

## **Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts**

Der 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts hat am 15. April 2021 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens mitgeteilt, dass das Land Berlin keine Gesetzgebungskompetenz für den Erlass des MietenWoG Bln – den sogenannten Mietendeckel – hat.

## **Mietendeckel ist verfassungswidrig**

Die Verbote des Entgegennehmens und des Forderns von Mieten, die nach dem MietenWoG Bln als zu hoch gelten, sind daher nach der Verfassung unzulässig und hätten vom Berliner Gesetzgeber nicht erlassen werden dürfen.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Feststellung der Verfassungswidrigkeit des MietenWoG Bln rückwirkend auf den Tag seines Inkrafttretens festgestellt.

## **Folge des Beschlusses für nicht gezahlte Mieten**

Aus der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts folgt, dass solche Mieten, die zwar mietvertraglich wirksam vereinbart, jedoch aufgrund der Regelungen des MietenWoG Bln zunächst nicht gezahlt worden sind, von den Mietern an die Vermieter nachgezahlt werden müssen.

Dem Vermieter steht somit ein Nachforderungsanspruch auf die zu wenig gezahlten Mieten zu. Dieser Anspruch erfasst ausstehende Mieten

- ab dem ersten Monat bei Mietvertragsverhältnissen, die nach dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln (23.2.2020) abgeschlossen worden sind, sowie
- ab dem Monat Dezember 2020 bei Mietvertragsverhältnissen, die bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes vereinbart waren.

## **Ausstehende Mieten genau ermitteln**

Der Vermieter sollte den ausstehenden Mietbetrag genau ermitteln. Hierzu ist das Schreiben des Vermieters an den Mieter heran zu ziehen, mit dem der Mieter darüber informiert wurde, dass der Vermieter vorübergehend (bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts) einen geringeren als den mietvertraglich vereinbarten Mietbetrag entgegennimmt.

## **Aufforderung zur Nachzahlung ausstehender Mieten mit Fristsetzung**

Der Mieter befindet sich mit den ausstehenden Mietbeträgen in Zahlungsverzug.

Der Vermieter sollte den Mieter nunmehr auffordern, die ausstehenden Beträge unverzüglich an den Vermieter zu entrichten und dem Mieter hierfür eine (kurze) Frist setzen.

In Einzelfällen kann überlegt werden, ob dem Mieter ohne vorangegangene Mahnung sogleich die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug ausgesprochen wird, wenn der Zahlungsrückstand eine kündigungsrelevante Höhe erreicht hat. Hierzu sollte sich der Vermieter jedoch noch einmal anwaltlich beraten lassen.

## Muster 1 - Schreiben an die Mieter

Sehr geehrte/r Mieter/in,

mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.202\_<sup>1</sup> hatte ich Ihnen mitgeteilt, aufgrund der Regelungen des MietenWoG Bln bis zur einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts lediglich einen reduzierten monatlichen Mietbetrag von Ihnen entgegen zu nehmen.

Das Bundesverfassungsgericht hat am 15.4.2021 mitgeteilt, dass das MietenWoG Bln verfassungswidrig ist und die den Vermietern auferlegten Beschränkungen bei dem Fordern und Entgegennehmen der vereinbarten Mietzahlungen unbeachtlich sind.

Diese Feststellung hat Geltung rückwirkend auf den Tag des Inkrafttretens des Gesetzes.

Sie befinden sich daher mit den von Ihnen bislang nicht gezahlten Mietbeträgen in Verzug. Hierbei handelt es sich um die Monate \_\_\_\_\_ 202\_\_ bis \_\_\_\_\_ 2021<sup>2</sup>.

Ich fordere Sie auf, die ausstehenden Mietbeträge in Höhe von insgesamt \_\_\_\_\_ €<sup>3</sup> unverzüglich, spätestens jedoch bis zum \_\_\_\_\_.2021<sup>4</sup> auf das Ihnen bekannte Mietenkonto nachzuzahlen und zukünftige Mietzahlungen in voller vereinbarter Höhe zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr/e Vermieter/in

-----

### **Aufforderung an die Berliner Bezirksämter und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die eingeleiteten Verfahren sofort einzustellen**

Wenn Sie als Vermieter an einem Auskunfts- oder Verbotsverfahren beteiligt sind, das von einem Bezirksamt oder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geführt wird, müssen Sie jetzt die Einstellung der Verfahren beantragen; Sie können sich nicht darauf verlassen, dass die Verfahren automatisch eingestellt werden; das gilt insbesondere, wenn bereits Bescheide in den Verfahren ergangen sind.

Das Schreiben ist zu richten an diejenige Behörde, von der Sie zuletzt in dem Verfahren angeschrieben worden sind (Bezirksamt oder Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen oder Amtsgericht Tiergarten).

Geben Sie in dem Anschreiben das Aktenzeichen der Behörde an und stellen Sie sicher, dass Sie den Eingang des Schreibens bei der Behörde nachweisen können.

<sup>1</sup> Angabe des Datums des Schreibens, mit dem der Vermieter dem Mieter mitgeteilt hat, zunächst einen geringeren Mietbetrag entgegen zu nehmen.

<sup>2</sup> Angabe der Monate, für die der Vermieter aufgrund des MietenWoG Bln einen geringeren als den mietvertraglich vereinbarten Mietbetrag entgegen genommen hat.

<sup>3</sup> Angabe des Betrages, der vom Mieter aufgrund des MietenWoG Bln nicht gezahlten Mieten.

<sup>4</sup> Angabe des Ablaufs der vom Vermieter dem Mieter zu setzenden Zahlungsfrist; empfohlen ist nicht mehr als 1 Woche.

**Muster 2 - Schreiben an das Bezirksamt / die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
und Wohnen**

An das / die

Bezirksamt \_\_\_\_\_ / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

1 \_\_\_\_\_ Berlin

Ihr Aktenzeichen: \_\_\_\_\_

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*das Bundesverfassungsgericht hat am 15. April 2021 mitgeteilt, dass das MietenWoG Bln nichtig ist. Ich beantrage daher, das gegen mich geführte Verfahren sofort einzustellen und mir eine Einstellungsnachricht zu übermitteln.*

*Weiterhin fordere ich Sie auf, sämtliche im Rahmen des oben genannten Verfahrens von mir verarbeiteten Daten, insbesondere die personenbezogenen Daten zu löschen.*

*Mit freundlichen Grüßen*