

# **Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin**

## **(Berliner MietenWohnG)**

-

## **Der „Mietendeckel“**

**Unternehmergespräch am 06. November 2019**

**RA Thorsten Krull - RA Martin Krah**

DIECKERT Recht und Steuern, Gertraudenstraße 20, 10178 Berlin  
Tel.: 030 278707, Fax: 030 278706, E-Mail: berlin@dieckert.de  
[www.dieckert.de/www.drohnenrecht.de](http://www.dieckert.de/www.drohnenrecht.de)

# Übersicht

- I. Einleitung**
- II. Inhalte des Gesetzesentwurfs, Stand 22.10.2019**
- III. Verfahren, Umsetzung, Zuständigkeiten**
- IV. Verfassungsmäßigkeit?**
- V. Rechtsmittel**
- VI. Schadensersatz-/Erstattungsansprüche?**
- VII. Empfehlungen**

## **I. Einleitung**

- **Gegenstand: Entwurf gem. Vorlagebeschluss vom 22.10.2019**
- **Gesetzgebungsverfahren läuft noch – Änderungen sind möglich**
- **Ausgestaltet als öffentliches Mietpreisrecht: Juristisches Neuland**

## II. Inhalte – Referentenentwurf, Stand 22.10.2019

### 1. Für wen/was und wann gelten die Regelungen?

#### Sachlich:

- **Wohnraum - auch möblierte Wohnungen!**
- **Ausgenommen sind:**
  - **Geförderter Wohnraum/Wohnraum mit Mietpreisbindung**
  - **Neubauten ab 2014 – Abgrenzung nach Bezugsfertigkeit**
  - **Wohnheime**

**Problem: Ferienwohnungen – Boarding/Wohnen auf Zeit?**

#### Zeitlich

- **Geltungszeitraum voraussichtlich ab Januar (evtl. März) 2020 für 5 Jahre, Verlängerung möglich**
- **teilweise rückwirkend auf Stichtag 18.06.2019**

## 2. Was genau regelt das „Mietendeckelgesetz“?

- **Bei Bestandsmieten:**
  - ➔ **Mietenstopp = „Einfrieren“ bestehender Mietverhältnisse**
  - ➔ **Mietenabsenkungen**
- **Bei Erst-/Wiedervermietung:**
  - ➔ **Mietenobergrenzen**
- **Mieterhöhungsmöglichkeiten:**
  - ➔ **ohne und mit Modernisierungen**

### 3. Zum Mietenstopp, § 3:

#### Welcher Mietenbegriff genau ist relevant?

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die **Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.**

**Problem:** Gefahr von „Zweitmieten“ für Keller / TG / Garten und Erhöhung über Nebenkosten? Schwarzmarktgeld?

### 3. Zum Mietenstopp, § 3 Abs. 1:

#### Welche Fälle sind vom Mietenstopp erfasst?

- **Bestandsmieten**

**Verbot**, eine Miete zu fordern, die die **am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte** Miete überschreitet.

- **Staffel-/Indexmieten**

zum Stichtag geschuldete Miete gilt

- **Neuvermietung nach Leerstand zum Stichtag**

letzte Vormiete vor dem Stichtag ist maßgebend

### 3. Zum Mietenstopp, § 3 Abs. 1:

#### Welche Fälle sind vom Mietenstopp erfasst?

- Auch sog. Niedrigmieten!
- aber: begrenzter Aufschlag (erst) bei Wiedervermietung möglich wenn
- nach § 3 Absatz 1 zulässige Miete geringer als 5,02 Euro/m<sup>2</sup> **und**
- die Wohnung eine moderne Ausstattung aufweist (i.S.v. § 5 Abs. 3)
  - bei Wiedervermietung **Aufschlag** um 1,00 Euro/m<sup>2</sup>
  - **höchstens** jedoch auf 5,02 Euro/m<sup>2</sup> zulässig



### 3. Zum Mietenstopp, § 3 Abs. 1:

#### Beispiele:

- **Neuvermietung nach Leerstand zum Stichtag:**
  - „Geisterhaus Friedenau“: 10 Jahre Leerstand bis heute
  - Kauf vom Bauträger, Altbausanierung, Mieter ausgezogen vor Stichtag, Neuvermietung nach Stichtag
- ➔ die letzte Vormiete gilt, auch nach Sanierung, trotz Sanierungspflicht nach ZwvbG

### 3. Zum Mietenstopp, § 3:

#### Wie wird die Inflation berücksichtigt?

- nur gedeckelter Inflationsausgleich, frühestens ab 2022 (sog. „*atmender*“ Deckel):
- von bis zu 1,3 Prozent, soweit die Mietobergrenzen nach §§ 5 und 6 hierdurch nicht überschritten werden.
- **Miete wird dann nicht von Gesetzes wegen erhöht**
- **Mieterhöhungsverlangen erforderlich**

## 4. Die Mietobergrenzen, § 3 Abs. 2 i. V. m. §§ 5, 6

**Obergrenzen** zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

→ Basierend auf Berliner Mietspiegel 2013

→ Anpassung an Reallohnentwicklung alle 2 Jahre möglich

## 4. Die Mietobergrenzen, § 3 Abs. 2 i. V. m. §§ 5, 6

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

## 4. Die Mietobergrenzen, § 3 Abs. 2 i. V. m. §§ 5, 6

### Für welche Fälle gelten die Mietobergrenzen (Tabellenmieten)?

- **Bei erstmaliger Vermietung nach Stichtag, § 3 Abs. 2:**

#### **Beispiele:**

Eigennutzer, die erstmals vermieten; Vermietung nach Kauf/Erbfall, Umwandlung von Gewerbe in Wohnung, auch bei erheblicher Änderung der Wohnungsgröße!

- **Bei Wiedervermietung nach Stichtag, § 3 Abs. 3**

#### **Beispiel:**

Klassischer Mieterwechsel: vor/zum Stichtag wirksam vereinbarte Miete von X EUR, nach Wiedervermietung nur noch der – ggf. niedrigere - Tabellenwert

## 4. Die Mietobergrenzen, § 3 Abs. 2 i. V. m. §§ 5, 6

### Welche Zuschläge auf die Obergrenzen sind möglich?

- Wohnraum in Gebäuden **mit nicht mehr als zwei Wohnungen** (EFH/Einliegerwohnung) → Erhöhung der Mietobergrenze nach Absatz 1 **um zehn Prozent**.
- Wohnraum mit **moderner Ausstattung** → Erhöhung der Mietobergrenze **um 1 Euro, wenn drei** der folgenden fünf Merkmale vorliegen:
  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/(m<sup>2</sup> a).

## 5. Mietenabsenkung, § 4 i. V. m. §§ 5, 6 („Wuchermietenparagrah“)

### Wie können Bestandsmieten abgesenkt werden?

- Nur bei **überhöhten** Bestandsmieten
- Nur auf **Antrag** Mieter/Mieterin bei Senatsverwaltung
- Mit (Rück)Wirkung ab dem Monat nach Antragstellung (Entscheidung per Bescheid)
- Erst neun Monate nach Inkrafttreten möglich

### Wann ist eine Miete überhöht?

- Überschreitung der Tabellenmieten gem. **§§ 5 oder 6** Absatz 1 **um mehr als zwanzig Prozent** und
- Vermieter *dafür* keine Genehmigung hat (nach §§ 6 Absatz 2 oder 7)
- Wohnlage wird berücksichtigt:
  - bei *einfachen* Wohnlagen sind 0,28 Euro und
  - bei *mittleren* Wohnlagen 0,09 Euro von der Mietobergrenze abzuziehen.
  - bei *guten* Wohnlagen sind 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen.

## 6. Mieten nach Modernisierung, § 6

### Wie können Mieten nach Modernisierung erhöht werden?

- Bei 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 Heizanlagenaustausch,
    6. zum Aufzugsanbau oder
    7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau
  - **Anzeige** bei der IBB genügt, **wenn** sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht **und** die Mietobergrenze nach § 5 **um nicht mehr als 1 Euro** überschritten wird.
- ➔ mit Wirkung für **nachfolgende Mietverhältnisse ohne Genehmigung** zulässig
- ➔ **Andere Modernisierungskosten sind im Geltungsbereich dieses Gesetzes nicht auf die Miete umlegbar.**



## 7. Härtefälle/Mietzuschuss, §§ 7, 8

### Gibt es Ausnahmen von den Mietobergrenzen?

**Nur zur Vermeidung einer unbilligen Härte:**

- wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 5 zulässigen Miete **auf Dauer zu Verlusten** für die Vermieterinnen und Vermieter **oder**
- **zur Substanzgefährdung** der Mietsache führen würde.

**und nur auf Antrag an Investitionsbank Berlin**

- für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse
- kann eine *angemessene* Erhöhung der nach den §§ 3 bis 5 zulässigen Miete genehmigt werden,
- soweit dies **aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieter liegen**, erforderlich ist.

→ dann Mietzuschüsse für Mieter durch IBB auf Antrag möglich

## 8. Informationspflichten!

- **Generelle Pflicht (§ 2 Abs. 2 S. 4):**
  - **Mieter, Vermieter sowie die für diese handelnden Personen** (z. B. Hausverwaltungen) sind verpflichtet,
  - der zuständige Stelle (Senatsverwaltung, Bezirksamt) **auf Verlangen**
  - die erforderlichen **Auskünfte zu erteilen und Unterlagen** vorzulegen.
- **Bestands-/Neuvermietung nach Leerstand, (§ 3 Abs. 1 S. 4):**
  - Vermieter haben den Mietern **unaufgefordert**
  - **vor Abschluss eines neuen Mietvertrages oder**
  - **jederzeit auf Verlangen** der Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes
  - die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete oder die Vormiete mitzuteilen.
- **Bei Bestandsmieten/Wiedervermietung (§ 5 Abs. 4):**
  - Vermieter haben den Mietern **unaufgefordert** innerhalb von **zwei Monaten nach Inkrafttreten** dieses Gesetzes
  - und (sowie) **vor Abschluss eines neuen Mietvertrages**
  - Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen.

➔ **Verstöße sind Bußgeldbewehrt!**

## 9. Ordnungswidrigkeiten/Bußgeldverfahren, § 10

Ordnungswidrig handelt, wer **vorsätzlich oder fahrlässig**

den o. g. **Mitwirkungs- Mitteilungs- und Informationspflichten** nicht nachkommt.

oder

ohne erforderliche Genehmigung nach § 7 oder ohne erforderliche **Anzeige** nach § 6 Abs.1

**eine höhere** als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete **fordert**.

→ Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von **bis zu 500.000,00 Euro** geahndet werden!

## 10. Zwischenfazit:

### Wann sind Mieterhöhungen noch möglich?

- Inflationsausgleich/Reallohnausgleich
  - bei sog. Niedrigmieten
  - bei bestimmten Modernisierungsmaßnahmen
  - bei Härtefällen
  - nur nach Maßgabe der Obergrenzen
- **Erhebliche Abweichungen von den bisherigen Regelungen des BGB**

## III. Verfahren, Umsetzung - Zuständigkeiten

### Wie erfolgt die Umsetzung in der Praxis?

- **Anträge auf Mietenabsenkung** → **Senatsverwaltung**
- **Modernisierungsanzeigen** → **IBB**
- **Härtefallanträge, Mietenzuschussanträge** → **IBB**
- **Alles andere** → **Bezirksämter**

„**Generalklausel**“: Überwachung und Durchsetzung der nach dem Gesetz zulässigen Miethöhen, im Wege der Amtsermittlung, auf Anzeigen hin

- Untersagungsverfügung, keine höhere Miete zu verlangen
- Auskünfte und Unterlagen verlangen,
- auch **unabhängig** von laufenden Genehmigungs- und Kappungsverfahren,
- auch **stichprobenartig**

## IV. Verfassungsmäßigkeit

### 1. Formelle Verfassungsmäßigkeit?

#### Kernfrage: Hat das Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz?

**Grundsatz:** Länder sind zuständig, Art 70 GG; sog. Residualkompetenz

**Es sei denn:** Bund hat die ausschließliche oder die **konkurrierende** Gesetzgebungskompetenz

→ **Sperrwirkung, wenn und soweit** der Bund von seiner konkurrierenden Gebrauch gemacht hat

**Welchem Kompetenztitel ist das MDG zuzuordnen?**

→ BGB/„Soziales“ Mietrecht = konkurrierende Gesetzgebungskompetenz gem. Art 74 Abs. 1 Nr. 1 GG beim Bund

**oder**

→ Wohnungswesen? = (bis 2006 Teil der konkurrierende Gesetzgebung) bei den Ländern

## IV. Verfassungsmäßigkeit

### 1. Formelle Verfassungsmäßigkeit?

#### Kernfrage: Hat das Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz?

Zahlreiche Gutachten, ebenso viele Auffassungen - **Meinungsstand:**

#### **Pro Gesetzgebungskompetenz Berlin:**

- Es handelt sich um öffentliches Mietpreisrecht, dies ist dem „Wohnungswesen“ zuzuordnen
- es gab schon früher ähnliche Regelungen der Länder im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums
- Kompetenz folgt aus Art. 28 VvB (Recht auf angemessenen Wohnraum)
- Selbst wenn es dem BGB zuzuordnen wäre, hätte der Bund noch nicht abschließend davon Gebrauch gemacht, es verbleiben noch Regelungslücken

## IV. Verfassungsmäßigkeit

### 1. Formelle Verfassungsmäßigkeit?

#### Kernfrage: Hat das Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz?

**Meinungsstand:**

**Contra Gesetzgebungskompetenz:**

- Regelungen unterfallen der Sachmaterie des BGB – reguliert werden privatrechtliche Individualrechtsverhältnisse zwischen Mieter und Vermieter
- Sperrwirkung des BGB-Mietpreisrechts, Bund hat abschließend und ausgewogen Gebrauch davon gemacht
- vom Titel „Wohnungswesen“ sind nur Bereiche mit öffentlichem Bezug erfasst, z. B. öffentlich geförderter Wohnraum, Wohnungsbindungsrecht, nicht aber freifinanzierte Wohnungsbestände
- Art. 28 VvB kann nicht die nur auf Bundesebene geregelte Gesetzgebungskompetenzverteilung (Art. 70 Abs. 2 GG) aushebeln



## IV. Verfassungsmäßigkeit

### 1. Formelle Verfassungsmäßigkeit?

#### Kernfrage: Hat das Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz?

**Wertung - bisherige Rechtsprechung ist zu beachten:**

- Grundsatz der bundesstaatlichen Rücksichtnahme,
- Gebot der Widerspruchsfreiheit von Bundes- und Landesrecht
- Konzeptionelle Entscheidungen des Bundes dürfen nicht unterlaufen werden

➔ Welcher Lebenssachverhalt wird geregelt? Wird ein einheitlicher Lebenssachverhalt unterschiedlich geregelt? Was ist das Ziel der Regelungen?

Mietendeckel suspendiert Regelungen des BGB, setzt diese teilweise außer Kraft für gleiche Lebenssachverhalte: Mietvereinbarungen und Mieterhöhungen sind nach BGB und Mietendeckel nicht mehr widerspruchsfrei möglich

**➔ Art. 31 GG: Bundesrecht bricht Landesrecht!**

## 2. Materielle Verfassungsmäßigkeit?

### Sind die Eingriffe in Grundrechte gerechtfertigt?

- Eingriffe in Eigentumsfreiheit, Vertragsfreiheit, Berufsfreiheit, Art. 14, 2, 12 GG, evtl. Verstoß gegen Gleichbehandlungsgrundsatz, Art. 3
- Jede einzelne Regelung steht auf dem Prüfstand - Prüfungsschema:
  - Ist der Eingriff geeignet, ein verfassungskonformes Ziel zu erreichen?
  - Ist der Eingriff erforderlich, d. h. bei gleicher Geeignetheit, das mildeste Mittel?
    - ➔ Erleichterungen von Neubauten? Abbau von Hemmnissen?
    - ➔ Förderung einkommensschwacher Mieter?
    - ➔ Nachbesserung/Verlängerung Mietpreisbremse?
  - Ist er im engeren Sinne verhältnismäßig? = Abwägung öffentlicher Interessen – privater Interessen
  - Verstoß gegen das Übermaßverbot? Ist die Grenze der Zumutbarkeit gewahrt?

## 2. Materielle Verfassungsmäßigkeit?

### Sind die Eingriffe in Grundrechte gerechtfertigt?

#### Leitlinien der Rechtsprechung (BVerfG zur Mietpreisbremse):

- Vermieter müssen im Bereich des Mietrechts mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen
- Vertrauen, höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, ist nicht geschützt
- Belastung muss dennoch zumutbar sein = System des BGB/Mietpreisbremse mit anpassungsfähigen Obergrenzen und Orientierung an ortsüblichen Vergleichsmieten sei (noch) ausgewogen
- Dauerhafte Verluste für Vermieter, Substanzgefährdung der Mietsache, Wegfall jeglicher sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten muss vermieden /ausgeglichen werden.

## **2. Materielle Verfassungsmäßigkeit?**

### **Sind die Eingriffe in Grundrechte gerechtfertigt?**

**Ist Rückwirkung auf 18.06.2019 zulässig?**

**→ Regelung greift in bereits abgeschlossene Sachverhalte ein**

**Das ist nur in Ausnahmefällen möglich**

**→ Zwingende Gründe des Allgemeinwohls**

**→ Zur Vermeidung von Ankündigungs- und Mitnahmeeffekten**

**→ Fraglich, ob Auswahl des Stichtages 18.06.2019 zulässig erfolgte**

**→ Bekanntgabe des Senatsbeschlusses?**

**→ Veröffentlichung des Referentenentwurfs?**

**→ Je nach Ausgang: wirksame Mieterhöhung u. U. auch noch nach 18.06.2019 möglich!**

## V. Rechtsmittel

### Was gilt in Verwaltungsverfahren?

- **Gegen Bescheide der Senatsverwaltung und der Bezirksämter:**
  - z. B. gewährte Absenkungsverlangen, Untersagungsbescheide, Aufforderungen zur Mitwirkung, Vorlage von Unterlagen (Mietverträge etc.).
  - (Dritt-) Widerspruch (Fristgebunden = 1 Monat)
  - gegen ablehnenden Widerspruchsbescheide: Klage zum Verwaltungsgericht (Fristgebunden = 1 Monat)
- **Gegen Bescheide der IBB:**
  - i. d. R. wegen Ablehnung Härtefall/Mietzuschussantrag:
  - Widerspruch/Klage; u. U. Untätigkeitsklage möglich nach drei Monaten

**Achtung:** Rechtsbehelfe haben keine aufschiebende Wirkung  
Antrag auf Herstellung der aufschiebenden Wirkung bei  
Behörde/Verwaltungsgericht möglich, aber kaum Erfolg  
versprechend

## V. Rechtsmittel

### Was gilt in Verwaltungsverfahren?

- Konkrete Normenkontrolle möglich durch Fachgerichte
  - Abstraktes Normenkontrollverfahren
- ➔ **In gerichtlichen Verfahren Aussetzung möglich bis zur Entscheidung durch BVerfG**
- Verfassungsbeschwerde

### Was gilt in Ordnungswidrigkeitenverfahren?

Einspruch gegen Bußgeldbescheid

## V. Rechtsmittel

### Was gilt in Zivilverfahren?

- Mieterhöhungsklagen
- Kündigungs(schutz-)klagen
- Räumungsklagen

**Welche Auswirkungen hat das Gesetz auf laufende Verfahren?**

**➔ Im Falle von Normenkontrollverfahren Aussetzung möglich bis Entscheidung durch BVerfG**

## VI. Schadensersatz-/Erstattungsansprüche?

### Welche Konstellationen sind denkbar?

- **Gesetz ist verfassungswidrig; Mieter hat geringere Miete gezahlt:**
  - Nachzahlungsanspruch des Vermieters gegen Mieter
  - Was, wenn Mieter nicht zahlt/insolvent ist?
    - ➔ Kündigung möglich
    - ➔ Kein Erstattungsanspruch gegen das Land Berlin
    - ➔ **Achtung:** Wenn Miete per Bescheid festgelegt worden ist, darf dieser nicht bestandskräftig geworden sein!
- **Gesetz ist verfassungskonform; Mieter hat zu viel Miete gezahlt:**
  - Ggf. Rückzahlungsansprüche Mieter gegen Vermieter



## VI. Schadensersatz-/Erstattungsansprüche?

### Welche Konstellationen sind denkbar?

- **Gesetz ist verfassungskonform; aber Bescheide dennoch aus anderen Gründen fehlerhaft; Mieter hat zu wenig Miete gezahlt:**
  - Ggf. Amtshaftungsanspruch gegen Land Berlin
  - Ausschöpfung des Rechtsweges erforderlich!

## VII. Empfehlungen – Fazit:

### Was ist als Vermieter zu tun?

- **Informationspflichten bei Bestandsmieten/Wiedermietungen beachten/vorbereiten (2-Monatsfrist nach Inkrafttreten!)**
  - ➔ Bestandsmietverhältnisse analysieren (Mietobergrenzen, Baujahr, Bezugsfertigkeit, Ausstattung, Lagezu- oder -abschlag, Vormieten ermitteln)
- **Laufende Mieterhöhungsverfahren/ Modernisierungsankündigungen (außergerichtlich/gerichtlich) analysieren,**
  - liegen Zustimmungen vor, zu wann, vor/nach Stichtag?
  - Fristen berechnen
  - Anzeigepflicht bedenken
  - Ggf. Aussetzung der Gerichtsverfahren anregen oder auf Entscheidung drängen

## VII. Empfehlungen – Fazit:

### Was ist als Vermieter zu tun?

- **Neue Mietvertragsgestaltung prüfen**

Vorbehalt/Rückzahlungspflicht wegen evtl. Unwirksamkeit des Mietendeckels vereinbaren?

- **Vorsorglich: Gegen jeden Bescheid Rechtsmittel einlegen**
  - Fristen notieren/kontrollieren
  - Auch in Absenkungsverlangen (Drittwiderrpruch)
  - Entscheidung des BVerfG abwarten
  - Schadensersatz-/Rückzahlungsansprüche prüfen

→ Mitarbeiter/Hausverwaltungen instruieren; schulen

Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit!

Thorsten Krull  
Rechtsanwalt

Martin Krah  
Rechtsanwalt

DIECKERT Recht und Steuern, Gertraudenstraße 20, 10178 Berlin  
Tel.: 030 278707, Fax: 030 278706, E-Mail: [berlin@dieckert.de](mailto:berlin@dieckert.de)