

Informationen zum „Berliner Mietendeckel“

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter, sehr geehrtes Mitglied,

seit dem 23. Februar 2020 ist das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“ – der „Berliner Mietendeckel“ – in Kraft. Was heißt das für Sie als Mieter*in? Mit diesem Schreiben möchten wir Ihnen zunächst eine erste Orientierung an die Hand geben. Über die – insbesondere Ihren persönlichen Fall betreffenden – Details werden wir Sie in einem separaten Schreiben informieren.

I. Was ist der „Berliner Mietendeckel“?

Beim „Berliner Mietendeckel“ handelt es sich um ein Landesgesetz, das für den Großteil der Berliner Mietwohnungen für fünf Jahre – also bis zum 23. Februar 2025 – Obergrenzen für Mieten definiert. Parallel dazu gilt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) mit seinen mietrechtlichen und formalen Bestimmungen. Verkürzt gesagt, gehören zu den wesentlichen Elementen des „Mietendeckels“ die Begrenzung von Mieten und Modernisierungsumlagen. Beim „Mietendeckel“ handelt es sich – auch nach den Aussagen des Berliner Senats – zwar um „juristisches Neuland“. Auch wenn mit dem Gesetz erhebliche rechtliche und praktische Unsicherheiten verbunden sind, werden wir uns aber selbstverständlich an die Bestimmungen halten.

II. Bin ich überhaupt betroffen?

Der „Mietendeckel“ gilt für die meisten, aber nicht für alle Mietwohnungen. Ausgenommen sind:

- öffentlich geförderte Wohnungen, die der Mietpreisbindung unterliegen (z. B. im sozialen Wohnungsbau),
- Neubau mit erstmaliger Bezugsfertigkeit ab dem 1. Januar 2014,
- Wohnraum in Wohnheimen oder
- Wohnraum, den ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege mietet oder vermietet.

Für diese Wohnungen gelten die Bestimmungen des Gesetzes nicht, sondern weiterhin ausschließlich die Bestimmungen des BGB bzw. der einschlägigen Förderbestimmungen des Landes Berlin.

III. Was passiert wann?

Sofort:

Herabsetzung der Mietzahlungen bei Mieterhöhungen nach dem 18. Juni 2019

Maßgeblich für die zulässige Miete Ihrer Wohnung ist in der Regel das, was am 18. Juni 2019 wirksam vereinbart wurde. Vereinbarungen, die bis zum 17. Juni 2019 (ob als Modernisierungsvereinbarung oder im Rahmen eines Zustimmungsverlangens zur Anhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach BGB) zustande gekommen sind, sind zulässig und damit wirksam. Gleiches gilt für auf dieser Grundlage geleistete Zahlungen.

Sofern wir zwischen diesem Stichtag und dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln am 23. Februar 2020 die Miete im Rahmen der nach BGB zulässigen Möglichkeiten erhöht haben, ist die künftige Mietzahlung wieder auf diesen vorherigen Stichtagswert zu reduzieren.

Davon ausgenommen sind modernisierungsbedingte Erhöhungen, die laut Gesetz bis zu 1 € pro Quadratmeter betragen können. Übrigens: Das Gesetz sieht nicht vor, dass die Differenz zwischen Stichtagsmiete und der bis 23. Februar 2020 höheren Mietzahlung zurückgezahlt wird.

Muss ich was tun? Nein. Sie erhalten von uns zeitnah ein Schreiben mit den Informationen zur Herabsetzung der Mietzahlung, welches Sie uns bitte unterzeichnet zurücksenden. Bitte beachten Sie die in diesem Schreiben enthaltenen Hinweise.

Besonders wichtig könnte dabei z. B. sein, Ihren Dauerauftrag zur Zahlung der Miete zu ändern oder Ämter über die Änderungen bei den Mietzahlungen zu informieren.

Bis zum 23. April 2020:

Information zur für Ihre Wohnung maßgeblichen Mietobergrenze

Innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln werden wir Sie nach den Vorgaben des MietenWoG Bln unaufgefordert über die zur Berechnung der Mietobergrenze für Ihre Wohnung maßgeblichen Faktoren informieren. Hierzu werden wir Ihnen mitteilen:

- Das Jahr der erstmaligen **Bezugsfertigkeit** der Wohnung,
- ob die Wohnung mit **Sammelheizung und / oder Bad** ausgestattet ist,
- ob die Wohnung **einen modernen Standard** (§ 6 MietenWoG Bln) aufweist,
- ob die Wohnung in einem Gebäude mit **mehr als zwei Wohnungen** liegt,
- ob **Modernisierungsmaßnahmen** nach § 7 MietenWoG Bln durchgeführt worden sind,
- ob ein **Härtefallantrag** nach § 8 MietenWoG Bln genehmigt wurde.

Muss ich was tun? Nein. Sie erhalten von uns **bis 23. April 2020** automatisch die Auskunft, welche Faktoren für die Berechnung der Mietobergrenze für die von Ihnen bewohnte Wohnung maßgeblich sind.

Bis zum 22. November 2020:

Absenkung der Zahlungen von im Sinne des Gesetzes überhöhten Mieten

Neun Monate nach Verkündung greift das Verbot von im Sinne des Gesetzes überhöhten Mieten. Für die Ermittlung einer solchen Überhöhung sind maßgeblich:

- die in § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln bestimmten **Obergrenzen**,
- die **Wohnlage** der von Ihnen bewohnten Wohnung,
- das Vorliegen eines **modernen Standards** nach § 6 MietenWoG Bln,
- ob **Modernisierungsmaßnahmen** nach § 7 MietenWoG Bln durchgeführt worden sind.

Die so ermittelte Miete darf um **bis zu 20 Prozent** überschritten werden. Nur, was darüber hinausgeht, gilt als überhöht und muss ggf. vorübergehend abgesenkt werden.

Muss ich was tun? Nein. Sofern die Miete für die von Ihnen bewohnte Wohnung nach den Maßgaben des Gesetzes überhöht ist, werden wir Ihnen in einem Schreiben eine vorübergehende Herabsetzung der Zahlungen auf das gesetzlich zulässige Maß erläutern. Bitte beachten Sie die in diesem Schreiben enthaltenen Hinweise. Besonders wichtig könnte dabei z. B. sein, Ihren Dauerauftrag zur Zahlung der Miete zu ändern oder Ämter über die Änderungen bei den Mietzahlungen zu informieren.

IV. Doch noch eine Mieterhöhung – ist das zulässig?!

Auch nach Inkrafttreten des Mietendeckels können Mieten erhöht werden – in zwei Fällen:

- im Rahmen einer **Bestandsmietenanpassung**: Das ist erstmals zum 1. Januar 2022 bis zu 1,3% möglich.
- im Rahmen einer **Modernisierungsmaßnahme**: Bei bestimmten Modernisierungen – insbesondere für mehr Klimaschutz oder weniger Barrieren – können die Mieten um bis zu 1 € pro Quadratmeter angepasst werden.

In diesen Fällen kommen wir nach den Maßgaben des Gesetzes mit separaten Schreiben auf Sie zu. Ihnen können Sie alle weiteren Einzelheiten entnehmen.

Haben Sie weitere Fragen zum „Mietendeckel“?

Weitere Informationen hierzu finden Sie auf der vom Berliner Senat eingerichteten Internetseite <https://mietendeckel.berlin.de/> oder telefonisch unter der Servicrufnummer 115.