



Der Mietendeckel (MietenWoG Bln)

Der „Mietendeckel“ (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin - MietenWoG Bln) wurde am 30.01.2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und ist am 23.02.2020 in Kraft getreten. Obwohl verfassungsrechtliche Bedenken gegen das Gesetz bestehen, werden Vermieter bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts das Gesetz beachten müssen, wenn sie sich nicht den Bußgeldandrohungen aussetzen wollen.

Wer ist betroffen?

Der Mietendeckel betrifft alle Wohnräume und findet damit neben Mietwohnungen auch Anwendung für die Vermietung möblierter Wohnungen, einzelner Zimmer, Studentenwohnungen oder Einliegerwohnungen.

Ausgenommen sind lediglich

- Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
- mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung,
- Wohnheime,
- Trägerwohnungen,
- Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig wurde oder
- Wohnungen, die mit einem dem Neubau entsprechendem Aufwand aus dauerhaft unbewohnbarem Wohnraum wiederhergestellt wurden.

Was müssen Vermieter jetzt beachten?

Auch ohne Aufforderung durch den Mieter muss der Vermieter bei bestehenden Mietverträgen bis zum 22.04.2020 gegenüber dem Mieter Auskunft über die maßgeblichen Umstände zur Berechnung der vom Gesetzgeber des MietenWoG Bln genannten Mietobergrenze geben. Bei Abschluss neuer Verträge ist dem Mieter diese Auskunft vor Vertragsschluss zu erteilen. Eine Berechnung der Mietobergrenze ist nicht erforderlich. Einen Musterbrief für die Auskunft im bestehenden Mietverhältnis finden Sie zum kostenlosen Download im Mitgliederbereich.

Sofern Sie von Ihren Mietern ein SEPA Lastschriftmandat für die Miete vorliegen haben und die vereinbarte Nettokaltmiete über der Stichtagsmiete vom 18.06.2019 bzw. über der für Ihre Wohnung geltenden Mietobergrenze des MietenWoG Bln liegt, ziehen Sie die Miete besser nicht mehr ein. Stattdessen sollten Sie Ihrem Mieter mitteilen, dass er für die im Gesetz festgelegte Dauer nur soviel Miete zahlen sollte, wie der Landesgesetzgeber für zulässig hält. Eine vertragliche Absenkung der Miete ist dagegen nicht erforderlich.

Die maßgeblichen Umstände zur Berechnung der Mietobergrenze

Dem Mieter ist im Einzelnen mitzuteilen,

- wie groß die Wohnung ist.
- Die erstmalige Bezugsfertigkeit des Gebäudes, in dem der Wohnraum liegt und wie diese Wohnung ausgestattet ist (Sammelheizung und/oder Bad).
- Wenn zutreffend: ob das Gebäude, in dem der Wohnraum liegt, über eine Wohnung oder maximal zwei Wohnungen verfügt.
- Wenn zutreffend:
 - (1) ob der Personenaufzug schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbar ist,
 - (2) eine Einbauküche vorhanden ist,
 - (3) eine hochwertige Sanitärausstattung gegeben ist,
 - (4) hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume gegeben ist,
 - (5) der Energieverbrauchskennwert weniger als 120 kWh/(m² a) beträgt.

Der Mietendeckel (MietenWoG Bln)

- Wenn zutreffend: Ob nach Inkrafttreten des Gesetzes eine oder mehrere der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen an der Wohnung durchgeführt worden sind:
 - (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 austausch,
 - (6) zum Aufzugsanbau oder
 - (7) zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau.
- Wenn zutreffend: Eine von der IBB aufgrund eines Härtefalles genehmigte höhere Miete.

Zustellung der Auskunft

Grundsätzlich würde es zur Erfüllung der Auskunftspflicht genügen, wenn Sie dies dem Mieter per E-Mail oder einfachem Brief zusenden. Um den Nachweis führen zu können, dass Sie Ihrer Auskunftspflicht nachgekommen sind, empfiehlt es sich jedoch

- den Mieter auf einem Doppel der Auskunft den Erhalt quittieren zu lassen
- oder einen Zeugen für den Einwurf in den Briefkasten des Mieters zu haben. Der Zeuge muss hierbei Kenntnis vom Inhalt des zugestellten Schriftstückes haben. Zeuge ist jede Person, die nicht Vermieter oder Mieter ist.
- Die Zustellung durch den Gerichtsvollzieher wäre die sicherste Zustellart. Neben den höheren Kosten ist jedoch zu beachten, dass diese Zustellung je nach Auslastung des Gerichtsvollziehers zwei bis vier Wochen dauern kann.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie unsere Beratungsangebote. Einen Musterbrief zur Auskunft gegenüber dem Mieter über die Umstände, die zur Berechnung der Miete maßgeblich sind, finden Sie im Mitgliederbereich unserer Homepage. Für Mitglieder von Haus & Grund online e.V. sind die Downloads kostenlos.



Weitere Informationen und Beratung erhalten Sie auf unserer Homepage in der online Beratung www.hausundgrund24.de oder in der telefonischen Beratung unter 0331/96795848, E-Mail info@hausundgrund24.de

