MALMENDIER LEGAL

Fact Sheet: Berliner Mietendeckel

- Das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Berlin)" wurde vom Abgeordnetenhaus von Berlin am 30. Januar 2020 beschlossen.

- Das Gesetz wird am 23. Februar 2020, einen Tag nach seiner Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Berlin, in Kraft treten.

Anwendungsbereich

Das Gesetz gilt für alle Wohnraummietverhältnisse, die im Land Berlin bestehen und künftig begründet werden. Ausgenommen sind nur

- Wohnungen, die ab dem 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig wurden,

- Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

- dauerhaft unbewohnbare sowie unbewohnte ehemalige Wohnungen, die mit einem Aufwand wieder bewohnbar gemacht werden, der einem Neubau entspricht,

- Wohnheime und Wohnungen, die durch Träger zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf gemietet oder vermietet wird,

- Wohnungen, für die Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und die einer Mietpreisbindung unterliegen.

Malmendier Legal
Kurfürstendamm 213
10719 Berlin
T +49 (30) 59 00 30 4-0
F +49 (30) 59 00 30 4-48
www.malmendier-legal.com

Mietenstopp

- Alle Nettokaltmieten in Berlin (einschließlich etwaiger Zuschläge für Mobiliar und Ausstattung) dürfen innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nicht erhöht werden. Dieser Zeitraum beginnt rückwirkend zum 18. Juni 2019 zu laufen; die Mieten werden auf den Stand dieses Tages eingefroren. Das gilt auch für Staffel- und Indexmieten.

- Bei zuvor bereits vermieteten Wohnungen darf bei Wiedervermietung höchstens die im vorigen Mietverhältnis vereinbarte Miethöhe verlangt werden, höchstens aber bis zu den im Gesetz festgelegten Mietobergrenzen (siehe nächster Abschnitt „Mietobergrenzen").

- Eine Ausnahme von dieser Regelung besteht dann, wenn die danach zulässige Miete weniger als EUR 5,02 pro Quadratmeter monatlich betragen würde und die Wohnung mindestens zwei Merkmale einer modernen Ausstattung aufweist (siehe nächster Abschnitt „Mietobergrenzen"). Dann darf für diese Wohnung bei Wiedervermietung die Miete um einen Euro pro Quadratmeter monatlich erhöht werden, höchstens jedoch auf EUR 5,02.

- Ab dem 1. Januar 2022 besteht ein Erhöhungsrecht um den Prozentsatz der seit dem Stichtag 18. Juni 2019 eingetretenen Inflation, höchstens um 1,3 Prozent. Die Mietobergrenze darf nicht überschritten werden.

Mietobergrenzen

- Die Berliner Wohnungen werden in zwölf Kategorien eingeteilt und für diese gelten jeweilige Mietobergrenzen (siehe Tabelle im Anhang). Die Kategorien richten sich nach erstmaliger Bezugsfertigkeit der Wohnung sowie ihrer Ausstattung. Die Mietobergrenzen reichen von EUR 3,92 bis EUR 9,80 pro Quadratmeter und Monat.

- Liegt eine Wohnung in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze um einen Zuschlag von zehn Prozent.

- Die Mietobergrenze erhöht sich um einen Euro pro Quadratmeter und Monat, wenn die Wohnung mindestens drei der folgenden fünf Merkmale einer modernen Ausstattung aufweist:

    - schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,

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

Rechte der Mieter

- Ab neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes (also ab dem 23. November 2020) haben Mieter einen Anspruch auf Reduzierung der nach diesem Gesetz überhöhten Mieten bzw. müssen diese nicht mehr zahlen. Ihre diesbezüglichen Ansprüche müssen sie selbst gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

- Als überhöht wird eine Miete dann angesehen, wenn sie die zulässige Mietobergrenze um zwanzig Prozent übersteigt. Dabei wiederum wird die Wohnlage berücksichtigt. Bei einfachen Wohnlagen sind EUR 0,28 und bei mittleren Wohnlagen EUR 0,09 von der Obergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind EUR 0,74 auf die Mietobergrenze aufzuschlagen. Die Wohnlagezuordnung wird durch Rechtsverordnung festgelegt werden.

- Bei Neu- oder Wiedervermietungen wird die Wohnlage nicht berücksichtigt, auch gilt dann nicht der Toleranzaufschlag von bis zu 20 Prozent.

Pflichten der Vermieter

- Vermieter müssen ihren Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes und immer vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der jeweils geltenden Mietobergrenze maßgeblichen Umstände mitteilen.

- Außerdem sind Vermieter verpflichtet, den Mietern bei Neuvermietung oder auf Anforderung von Mietern oder des Bezirksamts die zum Stichtag 18. Juni 2019 geltende bzw. die zuletzt vereinbarte Miete mitzuteilen. Den zuständigen Behörden müssen Vermieter auf Verlangen alle erforderlichen Auskünfte erteilen und Unterlagen vorlegen.

- Verstöße gegen das Gesetz stellen Ordnungswidrigkeiten dar und können mit Geldbußen von bis zu EUR 500.000,00 geahndet werden. Einen solchen Verstoß stellt es insbesondere auch dar, wenn der Vermieter die gesetzlichen Informationspflichten nicht einhält.

Zulässige Mieterhöhungen nach Modernisierungen

- Modernisierungen sind nur dann umlagefähig, wenn die Miete sich dadurch nicht um mehr als einen Euro pro Quadratmeter und Monat erhöht, die Mietobergrenze zugleich um nicht mehr als einen Euro überschritten wird und die Modernisierung einer der folgenden Fallgruppen zuzuordnen ist:

  - gesetzliche Verpflichtung des Vermieters,
  - Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
  - Nutzung erneuerbarer Energien,
  - energetische Fenstererneuerung,
  - Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung,
  - Aufzugsanbau,
  - Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau.

- Andere Modernisierungskosten sind nicht auf die Miete umlegbar. Der Berliner Senat wird für darüber hinausgehende Modernisierungskosten von bis zu maximal einem weiteren Euro pro Quadratmeter und Monat Förderprogramme zur Verfügung stellen.

Zulässige Mieterhöhungen in Härtefällen

- Vermieter können in Härtefällen Antrag auf Genehmigung einer angemessenen Mieterhöhung stellen (zuständig ist die Investitionsbank Berlin). Die Erhöhung muss aus Gründen erforderlich sein, die nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen (z.B. nicht Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen etc.)

- Eine unbillige Härte liegt insbesondere dann vor, wenn die Beibehaltung der nach dem Gesetz zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde.

- Ein Verlust ist nach dem Gesetz gegeben, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit übersteigen.

- Eine Substanzgefährdung ist gegeben, wenn Erträge aus der Wirtschaftseinheit für ihre Erhaltung nicht mehr ausreichen. Eine Wirtschaftseinheit ist eine einzelne Wohnung, wenn an dieser Wohnungseigentum besteht, ein Gebäude oder mehrere Wohnungen oder Gebäude, wenn diese gemeinsam bewirtschaftet werden und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.

- Wenn eine Überschreitung der Mietobergrenze genehmigt wird, kann der betroffene Mieter wiederum einen entsprechenden Mietzuschuss bei der Investitionsbank Berlin beantragen.

Tabelle Mietobergrenzen

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro m²
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	EUR 6,45
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	EUR 5,00
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	EUR 3,92
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	EUR 6,27
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	EUR 5,22
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	EUR 4,59
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	EUR 6,08
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	EUR 5,62
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	EUR 5,95
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	EUR 6,04
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	EUR 8,13
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	EUR 9,80

Dieses MALMENDIER LEGAL Fact Sheet stellt lediglich eine allgemeine Information dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich hierbei um keinen Rechtsrat und es kann einen solchen auch nicht ersetzen.