

Vortrag Mietendeckelgesetz

Vorbemerkungen

Seit dem letzten Vortrag ist einige Zeit vergangen. Das MietenWoG Berlin ist am 23.2.2020 in Kraft getreten. Nachfolgend ist das damalige Vortragsskript ergänzt, vor allem in Themenbereichen, die inzwischen in den Vordergrund gerückt sind (insbesondere die Frage der Mietabsenkung zum 23.11.2020, die Neuvermietung und den Stand der Rechtsprechung zur Frage der Verfassungsgemäßheit des Gesetzes). Ferner gibt es Neuigkeiten zum Anwendungsbereich.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass es inzwischen eine Ausführungsvorschrift der Senatsverwaltung zum MietenWoG Bln gibt, basierend auf der Ermächtigungsgrundlage in § 2 IV. Die Ausführungsvorschriften stehen auf der Webseite der Senatsverwaltung zum Download bereit. Über die Bindungswirkung läßt sich streiten, da z.B. sich die 65. ZK des LG Berlin über Ziffer 3.2 („verboten“) hinwegsetzt und der BGH über Ziffer 3.1.1. (Rechtsstreit über Zustimmungsverlangen wird nach dem 18.6.2019 entschieden).

A) Anwendungsbereich

I) auf welche Mietverhältnisse

- 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
 - o keine Ausnahme wie bei Mietpreisbremse für umfassend modernisierten Wohnraum
 - ⇒ man mag sich an dieser Stelle darüber streiten können, ob die Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes Anwendung findet, wonach gem. § 16 auch die umfassende Modernisierung Wohnungsneubau darstellt
 - ⇒ dagegen spricht die Regelung in § 1 Nr. 2 und Nr. 3 MietenWoG Bln, wonach mit öffentlichen Mitteln instandgesetzt/modernisierter Wohnraum von Anwendungsbereich ausgenommen ist und sowie der zuvor unbewohnbare Wohnraum

 - o bei Gewerberaum, der zu Wohnraum umgewidmet wurde, gilt laut Ausführungsvorschriften folgendes: Bei mit erheblichem Aufwand erfolgten Umbau und Umwidmung von Gewerberaum in Wohnraum ist dieser vom Anwendungsbereich angenommen, soweit auch hier die Fertigstellung der Bezugsfertigkeit nach dem 1.1.2014 liegt

- nicht anwendbar auf Wohnraum, der vorher existierte, aber unbewohnbar und unbewohnt war, hierfür ist laut Ausführungsvorschriften folgendes erforderlich
 - o der Wiederherstellungszeitpunkt der Wohnung (die neue Bezugsfertigkeit) muss zeitlich nach dem 1.1.2014 sein
 - o die Wohnung muss unbewohnbar und unbewohnt gewesen sein
 - o erheblicher Aufwand der Wiederherstellung (Neubau entsprechend)
 - o vorher bedarf es eine Unbewohnbarkeitsbescheinigung des Bezirksamtes

- nicht anwendbar auf Wohnraum in Wohnheimen, Altenheimen etc.

II) auf welche Mieten/Mieterhöhungen/Mietbestandteile

1) keine Bruttomiete ?

- vereinzelt wird die Auffassung vertreten, das MietenWoG Bln sein nicht auf echte Bruttomieten anwendbar; Hintergrund ist, dass § 3 V MietenWoG Bln bestimmt, dass Miete im Sinne des Gesetzes die Nettokaltmiete (einschließlich aller Zuschläge) sei, aber
 - o laut den Ausführungsvorschriften sind bei einer Bruttokaltmiete „einfach“ die anteilige Betriebskosten herauszurechnen
 - o Dr. Brückner macht in seinem Buch („Berliner Mietendeckel“, ab Seite 75) lange Ausführungen dazu, warum die Bruttokaltmiete nicht erfaßt wird
 - o ich sehe das eher skeptisch

2) Betriebskostenerhöhungen

- 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

3) Zuschläge ?

- wie bereits beschrieben ist Miete im Sinne des MietenWoG Bln gem. § 3 V die Nettokaltmiete „aller Zuschläge“, womit sich die Frage stellt, welche Zuschläge erfaßt werden und welche nicht

⇒ die Ausführungsvorschriften lesen sich so, dass mit Zuschlag alle zusätzlichen Entgelte gemeint sind, die der Vermieter im Rahmen des Wohnungsmietvertrages vom Mieter für die Zurverfügungstellung von Gegenstände verlangt

⇒ umgekehrt wird als Beispiel ausgenommen ein Stellplatz, der außerhalb des Wohnungsmietvertrages an den Mieter vermietet wird

⇒ ob das das richtige Kriterium bleibt, bleibt abzuwarten; Brückner schlägt vor, die Unterscheidung danach vorzunehmen, ob der zusätzlich vermietete Gegenstand innerhalb oder außerhalb der vermieteten Wohnung liegt

- ein anderes Problem stellt sich beim Untermietzuschlag; dieser wird, wenn er (zu Recht) erhoben wird, nach überwiegender Auffassung ein Teil der Nettokaltmiete dar (wäre also streng genommen kein Zuschlag, sondern würde als Nettokaltmiete unter das MietenWoG Bln fallen; andererseits ist es bundesgesetzlich geregelt als Gegenleistung für die

Erlaubniserteilung (es ist fraglich, ob das MietenWoG Bln da eingreifen wollte und konnte)

- ein ähnliches Problem stellt sich bei Zuschlägen für gewerbliche Nutzung (soweit nicht dadurch ein Gewerberaummietvertrag vorliegt); nach Auffassung des Gesetzgebers sollten diese auch erfaßt werden (z.B. Brückner verneint dies)

- 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
 - 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
 - hat der Mieter ab dem 18.6.2019 zugestimmt (oder durch rechtskräftiges Urteil ersetzt), fällt dies unter die andere Unterfallgruppe (II)
 - aber: Zustimmungsverlangen von März 2019 oder früher, d.h. Mieter hätte bis 31.5.2019 zustimmen müssen bzw. Mieterhöhung sollte zum 1.6.2019, also vor dem

18.6.2019, eintreten, Urteil wird aber nach dem
18.6.2019 gefällt

- laut BGH (VIII ZR 35518) wird dieser Fall nicht von § 3 I MietenWoG Bln erfaßt, laut Ausführungsvorschriften sollen diese darunter fallen (3.1.1)

⇒ 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
 - o schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Aufzug
 - laut Ausführungsvorschriften sind Schwellen mit bis zu 2 cm Höhe unbeachtlich und sie nicht direkt hintereinanderliegen

 - o Einbauküche
 - laut Ausführungsvorschriften ist erforderlich: Ober- und Unterschränke, Herd oder Kochfeld und Backofen, Dunstabzugshaube und Spüle
 -

 - o hochwertige Sanitärausstattung
 - laut Ausführungsvorschriften ergibt sich die Hochwertigkeit aus der Qualität des Materials, der hochwertigen Verarbeitung und dem Preis; besondere Einrichtungen (z.B. Eckbadewanne) deuten auf Hochwertigkeit hin

 - o hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
 - laut Ausführungsvorschriften: Hochwertiges Parkett, Naturstein, Kunststein, Fliesen oder gleichwertige Bodenbelag; hochwertig bezieht sich auf Qualität

(z.B. Abriebfestigkeit, Trittfestigkeit, Aufbau und Dicke sowie Preis)

- o Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m²a)
 - Umrechnungen laut Ausführungsvorschriften wie im Mietspiegel

⇒ 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
- es ist im Grunde genommen noch nicht klar, ob die Miete (dauerhaft) herabgesetzt wird, sondern nur das Fordern/Entgegennehmen für die Zeit der Wirksamkeit des Gesetzes ordnungswidrig ist, d.h. ob nach Außerkrafttreten des Gesetzes die alte Vereinbarung (die alte Miethöhe) wieder auflebt; auch die Ausführungsvorschriften sagen dazu nichts
 - 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
 - der Grundeigentumverlag hat ein Formular in Arbeit

- unklar ist ferner der genaue Wirkungszeitpunkt; § 5 MietenWoG Bln tritt am 23.11.2020 in Kraft: laut GE (2020, 1015) ist bereits die Miete November 2020 anteilig zu kürzen
⇒ ich vertrete eher die Fälligkeitstheorie, d.h. ist die Miete am Anfang des Monats fällig, trifft es die Miete für November nicht mehr
 - Berechnung (sofern keine Ausnahme nach § 8)
 - zulässige Miethöhe nach § 6
 - ggf. Mod-Zuschlag nach § 7 I
 - Abschlag/Zuschlag nach Wohnlage
 - 20% Zuschlag
- zur Frage, wann die Verordnung der Senatsverwaltung zur Wohnlangeneinstufung kommt: Die entsprechende Ermächtigungsgrundlage in § 5 III MietenWoG Bln tritt auch erst am 23.11.2020 in Kraft, d.h. erst ab diesem Zeitpunkt darf die Verordnung erlassen werden.

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:
 - Staffelmieterhöhung
 - Indexerhöhung
 - 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
 - o dies ergibt sich aus § 3 II 2 MietenWoG Bln, auch wenn die Wohnung zum Stichtag 18.6. zu einem niedrigeren Preis vermietet war
 - o 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
- zur „Schattenmiete“: der Grundeigentumverlag hat seine Formulare angepasst, womit man zwei verschiedene Mieten vereinbaren kann: eine für die Geltend des MietenWoG Bln und eine für den Fall der Unwirksamkeit

⇒ von Seiten der Mietervereine und der Senatsverwaltung wird dies zwar nicht gerne gesehen und für unzulässig gehalten; der Entscheidung des BVerfG über den (abgewiesenen) Eilantrag läßt sich aber entnehmen, dass solches zulässig ist (vom 10.3.2020, 1 BvQ 15/20)

- 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

E) Stand der Rechtsprechung

- Meines Wissens gibt es einen Normenkontrollantrag beim BVerfG (laut einem Interview mit dem Bausenator wurde ihm vom BVerfG angedeutet, dass mit einer Entscheidung spätestens II. Quartal 2021 zu rechnen sei) und einen beim VerfGH Bln, ferner mindestens zwei Vorlagen des LG Berlin an das BVerfG, sowie unter Umständen direkte Verfassungsbeschwerden

Das LG Berlin hat bislang wie folgt entschieden

- die 67. ZK des LG Berlin (zuständig für AG Mitte/Tiergarten sowie Spandau) hält den Mietendeckel für verfassungswidrig; die Kammer hat mindestens zwei Fälle dem BVerfG vorgelegt
- die 65. ZK des LG Berlin (zuständig für AG Neukölln sowie Pankow/Weißensee) ist der Auffassung, dass der Mietendeckel nicht für Erhöhungsverlangen gelte, die vor dem 18.6.2019 dem Mieter zugegangen sind (65 S 99/20); die Revision zum BGH wurde zugelassen (Entscheidung vom 15.7.2020, in der nachfolgenden Entscheidung vom 30.7.2020 wurde sie nicht zugelassen)
- die 66. ZK des LG Berlin (zuständig für AG Lichtenberg und Tempelhof-Kreuzberg) hält den Mietendeckel für verfassungsgemäß, aber nicht anwendbar für Mieterhöhungsverlangen, deren Wirkungszeitpunkt vor dem 23.2.2020 liegt (66 S 95/20)
- die 64. ZK des LG Berlin (zuständig für AG Charlottenburg und Köpenick) hält den Mietendeckel auf vor dem 18.6.2019 zugegangene Mieterhöhungsverlangen für nicht anwendbar (64 S 95/20); keine Äußerung zur grundsätzlichen Vereinbarkeit mit der Verfassung

- die 63. ZK des LG Berlin (zuständig für Schöneberg und Wedding) hat meines Wissens noch keine Entscheidung getroffen