

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin
(Berliner MietenWoG)

Vom ...

Erster Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für alle Wohnraummietverhältnisse mit Ausnahme von Mietverhältnissen über Wohnraum

1. des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
2. der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde,
3. in einem Wohnheim oder
4. den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf mietet oder vermietet.

§ 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

(1) Die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz obliegt den Bezirksämtern, soweit sich aus den nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes ergibt.

(2) Die Bezirksämter können natürlichen Personen, juristischen Personen des Privatrechts sowie Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts die Wahrnehmung der Aufgaben nach diesem Gesetz als Belehene übertragen. Die Beleihung ist nur zulässig, wenn

1. die oder der zu Belehende für die zu übertragende Aufgaben geeignet, sach- und fachkundig sowie zuverlässig ist,

2. die Erfüllung der übertragenen Aufgaben sichergestellt ist und
3. keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Das beleihende Bezirksamt hat sich anhand geeigneter Nachweise vom Vorliegen der in Satz 1 Nummer 1 genannten Voraussetzungen zu überzeugen. Die Beleihung kann jederzeit ganz oder teilweise zurückgenommen, widerrufen oder mit Nebenbestimmungen verbunden werden. Die oder der Beliehene untersteht der fachlichen Aufsicht des Bezirksamtes.

(3) Die Bezirksamter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes. Sie können alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind. Sie sind insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, dem zuständigen Bezirksamt auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(4) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Die Übermittlung personenbezogener Daten an andere Behörden ist zulässig, soweit dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben dieser Behörden erforderlich ist.

(5) Die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.

Zweiter Abschnitt

Zulässige Miethöhe

§ 3 Mietenstopp

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist es verboten, eine Miete zu fordern, die über die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete hinausgeht. Ist vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist eine Überschreitung der zu diesem Stichtag geschuldeten Miete nicht zulässig. War der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet, ist die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag maßgebend. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages oder jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich mitzuteilen.

(2) Wird der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet oder nach Inkrafttreten dieses Gesetz wiedervermietet, so ist es unbeschadet des Absatzes 1 verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu fordern, welche die sich aus § 5 ergebende Mietobergrenze übersteigt.

(3) Die durch Absatz 1 festgeschriebenen Höchstwerte steigern sich ab dem ersten Jahr nach Inkrafttreten dieses Gesetzes jährlich um 1,3 Prozent, soweit die Mietobergrenzen nach § 5 hierdurch nicht überschritten werden.

(4) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.

§ 4 Herabsetzung überhöhter Mieten

(1) Das zuständige Bezirksamt setzt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten mit Wirkung frühestens ab dem Tag der Antragstellung auf das zulässige Maß herab.

(2) Eine Miete ist überhöht, soweit die Mietbelastung mehr als 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens des Mieterhaushaltes beträgt, die Miete die sich aus § 5 ergebende Mietobergrenze übersteigt und nicht nach §§ 6 und 7 genehmigt ist oder zu genehmigen wäre.

(3) Das anrechenbare Gesamteinkommen bemisst sich nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 32 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1147) geändert worden ist.

(4) Bei der Berechnung der Mietbelastung ist nur der Teil der Miete zu berücksichtigen, der auf eine angemessene Wohnfläche entfällt. Die Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach § 2 Absatz 2 Satz 1 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20.07.2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist. Soweit die Miete durch einen staatlichen Leistungsträger übernommen wird, ist sie bei der Ermittlung der überhöhten Miete nach Absatz 2 nicht zu berücksichtigen.

(5) Die Mieterinnen und Mieter haben dem zuständigen Bezirksamt alle Tatsachen sowie Änderungen in den Verhältnissen, die für die Herabsetzungsentscheidung nach Absatz 1 erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen.

§ 5 Mietobergrenzen

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

| Nummer | Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung | Mietpreis pro Quadratmeter |
|--------|---|----------------------------|
| 1. | bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad | 6,45 Euro |
| 2. | bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad | 5,00 Euro |
| 3. | bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad | 3,92 Euro |
| 4. | 1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad | 6,27 Euro |
| 5. | 1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad | 5,22 Euro |
| 6. | 1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad | 4,59 Euro |
| 7. | 1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad | 6,08 Euro |
| 8. | 1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad | 5,62 Euro |
| 9. | 1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad | 5,95 Euro |
| 10. | 1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad | 6,04 Euro |
| 11. | 1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad | 8,13 Euro |
| 12. | 2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad | 9,80 Euro |

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um einen Zuschlag von zehn Prozent.

(3) Wurde die Mietsache in den letzten 15 Jahren vor Inkrafttreten dieses Gesetzes modernisiert, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um die erfolgte Modernisierungsumlage, höchstens jedoch um 1,40 Euro. Wird die Mietsache nach Inkrafttreten dieses Gesetzes modernisiert, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1,00 Euro.

(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Tabelle in Absatz 1 zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Preis- und Lohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

§ 6 Erhöhung der Miete nach Modernisierung

(1) Beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, die Kosten einer Modernisierung auf die Miete umzulegen, und überschreitet die dadurch erhöhte Miete die Mietobergrenze nach § 5 nicht, so ist dem zuständigen Bezirksamt die Mieterhöhung gleichzeitig mit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung anzuzeigen; die Mieterhöhung ist insoweit ohne Genehmigung zulässig. Für die gleichzeitige Anzeige genügt das Absenden am selben Tag. Der Anzeige sind eine Erklärung über die zur Ermittlung der Mietobergrenze nach § 5 notwendigen Umstände sowie eine Abschrift der Mieterhöhungserklärung beizufügen.

(2) Soweit die nach Modernisierung erhöhte Miete die Mietobergrenze nach § 5 überschreiten soll, bedarf sie der Genehmigung durch das zuständige Bezirksamt. Die Genehmigung ist zu erteilen, soweit die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten für die Modernisierungsmaßnahme angemessen sowie unabweisbar sind und

1. die Vermieterinnen und Vermieter aufgrund eines Gesetzes zur Modernisierung verpflichtet sind,
2. die Modernisierung zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin erforderlich ist,
3. die Modernisierung Barrieren an der Mietsache beseitigt oder erheblich vermindert oder
4. die Modernisierung zur Behebung erheblicher Ausstattungsdefizite zwingend notwendig ist. Dabei liegen erhebliche Ausstattungsdefizite nur vor, wenn der Wohnraum ohne Sammelheizung, ohne Bad oder ohne Innen-WC ausgestattet ist.

(3) Der Antrag auf Genehmigung der Mieterhöhung ist spätestens mit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung zu stellen; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Der Antrag kann auch zu einem früheren Zeitpunkt auf Grundlage eines Kostenansatzes gestellt und auf dieser Grundlage beschieden werden. Dem Antrag ist eine Erklärung über die zur Ermittlung der Mietobergrenze nach § 5 notwendigen Umstände beizufügen. Das zuständige Bezirksamt hat innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.

(4) Das zuständige Bezirksamt kann der Investitionsbank Berlin die Prüfung der Angemessenheit und Unabweisbarkeit der Kosten für die Modernisierung übertragen.

§ 7 Härtefälle

(1) Das zuständige Bezirksamt kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter eine angemessene Erhöhung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete frühestens mit Wirkung zu dem Tag der Antragstellung genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. § 6 Absatz 3 Satz 4 gilt entsprechend.

(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde.

(3) Das zuständige Bezirksamt kann der Investitionsbank Berlin die Prüfung der unbilligen Härte und der angemessenen Mieterhöhung übertragen.

Dritter Abschnitt

Ergänzende Vorschriften und Schlussbestimmungen

§ 8 Mietzuschuss

Genehmigt das zuständige Bezirksamt nach §§ 6 und 7 eine Miete, die die Mietobergrenze nach § 5 überschreitet, können die Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20.07.2017 (GVBl. S. 380) geändert wurde, bei der Investitionsbank Berlin beantragen. Der Mietzuschuss darf höchstens dem die Mietobergrenze überschreitenden Betrag entsprechen.

§ 9 Rechtsbehelfe

Vor verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz findet ein Vorverfahren nicht statt. Rechtsbehelfe haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 3 Satz 4 nicht ordnungsgemäß nachkommt,
 2. seiner Pflicht zur Mitteilung nach § 3 Absatz 1 Satz 5 nicht ordnungsgemäß nachkommt,
 3. die Auskunft nach § 5 Absatz 4 nicht ordnungsgemäß erteilt oder
 4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 6 Absatz 2 und § 7 oder ohne erforderliche Anzeige nach § 6 Absatz 1 eine höhere als die nach §§ 3,4 und 5 zulässige Miete fordert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- (1) Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.
- (2) Dieses Gesetz tritt fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten außer Kraft. §§ 8 und 10 sind auch nach dem Außerkrafttreten anzuwenden, soweit und solange sie Wirkung für den Geltungszeitraum dieses Gesetzes entfalten.

A. Begründung

a) Allgemeines

1. Problem

Im Land Berlin ist seit einigen Jahren eine sich stetig verschärfende Anspannung des Wohnungsmarktes zu verzeichnen, die mit ebenso stetig steigenden Mieten einhergeht.

Am deutlichsten zeichnet sich diese Entwicklung bei den Wiedervermietungspreisen ab. Von 2006 bis 2018 verdoppelten sich die Angebotsmieten nettokalt in Berlin von 5,53 Euro auf 11,09 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Sie weisen damit nicht nur im bundesdeutschen Vergleich, sondern auch im Vergleich mit anderen Großstädten und Metropolen eine besonders hohe Preisdynamik auf.

Auch die Entwicklung der Leerstandsquote im Land Berlin weist eindeutig auf ein sich zuspitzendes Wohnraumproblem hin. Als Indikator für einen „funktionierenden“ Wohnungsmarkt gilt eine Leerstandsquote zwischen 2 % und 3 % (sog. Fluktuationsreserve). Während diese Zahl in Berlin noch im Jahr 2011 – mit Ausnahme einiger Segmente – überschritten war und damit eher auf eine noch zu geringe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hinwies, lag sie schon in den Jahren 2012 und 2013 unterhalb des empfohlen Wertekorridors. Im Jahr 2018 lag die Leerstandsquote im Land Berlin bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. bei nur 1,7 Prozent.

Zudem deutet die Entwicklung der Mietbelastungsquoten in Berlin darauf hin, dass das Problem steigender Mietpreise nicht nur die Neu- und Wiedervermietung, sondern den gesamten Mietenmarkt und damit auch die Bestandsmietverhältnisse betrifft. Zur Bestimmung einer zumutbaren Mietbelastung wird in Politik und Wissenschaft gängiger Weise das Verhältnis der zu zahlenden Nettokaltmiete zum Gesamteinkommen eines Haushaltes betrachtet. Dabei wird häufig eine Quote von 30 % als zumutbar bewertet. Einigkeit besteht, dass eine Mietbelastungsquote von 40 % Mieterinnen und Mietern mit einem durchschnittlichen Einkommen nicht mehr zumutbar ist. Der Anteil der Personen mit einer Mietbelastungsquote von über 40 % lag im Jahr 2002 in Berlin bei 11,9 % und damit unter der gesamtdeutschen Quote von 13,3 %. Diese Zahl ist seitdem in Berlin konstant gestiegen und erreichte 2014 einen Wert von 14,5 %. Demgegenüber betrug die Zahl für die gesamte Bundesrepublik im Jahr 2014 13,0 %, sie nahm also eine gegenteilige Entwicklung.

Die Hauptursache dieser Wohnungsmarktentwicklung ist die seit Jahren steigende Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin. Diese Nachfrage konnte bislang nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung – vor allem durch Wohnungsneubau – gedeckt werden. Die Folgen dieses Missverhältnisses von Angebot und Nachfrage betreffen jedoch nicht allein die Mietpreise. Sie betreffen vor allem die Mieterinnen und Mieter, die steigende Angebotsmieten häufig mangels Alternativen ebenso hinnehmen müssen wie Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis, insbesondere nach Modernisierung. Vor allem für einkommensschwache Bevölkerungsschichten droht die Verdrängung aus dem sozialen Umfeld. Die gegenwärtige Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt gefährdet daher den sozialen Frieden in der Stadt.

Die Aufgabe eines Sozialstaates (Artikel 20 Absatz 1 des Grundgesetzes – GG) ist es, diesem Kräfteungleichgewicht von Mieterinnen und Mietern einerseits und Vermieterinnen und Vermietern andererseits sowie der drohenden Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten wirksame Maßnahmen

entgegenzusetzen. Unterstrichen wird diese Pflicht auch von Artikel 28 der Verfassung von Berlin.

Als hinreichend wirksam haben sich – wie die vorangestellte Darstellung der Marktentwicklung zeigt – die mietpreisrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) allein nicht erwiesen. Das Land Berlin hat deshalb in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der Mieterinnen und Mieter ergriffen. Hervorzuheben sind insbesondere die im Jahr 2014 wieder aufgenommene Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, die Umstellung der Berliner Liegenschaftspolitik, die Ausweisung von Sozialen Erhaltungsgebieten, die Entwicklung neuer Wohngebiete oder der Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. All diese Maßnahmen sind Teil einer Gesamtstrategie zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Berlin und zur Entlastung der Berliner Mieterinnen und Mieter. Sie werden für eine nachhaltige Wohnungspolitik auch in Zukunft nicht entbehrlich sein. Jedoch haben auch diese Anstrengungen es bislang nicht hinreichend vermocht, dem Preisanstieg auf dem Berliner Wohnungsmarkt wirksam entgegenzuwirken. Es bedarf deshalb im Land Berlin weiterer Komponenten einer sozialen Wohnungspolitik.

2. Lösung

Seit der Föderalismusreform 2006 und der damit erfolgten Streichung des Kompetenztitels für das „Wohnungswesen“ aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG sind die Länder befugt, auf Grundlage des Artikels 70 Absatz 1 GG ein öffentlich-rechtlich ausgestaltetes Mietpreisrecht zu schaffen. Von dieser Gesetzgebungsbefugnis macht das Land mit dem vorliegenden Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG) Gebrauch.

Ein unverzügliches öffentlich-rechtliches Eingreifen in den Berliner Wohnungsmarkt ist erforderlich, um bereits absehbaren Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen zu schützen.

Um den weiteren Mietanstieg in Berlin effektiv zu unterbinden, ist es notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und weitere öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Mietbegrenzung in Berlin zu ergreifen, um die Bezahlbarkeit des Wohnraumes bis zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sichern.

Das Berliner MietenWoG soll die bislang rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt nicht nur bremsen, es soll die Mieten auch auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen, um – dem Auftrag aus Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung von Berlin folgend – angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken. Mit diesem Ziel sieht das Gesetz neben flankierenden Maßnahmen vor allem eine Kombination von „Mietenstopp“ und „Mietobergrenzen“ vor.

Das Berliner MietenWoG verbietet es mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren, für bestehende Wohnraummietverhältnisse höhere Wohnraummieten zu fordern, als sie grundsätzlich am 18.06.2019 wirksam vereinbart beziehungsweise geschuldet waren (Mietenstopp). Vorgesehen ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden Inflation

lediglich eine jährliche Erhöhung der gesetzlich zulässigen Mieten um 1,3 Prozent, soweit hierdurch die gesetzlichen Mietobergrenzen nicht überschritten werden.

Bei den Mietobergrenzen handelt es sich um auf die Wohnfläche bezogene gesetzlich bestimmte Miethöchstpreise. Sie basieren auf dem Mietspiegel 2013, da dieser insbesondere die Daten aus den Jahren 2011 und 2012 beinhaltet und damit den Zeitraum betrifft, in welchem die Schwelle zum angespannten Wohnungsmarkt überschritten wurde.

Die Mietobergrenzen erlangen an verschiedenen Stellen des Gesetzes Bedeutung. Sie finden unmittelbare Anwendung auf die Erst- und die Wiedervermietung von Wohnraum. In diesen Fällen darf grundsätzlich keine über die Mietobergrenzen hinausgehende Miete gefordert werden. Bei Bestandsmietverhältnissen begrenzen sie einerseits – wie bereits erwähnt – den Ausgleich um die jährlich zu erwartende Inflation. Sie kommen hier zudem beim Instrument der Herabsenkung von Mieten zur Anwendung. Eine Mietherabsenkung erfolgt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter, soweit die Mietbelastung im Einzelfall mehr als 30 % des Haushaltseinkommens beträgt, die Miete die Mietobergrenze übersteigt und hierdurch kein Härtefall für die Vermieterinnen und Vermieter entsteht.

Bedeutung erlangen die Mietobergrenzen daneben auch im Rahmen der Sonderregelungen zu Modernisierungsmieterhöhungen. Für Modernisierungsmieterhöhungen werden besondere Genehmigungs- und Anzeigepflichten geschaffen. Anzeigepflichtig sollen solche Modernisierungsumlagen sein, durch die die Mietobergrenzen unter Berücksichtigung eines Zuschlags von einem Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschritten werden. Darüber hinausgehende Mieterhöhungen durch Modernisierung stehen unter Genehmigungsvorbehalt und werden auf Sinnhaftigkeit und Angemessenheit überprüft. Sie sind also nicht gänzlich ausgeschlossen, wodurch ein „Sanierungsstopp“ im Land Berlin vermieden werden soll.

Die beschriebenen Maßnahmen können für Vermieterinnen und Vermieter erhebliche finanzielle Einschnitte bedeuten. Um zu verhindern, dass sie durch die Regelungen dauerhafte finanzielle Verluste oder Substanzgefährdungen ihres Eigentums erleiden, sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor, wonach im Einzelfall höhere Mieten als die nach dem Gesetz allgemein zulässigen genehmigt werden können.

Diese Regelung bietet den „letzten Ausweg“ aus einer drohenden Unwirtschaftlichkeit der Wohnungsvermietung. Sie ist jedoch nicht die einzige Regelung, die den vermietetseitigen Interessen Rechnung trägt. Vielmehr ist das gesamte mit dem Berliner MietenWoG geschaffene Instrumentarium von einer Abwägung der widerstreitenden Interessen an dem Wohnraum geprägt. Dies betrifft etwa die Frage, in welchen Fällen nur der „Mietenstopp“ gilt und in welchen Fällen ein „Zurückführen“ der Mieten auf die Mietobergrenze erfolgt. Ebenso betrifft dies die Ermittlung der Mietobergrenzen und der in diesem Zusammenhang vorgesehenen Zuschläge, die eine finanzielle Überforderung der Vermieterinnen und Vermieter verhindern.

Zur Kompensation besonderer Härten für einkommensschwache Mieterinnen und Mieter sieht das Gesetz einen auf Antrag zu zahlenden Mietzuschuss vor, soweit aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder eines Härtefalles eine über der Mietobergrenze liegende Miete genehmigt wurde..

Verstöße gegen die Anforderungen dieses Gesetzes werden als Ordnungswidrigkeiten eingestuft und mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet.

Zuständig für die Aufgaben nach dem Berliner MietenWoG sind grundsätzlich die Bezirksämter. Sie werden durch das Gesetz befugt, die Einhaltung der sich aus diesem Gesetz ergebenden Anforderungen zu überwachen und durchzusetzen. Mieterinnen und Mieter können bei Verdacht eines Verstoßes diesen beim Bezirksamt anzeigen. Zur Bewältigung hoher Arbeitsaufkommen sieht das Gesetz Möglichkeiten der Aufgabenverlagerung, insbesondere auf Beliehene vor.

b) Einzelbegründung

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

§ 1 legt den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fest. Das Gesetz gilt nur für Wohnraummietverhältnisse, erfasst werden also rund 1,5 Millionen Mietverhältnisse im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind somit die Gewerbemietverhältnisse sowie die in den Nummern 1 bis 4 genannten Ausnahmen.

Nach Nummer 1 findet dieses Gesetz für Mietverhältnisse über Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus keine Anwendung. Mit der sozialen Mietwohnraumförderung wurde ein abgeschlossenes Marktsegment für besonders benachteiligte soziale Gruppen geschaffen, welches den Einflüssen des freien Mietwohnungsmarktes weitgehend entzogen ist.

Der soziale Wohnungsbau dient der angemessenen Wohnungsversorgung für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf aufgrund eines geringen Einkommens nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, oder denen der Zugang zu dem regulären Wohnungsmarkt verwehrt oder signifikant erschwert wird. Im Gegensatz zu dem freien Mietwohnungsmarkt wird der soziale Wohnungsbau bereits hinreichend durch limitierende Preisbildungsregelungen sowie darauf abgestimmte Zugangsbeschränkungen reguliert. So kommt im sog. ersten Förderweg das Kostenmietprinzip zur Anwendung, der Zugang, die Miethöhenbestimmung und Mietentwicklung werden spezialgesetzlich durch das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV), die II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie die jeweils einschlägigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen und Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen bestimmt.

Für Wohnungen, die im Rahmen der Modernisierungsförderung in den 1990er und 2000er Jahren mit Zuschüssen und Darlehen unterstützt wurden, aber auch für Wohnungen, die nach den neuen Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 gefördert werden, gelten ebenfalls das WoFG. Hier wird die Miethöhe in speziellen Bewilligungsbescheiden oder öffentlich-rechtlichen Förderverträgen bestimmt.

Nach Nummer 2 werden zur Aufrechterhaltung der Neubauaktivitäten im Land Berlin die ab 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertigen Wohnungen vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Mit dem ab 2014 wieder gestiegenen Neubauvolumen sowie der Wiedereinführung der Wohnungsneubauförderung in Berlin sind die Bau- und Grundstückskosten gestiegen; in den letzten Jahren sogar erheblich. Regelmäßig würden Vermietungen von Neubauwohnungen zu den Mietobergrenzen nach § 5 Absatz 1 zu wirtschaftlichen Unterdeckungen führen. Eine Obergrenze für Wohnungsneubauten ab 2014 hätte damit eine Vielzahl von Härtefallanträgen und damit einen Einbruch des freifinanzierten Mietwohnungsneubaus zur Folge. Gerade der Wohnungsneubau ist auf hohem Niveau beizubehalten, um eine Marktentspannung mittelfristig erzielen zu können und

damit gleichzeitig die Voraussetzungen für das planmäßige Auslaufen des Gesetzes zu bewirken.

Maßgebend für eine Ausnahme bei Nummer 2 ist die mittlere Bezugsfertigkeit des neugeschaffenen Wohnraums. Die Ausnahme von seit 2014 errichteten Neubauten bezieht sich nicht nur auf die Erstvermietung, sondern auf alle Regelungen dieses Gesetzes.

Nach Nummer 3 werden Wohnheime vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Unter diese Regelung fallen vor allem die Studenten- und Seniorenwohnheime. Die Ausnahme für Wohnheime ist erforderlich, da deren Räumlichkeiten dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen und somit nicht mit Wohnraummietverhältnissen im Sinne dieses Gesetzes vergleichbar sind. Für die Abgrenzung des Wohnheimes von anderen Wohnformen ist es wesentlich, dass die Einzelwohnräume in räumlicher, funktioneller, sachlicher und persönlicher Hinsicht eine Einheit bilden. Die räumliche Einheit ist in der Regel gewahrt, wenn die Einzelwohnräume zusammenhängend im gleichen Haus oder in einer zusammengehörigen Gruppe von Häusern untergebracht sind. Zur funktionellen Einheit gehört vor allem eine Heimleitung. Die sachliche Einheit besteht darin, dass gleichartige Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Persönliche Einheit bedeutet, dass nur Angehörige eines begrenzten, durch gemeinsame Merkmale gekennzeichneten Personenkreises Aufnahme finden. Durch solche Merkmale unterscheidet sich der Betrieb eines Wohnheimes auch von der privaten, insbesondere der gewerbsmäßigen Zimmervermietung,

Die Anmietung von Trägerwohnungen durch juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege unterfällt regelmäßig dem Gewerbemietrecht. Die nach Nummer 4 geltende Ausnahme der Anmietung von Trägerwohnungen für die Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf dient daher in erster Linie der Klarstellung. Die Nutzerinnen und Nutzer der Trägerwohnungen werden ebenfalls vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen, weil diese mit einem normalen Mietverhältnis nicht vergleichbar sind, da zum Beispiel Betreuungsleistungen mit der Nutzung der Trägerwohnung verbunden sind und abgegolten werden müssen. Die Ausnahme der Nutzerinnen und Nutzer vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ist auch sachgerecht, da die Trägerinnen und Träger der Einrichtung ebenfalls nicht dem Anwendungsbereich unterfallen.

Zu § 2 (Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse)

In § 2 sind allgemeine Bestimmungen über Zuständigkeiten, Aufgaben und Befugnisse vorangestellt.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 obliegt den Bezirksämtern die Durchführung der Aufgaben nach dem Berliner MietenWoG, soweit sich aus den nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes ergibt. Die grundsätzliche Zuständigkeit der Bezirke entspricht Artikel 67 Absatz 2 Satz 1 Verfassung von Berlin (VvB) vom 23. November 1995 (GVBl., S. 779), die zuletzt durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 114) geändert worden ist.

Zu Absatz 2

Die vielfältigen und umfangreichen Verwaltungsaufgaben nach diesem Gesetz erfordern gerade in der ersten Zeit nach Inkrafttreten einen hohen personellen Aufwand. Um den notwendigen Personalaufbau in den Bezirksämtern zu sichern und

Belastungsspitzen abzufedern, wird in Absatz 2 die Möglichkeit geregelt, für eine Übergangszeit Dritte mit den Aufgaben nach diesem Gesetz zu beleihen. Die Beleihung erfolgt durch Verwaltungsakt der für die Wahrnehmung der Aufgaben zuständigen Behörde und kann auf einzelne Teilbereiche der entsprechenden Aufgaben beschränkt werden.

Nach Satz 1 kommen als Beliehene sowohl natürliche Personen als auch juristische Personen des Privatrechts sowie juristische Personen des öffentlichen Rechts (Körperschaften, Anstalten, Stiftungen) in Betracht.

Satz 2 regelt die inhaltlichen Voraussetzungen für eine Beleihung. Alle genannten Voraussetzungen müssen vor einer Beleihung vorliegen.

Satz 3 bestimmt, dass sich die beleihende Behörde von dem Vorliegen der Voraussetzungen nach Satz 2 in geeigneter Weise überzeugen muss. Hierzu darf sie auch Nachweise, z.B. einschlägige Zeugnisse oder Fachkundenachweise, verlangen.

Nach Satz 4 kann auch eine rechtmäßig erfolgte Beleihung jederzeit ganz oder teilweise zurückgenommen, widerrufen oder mit Nebenbestimmungen versehen werden. Mit dieser Regelung soll den Anforderungen des § 49 Absatz 2 Nummer 1 1. Alternative des Verwaltungsverfahrensgesetzes in Verbindung mit § 1 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung Rechnung getragen und sichergestellt werden, dass die zuständige Behörde jederzeit auf ein Verhalten des Beliehenen oder veränderte Umstände reagieren kann.

Satz 5 regelt die Aufsicht des Bezirksamtes über die oder den Beliehenen. Zuständig ist das Bezirksamt, das die Beleihung vorgenommen hat, also die für die Aufgabenwahrnehmung eigentlich zuständige Behörde.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt Aufgaben und Eingriffsbefugnisse der Bezirke.

Nach Satz 1 überwachen die Bezirksämter die Einhaltung der Vorschriften des Berliner MietenWoG. Hiermit ist abstrakt die den Bezirken zukommende Aufgabe beschrieben.

Die Bezirke können nach Satz 2 alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung des Gesetzes erforderlich sind. Die Vorschrift beinhaltet eine generalklauselartig formulierte Eingriffsbefugnis, die es erlaubt, alle materiellen Anforderungen des Gesetzes effektiv umzusetzen. Den Bezirksämtern wird hierbei ein Ermessen eingeräumt. Gesetzliche Grenzen dieses Ermessens ergeben sich insbesondere aus dem grundrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgebot. Mit Blick darauf sind nach dem Wortlaut der Vorschrift klarstellend nur Maßnahmen erlaubt, „die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind“.

Nach Satz 3 sind die Bezirksämter insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Hierin findet sich eine beispielhafte Konkretisierung der Generalklausel. Mit den Worten „eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete“ nimmt die Vorschrift alle Vorschriften in Bezug, aus denen sich im Einzelfall – sei es von Gesetzes wegen oder auf Grundlage etwaig ergangener Verwaltungsakte – die zulässige Miethöhe ergibt. Die Untersagungsverfügung dient dazu, die Einhaltung des rechtmäßigen Zustandes durchzusetzen. Sie kann wie jeder andere Verwaltungsakt gegebenenfalls mit Mitteln des Verwaltungsvollstreckungsrechts durchgesetzt werden.

Nach Satz 4 sind Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für sie handelnden Personen verpflichtet, dem zuständigen Bezirksamt auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. Die Vorschrift formuliert nicht lediglich verfahrensrechtliche Mitwirkungspflichten. Sie beinhaltet auch eine weitere beispielhafte Konkretisierung der Generalklausel des Satzes 1 und damit eine eigenständige Eingriffsbefugnis. Auskünfte und Unterlagen können auch unabhängig von laufenden Genehmigungs- oder Herabsetzungsverfahren verlangt werden, etwa im Rahmen stichprobenartiger Kontrollen oder auf Grund von Hinweisen auf Verstöße gegen dieses Gesetz.

Auskünfte und Unterlagen können nicht nur von Vermieterinnen, Vermietern, Mieterinnen und Mietern, sondern auch von den für diese handelnden Personen verlangt werden. Mit letzteren sind etwa Hausverwaltungen oder sonstige Beauftragte gemeint. Unbenommen ist es den Bezirksämtern, Auskünfte oder Unterlagen auch von anderen Personen auf Grundlage des Satzes 2 einzuholen.

Das Verlangen von erforderlichen Unterlagen und Auskünften steht im Ermessen der Behörde.

Zu Absatz 4

Absatz 4 beinhaltet eine Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten im Sinne von Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe e und Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung – DSGVO, ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72).

Nach Satz 1 sind die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dem Berliner MietenWoG erforderlich ist. Die Vorschrift formuliert die Voraussetzungen der Datenverarbeitung ganz allgemein und macht sie vom Inhalt und Umfang der sich aus dem Gesetz ergebenden Aufgaben abhängig. „Erforderlich“ ist nur die Verarbeitung von personenbezogenen Daten, die für die Aufgabenerfüllung unbedingt benötigt werden. „Zuständige Stellen“ im Sinne dieser Vorschrift sind auch Beliehene.

Nach Satz 2 ist auch die Übermittlung personenbezogener Daten an andere als die nach diesem Gesetz zuständigen Behörden zulässig, soweit dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben dieser Behörde zulässig ist. Hiermit sind die datenübermittelnden Stellen verpflichtet, zunächst zu prüfen, ob die anfordernde Behörde die Daten unbedingt für die Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigt. Da es sich bei der Weitergabe regelmäßig um eine zweckändernde Verarbeitung handeln wird, sind dabei die in Artikel 6 Absatz 4 DSGVO genannten Kriterien zu berücksichtigen.

Zu Absatz 5

Durch Absatz 5 wird die für Wohnen zuständige Senatsverwaltung ermächtigt, Verwaltungsvorschriften zur Ausführung dieses Gesetzes zu erlassen (Ausführungsvorschriften). Die Vorschrift beinhaltet eine „Ermächtigung“ im Sinne des § 6 Absatz 2 Buchstabe a) des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) in der

Fassung vom 22. Juli 1996, das zuletzt durch Gesetzes vom 04.03.2019 (GVBl. S. 210) geändert worden ist.

Zu § 3 (Mietenstopp)

§ 3 beinhaltet materiell-rechtliche Regelungen zum Mietenstopp. Die Vorschrift trifft gemeinsam mit den nachfolgenden Bestimmungen eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne des Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG, die der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 Absatz 2 GG besonderes Gewicht beimisst. Dieses Gewicht der Sozialpflichtigkeit des Eigentums an Wohnraum wird dabei durch Artikel 28 Absatz 1 Satz 2 der Verfassung von Berlin (VvB) gestützt, wonach das Land unter anderem die Erhaltung von angemessenem Wohnraum insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen fördern soll. Auch das Bundesverfassungsgericht betont die soziale Funktion des Wohnungsmietpreisrechts und erkennt das öffentliche Interesse an Regelungen mit dem Ziel an, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rdn. 55, 60, 71 f.). Dabei lässt das Gesetz die Interessen der Vermieterinnen und Vermieter nicht unberücksichtigt. Diese haben bei der Erarbeitung der Wirkmechanismen des Mietenstopps, der Mietenherabsetzung, der Mietobergrenzen, der Regelungen zur Modernisierungsmieterhöhung und der Härtefallregelung stets Berücksichtigung gefunden.

Zu Absatz 1

Nach Satz 1 ist es verboten, eine Miete zu fordern, die über die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete hinausgeht. Das „Einfrieren“ bestehender Mietverhältnisse ist ein insgesamt angemessenes Mittel zur dauerhaften Entspannung der Mietpreise in Berlin. Hierfür spricht insbesondere, dass die Mieten auf einem Stand gestoppt werden, den die Mietvertragsparteien selbst nach den Regeln des BGB verhandelt haben.

Lediglich klarstellend ist dieser Regelung vorangestellt, dass sie unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Regelungen steht. In Bezug genommen sind damit die Regelungen zur Herabsenkung von Mieten, zu Mietobergrenzen, zur Modernisierungsmieterhöhung und zu Härtefällen sowie die Sonderregelungen für die erstmalige Vermietung einer Wohnung und die Wiedervermietung einer Wohnung.

Der 18. Juni 2019 wird als Stichtag legal definiert. An diesem Tag hat der Senat von Berlin die „Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel)“ beschlossen und im Anschluss veröffentlicht, in denen unter anderem festgehalten ist, dass Mieten für fünf Jahre nicht erhöht werden sollen. Der Beschluss des Senats machte also öffentlich, dass der Tag des Senatsbeschluss als Anknüpfungspunkt für das künftige Verbot von Mieterhöhungen dienen sollte. Ab diesem Zeitpunkt war der Inhalt dieser Regelung in seinen konkreten Umrissen daher allgemein vorhersehbar. Die Vermieterinnen und Vermieter konnten folglich auch nicht mehr uneingeschränkt darauf vertrauen, dass das zu diesem Zeitpunkt noch geltende Recht auch zukünftig unverändert fortbestehen würde. Vielmehr war es ihnen grundsätzlich möglich, ihre wirtschaftlichen Dispositionen der zukünftigen Änderung anzupassen. Der durch Satz 1 bewirkten tatbestandlichen Rückanknüpfung auf den Stichtag kann somit kein schutzwürdiges Vertrauen entgegeng gehalten werden.

Die Regelung stellt auf eine wirksame Vereinbarung über die Miethöhe ab. Als Vereinbarungen in diesem Sinne sind insbesondere solche zu verstehen, die durch

Zustimmung der Mieterin oder des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen zustande kommen. Vereinbarungen über die Miethöhe, die erst nach dem Stichtag zustande gekommen sind, finden für die Bestimmungen der nach diesem Gesetz zulässigen Miethöhe keine Berücksichtigung.

Die Verwendung des Wortes „verboten“ soll verdeutlichen, dass es sich hierbei um ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist, handelt. Das bedeutet: Rechtsgeschäfte sind insoweit nichtig, als sie gegen das Verbot verstoßen. Soweit eine Überschreitung der Stichtagsmiete nicht genehmigt wurde, liegt hierin ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot mit der Folge der Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes. Ohne Rechtsgrund gezahlte Miete kann die Mieterin oder der Mieter nach den Vorschriften des Bereicherungsrechts (§§ 812 ff. BGB) zurückverlangen. Daneben ist das behördliche Einschreiten gegen Verstöße gegen das Berliner MietenWoG möglich.

Bei einer Staffel- oder Indexmiete ist nach Satz 2 nicht maßgeblich, welche Miete zum Stichtag vereinbart war, sondern welche Miete zum Stichtag geschuldet war. Auch in Mietverhältnissen mit solchen Mietpreisvereinbarungen sollen fünf Jahre lang keine Mieterhöhungen stattfinden. Zwar wird hierdurch in bestehende vertragliche Vereinbarungen eingegriffen. Jedoch ist dieser Eingriff durch das Interesse an einer allgemeinen Dämpfung der Mietpreise und durch das Ziel, auch mittelbare Verdrängungseffekte insbesondere für Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen zu bekämpfen, gerechtfertigt. Weder ist das Vertrauen von Vermieterinnen und Vermietern in den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage noch ist das Interesse an größtmöglichen Gewinnen unüberwindbar von Artikel 14 Absatz 1 GG geschützt (vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rdn. 76).

Nach Satz 3 ist die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag maßgebend, wenn der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet war. Es kommt dann auf die zum Abschluss des letzten Mietverhältnisses wirksam vereinbarte oder geschuldete Miete an.

Satz 4 stellt klar, dass mangelbedingte Mietminderungen bei der Bemessung der Stichtagsmiete außer Betracht bleiben.

Nach Satz 5 haben Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines Mietvertrages oder jederzeit auf Verlangen der Mieterin oder des Mieters oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich mitzuteilen. Die Vorschrift versetzt die Mieterin oder den Mieter insbesondere eines nach dem Stichtag abgeschlossenen Mietvertrages in die Lage, die Zulässigkeit der verlangten Miete zu überprüfen. Die in Satz 5 geregelte Auskunftspflicht ist somit zur Durchführung des Gesetzes zwingend erforderlich und insofern von der Annexkompetenz des Landesgesetzgebers umfasst.

Zu Absatz 2

Wird der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet oder nach Inkrafttreten dieses Gesetzes wiedervermietet, darf nach Absatz 2 höchstens eine Miete in Höhe der sich aus § 5 ergebenden Mietobergrenze gefordert werden.

Auch hier handelt es sich um ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB.

Von einer erstmaligen Vermietung als Wohnraum ist etwa dann auszugehen, wenn Räume bislang nur als Gewerberäume vermietet wurden oder wenn nicht mehr dieselbe Mietsache vermietet wird, weil etwa die Wohnungsgröße erheblich geändert worden ist. Der Verweis auf die Mietobergrenze ist notwendig, um rechtsicher und mit geringem Ermittlungsaufwand die bei Erstvermietungen zulässige Miete zu bestimmen.

Die Wiedervermietung einer Wohnung liegt vor, wenn diese bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits vermietet war und später an einen neuen Mieter oder an eine neue Mieterin vermietet wird. Die Bestimmung einer Mietobergrenze ist hier ein insgesamt angemessenes Mittel, um die Mietpreise in Berlin dauerhaft zu entspannen und auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen. Das Bundesverfassungsgericht hat hierzu festgehalten, die Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn verstoße weder gegen die Garantie des Eigentums aus Artikel 14 Absatz 1 GG noch gegen die Vertragsfreiheit aus Artikel 2 Absatz 1 GG oder den allgemeinen Gleichheitssatz aus Artikel 3 Absatz 1 GG (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rdn. 51). Solche Regelungen dürfen insbesondere mit dem Ziel erlassen werden, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken (BVerfG, a.a.O., Rdn. 60).

Durch die Worte „unbeschadet des Absatzes 1“ ist klargestellt, dass die Regelungen über das „Einfrieren“ von Mieten in den Fällen greifen, in denen die Mietobergrenze nicht überschritten ist.

Die Regelung des § 7 stellt sicher, dass die gesetzlich bestimmten Mietobergrenzen im Einzelfall nicht zu unzumutbaren Härten führen.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 steigern sich die durch Absatz 1 festgeschriebenen Höchstwerte ab dem ersten Jahr nach Inkrafttreten dieses Gesetzes jährlich um 1,3 Prozent, soweit die Mietobergrenzen nach § 5 hierdurch nicht überschritten werden. Hierdurch erfolgt keine Erhöhung der vereinbarten Mieten von Gesetzes wegen. Lediglich die nach Absatz 1 höchstens zulässige Miete wird erhöht.

Die jährliche Erhöhung dient einer Anpassung an die zu erwartende Inflationsrate. Die Zahl 1,3 ergibt sich aus dem (gerundeten) geometrischen Mittel der durchschnittlichen Veränderung der Verbraucherpreise zwischen 2009 und 2018. Für die Zukunft ist auf dieser Grundlage von einer langfristig vergleichbaren durchschnittlichen Verbraucherpreisentwicklung auszugehen.

Die jährliche Anpassung der Höchstwerte erfolgt lediglich, soweit die Mietobergrenze nach § 5 noch nicht überschritten ist. Für die Mietobergrenze sieht § 5 Absatz 5 eine eigenständige Regelung für die Anpassung an die allgemeine Preis- und Lohnentwicklung im Land Berlin vor.

Zu Absatz 4

Absatz 4 definiert den Mietenbegriff. Miete im Sinne dieses Gesetzes ist danach die Nettokaltmiete einschließlich aller etwaigen Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.

Der Ansatz eines einheitlichen und alle Zuschläge umfassenden Mietenbegriffs bietet die größte Rechtssicherheit insbesondere in Verfahrensfragen: Von der zulässigen Miethöhe hängen zahlreiche Instrumente dieses Gesetzes ab, die es erfordern, die im

Einzelfall unzulässige Miete eindeutig benennen zu können. Beispielhaft können etwa die Untersagungsverfügung oder die Frage der Anzeige- oder Genehmigungsbedürftigkeit von Modernisierungsmieterhöhungen genannt werden. Hier würden Streitigkeiten über Zuschläge, die von diesem Gesetz nicht eindeutig erfasst und geregelt sind, die Verfahren unnötig erschweren.

Ein vermierterseitiges Interesse an der Deckung der Kosten für jegliche zur Verfügung gestellten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder für sonstige Vorteile kann, soweit es nicht schon bei den Regelungen zu Mietobergrenzen und zulässigen Zuschlägen in § 5 hinreichend Berücksichtigung findet, im Rahmen der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach §§ 6 und 7 geltend gemacht werden.

Zu § 4 (Herabsetzung überhöhter Mieten)

§ 4 trifft Bestimmungen zur Herabsetzung von Mieten, die überhöht sind.

Der Anwendungsbereich der Vorschrift beschränkt sich auf solche Mieten, die nicht schon von Gesetzes wegen durch die Mietobergrenze „gedeckelt“ sind. Die Vorschrift sieht die Herabsenkung nur für Mietverhältnisse über Wohnraum vor, der nicht nach dem Stichtag erstmalig vermietet oder nach Inkrafttreten des Gesetzes wiedervermietet wurde (vgl. § 3 Absatz 2). Ihr liegt die Annahme zugrunde, dass das Vertrauen auf den Fortbestand einer vor Inkrafttreten des Gesetzes vereinbarten Miete besonders schutzwürdig ist. Dieses schutzwürdige Vertrauen schließt jedoch nicht jeden Eingriff in bestehende Mietverhältnisse aus. Denn auch das Besitzrecht des Mieters unterliegt dem Schutz des Artikel 14 Absatz 1 GG (vgl. dazu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rdn. 72). Das Gesetz lässt deshalb eine Herabsetzung der Miete zu, wenn dem vermierterseitigen Interesse am Fortbestand der vereinbarten Miete ein besonders gewichtiges Interesse am Schutz der Mieterinnen und Mieter vor finanzieller Überlastung und drohender Verdrängung gegenübersteht.

Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt dazu ganz allgemein, dass das zuständige Bezirksamt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten mit Wirkung frühestens ab dem Tag der Antragstellung auf das zulässige Maß herabsetzt.

Die Antragsabhängigkeit der Herabsetzung dient der Bürokratievermeidung, indem sie den Mieterinnen und Mietern eine Art Vorprüfung überlässt, ob in ihrem Fall eine Herabsetzung in Betracht kommt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 definiert den Begriff „überhöhte Mieten“ und nennt dafür drei Voraussetzungen, die kumulativ vorliegen müssen und sicherstellen, dass eine Mietherabsenkung in Bestandsmietverhältnissen nur bei besonderer Schutzwürdigkeit der Mieterinnen und Mieter erfolgt. Eine Miete ist danach überhöht, soweit die Mietbelastung mehr als 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens des Mieterhaushaltes beträgt, zudem die verlangte Miete die sich aus § 5 ergebende Mietobergrenze übersteigt und nicht nach §§ 6 und 7 genehmigt ist oder zu genehmigen wäre.

Die Mietbelastung muss nach der ersten Voraussetzung mehr als 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens des Mieterhaushaltes betragen. Eine entsprechende Mietbelastungsquote besteht bereits in der Kooperationsvereinbarung

mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins „Leitbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Es handelt sich hierbei um eine in Politik und Wissenschaft immer wieder empfohlene Belastungsgrenze. Die Mietbelastung ist ausgehend von der Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge zu bestimmen (vgl. § 3 Absatz 4). Nähere Bestimmungen zu dem anrechenbaren Gesamteinkommen und zur Bestimmung der Mietbelastung finden sich in den Absätzen 3 bis 5.

Zweite Voraussetzung einer überhöhten Miete ist das Überschreiten der Obergrenze nach § 5. Mit den Mietobergrenzen werden ausgehend von einem Zeitpunkt, als der Mietmarkt in Berlin noch von einem Kräftegleichgewicht von Mieterinnen und Mietern einerseits und Vermieterinnen und Vermietern andererseits geprägt war, Mietpreise bestimmt, die bei abstrakter Betrachtung grundsätzlich als angemessen zu bewerten sind. Für die Herabsetzung der Miete bildet die Obergrenze zugleich eine Untergrenze, da es der entscheidenden Stelle nicht gestattet ist, von dieser abzuweichen. Die Obergrenze hat insoweit Schutzfunktion für beide Seiten des Mietverhältnisses.

Die Miete ist nach der dritten Voraussetzung zudem nur insoweit überhöht, als sie nicht nach §§ 6 und 7 genehmigt ist oder zu genehmigen wäre. Hierin liegt ein weiteres Instrument zum Schutz der Vermieterinnen und Vermieter. Es kommt für die Frage der Mietpreisüberhöhung nicht nur abstrakt auf die Mietobergrenze an. Vielmehr ist im Herabsetzungsverfahren auch die Vermieterseite danach zu fragen, ob und inwieweit eine Mieterhöhung bereits behördlich genehmigt worden ist und ob und inwieweit Umstände der Herabsetzung entgegenstehen, die bei der Genehmigung einer Mieterhöhung zu berücksichtigen wären. Dies soll einerseits verhindern, dass Vermieterinnen und Vermieter durch die Herabsetzung in einen Härtefall geraten; andererseits wird eine womöglich mehrfache behördliche Befassung mit demselben Mietverhältnis vermieden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 trifft Bestimmungen zum anrechenbaren Gesamthaushaltseinkommen. Er verweist dafür auf §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 32 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1147) geändert worden ist. Hierbei handelt es sich um eine statische Verweisung, die der umgehenden und rechtssicheren Umsetzbarkeit des Herabsenkungsinstrumentes dient.

Zu Absatz 4

Absatz 4 trifft Bestimmungen zur Ermittlung der Mietbelastung.

Nach Satz 1 ist bei der Berechnung der Mietbelastung nur der Teil der Miete zu berücksichtigen, der auf eine angemessene Wohnfläche entfällt.

Satz 2 bestimmt, dass sich die Angemessenheit der Wohnfläche nach § 2 Absatz 2 Satz 1 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20.07.2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist, bemisst. Auch hierbei handelt es sich um eine statische Verweisung auf bereits bekannte Normen, die eine sofortige und rechtssichere Umsetzbarkeit des Gesetzes gewährleisten soll.

Nach Satz 3 ist eine Miete, die durch einen staatlichen Leistungsträger übernommen wird, bei der Ermittlung der überhöhten Miete nach Absatz 2 nicht zu berücksichtigen. Gemeint sind hiermit vor allem Übernahmen der Miete nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai

2011 (BGBl. I S. 850, 2094), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. Juli 2019 (BGBl. I S.1066) geändert worden ist, nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022, 3023), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2019 (BGBl. I S. 1029) geändert worden ist, nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. August 1997 (BGBl. I S. 2022), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. August 2019 (BGBl. I S. 1294) geändert worden ist oder nach dem Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), das zuletzt durch Artikel 43 des Gesetzes vom 15. August 2019 (BGBl. I S. 1307) geändert worden ist.

Zu Absatz 5

Nach Absatz 5 sind Mieterinnen und Mieter, die einen Antrag auf Herabsetzung der Miete nach Absatz 1 stellen, zur Angabe von Tatsachen verpflichtet, die für die Herabsetzungsentscheidung des Bezirksamtes von Bedeutung und somit erheblich sind. Anzugeben sind daher sämtliche Sachverhalte zu den in den Absätzen 2 bis 4 genannten Voraussetzungen, auf deren Grundlage das zuständige Bezirksamt seine Entscheidung stützt. Umfasst sind also insbesondere Angaben zur Miethöhe, zum anrechenbaren Gesamteinkommen des Mieterhaushaltes, zur Wohnfläche und zu einer etwaigen Mietzahlung durch staatliche Leistungsträger.

Weiterhin besteht nach Absatz 5 für die Mieterinnen und Mieter eine Verpflichtung zur unverzüglichen Mitteilung von Änderungen in ihren persönlichen Verhältnissen, die Auswirkungen auf die Herabsetzungsentscheidung des Bezirksamtes haben. Es müssen daher alle Veränderungen der Verhältnisse angegeben werden, die für eine Beibehaltung oder die Abänderung der getroffenen Herabsetzungsentscheidung bedeutsam sind. Erfasst sind damit insbesondere Änderungen in den finanziellen Verhältnissen gemäß Absatz 3.

Die Mitteilungspflicht nach Absatz 5 ist unverzüglich zu erfüllen, also gemäß § 121 BGB ohne schuldhaftes Zögern. Verletzen die Mieterinnen und Mieter diese Pflicht, kann dies zur Rechtsfolge des § 49 Absatz 2 Satz 1 Nummern 3 und 4 des VwVfG i. V. m. § 1 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung, also zum Widerruf des Verwaltungsaktes über die Herabsetzung der überhöhten Miete, führen.

Zu § 5 (Mietobergrenzen)

§ 5 legt die Höhe der Mietobergrenzen fest.

Zu Absatz 1

Die Höhe der Mietobergrenzen leitet sich von einem Zeitpunkt ab, als der Berliner Wohnungsmarkt noch entspannt war.

Durch die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013 wurde ganz Berlin zu einer Gemeinde im Sinne § 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hiermit wurde erstmals öffentlich festgestellt, dass das gesamte Stadtgebiet Berlins eine angespannte Wohnungsmarktlage aufweist. Für den Zeitraum davor ist noch von einer weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarktlage auszugehen.

Diese Feststellung wird zum einen bestätigt durch die ab Januar 2014 wieder aufgenommene öffentliche Förderung des Wohnungsneubaus. Vor allem wird sie aber bekräftigt durch die Entwicklung der Leerstandsquote im Land Berlin. Wegen der für Umzüge und Sanierungen erforderlichen Fluktuationsreserve von mindestens 2 – 3 % kann von einer besonders angespannten Wohnungsmarktlage erst bei einer Leerstandsquote von unter 2 % ausgegangen werden. Noch zum Erhebungszeitpunkt des Zensus im Jahr 2011 lag der erfasste Leerstand aller Wohnungen in Berlin oberhalb der Fluktuationsreserve. Erst seither weisen alle Messsysteme deutlich abnehmende Leerstände nach. So lagen in den Jahren 2012 und 2013 die ausgewiesenen Indizes von BBU und CBRE-empirica bereits unterhalb von 2 % und damit jenseits des üblichen Fluktuationskorridors von 2 – 3 %.

Die vorstehenden Ausführungen belegen, dass noch im Jahr 2011, und teilweise auch noch im Jahr 2012, von einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Berlin auszugehen ist. Mieten, die in diesem Zeitraum vereinbart wurden, können folglich als angemessen bewertet werden. Bei der Frage des zeitlichen Anknüpfungspunktes für die Ermittlung von bezahlbaren Mietoberwerten ist daher auf diesen Zeitrahmen abzustellen.

Der Berliner Mietspiegel 2013 stellt eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2012 üblicherweise gezahlten Mieten dar. Seine Werte bilden somit den zum vorerst letzten Mal entspannten Berliner Wohnungsmarkt aussagekräftig ab. Es ist daher sachgerecht, für die Bestimmung von bezahlbaren Mietoberwerten den Berliner Mietspiegel 2013 als Ausgangspunkt heranzuziehen.

In Anlehnung an den Mietspiegel 2013 werden die Mietobergrenzen nach dem Kriterium der erstmaligen Bezugsfertigkeit gegliedert. Eine Differenzierung nach Baualter (Bezugsfertigkeit) bildet die unterschiedliche Beschaffenheit und Mietpreisstrukturen der Wohnungen gut ab. Die Beschaffenheit und Miethöhe einer Wohnung wird wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise geprägt.

Die in der Mietspiegeltabelle des Berliner Mietspiegels 2013 abgebildeten erheblichen Unterschiede in der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten nach Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC im Altbau werden durch entsprechend differenzierte Mietobergrenzen nachvollzogen. Darüber hinaus enthaltende Abschläge im Berliner Mietspiegel 2013 für minderausgestattete Wohnungen hinsichtlich Sammelheizung und Bad sowie der Zuschlag für nach 2002 fertiggestellte Wohnungen werden herangezogen, um spezifische Mietobergrenzen für die Wohnungen zu definieren.

Um einheitliche Mietobergrenzen für Gesamt-Berlin festlegen zu können, wurde die Differenzierung von Ost und West aufgegeben.

Die Fortschreibung der nach Bezugsfertigkeitsklassen und Ausstattung gegliederten Durchschnittsmieten aus dem Berliner Mietspiegel 2013 erfolgte anhand der Reallohnentwicklung im Zeitraum 2012 bis 2018 im Land Berlin sowie der Prognose bis 2019 entsprechend der durchschnittlichen jährlichen Entwicklung der Vorjahre seit 2012. Die Reallohnentwicklung bildet den um die Preisentwicklung bereinigten Lohnzuwachs ab. Sie zeigt auf, welche Mietzuwächse für die Mieterinnen und Mieter durch den zwischenzeitlichen Lohnzuwachs tatsächlich leistbar sind.

| Bezugsfertigkeit mit Ausstattung | Mittelwerte Berliner Mietspiegel 2013 | Reallohnindex 2012/2018 | Geometrisches Mittel Reallohnindex 2012-2018 jährlich | Fortschreibung Reallohnindex 2012-2019 | Mietoberwerte |
|--|--|----------------------------|---|--|---------------|
| | Berliner Mittelwerte pro m ² monatlich | | | | |
| bis 1918 mit Sammelheizung (SH) mit Bad, mit Innen-WC | 5,69 € | 11,4% | 1,4% | 13,4% | 6,45 € |
| bis 1918 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC | 4,41 € | 11,4% | 1,4% | 13,4% | 5,00 € |
| bis 1918 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC | 3,46 € | 11,4% | 1,4% | 13,4% | 3,92 € |
| 1919 bis 1949 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC | 5,53 € | 11,4% | 1,4% | 13,4% | 6,27 € |
| 1919 bis 1949 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC | 4,60 € | 11,4% | 1,4% | 13,4% | 5,22 € |
| 1919 bis 1949 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC | 4,05 € | 11,4% | 1,4% | 13,4% | 4,59 € |
| 1950 bis 1964 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC | 5,36 € | 11,4% | 1,4% | 13,4% | 6,08 € |
| 1950 bis 1964 mit SH oder mit Bad und mit Innen-WC | 4,96 € | 11,4% | 1,4% | 13,4% | 5,62 € |
| 1965 bis 1972 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC | 5,25 € | 11,4% | 1,4% | 13,4% | 5,95 € |
| 1973 bis 1990 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC | 5,33 € | 11,4% | 1,4% | 13,4% | 6,04 € |
| 1991 bis 2002 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC | 7,17 € | 11,4% | 1,8% | 13,4% | 8,13 € |
| 2003 bis 2013 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC | 8,64 € | 11,4% | 1,8% | 13,4% | 9,80 € |
| Durchschnitt alle Wohnungen (nachrichtlich) | 5,54 € | 11,4% | 1,8% | 13,4% | 6,28 € |
| F+B GmbH Hamburg, Endbericht Berliner Mietspiegel 2013 | | | | | |
| Altbau bis 1918 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC = - 1,28 € | | | | | |
| Altbau bis 1918 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC = - 2,23 € | | | | | |
| Altbau 1919- 1949 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC = - 0,93 € | | | | | |
| Altbau 1919- 1949 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC = -1,48 € | | | | | |
| Neubau 1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Innen-WC = -0,40 € | | | | | |
| Neubau 2003 bis 2011 = + 1,47 € | | | | | |
| Neubau 1973 bis 1990 (West) = 6,63 €/m ² Grundgesamtheit 33.500 WE, Neubau 1973 bis 1990 (Ost) = 5,12 €/m ² Grundgesamtheit 204.200 WE; gewichteter Durchschnitt =5,33 €/m ² mtl. | | | | | |
| Quelle: Statistischer Bericht N 11 – vj 1/19 Vierteljährliche Verdiensterhebung in Berlin 1. Quartal 2019 | | | | | |
| Tabelle 6 Nominal- und Reallohnindex der Bruttomonatsverdienste einschließlich Sonderzahlungen aller Arbeitnehmer/-innen im Produzierenden Gewerbe und Reallohnindex Stand 2012: 94,2 ; Stand 2018: 104,9 Entwicklung 2012/2018: 104,9/94,2= 111,4 | | | | | |
| Geometrisches Mittel 2012-2018 jährlich: 1,114 ^{1/6} = 1,018 | | | | | |
| Fortschreibung 2012 bis 2019: 1,114 ^{1,018} -1,134 | | | | | |
| F+B GmbH Hamburg, Endbericht Berliner Mietspiegel 2013 | | | | | |
| Spalte 2003 bis 2014 und Zuschlag 1,47 € | | | | | |

Zu Absatz 2

Für vermietete Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten die Berliner Mietspiegel keine Aussagen über die ortsüblichen Mieten. Die Baukosten zur Errichtung eines Ein- und Zweifamilienhauses liegen regelmäßig deutlich über den für die Errichtung von Mietwohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern. Deshalb kommt für diese Wohnungen auf die jeweilige Mietobergrenze nach Absatz 1 ein Zuschlag von zehn Prozent zur Anwendung.

Zu Absatz 3

Vermieterinnen und Vermieter haben in den vergangenen Jahren erheblich in den Mietwohnungsbestand investiert und auch umfassend – meist energetisch – modernisiert oder den Wohnraum altersgerecht hergerichtet. Umfassende energetische Modernisierungen und andere bauliche Maßnahmen, deren Kosten auf die Mieterinnen und Mieter gemäß § 559 BGB umgelegt werden können, rentieren sich meist sehr langfristig. Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin liegen die Refinanzierungszeiträume für umfassende Modernisierungsmaßnahmen regelmäßig bei mindestens 15 Jahren.

Die in den letzten 15 Jahren durch die Vermieterinnen und Vermieter erfolgten Verbesserungen an dem Wohnraum werden durch Berücksichtigung der umgelegten Modernisierungskosten bei der Bestimmung der Mietobergrenze gewürdigt. In Abhängigkeit von den konkret erfolgten Modernisierungsumlagen in den letzten 15 Jahren darf die Mietobergrenze daher nach Satz 1 um höchstens 1,40 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden. Die 1,40 Euro stellen damit den Höchstwert für die Erhöhung der Mietobergrenze durch die erfolgten Modernisierungsumlagen dar. Die Festlegung erfolgte dadurch, dass die sehr unterschiedlichen Mietobergrenzen in der Regel nur um rund 20 % erhöht werden sollen. Bei Wohnungen bis 1990 mit niedrigen Mietobergrenzen ist damit prozentual gesehen eine höhere Anhebung der Mietobergrenzen möglich, weil diese

Wohnungen auch überdurchschnittlich modernisiert wurden. Bei der bis Ende 2018 zulässigen Modernisierungsumlage von 11 Prozent sind damit Modernisierungskosten von rund 150,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche abgedeckt. Höhere Modernisierungskosten in den letzten 15 Jahren führen damit nicht zur weiteren Erhöhung der Mietobergrenze. Die erhöhte Mietobergrenze stellt den Ausgleich zu den von den Vermieterinnen und Vermietern verausgabten Modernisierungskosten dar und beschränkt zugleich die zusätzliche Mietbelastung für die Mieterinnen und Mieter.

Auch nach Inkrafttreten des Gesetzes sollen Modernisierungsmaßnahmen an und in Wohngebäuden noch möglich sein. Satz 2 legt die Grenze für modernisierungsbedingte Erhöhungen der Mietobergrenzen auf 1,00 Euro fest. Dieser Wert ist in Zusammenhang mit der Regelung des § 6 Absatz 1 zu verstehen. Dort wird unter Bezugnahme auf den Wert nach Satz 2 in Höhe von 1,00 Euro aus Gründen der Bürokratievermeidung sowie zur Entlastung der Verwaltung auf ein Genehmigungsverfahren verzichtet und lediglich eine vorherige Anzeige der Maßnahmen und Kosten verlangt. Über diese Grenze hinausgehende modernisierungsbedingte Mietsteigerungen bedürfen der staatlichen Kontrolle und erfordern daher nach § 6 Absatz 2 der Genehmigung.

Zu Absatz 4

Mieterinnen und Mieter können nur einen Antrag auf Herabsetzung überhöhter Mieten nach § 4 stellen, wenn sie die notwendigen Angaben zur Bestimmung der Mietobergrenze kennen. Vermieterinnen und Vermieter werden daher nach Absatz 4 verpflichtet, den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert Auskunft über alle Umstände zu erteilen, die für die Bestimmung der maßgebenden Mietobergrenze maßgebend sind. Gleiches gilt auch bei Vermietung einer neuen Wohnung. Die Auskunftspflicht des Absatzes 4 ist somit zur Durchführung des Gesetzes erforderlich und insofern von der Annexkompetenz des Landesgesetzgebers umfasst.

Zu Absatz 5

Absatz 5 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, die Mietobergrenzen durch Rechtsverordnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Preis- und Lohnentwicklung fortzuschreiben.

Zu § 6 (Erhöhung der Miete nach Modernisierung)

§ 6 trifft Regelungen zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung.

Zu Absatz 1

Eine Mieterhöhung ist nach Satz 1, Halbsatz 1 lediglich anzuzeigen, wenn die Vermieterinnen und Vermieter beabsichtigen, die Kosten einer Modernisierung auf die Miete umzulegen, und die dadurch erhöhte Miete die Mietobergrenze nach § 5 nicht überschreitet. Satz 1, Halbsatz 2 stellt klar, dass die Mieterhöhung insoweit keiner Genehmigung bedarf. Bei modernisierungsbedingten Mietsteigerungen, welche die nach § 5 Absatz 3 Satz 2 um 1,00 Euro erhöhte Mietobergrenze insgesamt nicht übersteigen, wird somit im Interesse der Vermieterinnen und Vermieter von den Mieterinnen und Mietern allgemein zumutbaren Modernisierungsmaßnahmen ausgegangen. Auf eine regelhafte Überprüfung jedes Einzelfalls wird verzichtet.

Damit bleibt jedoch nicht jede Kontrolle der gesetzlichen Anforderungen aus. Die Bezirksämter haben in Wahrnehmung ihres Gesetzesvollzugsauftrages aus § 2 Absatz 3 Satz 1 zu überprüfen, ob die angezeigten Mieterhöhungen tatsächlich lediglich der Anzeigepflicht unterliegen. Stellen sie dabei fest, dass die bloße Anzeige nicht genügt, weil die Mietobergrenzen überschritten sind, so werden sie die Vermieterinnen und Vermieter hierauf hinweisen oder gemäß § 2 Absatz 3 Satz 3 untersagen, eine höhere als die gesetzlich zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen.

Bei vermierterseitigen Zweifeln darüber, ob die beabsichtigte Mieterhöhung anzeige- oder genehmigungsbedürftig ist, können die Vermieterinnen und Vermieter eine Genehmigung der Mieterhöhung beantragen. Sollte die Mieterhöhung nicht genehmigungsbedürftig sein, wird das Bezirksamt den Antrag unter Hinweis darauf als unstatthaft zurückweisen.

Anzuzeigen ist die Mieterhöhung gleichzeitig mit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung. In Bezug genommen ist damit die Erklärung nach § 559b Absatz 1 BGB. Der Zeitpunkt dieser Erklärung ist ein sachgerechter Anknüpfungspunkt für die Anzeigepflicht, da die Vermieterinnen und Vermieter spätestens bei Erklärung der Mieterhöhung sichere Kenntnis der im Zuge der Modernisierung entstandenen und geltend zu machenden Kosten haben.

Für die Gleichzeitigkeit von Anzeige und Mieterhöhungserklärung genügt nach Satz 2 das Absenden am selben Tag. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass die Dauer der Übersendung auf dem Postweg nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegt.

Nach Satz 3 sind der Anzeige eine Erklärung über die zur Ermittlung der Mietobergrenze nach § 5 notwendigen Umstände sowie eine Abschrift der Mieterhöhungserklärung beizufügen.

Die zur Ermittlung der Mietobergrenze nach § 5 notwendigen Umstände dienen der Überprüfung, ob tatsächlich nur ein Fall der Anzeigebedürftigkeit vorliegt. Denn die Frage der Anzeige- oder Genehmigungsbedürftigkeit hängt von der Überschreitung der Mietobergrenze ab.

Die Abschrift der Mieterhöhungserklärung dient der Überprüfung der wahrheitsgemäßen Angabe über die beabsichtigte Mieterhöhung.

Zu Absatz 2

Nach Satz 1 bedarf eine Mieterhöhung der Genehmigung des Bezirksamtes, soweit die nach Modernisierung erhöhte Miete die Mietobergrenze nach § 5 überschreiten soll. Solche Mieterhöhungen sollen lediglich nach Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall zulässig sein. Die Genehmigung ersetzt nicht das Vorliegen der Voraussetzungen zur Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen in § 559 BGB.

In Satz 2 werden die die Voraussetzungen zur Erteilung einer Genehmigung näher bestimmt. Grundvoraussetzung ist, dass die Kosten für die Maßnahme in angemessener Höhe angesetzt wurden und unabweisbar sind. Sind für die die Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten unangemessen hoch oder zum Erreichen des Modernisierungszwecks nicht erforderlich, scheidet eine Genehmigung folglich aus. Darüber hinaus muss für eine Genehmigung eine der alternativ benannten Voraussetzungen der Nummern 1 bis 4 erfüllt sein.

Nach Nummer 1 ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen auf Umständen beruhen, die Vermieterinnen und Vermieter nicht zu vertreten haben. Dies sind alle Maßnahmen die auf gesetzlichen Geboten oder behördlichen Anordnungen beruhen und von den Vermieterinnen und Vermieter zwingend umzusetzen sind.

Nummer 2 beinhaltet alle Maßnahmen, die zum Erreichen der Klimaschutzziele des Landes Berlin erforderlich sind. Hierunter fallen vor allem energetische Modernisierungen, wie die wesentliche Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und die obersten Geschossdecken. Aber auch Maßnahmen zur Verringerung des Energieverlustes und des Energieverbrauches von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen werden hierunter erfasst.

Nummer 3 umfasst die Beseitigung oder erhebliche Minderung von Barrieren. Hierunter fallen vor allem die Beseitigung von Barrieren im Eingangsbereich und beim Wohnungszugang sowie die Schaffung von Bewegungsflächen, die Verbreiterung der Türdurchgänge, der Schwellenabbau, die Anpassung der Sanitärräume durch Veränderung der Raumgeometrie, die Schaffung bodengleicher Duschplätze und der Einbau von Stütz- und Haltesysteme. Auch die Nachrüstung oder die Verbesserung von Aufzugsanlagen als Anbauten oder Einbauten, der Einbau von Treppenliften oder die Barriere reduzierende Umgestaltung von Treppenanlagen fallen hierunter.

Nummer 4 beinhaltet Maßnahmen, die zur Beseitigung erheblicher Ausstattungsdefizite führen. Erhebliche Ausstattungsdefizite liegen nur vor, wenn der Wohnraum nicht mit Sammelheizung, Bad oder Innen-WC ausgestattet ist. Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn eines oder mehrere dieser drei Ausstattungsmerkmale geschaffen werden. Die Beseitigung weitergehender Ausstattungsdefizite des Wohnraumes fällt nicht hierunter.

Zu Absatz 3

Nach Satz 1, Halbsatz 1 ist der Antrag auf Genehmigung der Mieterhöhung spätestens mit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung zu stellen. Hiermit ist wie in Absatz 1 Satz 1 die Erklärung nach § 559b Absatz 1 BGB gemeint. Dieser Zeitpunkt ist sachgerecht, da die Vermieterinnen und Vermieter spätestens bei Erklärung der Mieterhöhung sichere Kenntnis der ihnen entstandenen Kosten haben.

Nach Satz 1, Halbsatz 2 gilt Absatz 1 Satz 2 entsprechend. Das bedeutet, dass für die Gleichzeitigkeit von Genehmigungsantrag und Mieterhöhungserklärung das gleichzeitige Absenden genügt.

Der Genehmigungsantrag kann nach Satz 2 auch zu einem früheren Zeitpunkt auf Grundlage eines Kostenansatzes gestellt und auf dieser Grundlage beschieden werden. Die Vermieterinnen und Vermieter können so frühzeitig Sicherheit darüber erlangen, welche Modernisierungskosten über eine Mieterhöhung genehmigungsfähig sind. Hierdurch lässt sich das wirtschaftliche Risiko reduzieren.

Übersteigen die tatsächlich im Zuge einer Modernisierung entstandenen Kosten den ursprünglichen Kostenansatz und beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, auch die zusätzlichen Kosten auf die Miete umzulegen, so bedarf es hierfür einer erneuten Genehmigung.

Nach Satz 3 ist dem Antrag eine Erklärung über die zur Ermittlung der Mietobergrenze nach § 5 notwendigen Umstände beizufügen. Dies dient der Überprüfung der Genehmigungsbedürftigkeit. Weitere im Genehmigungsverfahren

oder in dessen Nachgang benötigte Unterlagen oder Angaben kann das Bezirksamt auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Satz 4 verlangen.

Nach Satz 4 hat das Bezirksamt innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.

Die Frist orientiert sich an der Regelung des § 559b Absatz 2 Satz 1 BGB und soll sicherstellen, dass Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter noch vor Fälligkeit der nach BGB geschuldeten Miete Rechtsicherheit über die öffentlich-rechtlich zulässige Miete erlangen. Sowohl die Entscheidung als auch die Bekanntgabe müssen deshalb innerhalb der Frist erfolgen. Die Frist beginnt allerdings erst nach vollständiger Antragstellung, also wenn alle Angaben zum Antrag gemacht wurden, die zur Entscheidung benötigt werden.

Zu Absatz 4

Absatz 4 eröffnet den Bezirksämtern die Möglichkeit, die Aufgabe der Prüfung der Angemessenheit und Unabweisbarkeit der Kosten für die Modernisierung auf die Investitionsbank Berlin (IBB) zur übertragen. Die IBB verfügt als Förderbank des Landes Berlin über umfassende Kenntnisse bei der Prüfung und Genehmigung von Modernisierungen, insbesondere im sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) sowie bei der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen.

Zu § 7 (Härtefälle)

Zu Absatz 1

Das zuständige Bezirksamt kann nach Satz 1 zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter eine angemessene Erhöhung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete frühestens mit Wirkung zum Tag der Antragstellung genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Die Regelung soll wirtschaftliche Härten vermeiden.

Ob eine unbillige Härte vorliegt, ist einzelfallabhängig und unter Berücksichtigung aller tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkte zu entscheiden. Unbillig kann eine wirtschaftliche Härte etwa dann sein, wenn die Vermieterinnen und Vermieter zur Erfüllung einer Rechtspflicht Ausgaben tätigen, die mithilfe der regelmäßigen Mieteinnahmen nicht refinanzierbar sind.

Nicht zu berücksichtigen sind allerdings solche Gründe aus dem Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter. Damit soll insbesondere eine Berufung auf vermierterseitig vermeidbare Umstände ausgeschlossen sein.

Nach Satz 2 gilt § 6 Absatz 3 Satz 4 entsprechend. Das zuständige Bezirksamt hat innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 liegt eine unbillige Härte insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde. Die Regelung

gibt wörtlich die Grenze wieder, die das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung für eine miethpreisrechtliche Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums gezeichnet hat (zuletzt BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rdn. 88). Sie dient damit der Sicherstellung, dass das Grundrecht auf Eigentum auf Grund dieses Gesetzes oder durch dieses Gesetz nicht verfassungsrechtlich unzulässige Beeinträchtigungen erfährt. Für eine verfassungskonforme Anwendung der Norm werden weitere Maßgaben des Gerichts zum Inhalt der Eigentumsgarantie zu berücksichtigen sein, so insbesondere, dass es zur Eigentumsgarantie gehört, aus der vertraglichen Überlassung des Eigentumsgegenstands zur Nutzung durch andere den Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rdn. 53).

Zu Absatz 3

Absatz 3 eröffnet den Bezirksämtern die Möglichkeit, die Prüfung des Vorliegens von unbilligen Härten und der Angemessenheit der Mieterhöhungen auf die IBB zu übertragen. Die IBB verfügt aufgrund ihrer Verwaltungserfahrung im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus bereits über umfassende Erfahrungen bei der Beurteilung von Härtefällen bei den Vermieterinnen und Vermietern und bei der Festlegung angemessener Mieterhöhungen zur Abwendung von Substanzgefährdungen der Mietsache.

Zu § 8 (Mietzuschuss)

Werden nach einer Modernisierung oder aufgrund eines vermierterseitigen Härtefalls Mieten oberhalb der Mietobergrenzen nach § 5 genehmigt, so können die betroffenen Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 Wohnraumgesetz Berlin bei der IBB beantragen. Hierdurch sollen übermäßige Mietbelastungen von Mieterinnen und Mietern vermieden werden.

Der Mietzuschuss gilt abweichend von § 2 Wohnraumgesetz Berlin auch für nicht preisgebundene Wohnungen und ist in der Höhe auf den die Mietobergrenze nach § 5 übersteigenden Betrag begrenzt. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Antragsberechtigung und der Berechnung des Mietzuschusses die Bestimmungen des § 2 Wohnraumgesetz Berlin.

Zu § 9 (Rechtsbehelfe)

Die nach diesem Gesetz ergehenden Entscheidungen der zuständigen Behörde haben wegen ihrer direkten Auswirkung auf die Miethöhe sowohl für die Mieterinnen und Mieter als auch für die Vermieterinnen und Vermieter eine große wirtschaftliche Bedeutung. Ein schneller und rechtssicherer Abschluss der Verwaltungsverfahren liegt im Interesse aller Beteiligten. Zur Beschleunigung der Verfahren wird daher nach Satz 1 das Vorverfahren nach § 68 Absatz 1 Satz 2 VwGO ausgeschlossen. Eine Nachprüfung von Verwaltungsakten, die aufgrund einer Ermächtigungsgrundlage in diesem Gesetz erlassen werden, erfolgt daher direkt vor dem Verwaltungsgericht. Ebenfalls zur Verfahrensbeschleunigung wird durch Satz 2 die aufschiebende Wirkung gemäß § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 VwGO ausgeschlossen.

Diese Regelung ist verfassungsrechtlich unbedenklich. Denn weder das Rechtsstaatsprinzip noch Artikel 19 Absatz 4 GG erfordern, dass dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren ein besonderes Verfahren vorgeschaltet wird, in dem alle Verwaltungsakte auf ihre Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit behördlich überprüft werden (BVerfG, Beschluss vom 9. Mai 1973 - 2 BvL 43 und 44/71, NJW

1973, 1683). Auch der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung steht mit der Gewährleistung des Artikels 19 Absatz 4 GG im Einklang, da die Betroffenen effektiven Rechtsschutz gegen die Vollziehung durch die Anordnung der aufschiebenden Wirkung erlangen können (BVerfG, Beschluss vom 15. Februar 1982 - 2 BvR 1492/81, NVwZ 1982, 241).

Zu § 10 (Ordnungswidrigkeiten)

In § 10 werden Verstöße gegen dieses Gesetz als Ordnungswidrigkeiten geregelt. Die Verwirklichung der Ordnungswidrigkeitstatbestände setzt auf der subjektiven Tatbestandsseite jeweils Vorsatz oder Fahrlässigkeit voraus.

Zu Absatz 1

Nach Nummer 1 handelt ordnungswidrig, wer seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 3 Satz 4 nicht ordnungsgemäß nachkommt. Nach dieser Vorschrift müssen Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen (also beispielsweise Hausverwalter oder sonstige Beauftragte) dem zuständigen Bezirksamt auf Verlangen aller erforderlichen Auskünfte erteilen und Unterlagen vorlegen. Die Ordnungswidrigkeitsregelung dient somit der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Überwachung der Vorschriften des Gesetzes durch die Bezirksämter und stellt sicher, dass diese die hierfür erforderlichen Maßnahmen treffen können.

Nummer 2 sanktioniert die nicht ordnungsgemäße Erfüllung der Mitteilungspflicht des Vermieters nach § 3 Absatz 1 Satz 5. Teilen die Vermieterinnen und Vermieter also vor Abschluss eines neuen Mietvertrages den Mieterinnen und Mietern die zum 18. Juni 2019 (Stichtag) vereinbarte oder geschuldete Miete nicht unaufgefordert schriftlich mit, so handeln sie ordnungswidrig im Sinne dieser Vorschrift. Gleiches gilt, wenn die Vermieterinnen und Vermieter im laufenden Mietverhältnis auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter die Höhe der zum Stichtag vereinbarten oder geschuldeten Miete nicht mitteilen. Weiterhin handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die Mieterinnen und Mietern von zum Stichtag nicht vermieteten Wohnungen nicht die zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag geltende Miethöhe mitteilen.

Nummer 3 legt die nicht ordnungsgemäße Auskunft der Vermieterinnen und Vermieter nach § 5 Absatz 4 als Ordnungswidrigkeit fest. Nach dieser Vorschrift haben die Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes sowie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgebenden Umstände zu erteilen. Diese Auskunft ist für die Prüfung der Einhaltung der Obergrenzen durch die Mieterinnen und Mieter erforderlich. Die Ordnungswidrigkeitsregelung in Nummer 3 stellt diese Auskunftserteilung sicher.

Nach Nummer 4 handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die ohne erforderliche Genehmigung nach § 6 Absatz 2 und § 7 oder ohne erforderliche Anzeige nach § 6 Absatz 1 eine höhere als die nach §§ 3 und 5 zulässige Miete fordern. Der Ordnungswidrigkeitstatbestand dient der Sicherstellung der Miethöheregelungen dieses Gesetzes.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt die Obergrenze des Bußgeldrahmens für die Ordnungswidrigkeitstatbestände des Absatzes 1 in zulässiger Abweichung von § 17

Absatz 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) auf bis zu 500.000 Euro fest. § 17 Absatz 2 OWiG ist zu beachten. Die Festlegung der Obergrenze in dieser Höhe ist erforderlich, um auch bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Vorschriften des Gesetzes – etwa bei beharrlich wiederholten Ordnungswidrigkeiten – die gewinnabschöpfende sowie die präventive Funktion der Geldbuße zu gewährleisten.

Zu § 11 (Inkrafttreten und Außerkrafttreten)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Zu Absatz 2

Satz 1 regelt das Außerkrafttreten des Gesetzes fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten. Da auch nach dem Außerkrafttreten noch Entscheidungen über Mietzuschüsse und Ordnungswidrigkeiten ergehen können, die auf den Geltungszeitraum des Gesetzes zurückwirken, ist in Satz 2 die weitere Anwendung des § 8 (Mietzuschuss) und § 10 (Ordnungswidrigkeiten) geregelt, soweit und solange sie noch Wirkung für den Geltungszeitraum dieses Gesetzes entfalten.