

Der Berliner Mietendeckel

Roadmap für Vermieter

Stand: 4.2.2020

Am 30.1.2020 ist der Berliner Mietendeckel (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom Abgeordnetenhaus verabschiedet worden. Das Gesetz wird voraussichtlich am 21. oder 28. Februar verkündet werden und dann am folgenden Tag in Kraft treten.

Was müssen Sie bis wann unternehmen?

1. Sofort

1.1. Abschluss eines neuen Mietvertrages

Wenn der Abschluss eines neuen Mietvertrages ansteht, etwa wegen eines Mieterwechsels, sollte dies unbedingt auf die Zeit vor dem Inkrafttreten des Gesetzes vorgezogen werden. Denn die in diesem Vertrag vereinbarte Miete ist geschützt und kann auch nach dem Inkrafttreten des Gesetzes gefordert werden.

1.2. Beschränkung der Mietzahlung

Keine Mieterhöhung seit dem 18.6.2019

Wenn Sie die Miete nach dem 18.6.2019 nicht erhöht haben, müssen Sie nichts veranlassen. Die Miete kann weiterhin gefordert werden.

Mieterhöhung nach dem 18.6.2019

Wenn Sie die Miete nach dem 18.6.2019 erhöht haben, dürfen Sie die Miete ab März 2020 nur in der Höhe fordern und entgegennehmen, die am 18.6.2019 vereinbart war. Die Vereinbarung über die Mieterhöhung bleibt bestehen. Nur die Zahlung wird herabgesetzt.

Es handelt sich insbesondere um folgende Fälle:

- Anhebung der Miete gem. § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete und Zustimmung des Mieters nach dem 18.6.2019,
- Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB, (Wenn Sie die Maßnahmen nach dem 18.6.2019 durchgeführt haben, kann die erhöhte Miete weiterhin gefordert werden, soweit die Erhöhung 1 EURO/m² nicht übersteigt.)
- Staffelmieten
- Indexmieten.

Bei Staffel- und Indexmieten ist die am 18.6.2019 geschuldete Miete maßgeblich.

Hat der Mieter eine **Einziehungsermächtigung/SEPA Lastschriftzug** erteilt und ziehen Sie die Miete im Wege einer Lastschrift ein, müssen Sie den Betrag entsprechend herabsetzen.

Wenn der **Mieter die Miete überweist**, müssen Sie ihn darüber informieren, dass die Miete ab März 2020 nur noch in der Höhe zu zahlen ist, die für den Monat Juni 2019 vereinbart war. Keinesfalls sollten Sie die vereinbarte Miete herabsetzen. Denn das Gesetz verlangt nur die Beschränkung der Zahlung der erhöhten Miete. Die Information können Sie dem Mieter in jeder Form übermitteln. Eine förmliche Zustellung ist nicht erforderlich. Eine bloß mündliche Mitteilung ist jedoch nicht ratsam, weil Sie diese nicht beweisen können. Verfügen Sie über die E-Mail Adresse des Mieters können Sie ihm die Information per E-Mail übermitteln. Anderenfalls empfiehlt es sich, einen Brief per Post zu senden oder zusammen mit einem Zeugen die Briefe in die Hausbriefkästen der Mieter einzuwerfen. Zur Beweissicherung sollten Sie in diesem Fall eine Liste der Mieter anfertigen, den Namen des Mieters bei Einwurf des Schreibens abhaken und die Liste anschließend zusammen mit dem Zeugen unterschreiben.

Wahrscheinlich werden einige Mieter die Miete trotz Ihres Schreibens in der bisherigen Höhe überweisen. Ob Sie verpflichtet sind, den überzahlten Betrag zurück zu überweisen, ist derzeit noch nicht geklärt. Möglicherweise reicht es aus, wenn Sie den Betrag nicht als gezahlte Miete verbuchen, sondern als Sicherheitsleistung für eine etwaige Nachforderung der Miete. Wenn Sie nachweisen können, dass Sie den Mieter über die Einschränkung der Zahlungspflicht informiert haben, begehnen Sie jedenfalls keine Ordnungswidrigkeit, weil Sie den Mieter nicht daran hindern können, Ihnen den vereinbarten Betrag zu überweisen.

2. Vermietung nach dem Inkrafttreten des Berliner MietenWoG

Wenn Sie nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln einen neuen Mietvertrag abschließen, unterliegt die Höhe der zu zahlenden Miete gem. § 4 MietenWoG zwei Begrenzungen. Die Miete darf die Tabellenmiete des § 6 und die am 18.6.2019 geltende Stichtagsmiete nicht überschreiten. Es ist also der niedrigere der beiden Werte maßgeblich. Haben Sie die Wohnung nach dem 18.6.2019 modernisiert und mindestens eine der nach § 7 MietenWoG Bln „privilegierten“ Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, erhöht sich die Tabellenmiete des § 6 um die Mieterhöhung nach § 559, höchstens aber um 1 EURO/m².

Wenn Sie erreichen wollen, dass Sie bei einer Aufhebung des MietenWoG durch das BVerfG rückwirkend die volle Miete verlangen können, sollten Sie bei der Vereinbarung der Miethöhe die Vorschrift des § 4 unberücksichtigt lassen und lediglich die Grenzen des BGB und des § 5 WiStG beachten. Ob die Mietpreisbremse in Berlin ordnungsgemäß bekanntgegeben wurde, wird der BGH demnächst in einem bereits anhängigen Verfahren entscheiden. Nur den vom Mieter zu zahlenden Betrag müssen Sie auf die nach § 4 MietenWoG zulässige Höhe begrenzen. Der Betrag, den der Mieter zahlen muss, darf nicht höher sein als die Stichtagsmiete bzw. die Tabellenmiete gem. § 6. Maßgeblich ist der niedrigere dieser beiden Werte. Haben Sie eine Modernisierung i.S. des § 7 durchgeführt, erhöhen sich diese Werte um bis zu 1 EURO/m². Dies können Sie gefahrlos tun, weil nach § 11 Nr. 4 Berliner MietenWoG eine Ordnungswidrigkeit nur vorliegt, wenn sie eine über der Mietobergrenze liegende Miete fordern oder entgegennehmen.

Außerdem müssen Sie dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrages die am 18.6.2019 geltende Stichtagsmiete und die Mietobergrenze nach den §§ 6 und 7 MietenWoG mitteilen. In diesem Fall ist der Wert der Mietobergrenze zu benennen. Diese Information müssen Sie vor Unterzeichnung des

Mietvertrages geben, am besten in dem Mietvertrag selbst. Auf Verlangen müssen Sie diese Auskunft auch der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung geben. Wenn Sie die Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilen, begehen sie nach § 11 Nr. 3 MietenWoG Bln eine Ordnungswidrigkeit.

3. Bis Mitte / Ende April 2020

Innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln, also bis Mitte/Ende April, müssen Sie Ihre Mieter gem. § 6 Abs. 4 MietenWoG Bln unaufgefordert über die Tatsachen informieren, die zur Berechnung der Mietobergrenze erforderlich sind. Dies sind:

- Baujahr (der Wohnung),
- ob die Wohnung über eine Sammelheizung und/oder ein Bad verfügt,
- ob sie in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen liegt und
- ob sie über eine moderne Ausstattung i.S. des § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln verfügt.

Sie müssen die Mietobergrenze nicht berechnen und keinen bestimmten Betrag nennen.

Es genügt die Mitteilung, **ob** die Wohnung über eine moderne Ausstattung verfügt. Die dafür maßgeblichen Merkmale müssen nicht dargelegt werden.

Wenn Sie seit dem 18.6.2019 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und deswegen die Miete gem. § 559 BGB erhöht haben, müssen Sie auch dies dem Mieter mitteilen. In diesem Fall müssen Sie mitteilen, um wieviel Sie die Miete erhöht haben, weil sich die Mietobergrenze um die Mieterhöhung, höchstens aber um 1 EURO/m² erhöht.

Damit der Mieter nachprüfen kann, ob seine ,Wohnung eine moderne Ausstattung hat, können Sie ihm die in § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln aufgeführten Merkmale benennen:

Eine moderne Ausstattung liegt gemäß § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln vor, wenn der Wohnraum mindestens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

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

Wenn diese Merkmale für sämtliche Wohnungen eines Hauses gleich sind, könnten Sie die Mitteilung auch durch Aushang im Treppenhaus bekannt machen. Ob dies empfehlenswert ist, können Sie selbst am besten entscheiden. Wenn die Merkmale für einzelne Wohnungen abweichen, müssen Sie diese dem Mieter individuell bekanntgeben. Auch hier ist eine Bekanntgabe per E-Mail zulässig.

4. Modernisierung

Aufgrund des Berliner MietenWoG ist nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eigentlich jede Erhöhung der Miete verboten. Um bei Modernisierungen zumindest eine kleine Mieterhöhung nach § 559 BGB zu ermöglichen, hat der Berliner Gesetzgeber in § 7 geregelt, dass sich die Stichtagsmiete (§ 3

MietenWoG) und die Tabellenmiete (§ 6 MietenWoG) um 1 EURO/m² erhöhen, wenn folgende Maßnahmen durchgeführt worden sind.

Modernisierungsmaßnahmen,

- 1. zu denen der Vermieter aufgrund eines Gesetzes verpflichtet ist,*
- 2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,*
- 3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,*
- 4. zur energetischen Fenstererneuerung,*
- 5. zum Heizanlagen austausch mit Heizanlagenoptimierung,*
- 6. zum Aufzugsanbau oder*
- 7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau.*

Mehrfache Modernisierungsmaßnahmen während der Geltung des MietenWoG führen insgesamt nur zu der Erhöhung um 1 EURO/m². Im Ergebnis darf die Miete gemäß § 559 BGB nur um höchstens 1 EURO/m² erhöht werden.

Die Mieterhöhung muss der Vermieter der Investitionsbank Berlin elektronisch oder schriftlich anzeigen. Am einfachsten geschieht dies durch Übersendung einer Kopie der Modernisierungsankündigung, aus der sich auch die künftige Miethöhe ergibt.

Ist die Modernisierungsmaßnahme zwischen dem 18.6.2019 und dem Inkrafttreten des Gesetzes durchgeführt worden, muss die Anzeige an die IBB innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes erfolgen.

5. Im November 2020 (Absenkung)

Neun Monate nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln wird auch die Regelung über eine Absenkung der Miete in Kraft treten. Dies wird voraussichtlich Mitte/Ende November 2020 sein. Die ab Dezember 2020 zu zahlende Miete muss der Vermieter von sich aus und unaufgefordert auf die sog. Kappungsgrenze absenken. Dies betrifft nicht die vereinbarte Miete, sondern nur den Zahlbetrag. Die Kappungsgrenze ist nach § 5 Abs. 1 MietenWoG Bln in der Weise zu berechnen, dass die Mietobergrenze zunächst um einen Zu- oder Abschlag je nach der Wohnlage zu korrigieren und dann um 20 Prozent zu erhöhen ist. Da die Wohnlage erst noch von der Senatsverwaltung festgelegt wird, kann man die Kappungsgrenze derzeit noch nicht errechnen. Insofern sollten Sie daher derzeit noch nichts veranlassen und die Verordnung abwarten.