

Impressum	04
Online-Service	05
Übersicht	06
Vorwort	08
01 Einführung	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 Vergleichsmietensystem	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 ² alle sechs Jahre bei Miete ab sieben Euro/m ²	25
3. Kappungsgrenze maximal zwei Euro/m ² alle sechs Jahre bei Miete unter sieben Euro/m ²	25
4. Kappungsgrenze wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mieters = Härteeinwand bei Modernisierungsmieterhöhungen	25
V. Kappungsgrenze bei Nutzungsentgelt	26

02 Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)	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. Mietstruktur 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 Zweizimmerhäuser	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.	Auskunftsersuchen 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