt erstellt, eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Bildquellen:



- Skyline Berlin: © eyetronic-fotolia.com

