

Information der Koalition zu einem Berliner Mietengesetz

Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz

1. Regelungsform und -zeitraum

Die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten erfolgt durch Landesgesetz, dessen Regelungen grundsätzlich mit dem Zeitpunkt der Beschlussfassung der Eckpunkte durch den Senat greifen. Die Regelungen zur Miethöhe sind auf fünf Jahre befristet.

2. Anwendungsbereich

Das Berliner Mietengesetz gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in ganz Berlin. Für die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg) gilt weiterhin Spezialrecht (Kostenmietensystem).

3. Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen

Es gilt ein gesetzlich festgelegtes Mietenmoratorium. Die Mieten dürfen für fünf Jahre nicht erhöht werden. Auf Antrag der Mieterinnen und Mieter ist eine Überprüfung der Miete auf Mietpreisüberhöhung möglich. In Form eines Absenkungsbegehrens wird die Miete dann auf die zulässige Miete reduziert, die sich an einer zu definierenden allgemeingültigen Mietobergrenze orientiert.

4. Miethöhen bei Vermietung von Wohnungen

Bei Vermietung von Wohnungen darf höchstens die zuletzt vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis verlangt werden, sofern diese die Mietobergrenze nicht übersteigt.

Wohnungsneubau, der noch nicht vermietet wurde, ist ausgenommen.

5. Miete nach Modernisierung

Für Modernisierungsumlagen werden besondere Genehmigungs- und Anzeigepflichten für Vermieter geschaffen. Für Anzeigen und Genehmigungen ist die IBB zuständig.

Anzeigepflichtig sollen solche Modernisierungsumlagen sein, die eine Steigerung der Bruttowarmmiete um nicht mehr als 0,50 €/m² monatlich bewirken. Ohne behördliche Genehmigung sind damit energetische Modernisierungen mit Mieterhöhungen entsprechend ihrer bewirkten Einsparungen der Betriebskosten weiterhin möglich. Die voraussichtliche Einsparung von Betriebskosten haben die Vermieterinnen und Vermieter durch eine schriftliche Beurteilung eines Sachverständigen nachzuweisen, welche mit der Anzeige der beabsichtigten Mieterhöhung der IBB vorzulegen ist.

Darüberhinausgehende Mieterhöhungen durch Modernisierung stehen unter Genehmigungsvorbehalt. Bei der Genehmigung sind die Unabweisbarkeit und Angemessenheit der Kosten zur Durchführung der Maßnahmen sowie die konkreten

Auswirkungen auf die Miethöhe zu prüfen. Die Genehmigung ist zum Beispiel zu erteilen, wenn die energetischen Maßnahmen gesetzlich vorgeschrieben sind, Barrieren in den Wohnungen gemindert werden oder Substandardwohnungen (zum Beispiel mit Außentoilette) zeitgemäß ausgestattet werden sollen.

Eine Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Wohnraummodernisierung unter Inanspruchnahme der Fördermittel der Wohnungsmodernisierungsbestimmungen erfolgt.

6. Wirtschaftliche Härtefälle

Wirtschaftliche Härtefälle der Vermieterinnen und Vermieter sind auf Antrag durch die Investitionsbank Berlin (IBB) zu prüfen und zu genehmigen. Sofern eine wirtschaftliche Unterdeckung nachgewiesen wird, können durch die IBB im Einzelfall abweichend Mieterhöhungen und höhere Mietvereinbarungen genehmigt werden. Den davon betroffenen Mieterinnen und Mietern wird, sofern sie WBS-berechtigt sind, ein finanzieller Ausgleich in Höhe der Differenz zwischen genehmigter Miete und Mietobergrenze gewährt.

7. Ahndung von Verstößen

Verstöße gegen die Anforderungen des Berliner Mietengesetzes werden als Ordnungswidrigkeiten eingestuft, die mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden können.

Mieterinnen und Mieter können bei Verdacht eines Verstoßes diesen beim Bezirksamt bzw. der IBB anzeigen.

8. Eingriffsbefugnisse

Die für die Mietpreisprüfung zuständigen Stellen werden durch das Gesetz befugt, die Einhaltung der sich aus dem Berliner Mietengesetz ergebenden Anforderungen zu überwachen und durchzusetzen. Zur Wahrnehmung dieser Aufgabe können sie alle erforderlichen Maßnahmen treffen. Insbesondere können sie den Vermieterinnen und Vermietern im Einzelfall untersagen, eine höhere als die gesetzlich zulässige Miete zu verlangen oder anzunehmen.

Alternativen

In der Diskussion zur Ausgestaltung eines Berliner Mietengesetzes wurden weitere Aspekte erörtert, die im Folgenden wiedergegeben werden.

1. Moratorium mit Inflationsausgleich

Denkbar wäre eine regelmäßige Anpassung der festgeschriebenen Mieten entsprechend der Inflationsrate.

Im Hinblick auf § 557b BGB ist jedoch eine solche Indexmiete bereits vom Regelungsbereich des Bundesgesetzgebers erfasst. Hiermit würde eine inhaltsgleiche landesrechtliche Regelung geschaffen werden.

Ein solcher Inflationsausgleich wirft auch die Frage nach der Zielsetzung des Berliner Mietengesetzes bzw. der Notwendigkeit eines öffentlich-rechtlichen Eingreifens auf, weil die

Mieten trotz des Moratoriums weiter steigen würden. Ein echtes Einfrieren der Mietpreise ohne Inflationsausgleich hat zudem den Vorteil, dass die Einkommensentwicklung Gelegenheit bekommt, den Rückstand zur Mietpreisentwicklung aufzuholen.

2. Mietobergrenze ohne Moratorium

Eine weitere Alternative wäre die ausschließliche Einführung einer Mietobergrenze für Bestandsmietverhältnisse und / oder für die Wiedervermietung von Wohnräumen.

Bei bestehenden Mietverhältnissen wären Mieterhöhungen über eine noch zu bestimmende Mietobergrenze hinaus unzulässig. Die Mietobergrenze könnte als ein einheitlicher einkommensorientierter Wert oder differenziert, z. B. entsprechend den Baualtersklassen im Berliner Mietspiegel, ausgestaltet werden.

Folge einer solchen Regelung wäre, dass Mieterhöhungen nach dem BGB bis zu einer zu benennenden Grenze weiterhin möglich wären. Insoweit blieben Vermieterinnen und Vermieter, die bisher nur eine geringe Miete verlangen, von der Mietbegrenzung ausgenommen.

Darüber hinaus würden die niedrigen oder günstigen Mieten bis zur Mietobergrenze weiter steigen. Profitieren von der Festlegung von Mietobergrenzen würden allein Mieterinnen und Mieter mit bereits höheren Mieten, die auch aufgrund ihres Einkommens in gut ausgestatteten Wohnungen mit adäquater Miethöhe wohnen könnten.

Das Ziel den jetzigen Zustand des Wohnungsmarktes zu sichern bzw. „einzufrieren“, um schädliche zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt rechtzeitig entgegen zu wirken, wird mit der Mietobergrenze ohne Moratorium nicht erreicht.

Zeitplan

Senatsbeschluss über die Eckpunkte	am	18.06.2019
Fertigstellung Entwurf und Schlusszeichnung bei SenSW	bis	31.08.2019
Anhörung Fachkreise und Verbände	bis	13.09.2019
Einleitung Mitzeichnungsverfahren	bis	16.09.2019
Anmeldung für den Senat	bis	07.10.2019
Senatsbeschluss	bis	15.10.2019
Erste Lesung im Abgeordnetenhaus von Berlin	bis	31.10.2019
Ausschussberatungen		11/12 2019
Zweite Lesung Abgeordnetenhaus von Berlin	bis	12.12.2019
Sofern Erklärung Verzicht auf Dritte Lesung und Ausfertigung	bis	20.12.2019
Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin	bis	10.01.2020
Inkrafttreten	bis	11.01.2020