

Anlage Mietendeckel

zum Wohnungsmietvertrag (unbefristet)

Anlage Mietendeckel zum Wohnungsmietvertrag (unbefristet)



Für die meisten freifinanzierten Wohnungen in Berlin gilt ab dem 23. Februar 2020 der Mietendeckel. Die Vermieter müssen dafür bei Abschluss neuer Mietverträge Vorsorge treffen. Wir raten zu einer Anlage zum Mietvertrag.

Der Mietendeckel Berlin soll nach fünf Jahren wieder außer Kraft treten. Es könnte aber auch sein, dass er durch das Verfassungsgericht vorläufig oder endgültig für unwirksam erklärt wird. Trotzdem ist er zunächst einmal geltendes Recht und muss von Vermietern beachtet werden.

Der Mietendeckel ändert nicht das bundesgesetzliche Mietrecht. Dies lässt er unberührt. Daher muss der Vermieter beim Abschluss neuer Mietverträge nach Inkrafttreten des Mietendeckels sowohl das Mietrecht des BGB als auch den Mietendeckel beachten. Außerdem muss der temporäre Charakter des Mietendeckels in die Regelungen einbezogen werden.

Wir empfehlen daher, weiterhin einen ganz normalen Wohnungsmietvertrag abzuschließen, der auf der aktuellen mietrechtlichen Lage einschließlich des gültigen Mietspiegels beruht. Die aus dem Mietendeckelgesetz folgenden Regelungen und Informationspflichten sollten in einer Anlage zusammengefasst werden.

Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie unter:

<https://wohnungswirtschaft.online/mietendeckel-berlin/>

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Unsere Muster werden sorgfältig und unter Beachtung der aktuellen Rechtslage erarbeitet. Sie dürfen für private und gewerbliche Zwecke kostenfrei genutzt werden. Wir übernehmen jedoch keine Haftung dafür, dass die Muster den derzeitigen und zukünftigen rechtlichen Anforderungen entsprechen. Wir kennen weder den Zweck, für den Sie sie verwenden wollen, noch die weitere Entwicklung von Gesetzgebung und Rechtsprechung. Wir bitten Sie daher um Verständnis dafür, dass wir unter keinen Umständen dafür eine Haftung übernehmen können. Wenn Sie einen rechtssicheren Text im Einzelfall benötigen, wenden Sie sich an einen Rechtsanwalt. Der muss dann dafür auch die Haftung übernehmen und mit seiner Versicherung dafür geradestehen. Dafür müssen Sie auch sein Honorar bezahlen.

Anlage Mietendeckel

zum Mietvertrag für Wohnräume

Zwischen der

_____ Wohnungsunternehmen e.G., vertreten durch den Vorstand,

_____straße ___ in 1 _____ Berlin,

- Vermieter -

und

Herrn/Frau _____,

_____straße ___ in 1 _____ Berlin,

- Mieter -

wird ein Wohnungsmietvertrag über die in dem Gebäude _____straße ___ in 1 _____ Berlin (Objektnummer) in der ___. Etage links des Vorderhauses/Seitenflügels/Gartenhauses gelegene Wohnung (Wohnungsnummer ____), bestehend aus _____ Zimmer(n) mit einer Wohnfläche von _____ qm abgeschlossen.

Im Hinblick auf das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“ vom 30. Januar 2020 vereinbaren die Mietvertragsparteien folgendes:

Mietendeckel

Bei der in § 3 des Mietvertrages vereinbarten Miete handelt es sich um eine nach den Bestimmungen des Mietrechts und des Berliner Mietspiegels preisrechtlich zulässige Miete.

Aufgrund des „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mieten- WoG Bln)“ wird die zu zahlende Nettokaltmiete auf zunächst _____ € pro qm gedeckelt. Das ergibt eine Gesamtnettokaltmiete für die Wohnung von _____ € monatlich.

Informationen

Die zum Stichtag 12. Juni 2019 vereinbarte oder geschuldete Miete betrug für die mit diesem Vertrag vermietete Wohnung _____ €.

Die Mietobergrenze für die mit diesem Vertrag vermietete Wohnung beträgt _____ €. Die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände sind:

Erstmalige Bezugsfertigkeit und Ausstattung:
(Gemäß Mietentabelle zu § 6 MietenWoG Bln)

Der Wohnraum liegt in einem Gebäude
mit nicht mehr als zwei Wohnungen:

Ja

Nein

Der Wohnraum weist folgende Merkmale auf:

Schwellenlos von der Wohnung und vom
Hauseingang erreichbarer Personenaufzug

Ja

Nein

Einbauküche

Ja

Nein

hochwertige Sanitärausstattung

Ja

Nein

Hochwertiger Bodenbelag in der
überwiegenden Zahl der Wohnräume

Ja

Nein

Energieverbrauchskennwert von
weniger als 120 kWh/(m² a)

Ja

Nein

Außerkräftreten

Die Regelungen dieser Anlage gelten nur so lange, wie das MietenWoG Bln in Kraft ist. Sobald es nicht mehr in Kraft ist, gelten wieder in vollem Umfang die Vereinbarungen des Mietvertrages. Der Mieter ist dann verpflichtet, die in § 3 vereinbarte Nettokaltmiete zuzüglich in der Zwischenzeit erfolgter Mieterhöhungen zu zahlen.

Dies gilt insbesondere für den Fall, dass das MietenWoG Bln ganz oder zum Teil planmäßig ausläuft oder vom Gesetzgeber aufgehoben oder sonst außer Vollzug gesetzt wird.

Dies gilt auch für den Fall, dass das MietenWoG Bln ganz oder zum Teil von einem Gericht für verfassungswidrig, nichtig oder sonst unwirksam erklärt wird. In diesem Fall sind die sich für die Vergangenheit ab Inkrafttreten des MietenWoG Bln durch Mietabsenkungen aufgrund des MietenWoG Bln ergebenden Differenzbeträge zwischen der nach MietenWoG Bln zulässigen und der nach dem BGB zulässigen Miete vom Mieter nachzuzahlen.

Berlin, den

Berlin, den
