

Update Berliner Mietendeckel – „KNAUTHE FAQ“

In unserer Serie zum Berliner Mietendeckel setzen wir uns mit aktuellen Fragen zum Gesetzesvorhaben auseinander. Der aktuelle Stand des Gesetzes 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 sind aktualisiert und basieren auf dem Stand des Beschlusses des Abgeordnetenhauses vom 30. Januar 2020. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) soll am 23. Februar 2020 in Kraft treten. Die Antworten geben unsere persönliche Auffassung zur Auslegung des Gesetzes 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 (1) öffentlich geförderten Wohnraum, (2) Wohnraum, der ab dem 01.01.2014 erstmalig bezugsfertig wurde (im Wesentlichen Neubauten) oder (3) sonst dauerhaft unbewohnter oder unbewohnbarer ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederherge-

stellt wurde, über (4) Wohnraum in Wohnheimen und (5) 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.

- ***Was ist mit Wiederherstellung „sonst dauerhaft unbewohnter oder unbewohnbarer ehemaliger Wohnraum“ gemeint?***

Diese Ausnahme soll gelten für ehemaligen Wohnraum, der unbewohnbar und auch unbewohnt ist und durch bauliche Maßnahmen wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt und dem Wohnungsmarkt zugeführt wird, sofern die dafür erbrachten Aufwendungen den Kosten für einen Neubau gleichkommen. Hinsichtlich der Höhe dürfte dies der Fall sein, wenn die Aufwendungen für die Wiederherstellung von Wohnraum ca. 1/3 der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen. Nach der Gesetzesbegründung soll die Ausnahmevorschrift allerdings zusätzlich

voraussetzen, dass vor den baulichen Maßnahmen eine Unbewohnbarkeitsbescheinigung des jeweils zuständigen Bezirksamts vorliegt und nach Abschluss der Arbeiten die Kosten der Maßnahmen nachgewiesen sind. Die Ausnahmevorschrift soll jedoch keine Anwendung finden, wenn die Unbewohnbarkeit mutwillig herbeigeführt wird, wofür insbesondere eine Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungsvorgaben spricht.

- ***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“ (d.h. auch Möblierungszuschläge).

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

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

- ***Kann ich den Wohnraum teilweise als Gewerberaum vermieten und so faktisch eine höhere Miete verlangen?***

Wohl nicht. Das war eine unter Anwälten diskutierte Gestaltungsmöglichkeit zur Umgehung des Gesetzes. Der Landesgesetzgeber hat diese „Lücke“ erkannt und wertet nach seiner Gesetzesbegründung Zahlungen für Gewerbe-Teilflächen als bloße Zuschläge zur Nettokaltmiete der Wohnung. Die „Miete“ im Sinne des Gesetzes ist die Miete inklusiver aller Zuschläge. Darüber hinaus dürfte darin ein

Verstoß gegen das Zweckentfremdungsgesetz liegen. Wir raten daher von einem solchen Umgehungsmodell ab.

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

Der Mietendeckel enthält Regelungen zum Mietpreisrecht, ist aber nicht zivilrechtlich, sondern öffentlich-rechtlich ausgestaltet. Von der Rechtsnatur handelt es sich um Sicherheits- und Ordnungsrecht (sog. Polizeirecht). Die Formulierung „ist verboten“ soll nach der Gesetzesbegründung klarstellen, dass es sich um ein Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB handelt, d.h. vom Gesetz abweichende Vereinbarungen nichtig sind. Wir sind der Auffassung, dass *Vereinbarungen* über eine Miethöhe oberhalb der Mietobergrenzen nicht nichtig sind. Dem Vermieter soll es lediglich für die Geltungsdauer des Mietendeckels verboten sein, eine solche Miete zu fordern oder entgegenzunehmen; d.h., die Vereinbarung bleibt bestehen, sie darf nur während der Geltungsdauer des Mietendeckels nicht in vollem Umfang angewandt werden. Hierfür sprechen der Wortlaut des § 134 BGB („...ist nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.“) sowie die Gesetzesbegründung, wonach der Mietendeckel nicht unmittelbar gestaltend in bestehende oder abzuschließende Mietverhältnisse eingreifen soll.

- ***Wann tritt der Mietendeckel in Kraft?***

Das Mietendeckelgesetz tritt einen Tag nach seiner formellen Verkündung im Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Dies ist angekündigt zum **23.02.2020**. Abweichend hiervon tritt die Regelung zu den

überhöhten Mieten (§ 5) erst 9 Monate nach Verkündung des Gesetzes in Kraft (also im November 2020).

2. Laufende Mietverhältnisse

- **Was bedeutet der Mietenstopp?**

Der Mietenstopp bedeutet, dass die zum 18.06.2019 (Stichtag) wirksam vereinbarten Mieten eingefroren werden. Der Mietenstopp definiert die gesetzlich zulässige Miethöhe für eine Wohnung. Eine höhere Miete ist verboten. War der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet, ist die von den Parteien wirksam vereinbarte Miete für den Mietenstopp maßgebend. Die Wirksamkeit dieser Mietpreisvereinbarung wird jedoch nach Inkrafttreten des Gesetzes durch die Vorschriften zur „überhöhten“ Miete nach § 5 (s.u.) begrenzt. Die Vormiete ist nach der nunmehr beschlossenen Fassung irrelevant.

- **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. Die Zulässigkeit der Stichtagsmiete steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass sie nicht im Sinne des § 5 „überhöht“ ist (s.u.).

- **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 mit Inkrafttreten des Gesetzes nach dem 18.06.2019 unzulässig. Es ist verboten, eine Miete zu fordern oder entgegenzunehmen, die aufgrund einer

zuvor vereinbarten Staffel- oder Indexmiete erhöht wurde. Nach unserem Verständnis können Mieterhöhungen aufgrund von Staffel- oder Indexmieten nach Auslaufen des Mietendeckels (nach 5 Jahren) oder im Falle der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes nachgeholt werden.

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

Nein. Mietminderungen bleiben nach dem Gesetz unberücksichtigt.

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

Nein. Wenn die allgemeinen Voraussetzungen der Mieterhöhung vorlagen, konnten Vermieter auch eine Mieterhöhung nach dem 18.06.2019 verlangen. Eine solche Mieterhöhung wäre dann auch grundsätzlich wirksam. Denn der Mietendeckel beschränkt Mieterhöhungen erst ab seinem Inkrafttreten. Der Vermieter darf den Erhöhungsbetrag nach Inkrafttreten des Gesetzes weder fordern noch entgegennehmen.

- **Wenn der Mieter in einem solchen Fall eine erhöhte Miete gezahlt hat 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 zurückzahlen wäre. Für den Zeitraum nach Inkrafttreten

des Mietendeckels ist dies jedoch anders zu beurteilen: Nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 handelt ein Vermieter bereits ordnungswidrig, wenn er eine höhere Miete als gesetzlich zulässig *fordert* oder *entgegennimmt*. Dies spricht dafür, dass ein Vermieter aktiv werden muss, wenn er feststellt, dass der Mieter ihm eine höhere Miete als gesetzlich zulässig zahlt. Demnach müsste der Vermieter den überhöhten Teilbetrag an den Mieter zurückzahlen, wenn er nicht riskieren will, eine Ordnungswidrigkeit zu begehen. Nach unserer Auffassung wäre es möglich, als Vermieter gegenüber dem Mieter klarzustellen bzw. mit diesem zu vereinbaren, dass der erhöhte Teilbetrag nicht als Miete verbucht wird, sondern für den Fall einer Nachzahlung aufgrund drohender Verfassungswidrigkeit des Mietendeckels zurückgelegt wird.

- ***Kann der Vermieter während der Geltungsdauer des Mietendeckels die Miete erhöhen?***

Nach dem Mietendeckel ist es nicht verboten, eine Mieterhöhung zu vereinbaren oder die Zustimmung hierzu zu verlangen, solange der Vermieter klarstellt, dass er den Erhöhungsbetrag für die Geltungsdauer des Mietendeckels nicht fordern oder entgegennehmen wird. Eine solche Mieterhöhung kann aufgrund Vereinbarung der Parteien erfolgen (§ 557 BGB) oder durch ein Zustimmungsverlangen des Vermieters zur Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB). Auch Staffel- oder Indexmieten (§§ 557a, 557b BGB) sind Mieterhöhungen. Für die Geltung des Mietendeckels ist es lediglich verboten, eine solche Mieter-

höhung zu fordern oder entgegenzunehmen. Besondere Regelungen gelten jedoch für eine Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB), s.u. Ziff. 4. Unsicherheit besteht jedoch darüber, ob ein Vermieter eine Mieterhöhung gerichtlich durchsetzen sollte (z.B. Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung aufgrund § 558 BGB), weil darin ein unzulässiges „Fordern“ gesehen werden könnte, was nach dem Mietendeckel eine Ordnungswidrigkeit darstellen kann.

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

Nein, jedenfalls nicht unmittelbar. 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. Da bereits das Entgegennehmen einer überhöhten Miete eine Ordnungswidrigkeit begründen kann, wird der Vermieter jedoch ein Interesse haben, dass der Mieter ihm nicht jeden Monat eine überhöhte Miete überweist, die der Vermieter entgegennimmt. Faktisch läuft es darauf hinaus, dass ein gesetzestreuer Vermieter den Mieter darauf hinweisen wird, künftig nur noch die gesetzlich zulässige Miete zu zahlen.

- **Wann ist eine Miete nach dem Gesetz „überhöht“?**

Eine Miete ist in diesem Sinne „überhöht“, wenn die gesetzlich definierte Mietobergrenze, unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen für die Wohnlage, um mehr als 20 % überschritten wird und nicht nach § 8 des Gesetzes genehmigt ist. Eine „überhöhte“ Miete ist verboten. Diese Regelung gilt nur bei Bestandsmietverhältnissen.

- **Was muss der Mieter tun, um die überhöhte Miete zu „kappen“?**

Nach der nunmehr beschlossenen Fassung des Gesetzes kann der Mieter lediglich die Miete in gesetzlich zulässiger Höhe zahlen und den „überhöhten“ Teil der Miete behalten. Ein Antrag des Mieters ist weder bei der Behörde noch beim Vermieter erforderlich. Wenn im Mietvertrag eine höhere Miete vereinbart worden ist, hat der Vermieter nur einen Anspruch auf Zahlung der nach dem Gesetz zulässigen Miete, also maximal bis zur Grenze der „überhöhten“ Miete. Dem darüber hinausgehenden Anteil der Miete fehlt der Rechtsgrund, da dieser Anteil der Miete gegen ein gesetzliches Verbot verstößt. Hat der Mieter eine überhöhte Miete gezahlt, kann er den überhöhten Teilbetrag vom Vermieter zurückverlangen.

- **Wie wird die Wohnlage berücksichtigt?**

Die Wohnlage wird nur bei der Ermittlung der überhöhten Miete relevant. Nach der gesetzlichen Regelung sollen von den Mietobergrenzen bei einfachen Wohnlagen 0,28 EUR und bei mittleren Wohnlagen 0,09 EUR abgezogen sein. 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 Gesetz nicht berücksichtigt worden.

- **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“ im Land Berlin angepasst werden. Die Regelungen 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 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). Es gilt also der niedrigere Wert. Betrug die letzte monatliche Miete weniger als 5,02 EUR pro m² und weist die Wohnung zwei Merkmale einer modernen 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“. § 6 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 § 6 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) Energieverbrauchskennwert weniger als 120 kWh (m²a).

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

Vermieter müssen den Mietern künftig unaufgefordert vor Abschluss des Mietvertrags die zum Stichtag vereinbarte Miete sowie die maßgeblichen Umstände zur

Berechnung der Mietobergrenze 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. Darüber hinaus sollte der Vermieter weiterhin den Mieter über die Höhe der Vormiete informieren. Dies beruht jedoch nicht auf den Mietendeckel, sondern auf den Vorschriften zur Mietpreisbremse (§ 556g Abs. 1a BGB).

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 Geschossdecke 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.

5. Handlungsbedarf ab Inkrafttreten

- ***Muss ich als Vermieter sofort tätig werden, wenn der Mietendeckel in Kraft tritt?***

Ja. Vermieter haben nach Inkrafttreten des Gesetzes 2 Monate Zeit, den Mieter unaufgefordert über die maßgeblichen Umstände zur Berechnung der Mietobergrenze zu informieren. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht, nicht rechtzeitig oder unvollständig nach, droht ihm ein Bußgeld in Höhe von bis zu 500.000,00 EUR.

- ***Was sollte ich bei Abschluss von neuen Mietverträgen beachten?***

Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter unaufgefordert *vor Abschluss* eines Mietvertrages über die Stichtagsmiete (18.06.2019) sowie über die maßgeblichen Umstände zur Berechnung der Mietobergrenze zu informieren. Wir empfehlen Vermietern, diese Informationen in den Entwurf des Mietvertrages zu formulieren. Mit Vorlage des Mietvertragsentwurfs durch den Vermieter erfüllt der Vermieter nachweisbar seine Informationspflicht vor Vertragsschluss. Daneben empfehlen wir, eine Klausel zur Miethöhe aufzunehmen für den Fall, dass der Mietendeckel verfassungswidrig ist. Bei der Gestaltung der Klausel sehen wir vor, dass die Parteien die

Marktmiete *vereinbaren*, der Vermieter jedoch für die Geltungsdauer des Mietendeckels nur einen geringeren Betrag *fordert* und nur diesen *entgegennehmen* wird. Darüber hinaus empfehlen wir eine Formulierung, nach der sich der Vermieter eine Nachzahlung des Differenzbetrages zur Marktmiete vorbehält.

- ***Kann ich als Mieter die Miete ab Inkrafttreten des Mietendeckels absenken?***

Das geht ab Inkrafttreten nur soweit der Vermieter nach dem 18.06.2019 die Miete erhöht hat. Die Regelung zu den „überhöhten Mieten“ tritt erst verzögert in Kraft (9 Monate später, d.h. im November 2020). Dann kann der Mieter von der „Kappung“ der „überhöhten“ Miete Gebrauch machen. Wir empfehlen Mietern jedoch dringend, den monatlich gesparten Differenzbetrag beiseite zu legen für den Fall, dass das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt (s.u.).

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

Als Vermieter haben Sie mehrere Handlungsmöglichkeiten, in erster Linie zivilrechtlicher Natur. 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 (weitere Einzelheiten unter dieser Ziff. 5).

- ***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. Die Behörde kann zudem den zulässigen Mietpreis durch Verwaltungsakt feststellen.

- ***Haben Klagen gegen die Maßnahmen der Behörde 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 oder bloß entgegennehme?***

Die Behörde kann die von ihr getroffenen Maßnahmen mit Verwaltungszwang durchsetzen. Darüber hinaus stellen bestimmte Verstöße eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße 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 gewererechtliche Zuverlässigkeit des Geschäftsführers in Zweifel gezogen werden kann.

- ***Was passiert, wenn sich der Mieter bewusst an die Vereinbarung mit seinem***

Vermieter halten will und weiter eine „überhöhte“ Miete an den Vermieter zahlt?

Zunächst passiert gar nichts, solange man sich einig ist, die getroffene Vereinbarung zu erfüllen. Der Vermieter riskiert jedoch ein Bußgeld, wenn er eine höhere Miete entgegennimmt als nach dem Mietendeckel erlaubt ist. Die Behörde kann auch vom Vermieter die Miethöhe erfragen und einen Verstoß selbst feststellen; der Vermieter hat gegenüber der Behörde ebenfalls eine umfassende Informationspflicht. Darüber hinaus birgt eine solche Situation ein gewisses Erpressungspotential zulasten des Vermieters. Wir raten daher von einem „Gentlemen’s Agreement“ ab.

- ***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 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.

- **Wann liegt nach dem Gesetz ein Härtefall vor und wann ausdrücklich nicht?**

Ein Härtefall liegt insbesondere vor bei Verlusten oder Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit. Dabei liegt nach der Gesetzesbegründung ein Verlust vor, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit übersteigen. Eine Substanzgefährdung wird angenommen, wenn Erträge aus der Wirtschaftseinheit für ihre Erhaltung nicht mehr ausreichen. Das Gesetz definiert auch, wann ein Härtefall nicht vorliegt, nämlich bei Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragserwartungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen, und Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen.

6. Weitere Fragen

- **Ist der Mietendeckel überhaupt verfassungsgemäß?**

Die überwiegende Zahl der Juristen geht davon aus, dass der Mietendeckel sowohl formell als auch materiell verfassungswidrig ist. Hierfür sprechen gewichtige Gründe. Zu diesem Ergebnis sind mehrere Rechtsgutachten gekommen, unter anderem ein Gutachten des ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier. Auch wir haben zu dieser Frage in unserem [Blogbeitrag vom 13. Juni 2019](#) Stellung genommen. Es ist davon auszugehen, dass Anträge zur Kontrolle der Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels zeitnah gestellt

werden. Mit einer Entscheidung des Verfassungsgerichts ist jedoch in diesem Jahr voraussichtlich nicht zu rechnen.

- **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 eine höhere Miete für diesen Zeitraum vereinbart war. Es hängt zudem stark davon ab, wie sich der Vermieter während der Geltungsdauer des Mietendeckels verhalten hat. *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. Denkbar wäre jedoch, dass das BVerfG lediglich feststellt,

dass der Mietendeckel erst ab Verkündung seiner Entscheidung nichtig ist („ex nunc“) und nicht von Anfang an nichtig war („ex tunc“).

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