Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 23 242
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Marcel Luthe (FDP)

vom 06. April 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. April 2020)

zum Thema:
Normenklarheit I: MietenWoG Bln

und **Antwort** vom 06. Mai 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Mai 2020)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Marcel Luthe (FDP)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/23242
vom 6. April 2020
über Normenklarheit I: MietenWoG Bln

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:
Mit dem MietenWoG Bln hat die rot-rot-grüne Koalition den Senat vor eine Vielzahl praktischer Herausforderungen gestellt, die womöglich handwerklichen Mängeln des Gesetzes geschuldet sind. Wie bewertet der Senat für die Ausführung des Gesetzes folgenden Sachverhalt:
Wenn eine ordnungsgemäße Auskunft nach § 6 Abs. 4 MietenWoG Bln erteilt werden soll, wie sind für diesen Zweck Modernisierungsmaßnahmen nach dem Katalog des § 7 Abs. 1 MietenWoG Bln zu beurteilen, die vor dem 18. Juni 2019 fertiggestellt werden konnten, wenn die Erhöhungserklärung nach § 559 BGB im April, Mai oder Juni 2019 erfolgte, so dass der Erhöhungsbetrag nach dem 18. Juni 2019 fällig geworden ist? (Erläuternd: Eine Erhöhung nach § 7 Abs. 1 MietenWoG Bln scheidet aus, auch § 7 Abs. 2 ist nach dem eindeutigen Wortlaut des Gesetzes – der stets die Grenze einer Auslegung bildet - nicht einschlägig, denn nach § 7 Abs. 2 gilt Abs. 1 entsprechend für Modernisierungsmaßnahmen die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. § 7 Abs. 2 bezieht sich daher nach dem Wortlaut nur auf Modernisierungsmaßnahmen handeln, die nach dem 18. Juni 2019 durchgeführt wurden.)

Antwort zu 1:
Nach § 6 Abs. 4 MietenWoG Bln sind die Vermieterinnen und Vermieter verpflichtet, „Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen“. Diese Auskunftspflicht zielt in erster Linie auf die in § 6 MietenWoG Bln genannten Merkmale ab. Die Berechnung der zum Stichtag (18.06.2019) wirksam vereinbarten Miete (inklusive etwaiger Mieterhöhungen für Modernisierungsmaßnahmen) ist hingegen für die Auskunftspflicht nach § 6 Abs. 4 MietenWoG unerheblich.

Wurden zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so kann sich die Mietobergrenze unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 MietenWoG Bln um 1 Euro pro Quadratmeter monatlich erhöhen. In diesem Fall muss die Auskunft der Vermieterinnen und Vermieter nach § 6 Abs. 4 MietenWoG Bln auch diese Voraussetzungen umfassen.

Frage 2:
Nach der Gesetzesbegründung vom 28.11.2019 sowie die Begründung zum letzten Änderungsantrag ist in § 7 lediglich das Wort „Modernisierungsumlagen“ gegen „Modernisierungsmaßnahmen“ ersetzt worden, die wesentliche Regelung ist gleichgeblieben und lautet:

„Nach Satz 1 gelten die Vorschriften über die Anzeige einer nach Inkrafttreten des Gesetzes beabsichtigten Modernisierungsumlage entsprechend für Umlagen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Vorschrift stellt die Gleichbehandlung aller Vermieterinnen und Vermieter sicher, die nach dem 18. Juni 2019 die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme umlegen. Nach Satz 2 ist die Mieterhöhung ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt. Die Regelung sichert den Vermieterinnen und Vermietern die Vorteile einer bereits erfolgten Umlage bereits ab Inkrafttreten des Gesetzes und nicht erst ab dem Zeitpunkt der Anzeige, soweit die übrigen Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 erfüllt sind.“

Dies könnte dergestalt ausgelegt werden, dass Erhöhungen nach Modernisierung auch dann zulässig sind, wenn die Mieterhöhung beispielsweise im Mai 2019 oder August 2019 erklärt wurde, aber erst nach dem 18. Juni 2019 fällig geworden ist. Denn in der Gesetzesbegründung vom 28.11.2019 heißt es schließlich,

U*mlagen die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind.*

Die in Kraft getretene Fassung von § 7 Abs. 2 lautet wie folgt:

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsmaßnahmen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

Ist die Senatsverwaltung für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung sowie die für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 MietenWoG zuständige Verwaltung der Meinung, dass eine Umlage bis zu 1 € zulässig ist, wenn die Mieterhöhung einer vor dem Stichtag abgeschlossenen Modernisierung beispielsweise im Mai 2019 erklärt wurde?

Antwort zu 2:
Bei Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB kommt es auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung an und nicht auf die Fälligkeit der erhöhten Miete. Ist die Mieterhöhungserklärung nach § 559 BGB den Mieterinnen oder Mietern bis zum 18. Juni 2019 zugegangen, ist daher die erhöhte Miete als Stichtagsmiete maßgebend. Eine weitere Berücksichtigung der Mieterhöhung nach § 7 Absatz 2 MietenWoG Bln scheidet in diesen Fällen aus.

Frage 3:
Das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Verfügung gestellte Formular für eine ordnungsgemäße Auskunft nach § 6 Abs. 4 MietenWoG Bln enthält unter anderem die Formulierung: „Eine nach dem 18.06.2019 erfolgte modernisierungsbedingte Mieterhöhung kann die Mietobergrenze um maximal 1 € pro m² monatlich erhöhen. Auch diese Formulierung lässt den Bürger nicht ersehen, wie die Formulierung des Gesetzes in diesem Punkt konkret zu verstehen, was mit dem Bestimmheitsgrundsatz offensichtlich unvereinbar sein dürfte. Wie stellt der Senat sicher, dass vor diesem Hintergrund kein Bürger unabsichtlich eine falsche Auskunft erteilt?

Antwort zu 3:
Das auf der Internetseite www.mietendeckel.berlin.de zur Verfügung gestellte Muster für eine Auskunft der Vermieterinnen und Vermieter nach § 6 Abs. 4 MietenWog Bln deckt alle in Betracht kommenden Fallgestaltungen ab. Welche Voraussetzungen im jeweiligen Einzelfall Anwendung finden, müssen die Vermieterinnen und Vermieter festlegen. Der in dem Musterschreiben enthaltene Hinweis auf die Erhöhung der Mietobergrenze um einen Euro pro Quadratmeter monatlich für Modernisierungsmaßnahmen nach dem 18.06.2019 betrifft erkennbar die Fallkonstellation nach § 7 Abs. 2 MietenWoG Bln und wird daher von den Vermieterinnen und Vermietern auch nur bei Anwendung dieser Regelung verwendet werden können.

Frage 4:
Waren externe rechtliche Berater des Senats in die Abfassung und Prüfung der Norm des § 7 MietenWoG Bln im Gesetzgebungsverfahren eingebunden? Falls ja, welche?

Antwort zu 4:
Nein.

Berlin, den 06.05.2020

In Vertretung

Scheel
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen