

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Iris Spranger und Nicola Böcker-Giannini (SPD)**

vom 25. August 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. August 2020)

zum Thema:

**Auswirkungen des „Mietendeckel-Gesetzes“ auf privatrechtliche Mietverhältnisse nach anhängigen Klageurteilen**

und **Antwort** vom 11. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Sep. 2020)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Iris Spranger (SPD) und Frau Abgeordnete Nicola Böcker-Giannini (SPD)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/24672  
vom 25. August 2020  
über Auswirkungen des „Mietendeckel-Gesetzes“ auf privatrechtliche Mietverhältnisse  
nach anhängigen Klageurteilen

---

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

Frage 1:

Das Mietendeckelgesetz, das vom rot-rot-grünen Senat vorgelegt und mit der Mehrheit der Koalition im Abgeordnetenhaus beschlossen wurde und am 23.02.2020 in Kraft trat, hat zum Ziel, Privatmieten nicht nur zu begrenzen, sondern auch zu senken – auch rückwirkend.

Ist dem Senat bekannt, dass seit Inkrafttreten sog. „Vorbehaltsmieten“ oder auch „Schattenmieten“ mit Mieter\*innen bei Neuvermietungen vereinbart wurden, die zwei Miethöhen auswies: eine höhere OHNE das Gesetz und eine zweite nach aktueller Berliner Gesetzeslage?

Falls ja, warum wird aus Sicht des Senates diese Praxis so flächendeckend angewandt?

Antwort zu 1:

Das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (sog. Mietendeckel), welches am 23. Februar 2020 in Kraft trat, verbietet eine Miete, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet.

Dem Senat sind Fälle von Zusatzvereinbarungen der Vermieter bekannt, die die zulässige Miete nach dem MietenWoG Bln vereinbaren, welche gleichzeitig die Miete nach aktueller Rechtslage ist, sowie zusätzlich eine Miethöhe, die für den Fall gilt, wenn das MietenWoG Bln für verfassungswidrig erklärt würde. Dies wird von Vermietern und Vermieterinnen insbesondere angewandt, um Ansprüche auf höhere Mieterträge, die nach BGB zulässig wären, rechtlich abzusichern.

Nach dem Verständnis des Senats stellen die Regelungen der §§ 3-5 MietenWoG Bln sowohl nach ihrem Wortlaut als auch nach dem bekundeten Willen des Gesetzgebers gesetzliche Verbote im Sinne des § 134 BGB dar. Rechtsgeschäfte, die gegen dieses Verbot verstoßen, sind daher nichtig. Eine höhere als nach den Vorschriften des MietenWoG Bln zulässige Miete kann daher während der Geltungsdauer des Gesetzes

nicht vereinbart, verlangt oder gefordert werden. Auch lebt sie nach Außerkrafttreten des Gesetzes nicht wieder auf.

Frage 2:

Ist dem Senat bekannt, dass diese Praxis, zwei verschiedene Miethöhen auszuweisen, ebenso bei Bestandsmieten angewandt wird?  
Welche Erklärung hat der Senat hierfür?

Antwort zu 2:

Durch das MietenWoG Bln gilt ein faktischer Mietenstopp für Bestandsmietverhältnisse in Berlin. Eine „Schattenmiete“ wäre insoweit nur mittels einer fiktiven Mieterhöhung möglich, welcher der/die Mieter/in zustimmen müsste. S. im Übrigen Antwort zu 1.

Frage 3:

Der Wohnungseigentümergebiet Haus & Grund empfiehlt allen seinen Mitgliedern, diese Schattenmieten explizit auszuweisen für den Fall des Kippens des Mietendeckels.  
Für wie wahrscheinlich hält der Senat dieses Ereignis und mit welcher Begründung schätzt er dies so ein?

Antwort zu 3:

Es handelt sich dabei um eine unabhängige gerichtliche Entscheidung. Der Senat hat dem Bundesverfassungsgericht detailliert dargelegt, dass das MietenWoG seiner Ansicht nach verfassungsgemäß ist.

Frage 4:

Für den Fall des juristischen Scheiterns des Mietendeckels erwarten Expert\*innen hohe Nachforderungen an die Mieter\*innen, die seit Inkrafttreten des Gesetzes von niedrigeren Mieten, als die erzielbaren profitiert haben.  
Gibt es beim Senat Planungen, die für diesen Fall unverschuldet in Not geratene Mieter\*innen zu unterstützen und wenn ja, wie sehen diese aus? Falls nein, warum nicht?

Antwort zu 4:

Der Senat rät den betroffenen Mieterhaushalten, die Differenz der beiden unterschiedlichen Mieten sicherheitshalber bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zurückzulegen. Härtefälle können im Rahmen der sozialen Sicherungssysteme unterstützt werden.

Frage 5:

Insbesondere für Menschen, die von staatlichen Transferleistungen leben, wäre eine Nachforderung absolut nicht leistbar, behalten sich doch in diesen Fällen nicht die Mieter\*innen den Differenzbetrag ein, sondern die zuständigen Leistungsträger.

- a) Wird für diese Fälle von Seiten des Senats eine Rücklage gebildet?
- b) Gibt es Überlegungen oder bereits konkrete Anwendungsverordnungen, die Leistungsträger zur Auszahlung der Differenzbeträge an die Vermieter verpflichtet, die vorher ja eingespart wurden,

falls die Gerichte die Unwirksamkeit des Gesetzes feststellen? Wenn ja, welche Überlegungen sind dies?

- c) Kann der Senat rechtsverbindliche Aussagen für Mieter\*innen treffen, die von solch einem Szenario betroffen sind und die nun nicht wissen, wie sie sich verhalten sollen? Also präventive Kündigung der Wohnung oder sehenden Auges Eingehen der Gefahr einer existenzbedrohenden Lage? Welche Aussagen sind dies?

Antwort zu 5:

Sollte im Nachgang eine (teilweise) Verfassungswidrigkeit festgestellt werden und Menschen, die von Transferleistungen leben, mit einer Nachforderung konfrontiert werden, können diese Forderungen - ähnlich wie bei Betriebskostennachzahlungen oder einem laufenden Prozess auf Mietminderung oder Zustimmung zur Mieterhöhung - im Rahmen des Leistungsbezuges vom Leistungsträger übernommen werden.

Frage 6:

Sind dem Senat Zahlen bekannt, die die Differenz der sog. „Schattenmieten“ und der tatsächlichen Miethöhen abbilden?

Wenn ja, von welcher Summe geht der Senat aus bei

- a) Sozialwohnungen, die von staatlichen Stellen direkt bezahlt werden?
- b) Sozialwohnungen, die von staatlichen Stellen an die Mieter\*innen ausgezahlt und von diesen direkt an die Vermieter überwiesen bzw. bezahlt werden?
- c) Privatwohnungen, die von einkommensschwachen Mieter\*innen bewohnt werden?

Antwort zu 6:

Dem Senat sind solche Zahlen nicht bekannt, da es sich bei den „Schattenmieten“ um privatrechtliche Vereinbarungen handelt. Sozialwohnungen haben Fördermieten und sind vom MietenWoG ausgenommen.

Berlin, den 11.09.2020

In Vertretung

W. Christoph

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen