

Update Berliner Mietendeckel – „KNAUTHE FAQ“

In unserer Serie zum Berliner Mietendeckel setzen wir uns mit aktuellen Fragen zum Berliner Mietendeckel auseinander. Der aktuelle Gesetzesentwurf wirft zahlreiche Fragen auf und schafft bei Mietern und Vermietern gleichermaßen erhebliche Unsicherheit.

In diesem Beitrag stellen wir im Rahmen eines „KNAUTHE FAQ“ eine Reihe von Fragen zusammen, die uns unsere Mandanten im Zusammenhang mit dem Berliner Mietendeckel aktuell häufig stellen und geben kurze Antworten auf die brennenden Fragen.

Die folgenden Ausführungen basieren auf dem Gesetzesentwurf mit Stand vom 22. Oktober 2019. Die Antworten geben unsere persönliche Auffassung zur Auslegung des Gesetzesentwurfs wieder.

1. Zum Anwendungsbereich des Mietendeckels

- ***Ist meine Wohnung vom Mietendeckel überhaupt betroffen?***

Der Mietendeckel gilt in Berlin für sämtliche Mietverhältnisse über Wohnraum. Ausgenommen hiervon sind Mietverhältnisse über öffentlich geförderten Wohnraum, Wohnraum, der ab dem 01.01.2014 erstmalig bezugsfertig wurde (im Wesentlichen Neubauten), über Wohnraum in Wohnheimen und Wohnungen anerkannter öffentlicher Träger.

- ***Was bedeutet „erstmalig bezugsfertig“?***

Der Begriff ist gesetzlich nicht definiert. Wir verstehen darunter die erstmalige öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Nutzung der Räume zu Wohnzwecken, d. h., Voraussetzung ist nicht nur die Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung, sondern auch Fertigstellung der Baumaßnahme und Fertigstellungsanzeige bzw. Anzeige der Nutzungsaufnahme an die zuständige Behörde.

- ***Sind möblierte Wohnungen ausgenommen?***

Nein. Eine Ausnahme für möblierte Wohnungen ist nicht vorgesehen. Im Gegenteil: Das Gesetz definiert den Begriff „Miete“ als „Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände“.

- ***Kann ich den Mietendeckel durch Vereinbarung ausschließen?***

Nein. Der Mietendeckel gilt unabhängig von der Vereinbarung der Parteien, eine Umgehung soll ausgeschlossen werden.

- ***Welche rechtliche Besonderheit hat der Berliner Mietendeckel?***

Der Mietendeckel enthält Regelungen zum Mietpreisrecht, ist aber nicht zi-

vilrechtlich, sondern öffentlich-rechtlich ausgestaltet. Von der Rechtsnatur handelt es sich um Sicherheits- und Ordnungsrecht (sog. Polizeirecht).

- **Der Mietendeckel ist noch nicht in Kraft – muss ich jetzt schon etwas tun?**

Solange der Mietendeckel noch nicht in Kraft getreten ist, *müssen* Sie nicht tätig werden. Sie *können* aber eine Reihe von Maßnahmen treffen, um sich auf die anstehende Änderung der Gesetzlage vorzubereiten. Wir beraten Sie hierzu gern.

2. Laufende Mietverhältnisse

- **Was bedeutet der Mietenstopp?**

Der Mietenstopp bedeutet, dass die zum 18.06.2019 (Stichtag) wirksam vereinbarten Mieten eingefroren werden. War der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet, ist die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag maßgebend (Altmiete).

- **Welche Miete ist nach dem Mietendeckel bei laufenden Mietverhältnissen zulässig?**

Zulässig ist die Stichtagsmiete, also die Miete, die zum 18.06.2019 wirksam vereinbart war. Diese Stichtagsmiete steht jedoch unter dem Vorbehalt der Kappung einer überhöhten Miete auf Antrag des Mieters.

- **Was ist mit Staffelmieten oder Indexmieten, die bereits vor dem 18.06.2019 vertraglich vereinbart waren?**

Auch Mieterhöhungen aufgrund von Staffelmieten (§ 557a BGB) oder Indexmieten (§ 557b BGB) sind nach dem 18.06.2019 unzulässig.

- **Werden Mietminderungen bei der Berechnung der Stichtagsmiete berücksichtigt?**

Nein. Mietminderungen bleiben nach dem Gesetz unberücksichtigt.

- **Ist es bereits verboten, nach dem 18.06.2019 eine Mieterhöhung zu verlangen, obwohl der Mietendeckel noch nicht in Kraft ist?**

Nein. Wenn die allgemeinen Voraussetzungen der Mieterhöhung vorliegen, können Vermieter auch eine Mieterhöhung verlangen. Eine solche Mieterhöhung wäre dann auch grundsätzlich wirksam. Denn der Mietendeckel verbietet Mieterhöhungen erst ab seinem Inkrafttreten. Damit ist nicht vor Januar/Februar 2020 zu rechnen.

- **Wenn der Mieter in einem solchen Fall eine erhöhte Miete zahlt und der Mietendeckel anschließend in Kraft tritt, darf ich als Vermieter untätig bleiben oder muss ich dem Mieter das Geld sofort zurückzahlen?**

Nach unserer Auslegung findet sich im Gesetzesentwurf keine Stütze dafür, dass eine vor Inkrafttreten des Mietendeckels gezahlte erhöhte Miete zurückzuzahlen wäre. Für den Zeitraum nach Inkrafttreten des Mietendeckels ist dies nicht ganz einfach zu beantworten, da das Gesetz hierzu keine Regelung trifft. Aber nach unserem Verständnis spricht viel dafür, dass man als Vermieter nicht aktiv werden muss. Der Vermieter darf die erhöhte Miete lediglich nicht aktiv vom Mieter fordern.

- **Müssen Vermieter den Mieter ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Mieter eine „überhöhte“ Miete zahlt?**

Nein. Das würde die Informationspflichten überspannen. Vermieter

müssen unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Umstände mitteilen, die für die Berechnung der Mietobergrenze relevant sind. Nach Aufforderung muss der Vermieter auch Auskunft über die Höhe der Stichtagsmiete zum 18.06.2019 geben.

- **Wann kann der Mieter die Miete „kappen“?**

Auf Antrag des Mieters kann die Senatsverwaltung „überhöhte“ Mieten „kappen“. Eine Miete ist in diesem Sinne überhöht, wenn die Obergrenze, unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen für die Wohnlage, um mehr als 20 % überschritten wird (Kappungsgrenze).

- **Wie funktioniert die Kappung „überhöhter“ Mieten?**

Der Mieter muss hierzu bei der zuständigen Senatsverwaltung einen Antrag auf Kappung der Miete stellen. Der Mieter kann der Senatsverwaltung die erforderlichen Informationen zur Ermittlung der Mietobergrenze zur Verfügung stellen, andernfalls kann sie diese Informationen auch selbst vom Vermieter anfordern, der diese zur Verfügung stellen muss. Ist der Antrag begründet, wird die Behörde einen Verwaltungsakt erlassen, mit dem die Miete auf die Kappungsgrenze gekappt wird. Die Kappung wird dann zum Folgemonat der Antragstellung wirksam. Von dieser Kappungsregelung kann aber erst 9 Monate nach Inkrafttreten des Mietendeckels Gebrauch gemacht werden. Nicht geklärt ist die Frage, ob Mieter möglicherweise schon mit Inkrafttreten des

Mietendeckels aber noch vor Inkrafttreten der Kappungsregelung einen Antrag stellen können.

- **Wie wird die Wohnlage berücksichtigt?**

Die Wohnlage wird nur bei der Kappung überhöhter Mieten relevant. Nach der gesetzlichen Regelung sollen von den Mietobergrenzen bei einfachen Wohnlagen 0,28 EUR und bei mittleren Wohnlagen 0,09 EUR abziehen seien. Bei guten Wohnlagen sollen 0,74 EUR auf die Mietobergrenze aufgeschlagen werden. Die Wohnlagenzuordnung soll durch eine Rechtsverordnung erfolgen, die bis jetzt noch nicht im Entwurf vorliegt. Möglicherweise wird man sich hier an der Wohnlagenzuordnung gemäß dem Mietspiegel orientieren.

- **Werden das Einkommen oder die Größe der Wohnung bei der Ermittlung der zulässigen Miete berücksichtigt?**

Nein. Dies wurde zwar in der Vergangenheit diskutiert, ist jedoch im aktuellen Entwurf nicht berücksichtigt.

- **Sieht das Gesetz eine Art Wertsicherung vor?**

Ab dem 01.01.2022 ist ein Inflationsausgleich für die Stichtagsmiete vorgesehen, der jedoch 1,3% nicht überschreiten und nur gelten soll, soweit durch die Anpassung die Mietobergrenze nicht überschritten wird. Auch die Mietobergrenzen können nach Ablauf von zwei Jahren an die „Reallohnentwicklung“ angepasst werden. Die Regelungen sind jedoch alles andere als klar formuliert, sollen durch Rechtsverordnung umgesetzt

werden und werden mit einer marktüblichen Wertsicherung nicht vergleichbar sein.

3. Wiedervermietung

- **Welche Miete kann ich verlangen, wenn ich eine Wohnung nach Inkrafttreten des Mietendeckels wieder vermieten will?**

Im Falle einer Wiedervermietung darf die vereinbarte Miete weder die Stichtagsmiete noch die Mietobergrenze übersteigen. Wenn die Stichtagsmiete über der Mietobergrenze lag, kann der Vermieter nach einer Kündigung nur noch eine geringere Miete als zuvor verlangen (bis zur Mietobergrenze). Betrug die letzte monatliche Miete weniger als 5,02 EUR pro m² und weist die Wohnung eine moderne Ausstattung auf, kann die Miete bei Wiedervermietung um 1,00 EUR, höchstens jedoch auf 5,02 EUR, erhöht werden.

- **Wie wird die Mietobergrenze ermittelt?**

Maßgeblich für die Ermittlung der Mietobergrenze sind das Datum der erstmaligen Bezugsfertigkeit, die Ausstattung (mit/ohne Sammelheizung und mit/ohne Bad), sowie das Vorliegen von Merkmalen einer „modernen Ausstattung“. § 5 des Mietendeckels sieht hierfür eine Mietentabelle mit den zulässigen Höchstwerten vor.

- **Was ist nach dem Gesetz mit „moderner Ausstattung“ der Wohnung gemeint?**

Eine moderne Ausstattung führt dazu, dass sich die Obergrenze aus der Mietentabelle des § 5 um 1,00 EUR erhöht, wenn die Wohnung mindestens drei der folgenden Merkmale aufweist: (1) schwellenlos von der Wohnung und

vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug, (2) Einbauküche, (3) hochwertige Sanitärausstattung, (4) hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Räume, (5) Energieverbrauchs-kennwert weniger als 120 kWh(m²a).

- **Worüber muss ich den Mieter bei Abschluss des Mietvertrags informieren?**

Vermieter müssen den Mietern künftig vor Abschluss des Mietvertrags die zum Stichtag geschuldete bzw. die zum Ende der letzten Vermietung geschuldete Miete mitteilen. Ein Verstoß gegen diese Pflicht begründet eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden kann.

4. Modernisierung

- **Ist es gesetzlich noch erlaubt, Modernisierungen von Wohnungen durchzuführen?**

Ja. Der Mietendeckel regelt nur die Zulässigkeit der Umlage der Modernisierungskosten.

- **Welche Modernisierungsmaßnahmen kann ich umlegen?**

Umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen sind ausschließlich solche: (1) aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung, (2) zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschosdecke oder des Daches, (3) zur Nutzung erneuerbarer Energien, (4) zur energetischen Fenstererneuerung, (5) zum Heizanlagen-tausch, (6) zum Aufzugsanbau oder (7) zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau.

- ***In welcher Höhe kann ich die Kosten künftig auf den Mieter umlegen?***

Jede beabsichtigte Kostenumlage muss bei der Investitionsbank Berlin angezeigt werden. Modernisierungskosten können nur bis zu einem Betrag in Höhe von 1,00 EUR pro m² und soweit hierdurch die Mietobergrenze um nicht mehr als 1,00 EUR pro m² überschritten wird auf den Mieter umgelegt werden. Mehrfache Umlagen in Höhe von 1,00 EUR pro m² sind nicht zulässig – mehrere Maßnahmen dürfen insgesamt nur in Höhe von 1,00 EUR pro m² umgelegt werden.

- ***Gibt es hiervon Ausnahmen oder einen Ausgleich?***

In dem Gesetzesentwurf wird die Absicht bekundet, Modernisierungskosten bis zu einem weiteren Euro pro m² über besondere Förderprogramme zu unterstützen. Genauer hierzu ist nicht bekannt, insbesondere nicht, was die Kriterien für die Förderfähigkeit sind und welches Budget zur Verfügung steht.

5. Handlungsbedarf ab Inkrafttreten

- ***Wie kann ich mich gegen den Mietendeckel als Vermieter wehren?***

Als Vermieter haben Sie mehrere Handlungsmöglichkeiten: sowohl zivilrechtlich als auch öffentlich-rechtlich. Wichtig ist aus unserer Sicht zunächst, dass Sie sich nicht ordnungswidrig verhalten, da Ihnen sonst empfindliche Strafen drohen. Darüber, welche Option in Ihrem konkreten Fall zweckmäßig ist, beraten wir Sie gern.

- ***Welche Eingriffsbefugnisse haben die Behörden?***

Die Eingriffsbefugnisse der Behörden sind vielfältig. Sie können jede Maßnahme treffen, die zur Umsetzung des Mietendeckels erforderlich ist (sog. Generalklausel). Diese Maßnahmen können die Behörden mit verwaltungsrechtlichen Zwangsmaßnahmen durchsetzen (z.B. Zwangsgeld). Daneben können die Behörden bei bestimmten Verstößen auch Geldbußen für Ordnungswidrigkeiten verhängen. Solche Geldbußen sind besonders gefährlich, da sie - im Gegensatz zu Zwangsmaßnahmen - nicht vorher angedroht werden.

- ***Haben Klagen gegen die Maßnahmen der Behörde (insbesondere die Kappung der Miete) aufschiebende Wirkung?***

Nein. Rechtsbehelfe gegen behördliche Maßnahmen aufgrund des Mietendeckels haben keine aufschiebende Wirkung.

- ***Was droht mir, wenn ich mich nicht an den Mietendeckel halte, insbesondere wenn ich der Behörde keine Auskünfte erteilen will oder eine höhere Miete als zulässig verlange?***

Die Behörde kann die von ihr getroffenen Maßnahmen mit Verwaltungszwang durchsetzen. Darüber hinaus stellen bestimmte Verstöße eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden kann. Eine solche Ordnungswidrigkeit wird sich bei Unternehmen in erster Linie gegen die Geschäftsführung richten. Dies kann sogar zur Folge haben, dass die gewerbliche Zuverlässigkeit des Geschäftsführers in Zweifel gezogen werden kann.

- ***Kann ich als Vermieter einen Härtefall geltend machen, wenn ich durch den Mietendeckel wirtschaftliche Nachteile erleide?***

Zur Vermeidung unbilliger Härten können Vermieter einen Härtefall bei der Investitionsbank Berlin anmelden und die Erhöhung der zulässigen Miete beantragen. Die IBB kann dann eine *angemessene* Erhöhung der zulässigen Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen, erforderlich ist. Diese Härtefallregelung dient zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit des Gesetzes. Die Voraussetzungen für das Vorliegen eines Härtefalles sind grundsätzlich eng auszulegen. Sollte dem Vermieter aufgrund des Härtefalles eine höhere Miete genehmigt werden, können die Mieter als Ausgleich einen entsprechenden Mietzuschuss bei der IBB beantragen.

6. Weitere Fragen

- ***Ist der Mietendeckel überhaupt verfassungsgemäß?***

Diese Frage ist unter Juristen umstritten. Die überwiegende Zahl der Juristen geht jedoch derzeit davon aus, dass der Mietendeckel sowohl formell als auch materiell verfassungswidrig ist. Hierfür sprechen gewichtige Gründe. Zu diesem Ergebnis sind mehrere Rechtsgutachten gekommen. Auch wir haben zu dieser Frage in unserem Blogbeitrag vom 13.06.2019 Stellung genommen.

- ***Wenn der Mietendeckel verfassungswidrig sein sollte: Kann ich als Vermieter vom Mieter Nachzahlungen***

- für die vergangenen Monate/Jahre verlangen?***

Als Vermieter: Das setzt voraus, dass der Vermieter vom Mieter tatsächlich weiter eine höhere Miete verlangt. Allerdings sollte hierbei eine Gestaltung/Formulierung gewählt werden, mit der der Vermieter während der Geltung des Mietendeckels keine Ordnungswidrigkeit nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 begeht, indem er eine überhöhte Miete „fordert“. Gern unterstützen wir Sie hierbei.

Als Mieter: Mietern empfehlen wir, die Mietdifferenz („gesparte Miete“) bis zu einer Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes beiseite zu legen und eine Rücklage zu bilden.

- ***Eine solche Nachzahlung kann schnell mehr als zwei Monatsmieten betragen – droht dem Mieter eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs?***

Nach der derzeitigen Rechtslage: Wohl ja! Zahlreiche Vermieter werden ihre Mieter voraussichtlich unmittelbar nach Verkündung der Entscheidung mit einer erheblichen Nachzahlung konfrontieren und eine kurze Zahlungsfrist setzen. Wenn der Mieter die Nachzahlung innerhalb der Frist nicht leisten kann, wird man davon ausgehen müssen, dass die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB vorliegen. Wir glauben zwar, dass dies nicht vom Landesgesetzgeber gewollt sein kann. Es existiert jedoch derzeit keine Regelung, die eine solche Rechtsfolge verhindert.

- ***Wenn ich einen Mietvertrag mit überhöhter Miete abgeschlossen habe, ist***

***der Vertrag nach § 134 BGB nichtig,
weil der Mietendeckel ein Verbotsgesetz ist?***

Der Vertrag ist nicht als Ganzes nichtig. In Anlehnung an die Rechtsprechung zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz gehen wir davon aus, dass lediglich die Mietpreisvereinbarung nichtig ist und der Vertrag im Übrigen fortbesteht. Die Miete wird dann auf das gesetzlich zulässige Maß herabgesetzt.

Ihr Ansprechpartner für dieses Thema:

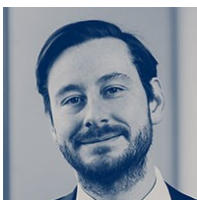


Christian Pietsch
Rechtsanwalt
+49 (0)30 20670-1734
pietsch@knauthe.com

Weitere Experten für dieses Thema:



Kai Jenderny
Rechtsanwalt
+49 (0)30 206 70-1153
jenderny@knauthe.com



Jakob Hans Hien
Rechtsanwalt
+49 (0)30 206 70-1543
hien@knauthe.com



Anna-Maria Dahlke
Rechtsanwältin
+49 (0)30 206 70-1543
dahlke@knauthe.com