

ZfIR 2019, A 3

Gesetzgebung: Gesetz zum Mietendeckel

Der Senat von Berlin beschloss am 22. 10. 2019 dem Rat der Bürgermeister den Entwurf eines „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ (kurz Mietendeckel) vorzulegen.

Regelungen des Gesetzes sind:

- Die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten soll durch ein Landesgesetz erfolgen. Es wird ein Mietenstopp für fünf Jahre eingeführt. Ab 2022 wird die Möglichkeit einer Anpassung von 1,3 % pro Jahr geschaffen.
- Zur Festlegung der Mietobergrenzen wurden die Mieten des Berliner Mietspiegels 2013 mit der Reallohnentwicklung bis 2019 fortgeschrieben.
- Bei der Wiedervermietung von Wohnungen darf höchstens die am 18. 6. 2019 wirksam vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis verlangt werden (Vormiete). Liegt diese Vormiete über der Mietobergrenze, ist sie darauf zu kappen.
- In bestehenden Mietverhältnissen sollen Mieter ihre Miete kappen können, wenn diese um mehr als 20 % über der zulässigen Mietobergrenze liegt.
- Liegt die Miete einer modern ausgestatteten Wohnung besonders niedrig (unter 5,02 Euro/qm), darf diese bei Wiedervermietung um maximal 1 Euro/qm auf maximal 5,02 Euro/qm angehoben werden.
- Modernisierungsmaßnahmen dürfen nur in Höhe von 1 Euro/qm umgelegt werden. Es besteht eine Anzeigepflicht.
- Für darüber hinausgehende Modernisierungskosten sollen Förderprogramme genutzt werden. Eine Umlage der Kosten auf die Mieter ist nicht zulässig.
- Bei wirtschaftlichen Härtefällen der Vermieter sollen Mieterhöhungen genehmigt werden, wenn das zur Vermeidung der Substanzgefährdung und von Verlusten zwingend erforderlich ist.
- Die genehmigten Mieterhöhungen oberhalb der Mietoberwerte sollen durch einen Mietzuschuss bei WBS-berechtigten Haushalten abgedeckt werden.
- Verstöße gegen die Anforderungen des Berliner Mietengesetzes werden als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 Euro geahndet.

(PM Senat Berlin v. 22. 10. 2019)