

„Mietendeckel“-Entscheidung

Sehr geehrte Mitglieder und Mieter,

am 23.02.2020 war in Berlin das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sogenannte „Mietendeckel“, in Kraft getreten. Wir haben Sie mit der WGLi-Info Nr. 2 im März 2020 über die Auswirkungen des „Mietendeckels“ auf unsere Genossenschaft informiert.

Insbesondere konnten wir unser WGLi-eigenes Mietkonzept, das sich vor allem an dem weiteren Investitionsbedarf eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes orientiert, seit Inkrafttreten des MietenWoG Bln bis zur Erklärung dessen Verfassungswidrigkeit nicht mehr umsetzen.

Es gab von Beginn an erhebliche rechtliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit und an der Wirksam-

keit des MietenWoG Bln. Bereits im Hinblick auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin waren Klagen gegen den „Mietendeckel“ sowohl beim Landesverfassungsgericht Berlin als auch beim Bundesverfassungsgericht (BVerfG) eingereicht worden.

Das BVerfG hat mit dem am 15.04.2021 veröffentlichten Beschluss vom 25.03.2021 (Az.: 2 BvF 1/20 u. a.) über ein Normenkontrollverfahren entschieden, in dem es vor allem um die Vereinbarkeit des MietenWoG Bln mit dem Bundesrecht (BGB) ging. Das oberste deutsche Gericht kam zu dem Ergebnis, dass das MietenWoG Bln **verfassungswidrig und unvereinbar mit dem Grundgesetz ist. Das MietenWoG Bln wurde somit für nichtig erklärt – der „Mietendeckel“ ist von Anfang an unwirksam.**

Was beinhaltet die Entscheidung des BVerfG

Das BVerfG hat sich im Rahmen eines eingereichten Normenkontrollverfahrens gegen das MietenWoG Bln mit der grundgesetzlichen Verteilung der Gesetzgebungskompetenz im Hinblick auf das Mietpreisrecht auseinandergesetzt.

Das oberste deutsche Gericht kam zu dem Ergebnis, dass die **bundgesetzlichen** Regelungen (z. B. im BGB und mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz – der sogenannten Mietpreisbremse) zu den Festlegungen der höchstzulässigen Miethöhe abschließend und umfassend sind. Die Länder sind gem. Art. 72 Abs. 1 GG von Regelungen der Miethöhe in diesem Bereich ausgeschlossen.

Der Berliner „Mietendeckel“ beinhaltete insbesondere einen pauschalen Mietestopp und eine Mietobergrenze bei Wiedervermietung, die sich in der Regel an der Miete des Vormieters orientierte, und hatte somit im Wesentlichen denselben Gegenstand wie die bereits bundesrechtlich geltende Mietpreisbremse. Der „Mietendeckel“ verengte mit seinen Regelungen den vom Bundesgesetzgeber belassenen Spielraum und führte ein paralleles Mietpreisrecht auf Landesebene mit statischen und marktunabhängigen Festlegungen ein.

Das BVerfG hat in seiner Entscheidung eindeutig und klar festgestellt, dass dem Land Berlin für diese Beschränkungen, die mit dem MietenWoG Bln vorgegeben wurden, die Gesetzgebungskompetenz fehlt.

Was bedeutet die Entscheidung des BVerfG für die Mitglieder und Mieter der WGLi

Mit der Entscheidung des BVerfG über die Nichtigkeit des MietenWoG Bln steht fest, dass grundsätzlich wieder die bundesgesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbegrenzung, wie Mietspiegel und Mietpreisbremse, gelten.

Nun kann die WGLi ihr **genossenschaftseigenes Mietenkonzept**, das wir seit 2011 verfolgen, wieder umsetzen:

Unser für den Zeitraum von 2019 bis 2023 geltendes Mietenkonzept sieht vor, dass für diejenigen Haushalte, die unter den niedrigen WGLi-Mietgrenzen liegen, eine Mieterhöhung um 0,25 €/m² vorgesehen ist. Dies bedeutet, dass knapp zwei Drittel unserer Mitglieder bis 2023 keine Mieterhöhung zu erwarten haben. Das von Mieterhöhungen betroffene Drittel lag auch in der Vergangenheit unter den im MietenWoG Bln genannten Obergrenzen – ausgenommen die kleinen Wohnungen bis 40 Quadratmeter Wohnfläche.

Bei denjenigen Mitgliedern und Mietern, die in dem Zeitraum zwischen dem 18.06.2019 und dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln am 23.02.2020 auf der Grundlage unseres Mietenkonzeptes einer **Mieterhöhung** zugestimmt hatten, durfte der Erhöhungsbetrag ab März 2020 wegen des MietenWoG Bln nicht mehr von uns gefordert bzw. entgegengenommen werden. Ab 01.05.2021 ist zunächst wieder die vereinbarte monatliche Grundnutzungsgebühr, einschließlich des wirksam vereinbarten Erhöhungsbetrages, zu zahlen.

Beim **Neuvertragsabschluss** im Rahmen der Wiedervermietung waren lt. MietenWoG Bln die Stichtagsmiete zum 18.06.2019 bzw. die im Zeitraum zwischen Stichtag und Inkrafttreten des MietenWoG Bln vereinbarten Mieten zu beachten und diese wurden gegebenenfalls durch die Mietobergrenzen des MietenWoG Bln gekappt. Es galt jeweils die niedrigere der beiden Grenzen und diese war während der Geltungsdauer des MietenWoG Bln für einen neuen Vertragsabschluss maßgebend.

So sind mit Inkrafttreten des MietenWoG Bln bei Neuabschluss in den Nutzungsverträgen sowohl die zulässige Quadratmetermiete nach MietenWoG Bln als auch die zulässige Miete nach BGB bzw. Berliner Mietspiegel vereinbart und ausgewiesen worden. Ab 01.05.2021 greift nun die vereinbarte Miete nach BGB und ist in entsprechender Höhe zu entrichten.

Das Gesetz sah des Weiteren nach neun Monaten seines Inkrafttretens eine **Herabsenkung** sogenannter „überhöhter Mieten“ vor, sofern die im MietenWoG Bln definierten extrem niedrigen Obergrenzen ohne Vorliegen einer entsprechenden Genehmigung um mehr als 20 Prozent überschritten werden. Dies betraf bei uns den Teil von Wohnungen, die mit sehr hohen Investitionen in den letzten Jahren zur Wiedervermietung hergerichtet wurden und dann auch mit einer etwas höheren Miete im Rahmen des jeweils gültigen Berliner Mietspiegels vermietet wurden. Auch für diese Nutzungsverhältnisse ist ab 01.05.2021 wieder die ursprünglich vereinbarte Miete nach BGB zu entrichten.

Wie geht die WGLi mit Nachforderungen um

Die WGLi wird ihre Mitglieder und Mieter weiterhin mit bezahlbarem und sicherem Wohnraum versorgen. Die Nutzungsentgelte in unserem Mietenkonzept sind mit Blick auf Investitionsbedürfnisse in unserem Bestand, Kostensteigerungen und nicht zuletzt mit sozialem Augenmaß kalkuliert. Wir sind allen unseren Mitgliedern und Mietern dem Gleichbehandlungsgrundsatz nach verpflichtet.

Aufgrund unserer von Anfang an bestehenden rechtlichen Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des MietenWoG Bln haben wir uns vorbehalten, die entsprechenden Differenzbeträge (Differenz zwischen zulässiger Miete nach MietenWoG Bln und zulässiger Miete nach BGB) rückwirkend als Nachzahlung zu verlangen.

Da diese Nachforderungen in der Höhe sehr unterschiedlich ausfallen können und einzelne Mitglieder auch aufgrund der gegenwärtig insgesamt durch das Pandemiegeschehen bestehenden Situation sehr belastet sein können, werden wir gemeinsam individuelle Lösungen finden, insbesondere in der Vereinbarung von Ratenzahlungen, um eine für beide Seiten akzeptable Lösung herbeizuführen. Die Mitglieder und Mieter werden im Einzelnen angeschrieben und bei Zahlungsschwierigkeiten bitten wir Sie, sich an das zuständige Team im Bereich Bestandsmanagement zu wenden. Unsere Mitglieder können sicher sein, dass wir mit sozialem Verantwortungsbewusstsein agieren werden, wie sie es in unserer Genossenschaft gewohnt sind.


Monika Thiele
Mitglied des Vorstandes


Thomas Kleindienst
Mitglied des Vorstandes

WGLi
HIER WOHNEN WIR

Impressum:
Vorstand der WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG, Landsberger Allee 180 B in 10369 Berlin
Telefon: (030) 97 000-0, Fax: (030) 9 70 00 - 360, info@wgli.de, www.wgli.de
Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Erlaubnis der Redaktion.
Herstellung: agreement werbeagentur GmbH
Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.