

Vortrag Mietendeckelgesetz

Vorbemerkungen

Wie es unser Regierender bereits gesagt hat, betreten wir Neuland. Auch Juristen betreten hier Neuland, was die Auslegung/Bedeutung des Gesetzestextes angeht. Das Problem liegt darin, dass jeder Schritt ein Verlust von Rechten einerseits bedeuten kann (vor allem wenn sich hinterher die Verfassungswidrigkeit herausstellt), aber andererseits über jedem „Fehltritt“ das Damoklesschwert der Ordnungswidrigkeit hängt. Da fällt es besonders schwer, eine wirklich rechtssichere Anleitung zu geben, weil man auf einem sehr schmalen Grad balancieren muss. Ein Patentrezept kann es da, ohne Rechtsprechung dazu, nicht geben.

Viele erhoffen sich Formulierungsvorschläge von uns, das haben wir bereits in den Beratungsstunden im Verein festgestellt. Der Grundeigentumverlag (s. Blümmel, GE 2020, 165) hat angekündigt, Formulare bereit zu stellen. Ein Entwurf für eine Miethöhevereinbarung befindet sich dort im Heft. Auch deshalb will ich mich hier zurückhalten mit Formulierungsvorschlägen, weil bereits die Darstellung des Gesetzes und seiner Konsequenzen recht umfangreich ist. Selbst dabei werde ich mich auf wesentliche Teile beschränken.

Das Gesetz wird voraussichtlich am 22.2. oder 23.2.2020 verkündet (unterschiedliche Zeitungsmeldungen), d.h. es tritt am 22. oder 23.2.2020 in Kraft. Dieses Datum spielt bei den nachfolgenden Fallgruppen eine Rolle, kann aber eben (Stand heute) nur ungefähr vorausgesagt werden.

A) Anwendungsbereich

- nur anwendbar auf Wohnraummietverhältnisse, d.h. bei Mischmietverhältnissen, soweit die Wohnnutzung überwiegt (wenn Gewerbe überwiegt, ist es ein Gewerbemietverhältnis)
 - erfaßt werden aber auch Mietverhältnisse über Ein- und Zweifamilienhäuser, möblierte Vermietungen, Kurzzeitvermietungen sowie Vermietung von Teilen einer Wohnung
- nicht anwendbar auf öffentlich geförderten Wohnraum
- nicht anwendbar auf Wohnraum, der nach dem 1.1.2014 erstmals bezugsfertig hergestellt wurde
 - keine Ausnahme wie bei Mietpreisbremse für umfassend modernisierten Wohnraum
 - streitig bei Gewerberaum, der zu Wohnraum umgewidmet wurde (laut Gesetzesbegründung soll dieser Wohnraum dem Mietendeckel unterfallen, der Wortlaut der Vorschrift ist eigentlich anders zu verstehen)
- nicht anwendbar auf Wohnraum, der vorher existierte, aber unbewohnbar und unbewohnt war
 - unklar, auf welchen Zeitpunkt der Unbewohnbarkeit abzustellen ist (1.1.2014 oder Inkrafttreten)
 - laut Gesetzesbegründung soll eine Unbewohnbarkeitsbescheinigung vom Bezirksamt vor der Baumaßnahme notwendig sein
- nicht anwendbar auf Wohnraum in Wohnheimen, Altenheimen etc.
 - nicht erfaßt werden Erhöhungen von (ausgewiesenen) Betriebskostenpauschalen oder Betriebskostenvorschüsse, wahrscheinlich aber Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten in Altmietverhältnissen (vor dem 1.9.2001) bei „echten“ Bruttomietverhältnissen

⇒ zur besseren Übersicht wird nachfolgend unterschieden in drei Fallgruppen, und zwar Mietverhältnisse von vor dem 18.6.2019, Mietverhältnisse, die zwischen dem 18.6.2019 und Inkrafttreten abgeschlossen worden sind und neue Mietverhältnisse (Abschluß ab Inkrafttreten)

B) bestehende Mietverhältnisse (von vor dem 18.6.2019)

⇒ hier gibt es nun zwei Unterfallgruppen (Miete seit dem 18.6.2019 unverändert (I) und Miete ist ab dem 18.6.2019 erhöht worden (II))

I) Miete ist seit dem 18.6.2019 unverändert

➤ hierunter fällt:

- es hat noch nie eine Mieterhöhung stattgefunden
- frühere Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen (Zustellung der Erklärung spätestens März 2019, sofern keine Verlängerung der Frist gem. § 559b II BGB, sodass die Erhöhung vor dem 18.6.2019 eintrat), sowie Staffelerhöhungen und Indexerhöhungen, die zu einem Zeitpunkt vor dem 18.6.2019 wirken
- schwierig: Vergleichsmieterhöhungen
 - o hat der Mieter vor dem 18.6.2019 zugestimmt, fällt es hierunter, d.h. die Erhöhung bleibt (zunächst) wirksam, auch wenn die Erhöhung zu einem späteren Zeitpunkt eintritt
 - o hat der Mieter ab dem 18.6.2019 zugestimmt (oder durch rechtskräftiges Urteil ersetzt), fällt dies unter die andere Unterfallgruppe (II)
 - noch schwieriger: Zustimmungsverlangen von März 2019 oder früher, d.h. Mieter hätte bis 31.5.2019 zustimmen müssen, befand sich ab dem 1.6.2019 in Verzug. Wird nach dem 18.6. die Zustimmung gegeben

oder durch Urteil ersetzt, gilt dann etwas anderes
(so Schultz in GE 2020, 168, 172 für das Urteil)?

⇒ die Konsequenzen in dieser Unterfallgruppe sind:

1) sofort: Informationspflicht

- gem. § 6 IV MietenWoG Bln hat die Vermieterseite die Mieterseite innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes unaufgefordert Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen
 - eine besondere Form (z.B. Schriftform) ist hierfür nicht vorgesehen, d.h. theoretisch reicht die mündliche Information, da man aber die Erfüllung der Pflicht ggf. nachweisen muss, sollte man eine entsprechend sichere schriftliche Zustellungsvariante wählen
 - die Nichtfüllung oder Falscherfüllung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar
- die Betonung liegt auf „die maßgeblichen Umstände der Berechnung“, d.h. nach meiner Leseart ist die Berechnung selbst nicht geschuldet, sondern:
 - die Umstände des § 6 I MietenWoG Bln, d.h.
 - Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit der Wohnung, die Angabe der Zeitspanne müßte genügen
 - Ausstattung der Wohnung mit Sammelheizung und/oder Bad
 - die Umstände des § 6 II MietenWoG Bln, d.h. ob die Wohnung in einem Gebäude liegt, welches höchstens zwei Wohnungen hat
 - fraglich bei Gebäuden, die zwei Wohnungen plus eine Gewerbeeinheit haben

- die Umstände des § 6 III MietenWoG Bln, Angaben zur besonderen Ausstattung der Wohnung, d.h. es ist anzugeben, wenn die Wohnung folgende Merkmale aufweist
 - Schwellenfreiheit der Wohnung und des Weges zur Wohnung
 - Einbauküche
 - hochwertige Sanitärausstattung
 - hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
 - Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m²a)
 - genau genommen muss das nur mitgeteilt werden, wenn drei der fünf Merkmale vorliegen, weil dann die Obergrenze um 1 €/m² steigt
 - es bedarf keiner weiteren Erläuterung, warum man der Meinung ist, dass die Merkmale vorliegen
 - die Umstände des § 7 MietenWoG Bln, d.h. soweit nach dem Stichtag Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben und diese zu den privilegierten Maßnahmenkatalog des § 7 zählen, sind diese zu benennen sowie der Betrag der Mieterhöhung (berechnet nach den allgemeinen Regelungen, auch wenn das Gesetz dies dann auf 1 €/m² kappt)
 - die Umstände des § 8 MietenWoG Bln, d.h. soweit die IBB nach § 8 eine höhere Miete genehmigt hat (in dieser Fallgruppe so schnell kaum vorstellbar)
 - die Benennung der Wohnlage gem. § 5 I i.V.m. der noch zu erlassenen Verordnung gem. § 5 III MietenWoG Bln
- ⇒ merke: auf eine Möblierung etc. kommt es nicht an, § 3 V MietenWoG Bln

2) in 9 Monaten: Herabsetzung überhöhter Mieten?

➤ § 5 MietenWoG Bln, der die überhöhten Mieten (Obergrenze plus 20%) verbietet, tritt gem. Art. 4 MietenWoG Bln erst 9 Monate nach der Verkündung in Kraft, d.h. ab diesem Zeitpunkt stellt die Forderung oder das Entgegennehmen einer überhöhten Miete eine Ordnungswidrigkeit dar, § 11 I Nr. 4 MietenWoG Bln

- in der neusten Gesetzesfassung wurde ausdrücklich noch das Entgegennehmen neben dem Fordern einer überhöhten Miete als Ordnungswidrigkeit aufgenommen
- d.h. als Vermieter von Mietverhältnissen, bei denen die Obergrenze plus 20% (= überhöhte Miete) überschritten wird und bei denen keine Ausnahmegenehmigung nach § 8 erteilt wurde, muss man gegenüber dem Mieter rechtzeitig vor den 9 Monaten zum Ausdruck bringen, d.h. man die Miete oberhalb dieses Punktes nicht fordert und auch nicht entgegennimmt
- Schultz (in GE 2020, 168) vertritt die Auffassung, dass nicht die Vereinbarung der Miete herabgesetzt wird, sondern nur das Fordern/Entgegennehmen für die Zeit der Wirksamkeit des Gesetzes ordnungswidrig ist, d.h. nach Außerkrafttreten des Gesetzes lebt die alte Vereinbarung (die alte Miethöhe) wieder auf
 - dann wäre es falsch, dem Mieter mitzuteilen, dass die Miete herabgesetzt wird oder ähnliches, sondern dass das Oberhalb der Obergrenze plus 20% zur Zeit nicht gefordert wird bis das Gesetz außer Kraft tritt

3) Inflationsausgleich ab dem 1.1.2022

- kurz: die nach § 3 I und II MietenWoG Bln vorgeschriebenen Höchstwerte (Mietenstopp bei bestehenden Mietverhältnissen und Höchstwerte bei Neuvermietung) sollen gem. § 3 IV MietenWoG Bln um einen Inflationsausgleich ab dem 1.1.2022 steigen

II) Miete ist zwischen dem 18.6.2019 und Inkrafttreten des Gesetzes gestiegen

- hier also folgende Fallgruppen, Miete ist nach dem 18.6.2019 gestiegen durch:
 - o Staffelmieterhöhung
 - o Indexerhöhung
 - o Zustimmung zur Mieterhöhung durch Mieter nach dem 18.6. oder Ersetzung durch Urteil (vgl. oben)

1) Informationspflicht

- die Vermieterseite trifft die gleiche Informationspflicht wie oben über die Umstände zur Berechnung der Mietobergrenze

2) Mietenstopp gem. § 3 MietenWoG Bln

- da gem. § 3 I MietenWoG Bln die Mieten zum Stichtag 18.6.2019 eingefroren werden, sind die oben genannten Mieterhöhungen, die nach dem 18.6.2019 stattgefunden haben, „verboten“, d.h. es ist eine Ordnungswidrigkeit gem. § 11 Nr. 4 MietenWoG Bln, diese zu fordern oder entgegenzunehmen, soweit keine Ausnahme nach § 8 genehmigt ist
 - d.h. die oben beschriebene komplizierte Mitteilung bzgl. der Überschreitung der Obergrenze plus 20% ist in Bezug auf die zwischenzeitlich eingetretene Mieterhöhung bereits jetzt zu machen

- für mich ist die logische Konsequenz aus dem Verbot der Mieterhöhung, dass der Mieter die im Zeitraum Juli 2019 bis Februar 2020 gezahlten Mieterhöhungsbeträge zurückfordern kann; darüber scheint es aber unterschiedliche Meinungen zu geben, deshalb zunächst einmal abwarten

3) in 9 Monaten: Herabsetzung überhöhter Mieten?

- Auch für diese Mietverhältnisse gilt das oben Gesagte zur Herabsetzung sog. Überhöhter Mieten nach neun Monaten, wenn die Obergrenze nebst Lagenzuschlag/-abschlag plus 20% überschritten wird

4) Inflationsausgleich

- Auch hier gilt ggf. der Inflationsausgleich ab 1.1.2022

5) Sonderfall: Modernisierungserhöhung

a) Erhöhungserklärung von April bis 17.6.2019 zugegangen

- § 3 I MietenWoG Bln spricht davon, dass die zum 18.6.2019 „vereinbarte Miete“ fortgilt
 - Problem: die Erhöhung wegen Modernisierung ist keine Vereinbarung, sondern eine einseitige Erhöhungsmöglichkeit des Vermieters
 - nach hier vertretener Auffassung kommt es auf den Zugang an, d.h. die Erhöhung bleibt in voller Höhe bestehen, es darf nur ggf. nach 9 Monaten wegen überhöhter Miete nicht mehr gefordert/entgegengenommen werden; dies ist aber keineswegs rechtssicher

b) Erhöhungserklärung zwischen ab dem 18.6.2019 bis zum Inkrafttreten des Gesetzes zugegangen

- hier sind verschiedene Fallgruppen denkbar, von denen der Gesetzgeber aus meiner Sicht nur eine wirklich geregelt hat
 - die Modernisierungsmaßnahme fand nach dem Stichtag statt:
 - o im Falle einer nicht privilegierten Mod-Maßnahme darf die Erhöhung nicht gefordert/entgegen genommen werden
 - o im Falle einer privilegierten Mod-Maßnahme: diesen Fall regelt § 7 II MietenWoG Bln, die Erhöhung ist auf 1 €/m² begrenzt, und die IBB muß innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes informiert werden; mehr darf nicht gefordert/entgegen genommen werden
 - wer ganz sicher gehen will, wiederholt die Erhöhungserklärung nach Inkrafttreten des Gesetzes
 - unklar, ob die erhöhte Miete erst nach der Anzeige bei der IBB verlangt werden darf
 - die Modernisierungsmaßnahmen fanden vor dem Stichtag 18.6. statt (oder teilweise davor?), die Erhöhungserklärung geht dem Mieter ab dem 18.6.2019 zu
 - o handelt es sich um keine privilegierte Modernisierungsmaßnahme gem. § 7 I MietenWoG Bln, hat man Pech, es gilt § 3 I MietenWoG Bln, man darf die erhöhte Miete nicht fordern/entgegennehmen
 - o handelt es sich um eine privilegierte Modernisierungsmaßnahme, dürfte nicht mehr als 1 €/m² analog § 7 II MietenWoG Bln gefordert/verlangt werden und die IBB sollte vorsorglich nachträglich innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten informiert werden

C) Bestehende Mietverhältnisse (abgeschlossen ab 18.6. bis zum Inkrafttreten)

- soweit eine Wohnung zwischen dem 18.6. und Inkrafttreten des Gesetzes vermietet wurde oder noch vermietet wird, braucht(e) man sich noch nicht an die Regelungen des Mietendeckels zu halten, d.h.
 - eine zulässig/wirksam vereinbarte Miete bleibt (zunächst) bestehen
 - dies ergibt sich aus § 3 II 2 MietenWoG Bln, auch wenn die Wohnung zum Stichtag 18.6. zu einem niedrigeren Preis vermietet war
 - mit zulässig/wirksam ist vor allem die Mietpreisbremse gemeint, allerdings gibt es inzwischen Zweifel an der Wirksamkeit der Berliner Verordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse (entsprechende Revision ist beim BGH anhängig)
 - soweit tatsächlich in der kurzen Zeit des Bestehens Mieterhöhungen bis zum Inkrafttreten stattgefunden haben (kaum denkbar), gilt das gleiche wie oben
 - Informationspflicht nach Inkrafttreten wie oben
 - kein Fordern/Entgegennehmen von „überhöhter Miete“ nach 9 Monaten wie oben
 - Inflationsausgleich ab dem 1.1.2022 wie oben

D) zukünftige Mietverhältnisse (nach Inkrafttreten abzuschließen)

I) zulässige Miete bei Abschluß

- es gilt eine doppelte Obergrenze für die Miete, der niedrigere Wert gilt:
 - nicht mehr als die Miete, die sich aus § 6 und 7 ergibt MietenWoG Bln ergibt
 - o also die Berechnung der Obergrenze bestehend aus Baujahr, Sammelheizung und/oder Bad, moderne Ausstattung, Zwei-Wohnungs-Regelung, Modernisierung, Inflationsausgleich
 - o aber ohne Lagenabschlag/-zuschlag und 20%, da nicht auf § 5 verwiesen wird, siehe § 4
 - nicht mehr als die Miete, die zum Stichtag 18.6.2019 gegolten hat
 - o soweit die Wohnung nach dem 18.6. und dem Inkrafttreten des Gesetzes neu vermietet wurde und besteht das Mietverhältnis bis zum Inkrafttreten fort, gilt diese Miete als die Stichtagsmiete und nicht die Miete, die zum 18.6.2019 gegolten hat, § 3 II 2 MietenWoG Bln
 - o betrug die Stichtagsmiete weniger als 5,02 €/m² und weist die Wohnung zwei Merkmale der modernen Ausstattung (§ 6 III) auf, erhöht sich die zulässige Miete um 1 €/m², höchstens aber auf 5,02 €/m²
- nach der im Grundeigentum (Heft 3, 2020) vertretenen Auffassung ist die Vereinbarung einer höheren Miete erlaubt, man darf sie nur nicht fordern/entgegen nehmen
 - Konsequenz: nach Außerkrafttreten des Gesetzes ist die höhere Miete geschuldet bzw. darf gefordert werden
 - zur Formulierungshilfe siehe oben, Vorbemerkungen

- ggf. darf aufgrund einer Ausnahmegenehmigung gem. § 8 MietenWoG Bln mehr gefordert werden

II) Informationspflicht

- die oben beschriebene Informationspflicht trifft den Vermieter gleich, d.h. die Vermieterseite muss dies vor Abschluss des Mietvertrages erfüllen, § 7 IV 2 MietenWoG Bln
- zusätzlich ist dem Mieter vor Abschluss des Vertrages die Miete mitteilen, die zum Zeitpunkt des Stichtages, in der Regel der 18.6.2019
 - anderer Stichtag, wenn Wohnung zwischen 18.6.2019 und Inkrafttreten des Gesetzes neu vermietet wurde und das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch besteht, § 3 II 2 MietenWoG Bln
 - gleiches gilt für Wohnraum, der nach dem Stichtag erstmalig vermietet wird (aber kein Neubau, also vor allem vorher vom Eigentümer genutzter Wohnraum)
 - diese Information muss schriftlich oder elektronisch erfolgen
 - „vor Abschluss des Vertrages“: wahrscheinlich reicht der Hinweis im Mietvertrag
- merke: daneben nicht die Hinweispflichten gem. der Mietpreisbremse vergessen

III) nach 9 Monaten: Herabsetzung?

- Das Problem der Herabsetzung nach 9 Monaten kann sich hier nicht stellen, da die Obergrenzen plus 20% nicht überschritten sein können

IV) Inflationsausgleich wie oben