

Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (AV-MietenWoG Bln)

Vom 2. April 2020
StadtWohn IV A 3
Telefon: 90139-4770 oder 90139-3000, intern 9139-4770

Auf Grund des § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50) wird bestimmt:

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anwendungsbereich (§ 1 MietenWoG Bln)**
 - 1.1 Ausgenommen Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
 - 1.2 Ausgenommen Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder saniert wurde
 - 1.3 Ausgenommen Wohnraum im Neubau
 - 1.4 Ausgenommen unbewohnbarer Wohnraum
 - 1.5 Ausgenommen Wohnraum in einem Wohnheim
 - 1.6 Ausgenommen Wohnraum anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege

- 2. Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse (§ 2 MietenWoG Bln)**
 - 2.1 Zuständigkeit der Senatsverwaltung
 - 2.2 Zuständigkeit der Investitionsbank Berlin (IBB)
 - 2.3 Zuständigkeit der Bezirke
 - 2.4 Befugnis zum Datenaustausch
 - 2.5 Weitgehendes Auskunftsrecht

- 3. Mietestopp (§ 3 MietenWoG Bln)**
 - 3.1 Stichtag
 - 3.1.1 wirksame Vereinbarung über Wohnraum
 - 3.1.2 Mieterhöhungen nach Modernisierung
 - 3.1.3 Staffel- und Indexmiete
 - 3.1.4 Mietmängellage
 - 3.1.5 Unvermieteter Wohnraum zum Stichtag
 - 3.1.6 erstmalige Vermietung nach Stichtag
 - 3.2 Klarstellung zum Verbot
 - 3.3 Miete niedriger als 5,02 Euro je Quadratmeter
 - 3.4 Erhöhungsmöglichkeit ab 2022
 - 3.5 Definition der Miete

- 4. Mietobergrenze (§ 4 MietenWoG Bln)**

- 5. Überhöhte Mieten (§ 5 MietenWoG Bln)**
 - 5.1 Verbotsregelung
 - 5.2 Wohnlagenzuschläge
 - 5.3 Maßnahmen der Senatsverwaltung

- 6. Mietentabelle (§ 6 MietenWoG Bln)**
 - 6.1 Ableitung der Festsetzung der Mietobergrenzen.
 - 6.2 Zuschlag für Wohnungen in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen
 - 6.3 Moderne Ausstattung
 - 6.4 Auskunftspflicht der Vermieter
 - 6.5 Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung

- 7. Miete nach Modernisierung (§ 7 MietenWoG Bln)**
 - 7.1 Ableitung der modernisierungsbedingten Umlagemöglichkeiten
 - 7.2 Voraussetzungen
 - 7.3 Modernisierungsmaßnahmen
 - 7.4 Modernisierungsmaßnahmen, die zum Stichtag noch nicht vereinbart wurden

- 8. Härtefall (§ 8 MietenWoG Bln)**
 - 8.1 Form des Antrags
 - 8.2 Vorgaben zum Bescheid

- 9. Mietzuschuss (§ 9 MietenWoG Bln)**
 - Separate Ausführungsvorschriften

- 10. Rechtsbehelfe (§ 10 MietenWoG Bln)**
 - 10.1 Widersprüche gegen Maßnahmen der Senatsverwaltung
 - 10.2 Keine aufschiebende Wirkung
 - 10.3 Widerspruchsbehörde für sämtliche Widersprüche

- 11. Ordnungswidrigkeiten (§ 11 MietenWoG Bln)**
 - 11.1 Grundsätze zur Bemessung
 - 11.2 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 1
 - 11.3 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 2
 - 11.4 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 3
 - 11.5 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 4
 - 11.6 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 5

1. Anwendungsbereich

Das Gesetz gilt nur für Wohnraum (§ 1 MietenWoG Bln).

„Wohnraum“ im Sinne des Gesetzes muss dabei stets nach dem jeweiligen Verwendungszweck der Mietsache bestimmt werden. Nur zum Wohnen genutzte Wohnungen können und sollen den Regelungen des MietenWoG Bln unterfallen. Tatsächlich zur Ausübung eines Gewerbes genutzte Wohnungen (z.B. Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, etc.) unterliegen hingegen nicht dem Anwendungsbereich des Gesetzes.

- 1.1 Nach Nummer 1 findet dieses Gesetz auf Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus keine Anwendung, solange Belegungs- und Mietpreisbindungen existieren.

Für Sozialwohnungen, die aus der Bindung fallen, gilt das Gesetz. Es gilt aufgrund des Vertrauensschutzes nicht die Stichtagsmiete, sondern die im Bindungszeitraum zuletzt vereinbarte Miete. Vermieterinnen und Vermieter können darauf vertrauen, dass die Entscheidungen im Bindungszeitraum der Sozialwohnungen, als das Gesetz noch nicht galt, auch nach Ende des Bindungszeitraumes fortbestehen. Damit wird eine Doppelbindung der Vermieterinnen und Vermieter vermieden (MietenWoG Bln und Mietpreisbindung des Sozialen Wohnungsbaus).

Die vereinbarte Miete ist diejenige Miete, die im Mietvertrag oder durch spätere Ergänzungen als vereinbart festgeschrieben wurde, nicht die Miete, die gegebenenfalls vom Vermieter (durch einseitigen Mietverzicht entsprechend geringer) zuletzt gefordert wurde.

- 1.2 Nach Nummer 2 ist Wohnraum ausgenommen, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt.
- 1.3 Nach Nummer 3 werden zur Aufrechterhaltung der Neubauaktivitäten im Land Berlin die ab 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertigen Wohnungen vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Ausgenommen ist Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde.
- 1.4 Ausgenommen ist ferner im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird. Auch für die Beendigung der Wiederherstellung wird auf den Zeitpunkt des 01.01.2014 abgestellt. Dieser Ausnahmetatbestand bezieht sich auf ehemaligen Wohnraum, der unbewohnbar und auch unbewohnt ist und durch bauliche Maßnahmen wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt und dem Wohnungsmarkt zugeführt wird, sofern die dafür erbrachten Aufwendungen den Kosten für einen Neubau gleichkommen. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass solche Maßnahmen – ebenso wie Neubau – mehr freien Wohnraum schaffen und so zumindest indirekt auch den Mietpreisstand entlasten können. Diesem Ziel wird allerdings im Einzelfall nur dann genügt sein, wenn vor den baulichen Maßnahmen eine Unbewohnbarkeitsbescheinigung des jeweils zuständigen Bezirksamts vorliegt und nach Abschluss der Arbeiten die Kosten der Maßnahmen nachgewiesen sind.

Die Ausnahme von seit 2014 errichteten Neubauten und für Wohnraum, der wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt wurde, bezieht sich nicht nur auf die Erstvermietung, sondern auf alle Regelungen dieses Gesetzes.

Bei mit erheblichem Aufwand erfolgten Umbau und Umwidmung von Gewerberaum in Wohnraum wird der neue Wohnraum vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen.

- 1.5 Nach Nummer 4 werden Wohnheime vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Unter diese Regelung fallen vor allem die Studenten- und Seniorenwohnheime. 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.
- 1.6 Die Nummer 5 regelt die Ausnahme der Anmietung von Trägerwohnungen für die Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflegebedarf und/oder Teilhabebedarf. Die Nutzerinnen und Nutzer der Trägerwohnungen werden ebenfalls vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen, weil diese mit einem normalen Mietverhältnis regelmäßig nicht vergleichbar sind, da zum Beispiel Betreuungsleistungen mit der Nutzung der Trägerwohnung verbunden sind und abgegolten werden müssen. Als anerkannt im Sinne dieser Vorschrift gelten ebenfalls privat-gewerbliche Träger, die die in Rede stehenden Leistungen in den Trägerwohnungen in öffentlich-rechtlicher Finanzierung anbieten.

Die anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege sind unabhängig von ihrer Rechtsform den juristischen Personen des öffentlichen Rechts gleichgestellt. Zu den privaten Trägern zählen in erster Linie die Verbände der freien Wohlfahrtspflege im Sinne des § 5 Absatz 1 SGB XII.

2. Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse (§ 2 MietenWoG Bln)

- 2.1 Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach § 5 Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über Widersprüche gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsaktes und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung (§ 10 Absatz 2 Satz 2).
Hierzu gehören alle Widersprüche gegen Verwaltungsakte der zuständigen Senatsverwaltung, der Bezirke sowie gegen Genehmigungsakte der Investitionsbank Berlin.
- 2.2 Die Investitionsbank Berlin (IBB) ist für Modernisierungsanzeigen nach § 7 Absatz 1, für die Härtefallentscheidungen nach § 8 und die Entscheidung über den Mietzuschuss nach § 9 zuständig.
- 2.3 Die Bezirksämter überwachen gemäß § 2 Absatz 2 die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes. Hierzu zählen vor allem die Verbote nach §§ 3 und 4. Die Bezirksämter können von Amts wegen alle Maßnahme treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind. Das zuständige Bezirksamt ist daher befugt, zur Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten von allen Mitteln Gebrauch zu machen, die ihm nach dem allgemeinen Verwaltungs- und Verwaltungsvollstreckungsrecht zur Verfügung stehen. Es kann daher auch untersagende Verwaltungsakte erlassen, die das Verbot des § 3 Absatz 1 und des § 4 bezogen auf den Einzelfall wiederholen und diese

Verwaltungsakte vollstrecken. Weiterhin kann das Bezirksamt auch (die Miethöhe) feststellende Verwaltungsakte erlassen.

Die Auswahl der geeigneten Maßnahmen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des zuständigen Bezirksamts. In einem ersten Schritt sollte der Bezirk nach erfolgter Sachverhaltsaufklärung die Vermieterin oder den Vermieter auffordern, innerhalb einer Frist darzulegen, ob und inwieweit sie oder er den gesetzlichen Vorgaben nachkommt. Nach erfolglosem Ablauf der Frist sollte sodann in einem zweiten Schritt ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden. Als letzten Schritt kann der Bezirk dann einen untersagenden oder feststellenden Verwaltungsakt erlassen.

- 2.4 Das Gesetz ermächtigt die zuständigen Stellen, personenbezogene Daten zu verarbeiten und einander zu übermitteln. § 2 Absatz 3 Satz 1 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). Hiernach sind die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dem MietenWoG Bln 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. Die besondere Nennung der gegenseitigen Datenübermittlung dient der Klarstellung, da auch die Datenübermittlung eine Form der Datenverarbeitung ist. Erforderlich kann etwa die Übermittlung der von der IBB oder der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassenen Verwaltungsakte an die Bezirksamter sein, um diese zur Wahrnehmung der Gesetzesüberwachung über die im Einzelfall geltende Rechtslage in Kenntnis zu setzen.
- 2.5 Das Gesetz ermächtigt die zuständigen Stellen auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Diese Regelung ermächtigt die zuständigen Stellen, Mieterinnen und Mietern auch unabhängig von einem laufenden Verwaltungsverfahren Auskunft über die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe für den von ihnen gemieteten Wohnraum zu erteilen. Die zuständigen Stellen üben dieses weitgehende Auskunftsrecht nach pflichtgemäßem Ermessen aus.

3. Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln)

3.1 Stichtag

Nach Absatz 1 Satz 1 ist eine Miete verboten, welche die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miethöhe überschreitet. Die Regelung steht unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Regelungen. In Bezug genommen sind damit die Regelungen zur Kappung von Mieten, zu Mietobergrenzen, zur Modernisierungsmieterhöhung und zu Härtefällen sowie die Sonderregelungen für die erstmalige Vermietung einer Wohnung und die Wiedervermietung einer Wohnung.

- 3.1.1 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. Als zum Stichtag vereinbart gilt daher auch eine Mieterhöhung, deren Wirkungszeitpunkt nach § 558b Abs. 1 BGB zeitlich vor dem Stichtag liegt, auch wenn der Rechtsstreit über die Mieterhöhung erst danach entschieden wird.

Vereinbarungen über die Miethöhe, die erst nach dem Stichtag zustande gekommen sind und Wirkung entfalten, finden für die Bestimmungen der nach diesem Gesetz zulässigen Miethöhe keine Berücksichtigung.

- 3.1.2 Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gilt Folgendes:
Wenn das Berliner Mietengesetz bestimmt, dass die zum Zeitpunkt des Senatsbeschlusses vereinbarten oder geltenden Mieten nicht weiter erhöht werden dürfen, so können nur solche Modernisierungsmieterhöhungen in die einzufrierende Miethöhe einbezogen werden, bei denen die Erhöhungserklärung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt den Mietern zugegangen ist. Denn nach § 559b Abs. 1 BGB tritt die Mieterhöhung mit Zugang beim Mieter automatisch ein, lediglich die Fälligkeit der erhöhten Miete tritt nach § 559b Abs. 2 BGB zeitlich später ein.
- 3.1.3. Bei einer Staffel- oder Indexmiete ist nach Absatz 1 Satz 2 nicht maßgeblich, welche Miete zum Stichtag vereinbart war, sondern welche Miete zum Stichtag geschuldet war.
- 3.1.4 Satz 3 stellt klar, dass mängelbedingte Mietminderungen bei der Bemessung der Stichtagsmiete außer Betracht bleiben.
- 3.1.5 Nach Absatz 1 Satz 4 haben Vermieterinnen und Vermieter den potentiellen Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.
- 3.1.6 Wurde der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, tritt nach Absatz 2 Satz 1 an die Stelle des Stichtages der Tag des Beginns des Mietverhältnisses. In den hier erfassten Fallkonstellationen gibt es keinen in der Vergangenheit liegenden Anknüpfungspunkt für die Bestimmung der im Einzelfall zulässigen Miete.
Da bei Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet wurde, keine Stichtagsmiete i. S. v. § 3 Absatz 1 Satz 1 existiert, legt § 3 Absatz 2 Satz 1 für diesen Fall die zivilrechtlich wirksam zwischen den Parteien vereinbarte (Erst-)Miete als Mietobergrenze i. S. v. § 3 Absatz 1 Satz 1 fest.

Wird Wohnraum zwischen Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes wiedervermietet, gilt – gleichgültig, ob das vorherige Wohnraummietverhältnis vor oder nach dem Stichtag bestand und gleichgültig, ob es sich bei dem vorherigen Wohnraummietverhältnis um das erste Wohnraummietverhältnis über diesen Wohnraum handelte – nach § 3 Absatz 2 Satz 2 die bei der Wiedervermietung vereinbarte Miete als Preisobergrenze nach § 3 Absatz 1 Satz 1, sofern das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes noch fort dauert. Wird das in Folge der Wiedervermietung begründete Mietverhältnis hingegen noch vor Inkrafttreten des Gesetzes wieder beendet und kommt es zu einer erneuten Wiedervermietung vor Inkrafttreten des Gesetzes, so ist nach § 3 Absatz 2 Satz 2 diese vereinbarte Miete maßgeblich.

- 3.2 Klarstellung zum Verbot
Die Verwendung des Wortes „verboten“ soll verdeutlichen, dass es sich hierbei um ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB 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 Teilnichtigkeit in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Miete vor.
- 3.3 Miete niedriger als 5,02 Euro je Quadratmeter (§ 3 Absatz 3)
Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf,

so darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht werden. Der Höchstwert von 1 Euro je Quadratmeter darf damit nur bei Stichtagsmieten von maximal 4,02 Euro je Quadratmeter verlangt werden.

Ziel der Regelung ist es, zentrale Verbesserungen des Wohnwerts auch in Niedrigpreissegmenten abzubilden.

3.4 Erhöhungsmöglichkeit ab 2022

Nach Absatz 4 Satz 1 erhöhen sich die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent, soweit die Mietobergrenzen nach § 6 hierdurch nicht überschritten werden.

Die Erhöhungsmöglichkeit nach § 3 Absatz 4 Satz 1 bewirkt keine Erhöhung der vereinbarten Mieten von Gesetzes wegen. Es bedarf also für die Geltendmachung einer Mieterhöhung weiterhin eines Mieterhöhungsverlangens, das sich an den Regelungen des BGB messen lassen muss und im Einzelfall hiernach unzulässig sein kann, obwohl das MietenWoG Bln eine jährliche Erhöhung der gesetzlichen Höchstmiete von bis zu 1,3 Prozent vorsieht.

Der Prozentsatz von 1,3 ergibt sich aus dem (gerundeten) geometrischen Mittel der durchschnittlichen Veränderung der Verbraucherpreise zwischen 2009 und 2018. Absatz 4 Satz 3 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, den nach Satz 1 maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung festzustellen.

3.5 Definition der Miete

Absatz 5 definiert den Mietenbegriff. Miete im Sinne dieses Gesetzes ist danach die Nettokaltmiete einschließlich aller etwaigen Zuschläge.

Falls nicht zusätzlich außerhalb des Mietvertrages Nutzungsvereinbarungen über vom Vermieter bereitgestellte Gegenstände (z.B. Nutzungsvereinbarung über einen Parkplatz) getroffen wurden, umfasst die Nettokaltmiete im Sinne dieses Gesetzes die Gebrauchsüberlassung sämtlicher vom Vermieter gestellten Gegenstände. Hierunter fallen auch Zahlungen für Teilflächen eines Wohnraums, die im Rahmen sog. "Teil-Gewerbevermietungen" zur Umgehung gesetzlicher Vorschriften als Gewerbeflächen vermietet werden, obwohl sie bei faktischer Betrachtung überwiegend in die Wohnnutzung eingebunden sind.

Betriebs- und Heizkosten sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Ebenfalls nicht als Miete oder Zuschlag gelten Mietsicherheiten i. S. v. § 551 BGB.

Bei Mietverträgen, in denen (nur) die Bruttomiete ausgewiesen wird, müssen die Vermieterinnen und Vermieter bei Bedarf und auf Verlangen der zuständigen Stellen und den Mieterinnen und Mietern den Nettomietbetrag benennen und die hierfür notwendigen Daten aufliefern.

4. **Mietobergrenzen** (§ 4 MietenWoG Bln)

§ 4 trifft Regelungen zur Anwendbarkeit der Mietobergrenzen. Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmalig oder wieder vermietet, ist hiernach unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben. Eine erstmalige Vermietung liegt unter anderem vor, wenn bisher ausschließlich selbst genutzte Eigentumswohnungen vermietet werden.

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. Durch die Worte „unbeschadet des § 3“ wird klargestellt, dass

auch bei Wiedervermietung grundsätzlich der Mietestopp nach § 3 gilt. Liegt jedoch die im Vormietverhältnis vereinbarte Miete über der sich aus §§ 6 und 7 ergebenden Mietobergrenze, so kann lediglich eine Miete in Höhe der Mietobergrenze verlangt werden.

Erfolgt die Wiedervermietung von Wohnraum nach Modernisierung (§ 7 Absatz 1) erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und die Mietobergrenze gemäß § 6 um insgesamt höchstens 1 Euro pro Quadratmeter. Maßgebend sind allein die in § 7 Absatz 1 privilegierten Maßnahmen. Eine gleichzeitige Berücksichtigung von mit der Modernisierung geschaffenen nicht privilegierten Maßnahmen im Sinne von § 6 Absatz 3 scheidet aus, weil ansonsten die Mietobergrenze bei Wiedervermietung nach Modernisierung um bis zu 2 Euro pro Quadratmeter steigen könnte. Dies widerspricht der Intention des § 7 Absatz 1, der aufgrund der Modernisierung lediglich eine um maximal 1 Euro höhere Mietobergrenze ermöglicht.

5. Überhöhte Mieten (§ 5 MietenWoG Bln)

§ 5 trifft Bestimmungen zur Kappung überhöhter Mieten. Der Anwendungsbereich der Vorschrift beschränkt sich auf solche Mieten, die nicht schon von Gesetzes wegen durch die Mietobergrenze „gedeckelt“ sind.

5.1 § 5 ist als Verbotsregelung ausgestaltet. § 5 Absatz 1 Satz 1 statuiert ein gesetzliches Verbot (i. S. v. § 134 BGB) von überhöhten Mieten.

Deshalb bedarf es keines Absenkungsantrags.

Satz 1 definiert den in Absatz 1 verwendeten Begriff „überhöhte Mieten“. Eine Miete ist danach überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist.

5.2 Es gibt je nach Wohnlage Zu- oder Abschläge:

einfache Wohnlage	- 0,28 €/m ² mtl.
mittlere Wohnlage	- 0,09 €/m ² mtl.
gute Wohnlage	+ 0,74 €/m ² mtl.

Die objektscharfe Einordnung der Wohnung in die jeweilige Wohnlage wird durch die nach § 5 Absatz 3 zu erlassende Rechtsverordnung festgelegt. Diese Verordnung wird jedoch aufgrund des späteren Inkrafttretens des § 5 frühestens zum 22.11.2020 erlassen werden. Bis dahin kann die Wohnlage anhand des Adressverzeichnisses zum Mietspiegel 2019 bestimmt werden.

5.3 Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind. Sie ist insofern befugt, zur Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten von allen Mitteln Gebrauch zu machen, die ihr nach dem allgemeinen Verwaltungs- und Verwaltungsvollstreckungsrecht zur Verfügung stehen. Sie kann daher insbesondere auch untersagende Verwaltungsakte erlassen, die das Verbot des § 5 Absatz 1 bezogen auf den Einzelfall wiederholen, und diese Verwaltungsakte auch vollstrecken. Weiterhin kann sie auch (die Miethöhe) feststellende Verwaltungsakte erlassen. Die Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten hängt also nicht (nur) von den Mieterinnen und Mietern ab.

Die Auswahl der geeigneten Maßnahmen liegt im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Senatsverwaltung. In einem ersten Schritt sollte die zuständige Senatsverwaltung deshalb nach erfolgter Sachverhaltsaufklärung die Vermieterin oder den Vermieter auffordern, innerhalb einer Frist darzulegen, ob und inwieweit sie oder er den gesetzlichen Vorgaben nachkommt. Nach erfolglosem Ablauf der Frist sollte in einem zweiten Schritt ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden. Als

letzten Schritt kann die zuständige Senatsverwaltung dann auch einen untersagenden oder feststellenden Verwaltungsakt erlassen.

6. Mietentabelle (§ 6 MietenWoG Bln)

6.1 § 6 legt die Höhe der Mietobergrenzen fest.

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

In Anlehnung an den Mietspiegel 2013 (und damit dem Mietenniveau von 2012) werden die Mietobergrenzen nach dem Kriterium der erstmaligen Bezugsfertigkeit gegliedert. Eine Differenzierung nach Baualter (Bezugsfertigkeit) bildet die unterschiedliche Beschaffenheit und Mietpreisstruktur 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.

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.

Für Wohnungen, die nicht die in § 6 Absatz 1 MietenWoG aufgelisteten Merkmale aufweisen, gibt es keine Mietobergrenzen; Mietsenkungen können deshalb nicht vorgenommen werden und es bleibt bei der Stichtagsmiete.

6.2 Für Wohnungen, die in vermieteten Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen liegen, kommt auf die jeweilige Mietobergrenze nach Absatz 1 ein Zuschlag von zehn Prozent zur Anwendung.

6.3 Moderne Ausstattung

Nach Absatz 3 Satz 1 erhöht sich bei Vorliegen einer modernen Ausstattung des Wohnraums die Mietobergrenze nach Absatz 1 um einen Euro. Dabei ist nur die Ausstattung maßgeblich, die vom Vermieter gestellt wird. Die Nachweisführung über das Vorliegen der Merkmale einer modernen Ausstattung obliegt dem Vermieter. Nach Absatz 3 Satz 2 ist Wohnraum modern ausgestattet, wenn dieser wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

6.3.1 Schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug Der Personenaufzug muss von der Wohnung und vom Hauseingang schwellenlos erreichbar sein, wobei Barrieren von maximal 2 cm Höhe zulässig sind.

Es kann auch mehr als eine Barriere geben; jede darf dabei nur maximal 2 cm hoch sein und die Barrieren dürfen nicht direkt hintereinanderliegen.

Als Kriterium für das Merkmal gilt, dass keine unüberwindlichen Barrieren für einen Rollstuhl bzw. Rollator vorhanden sind.

6.3.2 Einbauküche

Eine Einbauküche beinhaltet Ober- und Unterschränke, Herd oder Kochfeld und Backofen, Dunstabzugshaube und Spüle.

6.3.3 hochwertige Sanitärausstattung

Die Sanitärausstattung in Bad und WC (Badewanne, Dusche und Waschbecken einschließlich Armaturen, Toilette) muss hochwertig sein. Hochwertig bezieht sich auf die Qualität des Materials und dessen aufwändige Verarbeitung sowie den Preis. Auch besondere Ausführungen (z.B. Rund- oder Eckbadewanne, Whirlpool) deuten auf Hochwertigkeit hin.

6.3.4 hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume

Hochwertiges Parkett, Naturstein, Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume. Der entsprechende Bodenbelag muss sich deutlich von einem Standardbodenbelag hinsichtlich Qualität und Preis unterscheiden und in mehr als 50 Prozent der Wohnräume (ohne Küche und Bad/WC) vorhanden sein. Hochwertig bezieht sich auf Qualität (z.B. hohe Abrieb-und/oder Trittfestigkeit des Bodenbelags, den Aufbau bzw. die Dicke bei Parkett) und Preis.

6.3.5 Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/ (m² a)

Der Energieverbrauchskennwert muss kleiner sein als 120 kWh/(m²a).

Der Wert bezieht sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Bei dezentraler Warmwasserversorgung sind vor der Würdigung des Merkmals 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Bei Vorliegen eines Endenergiebedarfskennwertes ist die Energieverbrauchskennwert-Grenze um 20 % zu erhöhen – es gilt in diesem Fall ein Grenzwert von 144 kWh/(m²a), der unterschritten werden muss.

Die Nachweispflicht obliegt den Vermieterinnen und Vermietern.

6.4 Verpflichtung der Vermieterinnen und Vermieter zur Auskunft

Vermieterinnen und Vermieter werden 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 Auskunft gegenüber den Mieterinnen und Mieter muss innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes hinsichtlich folgender Angaben erfolgen

- Baualter des Wohngebäudes
- Angaben zur Heizung (Sammelheizung oder nicht)
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- gegebenenfalls Auflistung der Merkmale für eine moderne Ausstattung (falls sich der Vermieter gemäß § 6 Absatz 3 hierauf bezieht)

Eine Auskunftsverpflichtung zur Wohnlage ergibt sich nicht, da die Wohnlagenzuordnung gemäß § 5 Absatz 3 i.V.m. Art. 4 Absatz 2 erst nach Ablauf von neun Monaten durch Rechtsverordnung näher bestimmt wird.

6.5 Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung

Absatz 5 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben. Der Reallohn beschreibt das Verhältnis von Nominallohn und Preisniveau.

7. **Miete nach Modernisierung** (§ 7 MietenWoG Bln)

7.1 Absatz 1 trifft Regelungen zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Die Ausgangslage sind dabei der Mietestopp (§ 3) sowie die Regelung zur Miete bei Wiedervermietung (§ 4). Grundsätzlich sind hiernach Mieterhöhungen ausgeschlossen oder nur in begrenztem Maß zulässig. Lediglich nach Durchführung einzeln benannter,

privilegierter Maßnahmen lässt die Regelung des Absatzes 1 Mieterhöhungen in Höhe von bis zu 1 Euro pro Quadratmeter zu.

Eine gleichzeitige Berücksichtigung von mit der Modernisierung geschaffenen nicht privilegierten Maßnahmen im Sinne von § 6 Absatz 3 scheidet aus, weil ansonsten die Mietobergrenze nach Modernisierung um bis zu 2 Euro pro Quadratmeter steigt.

Wird die Mietobergrenze nach § 6 durch die Modernisierungsmieterhöhung überschritten, können keine weiteren Mieterhöhungen nach § 3 Absatz 4 vorgenommen werden.

- 7.2 Beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, die Kosten einer Modernisierung auf die Miete umzulegen, so ist der IBB die Mieterhöhung nach Satz 1 lediglich anzuzeigen, wenn
- sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht,
 - die Mietobergrenze nach § 6 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird und
 - wenn es sich um eine der abschließend aufgezählten privilegierten Modernisierungsmaßnahmen handelt.

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

Eine Modernisierungsumlage über 1 Euro pro Quadratmeter ist verboten.

Soweit die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind, sollen Modernisierungsumlagen nicht stattfinden. Vermieterinnen und Vermieter sind dadurch jedoch nicht gehindert, weitergehende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

- 7.3 Genannt sind hier einerseits Maßnahmen, zu denen die Vermieterinnen und Vermieter gesetzlich verpflichtet sind. Andererseits werden Maßnahmen aufgezählt, die der Gesetzgeber als privilegierungswürdig betrachtet. Aus der Norm ist ableitbar, dass andere als die zuvor genannten Modernisierungskosten im Geltungsbereich des MietenWoG Bln nicht auf die Miete umgelegt werden können.

Maßnahmen

- aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
- zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
- zur Nutzung erneuerbarer Energie,
- zur energetischen Fenstererneuerung,
- zum Heizanlagen austausch mit Heizanlagenoptimierung,
- zum Aufzugsbau oder
- zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

Der Nachweis einer dieser Maßnahmen reicht aus, um eine potenzielle Mieterhöhung zu begründen.

Nach Absatz 1 Satz 3 sind im Geltungszeitraum des Gesetzes auch mehrere lediglich anzeigepflichtige Modernisierungsmaßnahmen möglich. Allerdings dürfen die hierdurch ausgelösten Mieterhöhungen insgesamt nicht mehr als ein Euro pro Quadratmeter betragen.

- 7.4 Absatz 1 Satz 2 stellt klar, dass die Mieterhöhung insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse zulässig ist. Das bedeutet, dass die gemäß Absatz 1 Satz 2 angezeigte Miete an die Stelle der Stichtagsmiete tritt und unter Umständen auch die Mietobergrenze anhebt.

Beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen gemäß Absatz 1, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind, auf die Miete umzulegen, so ist eine Mieterhöhung ab Inkrafttreten des Gesetzes im Rahmen von Absatz 2 zulässig, soweit die entsprechende Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

8. Härtefall (§ 8 MietenWoG Bln)

- 8.1 Falls Anträge entgegen der Vorgabe in § 2 Absatz 1 der Verordnung zur Regelung des Verfahrens für Härtefälle nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (Härtefallverordnung – HärteVO) nicht auf elektronischem Wege bei der IBB eingehen, werden sie von der IBB entsprechend umgewandelt. Die IBB darf einen Antrag allein aufgrund der fehlenden Formvorgabe aus § 2 Absatz 1 HärteVO nicht zurückweisen.
- 8.2 Die Genehmigungskriterien werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung in einer Rechtsverordnung festgelegt (§ 8 Absatz 3). Der Bescheid über eine höhere, als die aus den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete ergeht gegenüber den antragstellenden Vermieterinnen und Vermietern der betroffenen Wohneinheit bzw. Wirtschaftseinheit. Die zuständige Senatsverwaltung erhält eine Durchschrift des Bescheids.
- 8.3. Vermieterinnen und Vermieter bestätigen bei Antragstellung die Gesetzeskonformität, Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben.

9. Mietzuschuss (§ 9 MietenWoG Bln)

Für das Genehmigungsverfahren bei der IBB werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung entsprechend den Bestimmungen des § 2 Wohnraumgesetz Berlin vom 1. Juli 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) separate Ausführungsvorschriften erlassen.

10. Rechtsbehelfe (§ 10 MietenWoG Bln)

- 10.1 Nach Absatz 1 ist ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist. Hiermit wird von der Regelungsmöglichkeit des § 68 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 VwGO Gebrauch gemacht, die ein Widerspruchsverfahren bei Verwaltungsakten oberster Landesbehörden nur vorsieht, wenn ein Gesetz dies bestimmt. Die Vorschrift betrifft die Widersprüche gegen die Maßnahmen § 5 Absatz 2 Satz 1.
- 10.2 Nach Absatz 2 Satz 1 haben Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz keine aufschiebende Wirkung.
- 10.3 Nach Absatz 2 Satz 2 entscheidet die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung. Dabei handelt es sich um Widersprüche gegen Verwaltungsakte der Bezirksämter, der Investitionsbank Berlin und der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung.

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 11 MietenWoG Bln)

- 11.1 In § 11 Absatz 1 werden Verstöße gegen dieses Gesetz als Ordnungswidrigkeiten geregelt. Die Verwirklichung der Ordnungswidrigkeitstatbestände setzt auf der subjektiven Tatbestandsseite jeweils Vorsatz oder Fahrlässigkeit voraus. Absatz 2 legt

die Obergrenze des Bußgeldrahmens für die Ordnungswidrigkeitstatbestände des Absatzes 1 auf bis zu 500.000 Euro fest.

Für die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten sind nach § 2 Absatz 2 die Bezirksamter zuständig.

Grundlage für die Zumessung der Geldbuße sind die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der den Täter trifft. Für die Bußgeldbemessung im engeren Sinne werden insoweit durch einen Bußgeldrahmen rechtlich bindende Wertungsmaßstäbe aufgestellt, die namentlich bei der Verhängung der Mindest- bzw. der Höchstgeldbuße zu besonderem Begründungsaufwand führen. Bei Verhängung des Höchstmaßes der Geldbuße müssen die Feststellungen belegen, dass es sich um einen der denkbar schwersten Fälle handelt. Dies ist regelmäßig nur dann der Fall, wenn keinerlei Milderungsgründe vorliegen. Deswegen wird die Verhängung des Höchstmaßes gegenüber einem Ersttäter nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen in Betracht kommen. Darüber hinaus muss nur die Verhängung der Höchstbuße geeignet erscheinen, den Betroffenen zur Befolgung der Rechtsordnung anzuhalten. Wird demgegenüber die Mindestbuße verhängt, so müssen die Feststellungen belegen, dass ein weniger schwerwiegender Fall der Erfüllung des Bußgeldtatbestandes nicht vorstellbar ist. Dies kann auch bei Vorliegen mehrerer Erschwerungsgründe der Fall sein, wenn gleichzeitig die mildernden Umstände so deutlich überwiegen, dass die Bußgeldschärfungsgründe dadurch nicht mehr ins Gewicht fallen.

Die Grundsätze von § 17 OWiG sind bei der Zumessung der Geldbuße zu beachten. Gemäß § 17 Absatz 3 OWiG ist Grundlage für die Zumessung der Geldbuße die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der den Täter trifft. Auch die wirtschaftlichen Verhältnisse des Täters kommen in Betracht. Gemäß § 17 Absatz 4 OWiG soll die Geldbuße den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. Es ist also bei Festlegung eines Bußgeldes eine Einzelfallbetrachtung notwendig, um die konkreten Umstände des Einzelfalles (z.B. „Ersttäter“) bei der Entscheidung gewichten zu können. Zudem ist zu unterscheiden, ob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln vorlag. § 17 Absatz 2 OWiG gibt vor, dass fahrlässiges Handeln im Höchstmaß nur mit der Hälfte des angedrohten Höchstbetrages der Geldbuße geahndet werden darf.

Es muss also eine auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmte flexible Handhabung erfolgen. Unter Hinweis auf diese Grundsätze werden nachstehende Bußgeldrahmen vorgegeben.

11.2 § 11 Absatz 1 Nummer 1

Nach § 2 Absatz 3 Satz 3 müssen Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen (also beispielsweise Hausverwalter oder sonstige Beauftragte) dem zuständigen Bezirksamt auf Verlangen alle erforderlichen Auskünfte erteilen und Unterlagen vorlegen. Die Ordnungswidrigkeitsregelung des § 11 Absatz 1 Nummer 1 dient der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Überwachung der Vorschriften des Gesetzes durch die Bezirksamter und stellt sicher, dass diese die hierfür erforderlichen Maßnahmen treffen können.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1.500 Euro betragen, wenn die Verpflichteten ihrer Mitwirkungspflicht nach § 2 Absatz 2 Satz 3 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachgekommen sind.

Bei fahrlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

11.3 § 11 Absatz 1 Nummer 2

Teilen die Vermieterinnen und Vermieter vor Abschluss eines neuen Mietvertrages den Mieterinnen und Mietern die zum 18. Juni 2019 (Stichtag) vereinbarte oder geschuldete

Miete gemäß § 3 Absatz 1 Satz 4 nicht unaufgefordert schriftlich oder elektronisch 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 mitzuteilen.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1.500 Euro betragen, wenn die Vermieterinnen und Vermieter ihren Mitteilungspflichten nach § 3 Absatz 1 Satz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen.

Bei fahrlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

11.4 § 11 Absatz 1 Nummer 3

Nach § 6 Absatz 4 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 Ordnungswidrigkeitenregelung des § 11 Absatz 1 Nummer 3 soll daher die Auskunftserteilung sicherstellen.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1.500 Euro betragen, wenn die Vermieterinnen und Vermieter die Auskunft nach § 6 Absatz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilen.

Bei fahrlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

11.5 § 11 Absatz 1 Nummer 4

Nach dieser Regelung handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 eine höhere als die nach §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordern oder entgegennehmen. Dieser Ordnungswidrigkeitentatbestand dient der Sicherstellung der Miethöheregulungen des Gesetzes.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 1.000 bis 2000 Euro betragen.

Die Höhe der Geldbuße soll sich insbesondere an dem Zeitraum orientieren, für den die nicht zulässige Miete gefordert oder entgegengenommen wird.

Bei fahrlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 500 bis 1.000 Euro betragen.

11.6 § 11 Absatz 1 Nummer 5

Nach dieser Regelung handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, wenn sie eine nach § 7 zulässige Mieterhöhung nach Modernisierung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig der Investitionsbank Berlin anzeigen. Entsprechend der Regelung des § 7 Absatz 2 ist in der Regel von einer Rechtzeitigkeit der Anzeige auszugehen, wenn diese innerhalb von drei Monaten nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgt.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1.500 Euro betragen, wenn die Vermieterinnen und Vermieter entgegen § 7 Absatz 1 die Erhöhung nicht, nicht richtig nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigen.

Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.