

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

An die Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei)
die Verwaltung des Abgeordnetenhauses
die Präsidentin des Verfassungsgerichtshofes
die Präsidentin des Rechnungshofes
die Berliner Beauftragte für Datenschutz und
Informationsfreiheit
die Bezirksämter
die Sonderbehörden
die nichtrechtsfähigen Anstalten
die Eigenbetriebe

Geschäftszeichen:
IV B - TLSD 3160

Bearbeiter:
Herr Lüdtkke / IV B 19

Zimmer: 1109

Telefon: (030) 9020 - 3055

Telefax: (030) 902028 – 3055

E-Mail: heiko.luedtke@senfin.berlin.de

Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1

VwVfG: poststelle@senfin.berlin.de

De-Mails richten Sie bitte an:

post@senfin-berlin.de-mail.de

www.berlin.de/sen/finanzen

Verkehrsverbindungen:

U Klosterstraße / S+U Jannowitzbrücke

Datum: 06.07.2020

nachrichtlich

an die Eigengesellschaften
die gemischtwirtschaftlichen Unternehmen,
an denen Berlin überwiegend beteiligt ist
die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen
des öffentlichen Rechts
den Hauptpersonalrat

Rundschreiben SenFin IV Nr. 37/2020

Geldwerter Vorteil Dienstwohnungen - Mietpreisbremse und Mietendeckel

hier: Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung

Rundschreiben SenFin IV Nr.25 /2015

Anlagen: 4

Inhalt:

Hinweise für die hausverwaltenden Stellen:

- Auswirkungen des Bundesgesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremse)
- Regelungen des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin (Mietendeckel)

I. Allgemeines

Gesetzliche Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Am 14.02.2020 hat der Deutsche Bundestag in zweiter und dritter Lesung den vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn beschlossen. Die Wirksamkeit der Mietpreisbremse hat eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) belegt.

II. Bundesregelungen

1.) Die bisher geltende Regelung der Mietpreisbremse wurde gemäß dem Beschluss des Bundestages vom 13.03.2020 mit der Verabschiedung des *Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn* bis zum 31.12.2025 verlängert (Bundesgesetzblatt 2020 Teil I Nr.14. vom 27.03.2020).

2.) Die mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.04.2015 eingeführten Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte "Mietpreisbremse") haben nach Mitteilung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz dort, wo sie durch Erlass einer Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung zur Anwendung kommen, den Mietenanstieg verlangsamt. Daher können die Bundesländer für weitere fünf Jahre, ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung bestimmen. Spätestens mit Ablauf des 31.12.2025 sollen gemäß § 556 d Abs. 2 Satz 4 BGB alle Rechtsverordnungen außer Kraft treten.

3.) Anders als bisher geregelt, können nunmehr Mieterinnen und Mieter die gesamte zu viel gezahlte Miete vom Vermieter zurückverlangen. Hierfür ist es erforderlich, dass sie den Verstoß gegen die Mietpreisbremse innerhalb von 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügen. Geschieht dies nicht in der genannten Frist besteht nur ein Anspruch auf die unzulässig gezahlte Miete, die nach Zugang der Rüge fällig wurde. Dies gilt auch, wenn das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Rüge bereits beendet ist.

4.) Für bereits bestehende Mietverhältnisse bleibt es dabei, dass eine Rüge nur für die Zukunft wirkt und Mieter überzahlte Mieten nur ab der Rüge zurückverlangen können. Das ergibt sich aus Artikel 229 § 51 EGBGB (**E**inführungsgesetz zum **B**ürgerlichen **G**esetzbuch), nach dem bis einschließlich 31.03.2020 entstandene Mietverhältnisse die bisherige Fassung von § 556g BGB anzuwenden ist, die eine Wirkung der Rüge nur für die Zukunft vorsieht. Nach wie vor bedarf eine Rüge der Textform. Die Rüge kann auch per E-Mail erfolgen.

5.) Regelungskompetenz der Bundesländer

Berlin hat mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 19.Mai 2020 (GVBl. Seite 50) die Länderermächtigung genutzt und ganz Berlin zu einer Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt erklärt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Rechtsverordnung trat am 1.Juni 2020 in Kraft und wird mit Ablauf des 31.Mai 2025 außer Kraft treten.

III. Regelung des Landes Berlin

Aufgrund der seit der Föderalismusreform 2006 gegebenen Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen sieht das Land Berlin die Möglichkeit zur öffentlich-rechtlichen Begrenzung der Mieten.

Das Land Berlin hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und mit dem *Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung* (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 76.Jahrgang Nr.6 vom 22.02.2020) entsprechende Regelungen getroffen.

a) Es wird auf die Regelungen des § 3 des Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) zum Mietestopp verwiesen, wonach grundsätzlich eine Miete verboten ist, die die am Stichtag 18.06.2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet (Stichtagsregelung).

b) Für Wiedervermietung nach dem 22.02.2020 gilt zudem:

Liegt die Stichtagsmiete über den Mietobergrenzen nach Mietentabelle, bilden diese Mietobergrenzen die maximal zulässige Miete. Liegt die Stichtagsmiete dagegen unter 5,02 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale moderner Ausstattung auf, erhöht sich die zulässige Miete **bei Wiedervermietung um 1 €**, höchstens jedoch auf 5,02 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

c) Des Weiteren gilt:

1. Vermieter müssen Mieterhaushalte unaufgefordert bis zum 23.04.2020 über die maßgeblichen Umstände zur Berechnung der Mietobergrenze informieren. Auf Verlangen müssen Sie die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitteilen. Diese Auskunftspflichten gelten unaufgefordert auch vor Abschluss neuer Mietverträge.
2. Liegt die Miete mehr als 20 % über der zulässigen Mietobergrenze, muss die Miete zum 22.11.2020 auf diese Grenze (Mietobergrenze plus 20 %) gesenkt werden.
3. Ab dem 01.01.2022 kann die Miete um die Inflationsrate des Vorjahres, höchstens jedoch um 1,3 %, erhöht werden. Dies gilt nicht, wenn dadurch die Mietobergrenzen überschritten werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.
4. Auf Antrag kann die Investitionsbank Berlin (IBB) zur Vermeidung einer unbilligen Härte eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete genehmigen. Mieterhöhungen wegen Modernisierung müssen bei der Investitionsbank Berlin (IBB) angezeigt werden und können in den vom Gesetz begünstigten Fällen bis max.1€ /qm auf die Miete umgelegt werden.

Im Auftrag
Mayr