



Eckpunkte für „Mietendeckel“: Was der Senat unter einer „sehr hohen“ Miete versteht, ist bislang nicht bekannt.

Der Berliner Senat hat am 18.6.2019 zehn Eckpunkte beschlossen, wonach in Berlin ein Mietengesetz erlassen und ein „Mietendeckel“ eingeführt werden soll. Die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, die die Eckpunkte in den Senat eingebracht hat, ist beauftragt worden, einen Gesetzentwurf dem Senat vorzulegen.¹ Auf die heftig umstrittene Frage, ob das Land Berlin überhaupt über eine notwendige Gesetzgebungskompetenz zum Erlass eines „Mietendeckels“ verfügt, soll an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden. Was kann unter Berücksichtigung bereits bestehender Mietgesetze und der vorangegangenen politischen Diskussion unter den Eckpunkten für das beabsichtigte Gesetz verstanden werden?

Eckpunkt 1: Landesgesetzgebung / Inkrafttreten²

Die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten erfolgt durch ein Landesgesetz, welches Anfang 2020 in Kraft treten soll.

Der Berliner Senat beabsichtigt durch ein landeseigenes Gesetz eine zusätzliche zu bereits bestehenden miethöheregulierenden Vorschriften Regelung zur Begrenzung der Miethöhe in Berlin. Das geplante Gesetz kann Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht ändern oder ersetzen, sondern nur als Ergänzung zu den bislang bestehenden Vorschriften dienen. Angesichts der Vielzahl vom Bundesgesetzgeber bereits erlassenen miethöheregulierenden Vorschriften ist ein „Restregelungsbereich“ schwer zu erkennen. Zu dem Gesetzesvorhaben liegen bereits mehrere Rechtsgutachten vor, die bezüglich einer Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für ein solches Mietengesetz zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen.

Das Gesetzgebungsverfahren zum Erlass des Berliner Mietengesetzes soll im Jahr 2019 so weit vorangetrieben werden, dass das Gesetz zu Beginn des Jahres 2020 in Kraft treten kann.³ Angesichts der hohen Bedeutung des Themas für die linke Landesregierung ist davon auszugehen, dass es im Gesetzgebungsverfahren keine Verzögerungen geben wird. Sollten bei der Initiative Zweifel an der Kompetenz oder Machbarkeit des Gesetzes entstehen, werden diese angesichts des Durchsetzungswillens der Koalitionspartner *Die Linke* und *Bündnis 90 / Die Grünen* in den Hintergrund gedrängt werden, was dazu führt, dass eine genauere Überprüfung der Zulässigkeit durch die angerufenen Gerichte erfolgen wird.

Gerechtfertigt wird eine eher schnelle aber nicht saubere Gesetzgebung durch den Hinweis der Senatorin gegenüber der Presse, dass man sich bei dem Vorhaben „auf juristischem Neuland“ befindet.⁴

1 Senatsvorlage A. – die Beauftragung erfolgt federführend. Es soll eine Mitarbeit in Form eines aktiven Mitzeichnungsverfahren der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung, der Senatsverwaltung für Finanzen, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und der Senatskanzlei sowie mit Einbeziehung von externem Sachverstand sowie der Senatsverwaltung für Inneres und Sport stattfinden.

2 Die Eckpunkte sind ohne Nummerierung und Überschriften veröffentlicht worden und werden hier in kursiver Schrift wiedergegeben.

3 Senatsvorlage D. 1. S. 2.

4 Antwort 4 in „Fragen und Antworten zum Mietendeckel“ Stand 21.06.2019 <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/>.

5 Die Senatsvorlage spricht ausdrücklich von „Unsicherheiten“ über das

Das als Grundlage des Senatsbeschlusses dienende Eckpunktepapier der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen sieht folgenden Zeitplan vor:

| | |
|--|----------------|
| Senatsbeschluss über die Eckpunkte | 18.06.2019 |
| Fertigstellung Entwurf und Schlusszeichnung bei der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen | 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 | bis 10.01.2020 |
| Inkrafttreten | bis 11.01.2020 |

Eckpunkt 2: Rückwirkung des Gesetzes

Die Regelungen sollen grundsätzlich mit dem Zeitpunkt der heutigen Beschlussfassung der Eckpunkte durch den Senat greifen, um zu verhindern, dass die Mieten noch kurzfristig erhöht werden.

Grundsätzlich entfalten Gesetze ihre Wirkungen für die Zukunft. In Ausnahmefällen kann auch eine Rückwirkung angeordnet werden. Eine solche Rückwirkung ist auch beim Berliner Mietengesetz beabsichtigt. Sie soll bis auf den Tag der Beschlussfassung im Berliner Senat zurückgehen. Hierdurch sollen der Mietpreisstand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geschützt⁶ und Mieterhöhungen, die zwischen Senatsbeschluss und Inkrafttreten des Gesetzes erfolgen, die Wirksamkeit genommen werden.

Verhältnis des öffentlich-rechtlichen Mietpreisrechts der Länder und bürgerlich-rechtlichem Mietpreisrechts des Bundes“ bei der Begründung der Gesetzgebungskompetenz für das Vorhaben des Landes Berlin.

6 Senatsvorlage D. 1. S. 1.



Eckpunkt 3: Laufzeitbeschränkung

Die Regelungen zur Miethöhe sollen auf fünf Jahre befristet werden.

Neben dem Erlass des beabsichtigten Berliner Mietengesetzes kommen weitere Maßnahmen⁷ in Betracht, um den Wohnungsmarkt zu entspannen. Es bleibt daher abzuwarten, ob die vom Senat ergriffenen Maßnahmen zum Erfolg führen. Die zeitliche Begrenzung einer gesetzlichen Regelung führt zwingend dazu, dass einige Zeit vor Außerkrafttreten der Regelung eine Evaluierung erfolgt. Hier kann entschieden werden, ob das Gesetz ausläuft oder eine Verlängerung beschlossen werden soll.

Eckpunkt 4: Sachlicher Anwendungsbereich

Das Berliner Mietengesetz soll für alle nicht preisgebundenen rund 1,5 Millionen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern gelten. Bereits miethöhegebundene Wohnungen sollen ausgenommen werden.

Der beabsichtigte „Mietendeckel“ soll für alle bislang nicht preisgebundenen Wohnungen in Berlin gelten. Wohnungen, die bereits einer öffentlich-rechtlichen Preisbindung unterliegen, werden von der beabsichtigten Regelung nicht erfasst.

Eckpunkt 5: Mieterhöhungsverbot / Mietsenkungen

Für alle bestehenden Mietverhältnisse soll künftig ein gesetzlich festgelegter Mietstopp gelten. Es werden Mietobergrenzen festgelegt, auf die bereits sehr hohe Mieten auf Antrag abgesenkt werden können.

Das Berliner Mietengesetz wird ein Verbot von Mieterhöhungen aussprechen. Für die Dauer der Geltung des Gesetzes dürfen Mieten nicht erhöht werden⁸. Gleichzeitig soll eine Mietobergrenze festgelegt werden.

Da in der Politik ein „Einfrieren“ der Mieten diskutiert wird⁹, kann davon ausgegangen werden, dass der Mietstopp das grundsätzliche Verbot von Erhöhungen bereits bestehender Mieten bedeutet. Davon werden jedenfalls Nettokaltmieten bei Erhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem und bei Modernisierungsmieterhöhungen erfasst. Ob auch ein Erhöhungsverbot für vereinbarte Vorauszahlungen und Pauschalen auf Betriebskosten sowie Nachzahlungen auf Betriebskostenabrechnungen erfasst sein sollen, ist bislang nicht bekannt. Wenn für Betriebs-

kostensteigerungen eine Ausnahme gemacht wird, muss eine entsprechende Regelung auch für Bruttomieten gelten, damit auch hier der Vermieter die Möglichkeit erhält, auf gestiegene Betriebskosten zu reagieren, was ihm bislang nur im Rahmen einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem möglich ist.

Die beabsichtigte Mietobergrenze hat dann (nur noch) Bedeutung für Mieten, die nach Ansicht der Politik als „sehr hoch“ gelten. Was unter einer „sehr hohen“ Miethöhe zu verstehen sein soll, ist bislang nicht bekannt. Der Senatsbeschluss benennt als Fixpunkt denjenigen Zeitpunkt, als der Berliner Wohnungsmarkt „noch nicht in Schieflage geraten war“.¹⁰ Welchen Zeitpunkt hierbei der Senat im Auge hat, ist nicht erkenntlich.

Vor einer Entscheidung zur Mietabsenkung muss der Vermieter angehört werden.

Nach den Ausführungen im Senatsbeschluss ist ein zweistufiges öffentlich-rechtliches Verfahren vorgesehen.

Mieter von Wohnungen im Geltungsbereich des Gesetzes können

bei der zuständigen Behörde einen Antrag auf Überprüfung der Miethöhe stellen. Ob die Behörde auch ohne einen solchen Antrag eine Miethöheüberprüfung durchführen darf, ist offen, wird aber aus Gründen mangelnder Kapazität zu verneinen sein.

Darüber hinaus kann der Mieter einen Antrag auf Absenkung der Miethöhe stellen. Das setzt voraus, dass die Prüfung der Behörde zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die im Mietverhältnis vereinbarte Miethöhe „sehr hoch“ ist. Liegen die Voraussetzungen vor, wird die Miethöhe durch einen von der Behörde zu erlassenden Verwaltungsakt bis zur Höhe der vom Senat beschlossenen Obergrenze abgesenkt.

Da es sich um ein Verwaltungsverfahren handelt, wird der Vermieter vor einer Entscheidung der Behörde, die eine Absenkung der Miethöhe zur Folge haben soll, angehört werden müssen.

Da nach dem Wortlaut des Senatsbeschlusses für eine Absenkung der Miethöhe ein Antrag erforderlich ist, ist fraglich, ob der Antrag auf Miethöheüberprüfung ausreicht, um im zweiten Schritt auch eine Absenkung ohne erneute Antragstellung durch den Mieter möglich zu machen, oder ob dieses Verwaltungshandeln einen weiteren – zweiten – Antrag des Mieters voraussetzt.

Da eine Absenkung solcher Mieten möglich gemacht werden soll, ist fraglich, ob hierfür ein zivilgerichtliches Verfahren (ein Miethöheabsenkungsbegehren des Mieters gegenüber dem Vermieter) gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Verfahren (ein Miethöheabsenkungsbegehren des Vermieters gegenüber dem Mieter nach §§ 558ff BGB) geschaffen werden soll, oder ob die Absenkung durch eine staatliche Stelle in einem öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren erfolgen soll.

Von dem Verbot der Mieterhöhungen sollen auch vereinbarte Staffelmieten und Indexmieten betroffen sein.¹¹

⁷ Parallel zum Gesetz verfolgt der Senat nach eigenen Angaben v.a. die zügige Ausweitung des Wohnungsangebots. In diesem Zusammenhang werden neue Stadtquartiere planerisch vorbereitet, die personellen Ressourcen zur Beschleunigung von Baugenehmigungen aufgestockt, die Wohnraumförderung und die Genossenschaftsförderung ausgeweitet. Konflikte und Hemmnisse bei der Realisierung von Neubauvorhaben werden durch die Wohnungsbauleitstelle und den Steuerungsausschusses Wohnungsbau ausgeräumt. Vorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften besonders beschleunigt. Verwaltungssseitige Hemmnisse für einen beschleunigten Wohnungsbau werden abgebaut.

⁸ Senatsbeschluss D. 3.

⁹ So auch die erklärte Zielsetzung des Gesetzes in „Fragen und Antworten zum Mietendeckel“ Antwort 1.

¹⁰ Senatsbeschluss D. 4.

¹¹ „Fragen und Antworten zum Mietendeckel“ Antwort 11.



Eckpunkt 6: Kappungsgrenze bei Neuvermietung / Mietherabsetzung

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

Die Festlegung der Vormiete/Altmiete (also diejenige Miete, die im Vormietverhältnis vereinbart war) als zulässige Miete bei einem Neuabschluss eines Mietvertragsverhältnisses wird zukünftig keine Mietsteigerungen bei Auszug und Neuvermietung mehr möglich machen. Denn anders als bei der „Mietpreisbremse“, bei der eine höhere Vormiete die Überschreitung eines Betrags bestehend aus ortsüblicher Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent als zulässige Miete erlaubt, soll nach dem Berliner Mietengesetz die Vormiete immer dann verbindlich sein, wenn sie geringer als die festgelegte Mietobergrenze ist. Hat der Vermieter Mieterhöhungen im Vormietverhältnis nicht durchgeführt, um den Altmietern nicht zu belasten, so wird ihm dieses soziale Entgegenkommen auch für Folgemietverhältnisse abgezwungen. Mit einer solchen Regelung würde sich das Berliner Mietengesetz in Widerspruch zu der Regelung des § 556e Abs.2 BGB setzen, wonach der Vermieter berechtigt ist, Mieterhöhungen aufgrund von innerhalb der letzten drei Jahre vor Abschluss des neuen Mietvertrags durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen beim Neuabschluss nachzuholen, wenn er im Vormietverhältnis auf eine Modernisierungsmieterhöhung verzichtet hatte.

Dem Vermieter wird sein früheres soziales Handeln auch für die Zukunft abgezwungen.

Die nach Eckpunkt 6 beabsichtigte festzulegende Mietobergrenze soll auch für Neuabschlüsse von Mietverträgen gelten und zwar dann, wenn die Vormiete, auf die sich der Vermieter zunächst nach Eckpunkt 6 berufen kann, über der Mietobergrenze liegt.

Eckpunkt 7: Ausnahmeregelung für Neubau

Wohnungsneubau wird vom Gesetz gänzlich ausgenommen.

Wie bei der Regelung zur „Mietpreisbremse“ soll auch beim „Mietendeckel“ der Neubau von den Regelungen ausgenommen sein und keinem Mietestopp unterliegen. Was unter dem Begriff *Neubau* zu verstehen ist, insbesondere welches Jahr der Bezugsfertigkeit des Wohnraums in Betracht kommt, ist bislang nicht bekannt. Möglich sind die Zeitpunkte des Beschlusses der Eckpunkte (18.06.2019 aber auch der Tag des Inkrafttretens des Gesetzes, was für den Beginn des Jahres 2020 geplant ist).

Die Senatsvorlage nennt das Jahr 2014 als „vorstellbar“ mit der Begründung, dass ab diesem Zeitpunkt der Wohnungsbau in Berlin wieder gefördert wurde.¹²

¹² Senatsvorlage D. 4. Abs.2.

Eckpunkt 8: Genehmigungs- und Anzeigepflichten bei Modernisierung

Für Modernisierungsumlagen werden besondere Genehmigungs- und Anzeigepflichten für Vermieterinnen und Vermieter eingeführt. Modernisierungsumlagen, durch die die Bruttowarmmiete um mehr als 0,50 Euro/m² monatlich steigt, werden genehmigungspflichtig.

In aller Regel ist die Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht von einer öffentlich-rechtlichen Baugenehmigung abhängig. Eine Genehmigungspflicht ist nur dann begründet, wenn die in der Bauordnung des Bundeslands geschützten Interessen der Allgemeinheit oder eines Nachbarn tangiert sind.

Das Berliner Mietengesetz soll Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich unter ein Verbot mit einem Genehmigungsvorbehalt stellen – mit Ausnahme solcher Maßnahmen, die zu einer Mieterhöhung in Höhe von nicht mehr als 0,50 €/m² führen.¹³ Hiervon werden alle Modernisierungsmaßnahmen (i.S.d. § 555b Nr.1, 3, 4, 5 und 6 BGB) erfasst sein. Da der Eckpunkt von einer „Modernisierungsumlage“ spricht, bleibt eine Mieterhöhung aufgrund neuer oder gestiegener Betriebskosten im Zusammenhang mit der Maßnahme unberücksichtigt.

Mit der Anzeige der Modernisierungsmaßnahmen soll der Vermieter betreffend die voraussichtliche Einsparung von Betriebskosten eine schriftliche Beurteilung eines Sachverständigen vorlegen und damit einen diesbezüglichen Nachweis führen.¹⁴

Als zuständige Behörde zur Entgegennahme von Anzeigen und Erteilung von Genehmigungen wird die Investitionsbank Berlin (IBB) benannt.¹⁵

Was im Einzelnen die Versagungsgründe bzw. die Genehmigungskriterien sein sollen, wird nicht abschließend mitgeteilt.

Bei der Genehmigung sollen die Unabweisbarkeit und Angemessenheit der Kosten zur Durchführung der Maßnahmen sowie die konkreten Auswirkungen auf die Miethöhe zu prüfen sein.¹⁶

Eine Genehmigung soll beispielsweise erteilt werden, wenn die energetischen Maßnahmen gesetzlich vorgeschrieben oder zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin förderlich

¹³ Senatsvorlage D. 5. Abs.2; die Formulierung „Darüber hinausgehende Mieterhöhungen ...“ spricht dafür, dass Modernisierungsmaßnahmen von bis zu 0,50 €/m² grundsätzlich genehmigungsfrei sind und ohne eine entsprechende Erlaubnis durch die IBB gegenüber dem Mieter ausgesprochen werden können. Lediglich Beträge einer ausgesprochenen Modernisierungsmieterhöhung, die über den Betrag hinausgehen wären dann unwirksam, wenn keine Genehmigung der IBB gegeben ist. Eine Nachholung dieser Voraussetzung bei verabsäumter Erteilung der Genehmigung kommt wohl nicht in Betracht, da eine Modernisierungsmieterhöhung nur dann wirksam ist, wenn alle hierfür zu erfüllenden Voraussetzungen erfüllt worden sind. Theoretisch müsste die Modernisierungsmieterhöhung also „nachgeholt“ werden, wenn die Genehmigung der IBB nachträglich erteilt wird. Einer Nachholung der Modernisierungsmieterhöhung steht aber entgegen, dass die ausgesprochene Mieterhöhung in Höhe von 0,50 €/m² wirksam ist und zwei Mieterhöhungen für eine Modernisierungsmaßnahme nicht zulässig sind.

¹⁴ Senatsvorlage D. 5. Abs.2

¹⁵ Senatsvorlage D. 5. Abs.1.

¹⁶ Senatsvorlage D. 5. Abs.4.



sind, Barrieren in den Wohnungen gemindert werden oder Substandardwohnungen (z. B. Außentoiletten) zeitgemäß ausgestattet werden sollen.

Darüber hinaus soll eine Genehmigung erteilt werden, wenn die Wohnraummodernisierung unter Inanspruchnahme der Fördermittel der Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 oder eines vergleichbaren Förderprogramms des Landes Berlin erfolgt, das dem Ausgleich von sozialen und ökologischen Anforderungen bei der Modernisierung von Wohnungen oder Quartieren dient oder durch den Eigentümer einer Reduzierung der umlagefähigen Investitionskosten in Höhe der Fördersumme vorgenommen wird.¹⁷

Genehmigungskriterien für Modernisierungsmaßnahmen bestehen bereits in Berliner Milieuschutzgebieten. Es bleibt abzuwarten, ob diese Genehmigungskriterien dann auf ganz Berlin anwendbar sein werden.

Eckpunkt 9: Härtefallregelung

Wirtschaftliche Härtefälle der Vermieterinnen und Vermieter sind auf Antrag zu genehmigen, wenn eine wirtschaftliche Unterdeckung nachgewiesen wird. Es können dann 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 der Mietobergrenze gewährt.

Eckpunkt 9 beschreibt einen Ausnahmetatbestand zu Gunsten des Vermieters. Er soll die Möglichkeit bekommen, eine Ausnahme vom Mietestopp/„Mietendeckel“ zu beantragen, wenn er darlegen und beweisen kann, dass er ohne eine entsprechende Mieterhöhung die Immobilie nicht mehr kostendeckend bewirtschaften kann.

Möglich soll dann unter bestimmten Voraussetzungen zu Gunsten des Mieters eine Ausgleichszahlung sein.

Eckpunkt 10: Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen die Anforderungen des Berliner Mietengesetzes sollen als Ordnungswidrigkeit und mit Geldbuße geahndet werden können.

Eckpunkt 10 sieht vor, dass staatliche Sanktionen auch in Form von Bußgeldern möglich sein sollen. Hierfür sollen Ordnungswidrigkeitstatbestände geschaffen werden. Bußgelder werden unabhängig von etwaigen zivil- und verwaltungsrechtlichen Auseinandersetzungen von der hierfür zuständigen Behörde verhängt.

Ist der Betroffene mit dem gegen ihn verhängten Bußgeldbescheid nicht einverstanden, kann er unter Einhaltung der hierfür vorgesehenen Frist dagegen Einspruch einlegen.

Über den Bußgeldbescheid und den erhobenen Einspruch entscheidet das Strafgericht (Amtsgericht Tiergarten).

Bußgelder sollen möglich sein bis zu einem Betrag in Höhe von 500.000 Euro im Einzelfall.¹⁸

Das Fehlen eines Bußgeldtatbestands wird im Zusammenhang mit den Regelungen zur „Mietpreisbremse“ immer wieder kritisiert. Man verspricht sich von der Einführung einer solchen Strafanordnung als staatlicher Sanktion eine größere Disziplinierung der Verpflichteten – also hier der Vermieter.

Bei einem Verdacht eines Verstoßes gegen das Mietengesetz sollen Mieterinnen und Mieter anzeigeberechtigt sein. Fraglich ist, in welchem Verhältnis die Anzeigeberechtigung bezüglich eines Verdachts eines Verstoßes gegen das Mietengesetz (zu hohe Miete) zu der Antragsberechtigung betreffend die Überprüfung der Miethöhe und Herabsetzung der Miete steht. Um dem Denunziantentum nicht Tür und Tor zu öffnen, wird eine Verdachtsanzeige nur für das vom Mieter selbst abgeschlossene Mietverhältnis gelten dürfen und nicht für fremde Mietverhältnisse.

Neben der Verhängung von Bußgeldern sollen die Behörden auch diejenigen Befugnisse erhalten, um das Ziel des Gesetzes zu erreichen. Hierzu gehören Auskunfts-, Nachweis- und Untersagungsrechte gegenüber den Vermietern, letzteres betreffend das Verlangen oder Annehmen einer höheren als die gesetzlich zulässige Miete und den Aufbau eines Wohnungskatasters.¹⁹

Bei einem Verstoß kommen neben verwaltungs- und strafrechtlichen Sanktionen auch zivilrechtliche in Betracht.

Neben verwaltungsrechtlichen und strafrechtlichen Sanktionen kommen auch zivilrechtliche Sanktionen zu Gunsten des Mieters in Betracht, der durch ein von der zuständigen Behörde als Verstoß gegen das Berliner Mietengesetz als benachteiligt dargestellt wird.

Verstößt der Vermieter gegen gesetzliche Regelungen, verletzt er damit auch eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag, wonach dem Mieter einen Schadensersatzanspruch zusteht. Das Berliner Mietengesetz wird zudem als ein Schutzgesetz i. S. d. § 823 Abs.2 BGB anzusehen sein, so dass ein Verstoß dagegen auch deliktischen Charakter hat.

Rechtsschutz gegen das Berliner Mietengesetz

Eine Darstellung der künftigen Möglichkeiten, sich gegen das Berliner Mietengesetz zur Wehr zu setzen, bietet Rudolf Beuermann²⁰. Da das Gesetz noch nicht in Kraft getreten ist, kommen Rechtsmittel aber zur Zeit nicht in Betracht.

Dr. Carsten Brückner, Bundesvorsitzender

¹⁷ Senatsvorlage D. 5. Abs.5.

¹⁸ Senatsvorlage D. 7. Abs.1.

¹⁹ Senatsvorlage D. 8.

²⁰ Beuermann GE 2019, 841f