

AUSWIRKUNGEN DES BERLINER MIETENDECKELS AUF DIE RECHNUNGSLEGUNG



MIETENSTOPP (§ 3 MIETEN-WOG BLN)

Regelungsinhalt

Die Mieten in Berlin werden „rückwirkend“ auf den Stichtag 18.06.2019 für die Dauer von fünf Jahren festgeschrieben. Sie können erst wieder ab dem 01.01.2022 jährlich um den Inflationsausgleich (max. 1,3 %) bis zur Mietobergrenze i.S.v. § 4 erhöht werden. Bei einer Neuvermietung der Wohnung darf höchstens die zuletzt vereinbarte Miethöhe aus einem vorherigen Mietverhältnis verlangt werden.

Der Mieter schuldet dem Vermieter ab dem 23.02.2020 nur den zum 18.06.2019 wirksam vereinbarten Mietzins. Hinsichtlich eines ggf. seit dem 23.02.2020 überzahlten Betrags fehlt es insoweit an einem Rechtsgrund. Der Vermieter ist dem Mieter gegenüber zur Rückzahlung verpflichtet.

Vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen das Verbot von Mieterhöhungen können als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 € je Wohnung geahndet werden.

Auswirkungen auf die Rechnungslegung

Das Verbot zur Erhöhung von Mietzinsen kann dazu führen, dass der aus dem Ertragswert abgeleitete beizulegende Wert eines Gebäudes voraussichtlich dauernd unter seinen Buchwert liegt. In einem solchen Fall ist gem. § 253 Abs. 3 S. 5 HGB eine außerplanmäßige Abschreibung vorzunehmen.

Der Vermieter hat eine Sonstige Verbindlichkeit zu passivieren, soweit er die Schuld noch nicht beglichen hat. Die Aktivierung eines potenziellen Anspruchs, z.B. weil das Mieten-WoG Bln als nicht verfassungskonform angesehen werden könnte, ist nicht zulässig, da das Be- bzw. Entstehen eines solchen Anspruchs nicht nahezu sicher ist.

Der Vermieter hat eine Verbindlichkeitsrückstellung zu bilden, wenn mit einer Inanspruchnahme ernsthaft zu rechnen ist, spätestens zum Zeitpunkt, zu dem ihm ein entsprechender Bußgeldbescheid zugeht.

MIETBERGRENZEN (§§ 4, 6 MIETEN-WOG BLN)

Regelungsinhalt

Die Mietobergrenzen reichen von 3,92 € bis 9,80 € netto kalt/m² und orientieren sich an der erstmaligen Bezugsfertigkeit und der Ausstattung. Je nach Wertigkeit der Wohnungsausstattung sind entsprechende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf die Rechnungslegung

Die Regelungen zur Mietobergrenze können dazu führen, dass der aus dem Ertragswert abgeleitete beizulegende Wert eines Gebäudes voraussichtlich dauernd unter seinen Buchwert liegt. In einem solchen Fall ist gem. § 253 Abs. 3 S. 5 HGB eine außerplanmäßige Abschreibung vorzunehmen.

Eine Überschreitung der gesetzlichen Obergrenzen ist ab dem 23.02.2020 unzulässig. Ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist grundsätzlich nichtig. Der Mietvertrag bleibt unter Zugrundelegung des höchstzulässigen Mietzinses aufrechterhalten. Hinsichtlich eines ggf. seit dem 23.02.2020 überzahlten Betrags fehlt es insoweit an einem Rechtsgrund. Der Vermieter ist dem Mieter gegenüber daher zur Rückzahlung verpflichtet.

Der Vermieter hat eine Sonstige Verbindlichkeit zu passivieren, soweit er die Schuld noch nicht beglichen hat. Die Aktivierung eines potenziellen Anspruchs ist nicht zulässig, da das Be- bzw. Entstehen eines solchen Anspruchs nicht nahezu sicher ist.

Vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen die Mietobergrenzen können als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 € je Wohnung geahndet werden.

Der Vermieter hat eine Verbindlichkeitsrückstellung zu bilden, wenn mit einer Inanspruchnahme ernsthaft zu rechnen ist, spätestens zum Zeitpunkt, zu dem ihm ein entsprechender Bußgeldbescheid zugeht.

ÜBERHÖHTE MIETEN (§ 5 MIETEN-WOG BLN)

Regelungsinhalt

Soweit ab dem 23.11.2020 der Mietzins die nach § 6 festgelegten Obergrenzen um mehr als 20 % überschreitet und keine entsprechende Genehmigung nach § 8 vorliegt, ist er unzulässig. Der Vermieter hat dann nur Anspruch auf den höchstzulässigen Mietzins.

Auswirkungen auf die Rechnungslegung

Die Regelungen zu überhöhten Mieten können dazu führen, dass der aus dem Ertragswert abgeleitete beizulegende Wert eines Gebäudes voraussichtlich dauernd unter seinen Buchwert liegt. In einem solchen Fall ist gem. § 253 Abs. 3 S. 5 HGB eine außerplanmäßige Abschreibung vorzunehmen.

Hinsichtlich eines ggf. seit dem 23.11.2020 überzahlten Betrags fehlt es insoweit an einem Rechtsgrund. Der Vermieter ist dem Mieter gegenüber daher zur Rückzahlung verpflichtet.

Der Vermieter hat eine Sonstige Verbindlichkeit zu passivieren, soweit er die Schuld noch nicht beglichen hat. Die Aktivierung eines potenziellen Anspruchs ist nicht zulässig, da das Be- bzw. Entstehen eines solchen Anspruchs nicht nahezu sicher ist.

Kommt der Vermieter seiner ggf. bestehenden Pflicht zur Senkung des Mietzinses vorsätzlich oder fahrlässig nicht nach, gilt dies als Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 € je Wohnung geahndet werden kann.

Der Vermieter hat eine Verbindlichkeitsrückstellung zu bilden, wenn mit einer Inanspruchnahme ernsthaft zu rechnen ist, spätestens zum Zeitpunkt, zu dem ihm ein entsprechender Bußgeldbescheid zugeht.

MIETE NACH MODERNISIERUNG (§ 7 MIETEN-WOG BLN)

Regelungsinhalt

Bei Modernisierungsmaßnahmen i.S.v. § 7 erhöht sich die zulässige Miete um max. 1 €/m². Mieterhöhungen sind der Investitionsbank Berlin (IBB) anzuzeigen.

Auswirkungen auf die Rechnungslegung

Mieterhöhungen können sich auf die Höhe des beizulegenden Werts niederschlagen und ggf. eine Wertaufholung gem. § 253 Abs. 6 S. 1 HGB erforderlich machen.

Kommt der Vermieter seiner ggf. bestehenden Anzeigepflicht vorsätzlich oder fahrlässig nicht nach, gilt dies als Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 € je Wohnung geahndet werden kann.

Der Vermieter hat eine Verbindlichkeitsrückstellung zu bilden, wenn mit einer Inanspruchnahme ernsthaft zu rechnen ist, spätestens zum Zeitpunkt, zu dem ihm ein entsprechender Bußgeldbescheid zugeht.

Vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen die Mietobergrenzen können als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 € je Wohnung geahndet werden.

Der Vermieter hat eine Verbindlichkeitsrückstellung zu bilden, wenn mit einer Inanspruchnahme ernsthaft zu rechnen ist, spätestens zum Zeitpunkt, zu dem ihm ein entsprechender Bußgeldbescheid zugeht.

HÄRTEFÄLLE (§ 8 MIETEN-WOG BLN)

Regelungsinhalt

Auf Antrag des Vermieters kann die IBB zur Vermeidung einer unbilligen Härte eine höhere als die zulässige Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen, erforderlich ist.

Auswirkungen auf die Rechnungslegung

Gibt die IBB einem Härtefallantrag statt, ist die Genehmigung als wertaufhellendes Ereignis anzusehen.

AUSKUNFTS- UND INFORMATIONSPFLICHTEN

Regelungsinhalt

Vermieter sind verpflichtet, Mietern bei Neuvermietung oder jederzeit auf Verlangen der Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag (18.06.2019) vereinbarte oder geschuldete Miete mitzuteilen. Vermieter sind zudem verpflichtet, allen Bestandsmietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Mieten-WoG Bln, d.h. bis zum 23.04.2020, sowie bei Neuvermietung die zulässige Miethöhe mitzuteilen. Im Übrigen sind Vermieter verpflichtet, der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung bzw. den Bezirksamtern auf Verlangen die zur Einhaltung der Vorschriften des Mieten-WoG Bln erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

Vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen diese Auskunfts- und Informationspflichten können als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 € je Wohnung geahndet werden.

Auswirkungen auf die Rechnungslegung

Der Vermieter hat eine Verbindlichkeitsrückstellung zu bilden, wenn mit einer Inanspruchnahme ernsthaft zu rechnen ist, spätestens zum Zeitpunkt, zu dem ihm ein entsprechender Bußgeldbescheid zugeht.

Dieses Factsheet ist Ergebnis der 98. Sitzung des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses vom 21.09.2020.

Wir freuen uns über Ihre Anmerkungen. Sie können diese direkt an Dr. Torsten Moser, Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Postfach 320580, 40420 Düsseldorf oder an moser@idw.de senden.

Copyright © Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf 2020.

INSTITUT DER WIRTSCHAFTSPRÜFER IN DEUTSCHLAND E.V. WIRTSCHAFTSPRÜFERHAUS

Tersteegenstr. 14
40474 Düsseldorf

Postfach 32 05 80
40420 Düsseldorf

Telefon: +49 (0) 211/4561-0
Telefax: +49 (0) 211/4561097

E-Mail: info@idw.de
Web: www.idw.de



INSTITUT DER WIRTSCHAFTSPRÜFER