Lars Rohrschneider
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung IV
21.11.2019

INPUTVORTRAG - EINFÜHRUNG LANDESRECHTLICHER REGELUNGEN ZUR BEGRENZUNG DER MIETHÖHEN

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Artikelgesetz)

- In der **Senatssitzung vom 19. März 2019** stellte der Senat zur Einführung eines landesrechtlichen Mietendeckels fest: „Der Senat unterstützt die Einführung landesrechtlicher Regelungen zur Begrenzung der Miethöhen (sog. Mietendeckel).Mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Gesetzentwurfes wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen federführend beauftragt…Die Eckpunkte des Gesetzentwurfes sowie ein Zeitplan für die Verabschiedung des Gesetzes sollen bis Mitte Juni 2019 vorgelegt werden.“

- Der Senat hat am **18. Juni 2019 Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz/Mietendeckel** beschlossen. Diese beinhalten u.a. einen Mietenstopp für fünf Jahre und eine Begrenzung der Wiedervermietungsmiete auf die Höhe, die der Vormieterhaushalt bezahlt hat. Zudem werden Mietobergrenzen festgelegt, auf die bereits sehr hohe Mieten auf Antrag abgesenkt werden können.

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Artikelgesetz)

- Begründung Zielsetzung laut Senatsvorlage:
  - 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. Analog zum Gefahrenabwehrrecht ist es notwendig, dass der Staat nicht erst dann tätig werden darf, wenn ein Schaden schon eingetreten ist. Es genügt dort vielmehr, dass mit hinreichender Wahrscheinlichkeit mit dem Eintritt des Schadens zu rechnen ist.
  - Die Einführung einer landesrechtlichen Regelung zur Begrenzung der Miethöhen (Mietendeckel) ist, auch aufgrund seines temporären Charakters, nicht die alleinige Maßnahme des Landes Berlin, um den Mietenanstieg zu begrenzen. Parallel dazu verfolgt der Senat von Berlin v.a. die zügige Ausweitung des Wohnungsangebots.

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Artikelgesetz)

- Begründung Gesetzgebungskompetenz laut Senatsvorlage:
  - Die beteiligten Senatsverwaltungen sind der Auffassung, dass die Bundesländer seit der mit der Föderalismusreform 2006 erfolgten Streichung des Kompetenztitels für das „Wohnungswesen“ aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG befugt sind, auf Grundlage des Art. 70 Abs. 1 GG gesetzliche Regelungen zu diesem Regelungsgegenstand zu treffen.
  - Da der Bundesgesetzgeber gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG für das bürgerliche Recht gesetzgebungsbefugt ist und hierunter nach heute gängiger Auffassung auch Bestimmungen des sozialen Mietpreisrechts fallen, müssen die Mietpreisbestimmungen der Länder, die sich auf Art. 70 Abs. 1 GG stützen, eindeutig öffentlich-rechtlicher Natur sein.
  - Unsicherheiten über das Verhältnis von öffentlich-rechtlichem Mietpreisrecht der Länder und bürgerlich-rechtlichem Mietpreisrecht des Bundes verbleiben jedoch vor allem deshalb, weil bislang noch kein Bundesland von seiner Gesetzgebungskompetenz für das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht Gebrauch gemacht hat.

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Artikelgesetz)

Erster Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde,
4. von Wohnraum in einem Wohnheim und
5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Artikelgesetz)

§ 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

(1) Aufgaben nach § 4 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 6 bis 8 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.

(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. 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, der zuständigen Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(3)….

(4)…..

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Artikelgesetz)

§ 3 Mietenstopp

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist es verboten, eine Miete zu fordern, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. 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 und 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 oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wird der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, ist es verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu vereinbaren oder zu fordern, welche die sich aus den §§ 5 und 6 ergebenden Mietobergrenzen überschreitet.

(3)…..

(4)…..

(5)…..

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Artikelgesetz)

§ 3 Mietenstopp

(1)…..

(2)…..

(3) Wird der Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes wiedervermietet, ist es unbeschadet des Absatzes 1 verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu vereinbaren oder zu fordern, welche die sich aus den §§ 5 und 6 ergebenden Mietobergrenzen überschreitet. Beträgt die nach Absatz 1 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung eine moderne Ausstattung nach § 5 Absatz 3 auf, darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht werden.

(4) Die durch Absatz 1 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens um 1,3 Prozent, soweit die Mietobergrenzen nach den §§ 5 und 6 hierdurch nicht überschritten werden. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung legt den maßgeblichen Betrag durch Rechtsverordnung fest.

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

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Artikelgesetz)

§ 4 Kappung überhöhter Mieten

(1) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung kappt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten mit Wirkung ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat.

(2) Eine Miete ist überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 5 oder 6 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 7 genehmigt ist. Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnlangen 0,09 Euro von der Obergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen.

Artikel 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Artikel 1 § 4 gilt erstmals neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes.

(2) Artikel 1 tritt fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten außer Kraft. Artikel 1 §§ 8 und 10 sind auch nach dem Außerkrafttreten anzuwenden, soweit und solange sie Wirkung für den Geltungszeitraum dieses Gesetzes entfalten.

§ 5 Mietentabelle

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von 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.

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Artikelgesetz)

(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
2. Einbauküche,
3. hochwertige Sanitärausstattung,
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a).

(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 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

§ 6 Miete nach Modernisierung

(1) Beabsichtigen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme

1. aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagenaustausch,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

auf die Miete umzulegen, ist der Investitionsbank Berlin die Mieterhöhung lediglich anzuzeigen, wenn sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und die Mietobergrenze nach § 5 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Die Mieterhöhung ist insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse ohne Genehmigung zulässig. Die Kosten der Modernisierung werden auch dann im Sinne des Satzes 1 umgelegt, wenn die Modernisierung nicht vermietete Wohnräume betrifft. Mehrfache Modernisierungsmaßnahmen nach Satz 1 sind im Geltungszeitraum dieses Gesetzes zulässig, soweit die Miete hierdurch insgesamt um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht wird. Andere Modernisierungskosten sind im Geltungsbereich dieses Gesetzes nicht auf die Miete umlegbar.

(2) Für darüber hinausgehende Kosten von Modernisierungen bis zu maximal einem weiteren Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wird der Senat Förderprogramme zur Verfügung stellen.

§ 7 Härtefälle

(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine angemessene Erhöhung der nach den §§ 3 bis 5 zulässigen Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Die Investitionsbank Berlin 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.

(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 5 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.

Dritter Abschnitt
Ergänzende Vorschriften und Schlussbestimmungen

§ 8 Mietzuschuss

Wird nach § 7 eine Miete genehmigt, die die Mietobergrenze nach § 5 überschreitet, können die Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist, bei der Investitionsbank Berlin beantragen. Der Mietzuschuss darf höchstens dem die Mietobergrenze überschreitenden Betrag entsprechen.

§ 9 Rechtsbehelfe

(1) Ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung ist auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist.

(2) Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz haben keine aufschiebende Wirkung. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 2 Satz 4 nicht nachkommt,
2. seiner Pflicht zur Mitteilung nach § 3 Absatz 1 Satz 5 nicht nachkommt,
3. die Auskunft nach § 5 Absatz 4 nicht erteilt oder
4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 7 oder ohne erforderliche Anzeige nach § 6 Absatz 1 eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete fordert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!