

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) Miethöheberechnung nach § 5

Teil dieser Information ist das Muster eines Anschreibens an den Wohnraummieter zur vorläufigen reduzierten Entgegennahme der bislang vereinbarten Miete. Eine solche Erklärung wird zum 22. November 2020 notwendig, wenn die vom Vermieter vorzunehmende Berechnung ergibt, dass die aktuelle Miete über der Grenze des § 5 MietenWoG Bln liegt. Die Entgegennahme und das Fordern eines über der Grenze des § 5 MietenWoG Bln liegenden Betrags (sogenannte „überhöhte Miete“) stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Eine Miete gilt als überhöht, soweit sie

die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 Absatz 1 um mehr als 20 Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Mieten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes (23. Februar 2020) bereits vereinbart waren, müssen daher auf ihre zulässige Höhe hin überprüft werden. Diese Information ermöglicht den richtigen Umgang mit diesem notwendigen Verwaltungsvorgang. Bis auf das Schreiben an den Mieter (Seite 3) sind die Inhalte dieser Information ausschließlich für den Vermieter bestimmt und dürfen nicht an den Mieter weitergegeben werden.

Beispiel einer Miethöheberechnung		Erläuterungen zum Beispiel der Miethöheberechnung
Beschreibung (gemäß Auskunft nach § 6 Absatz 4)	Betrag	
1. Bezugsfertig bis 1918	6,45 €	Bestimmen Sie anhand des Zeitpunkts der erstmaligen Bezugsfertigkeit des Wohnraums und der aktuellen Ausstattung in der Tabelle des § 6 Abs.1 MietenWoG Bln den auf die Wohnung entfallenden Preis pro Quadratmeter.
2. mit Sammelheizung und Bad		
3. Ein- oder Zweifamilienhaus, hier: Nein	0,00 €	Wenn die Wohnung in einem Haus mit einer oder zwei Wohnung(en) liegt, ermitteln Sie einen zehnpromzentigen Aufschlag aus dem in den Zeilen 1 und 2 ermittelten Betrag.
4. Besondere Ausstattung, hier: Ja	+ 1,- €	Liegen mindestens drei der fünf Merkmale des § 6 Absatz 3 MietenWoG Bln vor, tragen Sie in die Zeile 1 € ein.
5. Privilegierte Modernisierungen nach dem Stichtag, hier: Nein	0,00 €	Sind nach dem 18. Juni 2019 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, die in § 7 Absatz 1 MietenWoG Bln aufgeführt sind, und haben Sie die dem Mieter erklärte Mieterhöhung gegenüber der Investitionsbank Berlin angezeigt, tragen Sie hier die Modernisierungsmieterhöhung ein – maximal 1 €.
6. Zwischenergebnis	= 7,45 €	Ermitteln Sie das Zwischenergebnis aus den Zeilen 1 bis 5.
7. Wohnlage der Wohnung, hier: einfach	- 0,28 €	Ermitteln Sie die Wohnlage der Wohnung anhand des Straßenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019; notieren Sie pro Quadratmeter bei <ul style="list-style-type: none"> · einfacher Wohnlage einen Abzug von 0,28 € · mittlerer Wohnlage einen Abzug von 0,09 € · guter Wohnlage einen Zuschlag von 0,74 €
8. Zwischenergebnis	= 7,17 €	Ermitteln Sie das weitere Zwischenergebnis aus den Zeilen 6 und 7
9. + 20 % aus dem Zwischenergebnis	+ 1,43 €	Ermitteln Sie aus dem Betrag der Zeile 8 einen Betrag in Höhe von 20 Prozent
10. Endergebnis	= 8,60 €	Addieren Sie für das Endergebnis die Beträge aus den Zeilen 8 und 9

Liegt die mit dem Mieter vereinbarte Miete über dem Betrag aus Zeile 10, ist dem Mieter mitzuteilen, dass der Unterschiedsbetrag zwischen mietvertraglich vereinbarter und nach § 5 MietenWoG Bln errechneter Miete bis auf Weiteres nicht entgegengenommen und gefordert wird.

Materialien zur Miethöheberechnung

§ 6 Absatz 1 Mietentabelle

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

§ 6 Absatz 3 besondere Ausstattungsmerkmale

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)

§ 7 Absatz 1 besondere Modernisierungsmaßnahmen

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 Heizanlagen austausch
6. zum Aufzugsanbau
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

Dritte,
erweiterte
Auflage

Mietendeckel

Die unverzichtbare Lektüre für Vermieter



Im Buchhandel und auf www.eigentümer-wissen.de
ISBN 978-3-946794-05-9 · 19,90 Euro

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) beschäftigt die Verfassungsgerichte auf Landes- und Bundesebene. Ungeachtet dessen müssen Eigentümer, Verwalter, Makler und Rechtsanwälte bis auf Weiteres mit diesem „Mietendeckel“ leben und arbeiten. Das MietenWoG Bln schränkt Vermieter in ihren Rechten und wirtschaftlichen Handlungsspielräumen deutlich ein, zudem können Verstöße als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Das Handbuch ist eine unverzichtbare Hilfe, dient der genauen Kenntnis der Bestimmungen und gibt auch dort Orientierung, wo Gesetzgeber und Verwaltung Widersprüche und Regelungslücken hinterlassen haben. Das Buch stellt das Gesetz vor und widmet sich darüber hinaus den Ausführungsbestimmungen der Senatsverwaltung. Vermieter bekommen Handlungsempfehlungen und Formulierungsvorschläge an die Hand. Die dritte Auflage ist um wichtige Inhalte erweitert worden. Die buchbegleitende Website präsentiert Nützliches für den praktischen Umgang mit dem Gesetz und informiert über die weitere Entwicklung in der Rechtsprechung.

Dr. Carsten Brückner ist Rechtsanwalt sowie Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er ist Vorsitzender des Bundes der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine (Haus & Grund Berlin) und Mitglied im Vorstand von Haus & Grund Deutschland.

Mit der Edition Eigentümer-Wissen vermitteln Experten nützliche Kenntnisse zu wichtigen Themen. Unter www.eigentümer-wissen.de stellt sie den Lesern weitere Inhalte zur Verfügung und aktualisiert sie bei Weiterentwicklungen in Gesetzgebung, Rechtsprechung und Technik.

Berechnung für

Haus:

Wohnung:

Miethöheberechnung nach § 5 MietenWoG Bln

Beschreibung	Betrag
1. Bezugsfertig bis €
2. mit Sammelheizung und mit Bad €
mit Sammelheizung oder mit Bad €
ohne Sammelheizung und ohne Bad €
3. Ein- oder Zweifamilienhaus <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein €
4. Besondere Ausstattung <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein €
5. Privilegierte Modernisierungen nach dem Stichtag <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein €
6. Zwischenergebnis	= €
7. einfache Wohnlage <input type="radio"/> €
mittlere Wohnlage <input type="radio"/> €
gute Wohnlage <input type="radio"/> €
8. Zwischenergebnis	= €
9. + 20 % aus dem Zwischenergebnis €
10. Endergebnis	= €

Muster: Schreiben an Mieter

Sehr geehrte/r

das MietenWoG Bln verbietet die Entgegennahme einer höheren als nach den §§ 3 bis 7 MietenWoG Bln zulässigen Miete.

Wie Ihnen sicherlich aus der Presse bekannt ist, werden die einzelnen Regelungen des MietenWoG Bln auf ihre Rechtmäßigkeit hin von den Gerichten überprüft. Es steht daher nicht fest, ob das Verbot wirksam ist oder nicht. Damit ich mich bis zur Feststellung der Verfassungswidrigkeit rechtmäßig verhalte, werde ich diejenigen Beträge unserer vereinbarten Nettokaltmiete, die über der ab dem 22.11.2020 zur Entgegennahme erlaubten Höhe liegen, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zunächst nicht fordern und nicht annehmen.

Sofern Sie Beträge bereits gezahlt haben, deren Entgegennahme mir nach den §§ 3 bis 7, 11 MietenWoG Bln nicht erlaubt ist, überweise ich diese ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zurück.

Bitte zahlen Sie bis auf Weiteres lediglich eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von € (Mietbetrag, der vor der Erhöhung wirksam vereinbart war) zuzüglich der vereinbarten Vorauszahlungen auf die Nebenkosten.

Für den Fall, dass die Gerichte die Regelungen des MietenWoG Bln für nicht rechtmäßig erklären, behalte ich mir hiermit ausdrücklich vor, die von mir zunächst nicht angenommenen und/oder Ihnen zunächst zurückgezahlten Beträge nach- bzw. zurückzufordern. Bitte berücksichtigen Sie dies beim Umgang mit den zunächst bei Ihnen verbleibenden Beträgen.

Dieses Schreiben stellt kein Anerkenntnis einer bestimmten Rechtslage und keinen Verzicht auf die mir nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch zustehenden Forderungen dar.

Mit freundlichen Grüßen

.....