

Sehr geehrte Mieter!

Die in Ihrem Schreiben vertretenen Rechtsansichten sind falsch. Ich muss sie daher zurückweisen.

1. Auskünfte zum Mietendeckel

Die Frist für die Auskunft gemäß § 6 Abs. 4 läuft bis zum 22. April 2020 (zwei Monate ab Inkrafttreten des Gesetzes). Sie haben daher kein Recht, eine kürzere Frist zu setzen.

Bis zum 22. April 2020 muss der Vermieter gemäß § 6 Abs. 4 lediglich die Umstände mitteilen, die den Mieter in die Lage versetzen, die in § 6 Abs. 1 bis 3 geregelte Mietobergrenze zu errechnen.

Dies sind:

- Baujahr (der Wohnung),
- ob die Wohnung über eine Sammelheizung und/oder ein Bad verfügt,
- ob sie in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen liegt, und
- ob sie über eine moderne Ausstattung i.S.d. § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln verfügt.

Der Vermieter muss die Mietobergrenze nicht berechnen und keinen bestimmten Betrag nennen.

Es genügt die Mitteilung, ob die Wohnung über eine moderne Ausstattung verfügt. Die dafür maßgeblichen Merkmale müssen nicht dargelegt werden.

Damit Sie nachprüfen können, ob Ihre Wohnung eine moderne Ausstattung hat, nenne ich Ihnen die in § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln aufgeführten Merkmale.

Eine moderne Ausstattung liegt gemäß § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln vor, wenn der Wohnraum mindestens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

- schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Aufzug,
- Einbauküche,
- hochwertige Sanitärausstattung,
- hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
- Energieverbrauchskenwert von weniger als 120 kWh/(m² a).

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, mitzuteilen, welche der Merkmale für eine moderne Ausstattung erfüllt sind.

Eine Bekanntgabe per eMail ist zulässig.

2. Mietsenkung

Gemäß § 5 Abs. 3 MietenWoG Bln ist die ab Dezember 2020 fällig werdende Miete abzusenken. Der Betrag, den der Vermieter von da an nur noch fordern darf, ergibt sich aus § 5 des MietenWoG Bln. Dieser Betrag kann derzeit jedoch noch nicht errechnet werden, da hierzu erst noch die Verordnung über die Wohnlagenzuordnung von der Senatsverwaltung erlassen werden muss. Die Aufforderung, bereits jetzt mitzuteilen, auf welchen Betrag die Mietforderung ab Dezember abgesenkt werden wird, kann daher derzeit nicht erfüllt werden und geht deshalb ins Leere.

3. Rückforderung aufgrund des Mietensstopps

Die nach dem 18. Juni 2019 erfolgte Mieterhöhung ist bis zum Inkrafttreten des Gesetzes wirksam. Der Mieter hat daher kein Recht, diese Miete zurückzufordern, soweit sie die Monate bis Februar 2020 betrifft.

Erst die nach dem 23. Februar 2020 fällig werdenden Mieten dürfen von dem Mieter nur noch insoweit gefordert und entgegengenommen werden, wie die Miete am 18. Juni 2019 vereinbart war.

Der Anspruch auf Rückforderung ist daher unbegründet.

Das Schreiben stellt daher einen Betrugsversuch dar, da Sie versuchen, den Vermieter durch eine Täuschung über die Rechtslage zu einer Zahlung zu veranlassen, zu der er nicht verpflichtet ist.

Sie werden hiermit aufgefordert, bis zum auf Ihre angeblichen Rückforderungsrechte ausdrücklich zu verzichten.

Falls Ihre Erklärung nicht fristgemäß eingeht, wird unverzüglich eine negative Feststellungsklage zur Klärung Ihrer angeblichen Ansprüche angestrengt. Im Unterliegensfall gehen die Kosten dieses Rechtsstreits zu Ihren Lasten.

Mit freundlichen Grüßen