

Impressum .....	04
Online-Service .....	05
Übersicht .....	06

<b>Vorwort</b> .....	08
----------------------	----

<b>01 Einführung</b> .....	12
A. Ausgangslage .....	13
B. Wirtschaftliche Auswirkungen .....	20
C. Diskussionen um die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes .....	21
D. Bereits vorhandene Mietendeckel im preisfreien Mietrecht .....	22
I. Mietpreisbremse .....	22
II. Begrenzung bei Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem .....	23
1. Kappungsgrenze bei Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem .....	23
2. Ortsübliche Vergleichsmiete bei Mieterhöhung nach dem Vergleichs- mietensystem .....	23
III. Betriebskosten .....	24
1. Angemessenheit der Vorauszahlungen auf Betriebskosten .....	24
2. Wirtschaftlichkeit bei Abrechnung der Betriebskosten .....	24
3. Angemessenheit der nach einer Abrechnung erhöhten Vorauszahlungen auf Betriebskosten .....	24
4. Wirtschaftlichkeit bei Veränderungen der Betriebskosten .....	24
IV. Modernisierungsmieterhöhung .....	25
1. Kappungsgrenze acht Prozent Modernisierungsmieterhöhung .....	25
2. Kappungsgrenze maximal drei Euro/m <sup>2</sup> alle sechs Jahre bei Miete ab sieben Euro/m <sup>2</sup> .....	25
3. Kappungsgrenze maximal zwei Euro/m <sup>2</sup> alle sechs Jahre bei Miete unter sieben Euro/m <sup>2</sup> .....	25
4. Kappungsgrenze wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mieters = Härteeinwand bei Modernisierungsmieterhöhungen .....	25
V. Kappungsgrenze bei Nutzungsentgelt .....	26

<b>02 Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)</b>	30
A. Vorbemerkung	31
I. Verhältnis des MietenWoG Bln zum BGB-Mietrecht	31
II. Auslegung des Begriffs des „Forderns“ im Sinne des § 11 Absatz 1 Nr. MietenWoG Bln	32
III. Das MietenWoG Bln	34
B. § 1: Anwendungsbereich	35
I. In den Anwendungsbereich einbezogene Mietverhältnisse	35
II. Ausgenommene Wohnraummietverhältnisse	35
1. Öffentlich geförderter Wohnungsbau	35
2. Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt	36
3. Neubau und wiederhergestellter neubaugleicher Altbau	36
4. Wohnraum in einem Wohnheim	39
5. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf mietet oder vermietet	40
III. Andere ausgenommene Mietverhältnisse	41
1. Problematik des Wohnraumbegriffs	41
2. Ermittlung des Wohnraumbegriffs	42
3. Wohnraummietverhältnisse über Gewerberaum	46
4. Gewerberaummietverhältnisse über Wohnraum	47
5. Gemischte Mietverhältnisse	49
IV. Keine Übertragbarkeit anderer gesetzlicher Ausnahmen	54
V. Untermietverhältnisse	54
VI. Zweifamilienhaus-Privileg	55
VII. Reichweite des Gesetzes	55
C. § 2: Zuständigkeiten, Aufgaben und Befugnisse	56
I. Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	56
II. Zuständigkeit der Investitionsbank Berlin	57
III. Zuständigkeit der Berliner Bezirke	58
IV. Datenverarbeitung durch die zuständigen Stellen	59
V. Zuständigkeit für Auskünfte und Unterlagen	60
VI. Erlass von Ausführungsvorschriften	60

D.	§ 3: Mietenstopp .....	61
I.	Regelungen des Mietenstopps (Gesetzestext) .....	61
II.	Erläuterungen .....	62
E.	§ 4: Mietobergrenzen .....	69
I.	Vermietung / Abschluss eines neuen Mietvertrags .....	69
II.	Wiedervermietung nach Inkrafttreten des Gesetzes .....	73
F.	§ 5: überhöhte Mieten .....	74
I.	Auswirkungen des § 5 MietenWoG Bln .....	74
II.	Mietenkappung .....	75
III.	Der Mietbegriff .....	75
1.	Mietsstruktur im Mietvertragsverhältnis .....	75
2.	Auswirkung auf die Regelung des § 3 Absatz 5 MietenWoG Bln .....	76
3.	Andere Mietanteile .....	83
4.	Zuschläge .....	85
5.	Nutzungsentgelt .....	89
IV.	Überhöhte Miete .....	89
V.	Auswirkung der Mietenkappung .....	91
VI.	Späteres Inkrafttreten .....	91
VII.	Verwendung der Auskünfte nach § 6 Ansatz 4 MietenWoG Bln .....	92
G.	§ 6: Mietentabelle .....	93
I.	In der Mietentabelle nicht erfasste Wohnungen .....	93
II.	Mietentabelle .....	94
III.	Obergrenze für Ein- und Zweiwohnungshäuser .....	97
IV.	Obergrenze für Wohnraum mit moderner Ausstattung .....	98
1.	Obergrenze für Wohnraum mit moderner Ausstattung .....	98
2.	Definitionen der fünf Merkmale .....	98
3.	Zurechnung der Ausstattungsmerkmale / Beweislast .....	99
4.	Stellungnahme .....	99
V.	Fortschreibung der Obergrenzen .....	101
VI.	Auskunftspflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter .....	101
1.	Auskunftsverpflichteter .....	101
2.	Auskunftsempfänger .....	102
3.	Form der Auskunft .....	102
4.	Wesen der Auskunft .....	103
5.	Erteilung der Auskunft .....	103
6.	Rechtzeitigkeit der Auskunft .....	104
7.	Inhalt der Auskunft .....	105

- 8. Auskünfte vor Inkrafttreten des Gesetzes ..... 111
- 9. Nichterfüllung der Auskunftspflicht ..... 112
- 10. Nachholen der Auskunft ..... 116
- 11. Berichtigung der Auskunft ..... 116
- 12. Änderung der Auskunft ..... 117
- 13. Auskunftersuchen des Mieters ..... 118
- 14. Stellungnahme des Mieters zur Auskunft des Vermieters ..... 118
- H. § 7: Miete nach Modernisierung ..... 119
  - I. Mieterhöhung nach Inkrafttreten des Gesetzes ..... 119
  - II. Höhere erlaubte Miete aufgrund gesetzlich festgelegter  
baulicher Maßnahmen ..... 120
  - III. Voraussetzungen der Berücksichtigung der Modernisierungsmieterhöhung ..... 121
    - 1. Voraussetzungen des § 7 MietenWoG Bln ..... 121
    - 2. Keine quantitative Beschränkung von Modernisierungsmaßnahmen ..... 128
    - 3. Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse ..... 129
    - 4. Keine qualitative Beschränkung von Modernisierungsmaßnahmen ..... 129
    - 5. Voraussetzungen der §§ 555b ff BGB ..... 130
  - IV. Rechtsfolge bei Modernisierungsmieterhöhung ..... 130
- J. § 8: Härtefälle ..... 131
  - I. Kompetenz der Investitionsbank Berlin ..... 131
  - II. Unbillige Härte ..... 131
  - III. Verlust ..... 132
  - IV. Substanzgefährdung ..... 132
  - V. Wirtschaftseinheit ..... 132
- K. § 9: Mietzuschuss ..... 133
- L. § 10: Rechtsbehelfe ..... 134
  - I. Keine aufschiebende Wirkung der Rechtsbehelfe ..... 134
  - II. Zuständige Widerspruchsbehörde ..... 134
  - III. Zuständige Einspruchsbehörde ..... 134
- M. § 11: Ordnungswidrigkeiten ..... 135
  - I. Grundlage für die Zumessung der Geldbuße ..... 136
  - II. Bußgeldhöhe der einzelnen Verbotstatbestände ..... 137
- N. Inkrafttreten und Außerkrafttreten ..... 141

**03 Handlungsempfehlungen und Formulierungsvorschläge für Vermieter** ..... 144

A. Umgang mit vereinbarten Mieten ..... 145

B. Umgang mit Mieterhöhungen ..... 146

    I. Ausspruch von Mieterhöhungen ..... 147

        1. Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem ..... 147

        2. Modernisierungsmieterhöhung ..... 147

    II. Verfolgung von Mieterhöhungen ..... 148

        1. Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem ..... 148

        2. Modernisierungsmieterhöhung ..... 148

        3. Antragstellungen in gerichtlichen Verfahren ..... 149

    III. Musterformulare für den Umgang mit Mietzahlungen und mehr ..... 151

        1. Umgang mit Mieten und Mietzahlungen (allgemein) ..... 151

        2. Mieterhöhungen des Vermieters nach dem Vergleichsmietensystem (Mietspiegel) ..... 158

        3. Modernisierungsmieterhöhung ..... 164

        4. Einzugsermächtigung und Mieterhöhung ..... 168

        5. Vom Mieter eingerichteter Dauerauftrag ..... 169

        6. Eintritt einer Staffelmieterhöhung nach dem Stichtag ..... 170

        7. Überhöhte Miete ab November 2020 ..... 171

        8. Neuabschluss von Mietverträgen ..... 175

        9. Auskunftspflicht des Vermieters bei Neuabschluss von Mietverträgen ..... 178

        10. Muster Auskunftserklärung § 6 Absatz 4 Satz 2 MietenWoG Bln ..... 179

        11. Muster Auskunft nach § 3 Absatz 1 Satz 4 MietenWoG Bln zur Stichtagsmiete ..... 181

        12. Besonderheit der Bruttomiete ..... 182

        13. Einspruch gegen Bußgeldbescheid ..... 184

        14. Widerspruch gegen Verwaltungsakt ..... 185

**04 Anhänge** ..... 188

A. Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 ..... 189

B. Tabellen zur Ermittlung der zulässigen und erlaubten Miethöhe ..... 198

**Literaturverzeichnis** ..... 206

**Inhaltsverzeichnis** ..... 208

**Autor** ..... 214