

haussoft MietenWoG Bln

In dieser Dokumentation werden die wesentlichen Funktionen für die Umsetzung des MietenWoG Bln beschrieben.

© 2021 GFAD Systemhaus AG

Alle Rechte vorbehalten. Weitergabe und Vervielfältigung dieser Dokumentation oder von Teilen daraus sind, in welcher Form und zu welchem Zweck auch immer, ohne die schriftliche Genehmigung durch die GFAD Softwarehaus GmbH ausdrücklich untersagt.

Printed: April 2021

Hergestellt mit

Help & Manual, Version 6.0

Hergestellt von

GFAD Softwarehaus GmbH
Huttenstraße 34/35
D-10553 Berlin

tel +49 (30) 269 111 333

fax +49 (30) 269 111 299

web www.haussoft.de

email supportnet@gfad.de

Autor

GFAD-Support

MietenWoG Bln

haussoft

Version 4.0.49.706

1 MietenWoG Bln.....	5
1.1 Neuerungen in den Stammdaten.....	5
1.1.1 Verwaltungsobjekt.....	6
1.1.2 Vertragseinheiten.....	8
1.1.2.1 Modernisierung.....	13
1.1.2.2 Neuvermietung.....	14
1.1.3 Neue Strukturdatenkataloge.....	16
1.1.4 Schnellerfassung zum MietenWoG.....	20
1.2 Stichtagsmieten berechnen / Mieten einfrieren.....	22
1.3 Berechnen / Informationsschreiben drucken.....	29
1.4 Überhöhte Mieten ermitteln / Mieten kappen.....	32
1.5 Rückabwicklung / Anschreiben drucken.....	40
1.6 Weitere wichtige Neuerungen.....	46
1.6.1 Bei den Terminen und der Sollstellung.....	46
1.6.2 Bei der Erstellung von Lastschriften.....	47
1.6.3 Bei den Mieterhöhungenmöglichkeiten.....	47

MietenWoG Bln



Am 30. Januar 2020 hat das Berliner Abgeordnetenhaus das **Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)** beschlossen. Dieses Gesetz ist am 23. Februar in Kraft getreten. Nach dem Gesetz ist es verboten, eine höhere Miete zu fordern oder entgegenzunehmen, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Außerdem wird verlangt, dass Vermieter Ihren Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände Auskunft erteilen müssen.

1.1 Neuerungen in den Stammdaten

Für die Erfassung der, für die Umsetzung des Mieten-Begrenzungsgesetzes (Mieten WoG Bln), notwendigen Informationen wurden die Assistenten in den konvertierten und nicht konvertierten Verwaltungsobjekten und Vertragseinheiten entsprechend erweitert. Der neue Erfassungsbereich [MietenWoG Bln] wird dabei jedoch nur in den Verwaltungsobjekten/ Vertragseinheiten mit einer Berliner Anschrift angeboten und nur in den Objekten, die davon betroffen sind.

Ist ein Berliner Verwaltungsobjekt vom diesem Gesetz ausgenommen, wird in diesem Abschnitt nur der Grund für die Ausnahme dargestellt.

Im folgendem Beispiel ist das Objekt öffentlich gefördert und fällt damit nicht unter das MietenWoG Bln.

The screenshot displays a software window titled 'Verwaltungsobjekt (Musterobjekt) (Musterobjekt)'. The main content area shows the following details:

- Object ID:** ZZ01MIET - Wohn- bzw. Geschäftsobjekt
- Address:** Huttenstraße 34-35/ Neues Ufer 26, Gemischt genutztes Mietobjekt
- Section:** MietenWoG Bln
- Message:** Das Verwaltungsobjekt ist vom MietenWoG Bln ausgenommen, da die Finanzierungsart "preisgebunden" ist.

The left sidebar contains a list of categories and their counts:

Verwaltungsobjekt	
ZZ01MIET	
Anschriften	2
Personenzuordnungen	
Hauseigentümer	1
Verwalter	1
Hausmeister	1
Bankverbindungen	2
DE94100700001234567890,...	✓
DE67100700001234567891, D...	
Mandatsverwaltung für Lastschrift...	
DE99ZZ999999999998, Herr W...	
Kontoauszugsregeln	1
Notiz	■
MietenWoG Bln	■
Kostenarten	13
Verteiler	14
Infos	4
Parameter	2/43

Handelt es sich bei der Vertragseinheit um ein Gewerbe, dann wird in diesem Bereich ebenfalls der Abschlussgrund dargestellt.

1 MietenWoG Bln

1.1.1 Verwaltungsobjekt

Der **Bereich Objektdaten** wurde um eine Option für die Kennzeichnung eines Objektes als Wohn- oder Pflegeheim sowie eine Auswahlbox für die Hinterlegung der Finanzierungsart erweitert.

Verwaltungsobjekt (Musterobjekt) (Musterobjekt) (Musterobjekt)

ZZ01MIET - Wohn- bzw. Geschäftsobjekt
Huttenstraße 34-35/ Neues Ufer 26, Gemischt genutztes Mietobjekt

Verwaltungsobjekt

ZZ01MIET

- Anschriften 2
- Personenzuordnungen
- Hauseigentümer 1
- Verwalter 1
- Hausmeister 1
- Bankverbindungen 2
 - DE94100700001234567890, ... ✓
 - DE67100700001234567891, D...
- Mandatsverwaltung für Lastschrift...
- DE99ZZ999999999998, Herr W...
- Kontoauszugsregeln 1
- Notiz
- MietenWoG Bln ✓
- Kostenarten 13
- Verteiler 14
- Infos 4
- Parameter 2/43

Verwaltungsobjekt

Bezeichnung Huttenstraße 34-35/ Neues Ufer 26
Gemischt genutztes Mietobjekt

Wohn- oder Pflegeheim

Verwaltung von/bis 01.01.2013

SteuerIdentNr DE999999991

Baujahr 1918 Wohnlage Einfach

Finanzierungsart freifinanziert

Mandant 1 (GFAD Systemhaus AG)

Portfolio GO (GOLD)

Konsolidierung ZZKON (Konsolidierung ZZ01MIET, ZZ02MIET)

Wirtschaftseinheit W (WE_West)

Kopfdatei

Speichern Abbrechen

Über die beiden neuen Merkmale ist es möglich, die Verwaltungsobjekte, bei denen es sich um Wohn- oder Pflegeheime handelt oder die einer öffentlichen Förderung unterliegen und somit preisgebunden sind, entsprechend zu kennzeichnen und für das MietenWoG Bln auszuschließen.

Unterliegt das Verwaltungsobjekt den Vorschriften des Mieten-Begrenzungsgesetzes, kann im **Bereich [MietenWoG Bln]** das Objekt als Ein- oder Zweifamilienhaus gekennzeichnet werden.

The screenshot shows a software interface for managing property data. The main window is titled 'Verwaltungsobjekt (Musterobjekt)'. The header displays 'ZZ01MIET - Wohn- bzw. Geschäftsobjekt' and the address 'Huttenstraße 34-35/ Neues Ufer 26, Gemischt genutztes Mietobjekt'. The left sidebar contains a tree view with categories like 'Anschriften', 'Personenzuordnungen', 'Hauseigentümer', 'Verwalter', 'Hausmeister', 'Bankverbindungen', 'Mandatsverwaltung für Lastschriften', 'Kontoauszugsregeln', 'Notiz', 'MietenWoG Bln' (selected), 'Kostenarten', 'Verteiler', 'Infos', and 'Parameter'. The main content area is titled 'MietenWoG Bln' and contains the following fields and options:

- Erstmalige Bezugsfertigkeit: 1918
- Wohnlage: Einfach
- Ein- oder Zweifamilienhaus:
- Energieverbrauchskennwert: 118,10 kWh/(m²*a) (dropdown menu)
- Energiebedarf:
- dezentrale Warmwasserversorgung:
- befreit:
- nicht vorhanden:

Buttons for 'Speichern' and 'Abbrechen' are located at the bottom right of the window.

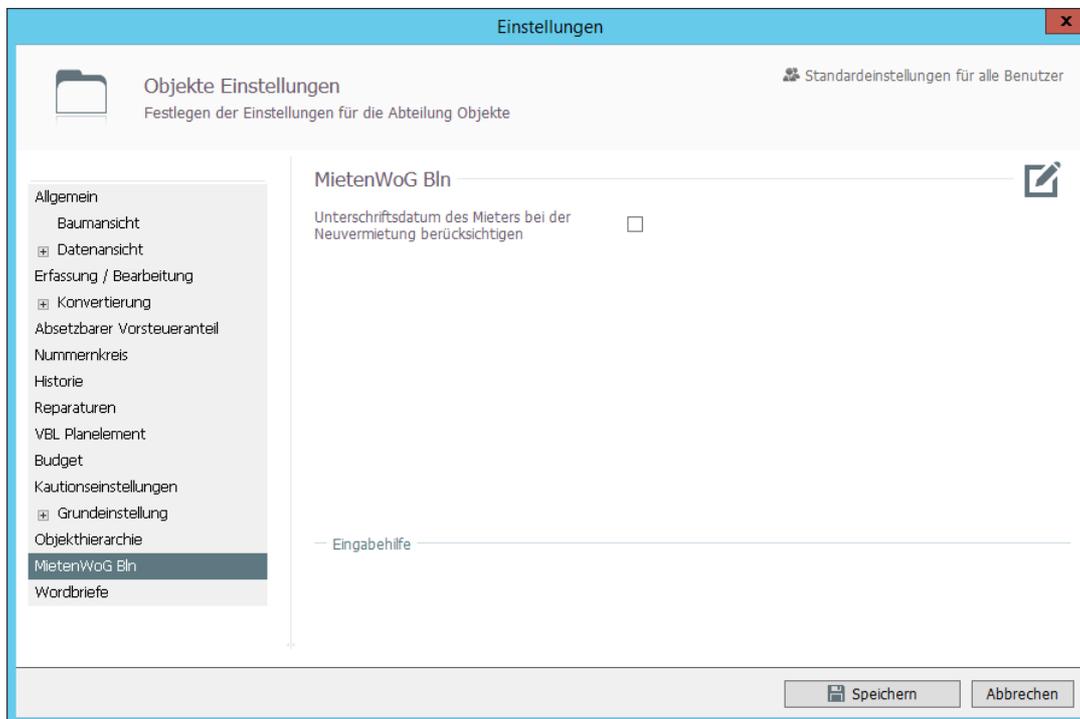
Für die Erfassung des Energiekennwertes, der später als Sondermerkmal für die Vertragseinheit dient, kann dieser Kennwert hinterlegt werden. Das Aktivieren der Checkbox **[Energiebedarf]** bewirkt, dass in der Anwendung gekennzeichnet werden kann, dass es sich bei dem erfassten Wert um einen Energiebedarfswert handelt und die Grenze für die Prüfung, ob es sich um ein Sondermerkmal handelt, wird dadurch von <120 kWh/(m²*a) auf <144 kWh/(m²*a) erhöht. Liegt im Verwaltungsobjekt eine **dezentrale Warmwasserversorgung** vor, dann wird automatisch auf den erfassten Kennwert ein zusätzlicher Wert in Höhe von 20 kWh/(m²*a) addiert und bei der Sondermerkmal-Prüfung berücksichtigt. Alternativ besteht die Möglichkeit zu hinterlegen, dass das Objekt von der Energieausweispflicht befreit oder ein Energieausweis noch nicht vorhanden ist.

Die erstmalige Bezugsfertigkeit und die Wohnlage werden in diesem Bereich zusätzlich informativ dargestellt. Diese lassen sich nur in den Objektdaten ändern.

1 MietenWoG Bln

1.1.2 Vertragseinheiten

Für die Prüfung, ob es sich um ein bestehendes Mietverhältnis oder eine Neu- bzw. Wiedervermietung handelt, wurde eine Einstellung in der Abteilung Objekte eingefügt, die es ggf. ermöglicht, dass nicht standardgemäß der Vertragsbeginn bei der Prüfung herangezogen wird, sondern das Datum der Vertragsunterzeichnung.



Der Bereich Wohnungsdaten wurde um die Erfassungsmöglichkeit **[abw. Baujahr]** und einer **[abw. Finanzierungsart]** erweitert. Häufig ist eine Erfassung immer dann notwendig, wenn nachträglich ein Dachgeschossausbau vorgenommen oder ein Hinter- oder Gartenhaus errichtet worden ist. Solange kein abweichendes Baujahr oder eine abweichende Finanzierungsart hinterlegt worden ist, werden die im Verwaltungsobjekt hinterlegten Daten visualisiert.

Vertragseinheit (Mustervertrag)

ZZ01MIET M/10104.01 - Wohnen (Etagenwohnung)
Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin

Stammblatt | Leerstand

Vertragseinheit

ZZ01MIET M/10104.01

Vertragsdaten

Vertragskonditionen

Mietersicherheiten

Personenzuordnungen

Mieter 2

Bankverbindung ✓

Mandatsverwaltung für Lastschriften

Anschrift für Kompatibilitätsdruck

Notiz ✓

Kostenarten 3

MietenWoG Bln

Termine 16

Indexmieterhöhung

Staffelmiete ✓

Verteller 4

Reparaturaufträge 2

Einstellungen für Kleinreparaturen ✓

Infos 2

Kontoauszugsregeln

Buchungen 31

Dokumentenablage

Vertragseinheit

Objektart Etagenwohnung

Lage der Einheit 1.Obergeschoß rechts

Anschrift im Objekt Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin

Baujahr 1918

Finanzierungsart freifinanziert

Wohnlage Einfach

Trägerwohnung

Speichern Abbrechen

Wurde ein Verwaltungsobjekt mit mehreren Aufgängen unter einem Objektschlüssel angelegt, so lässt sich zukünftig in den Vertragseinheiten eine **[abweichende Wohnlage]** hinterlegen. Des Weiteren wurde das Merkmal **[Trägerwohnung]** eingefügt, worüber sich einzelne Wohnungen vom MietenWoG Bln ausschließen lassen.

Der Assistent zur Bearbeitung der Vertragseinheiten wurde ebenfalls um den **Bereich [MietenWoG Bln]** erweitert.

1 MietenWoG Bln

The screenshot shows a software window titled 'Vertragseinheit (Mustervertrag)'. The main header displays 'ZZ01MIET M/10104.01 - Wohnen (Etagenwohnung)' and the address 'Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin'. On the left is a navigation menu with categories like 'Vertragseinheit', 'Personenzuordnungen', and 'MietenWoG Bln'. The main area is titled 'MietenWoG Bln' and contains the following fields and options:

- Stichtagsmiete zum 18.06.2019: 778,49 €
- Energieverbrauchskennwert: 118,10 kWh/(m²*a) (with options for Energiebedarf and dezentrale Warmwasserversorgung)
- Ausstattung: Sammelheizung, Bad
- Sondermerkmale: schwellenlos erreichbarer Aufzug, Einbauküche, hochwertige Sanitärausstattung, hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume

At the bottom right, there are buttons for 'Speichern' and 'Abbrechen'.

In diesem Bereich wird die berechnete Stichtagsmiete aus dem Modul MietenWoG Bln automatisch in das Wertefeld **[Stichtagsmiete zum 18.06.2019]** dargestellt. Der Anwender hat jederzeit die Möglichkeiten die hinterlegte Stichtagsmiete anzupassen.

Weicht der Energieverbrauchskennwert der Vertragseinheit von dem im Verwaltungsobjekt hinterlegten Wert ab, so kann hier der abweichende Energieverbrauchskennwert hinterlegt werden.

Für die Einordnung der Wohnung in die Mietentabelle des MietenWoG Bln, die ein Baujahr kleiner 1965 besitzen, ist das Hinterlegen der vorhandenen Ausstattungsmerkmale **[Sammelheizung]** und/ oder **[Bad]** notwendig.

Zusätzlich lassen sich die vier Sondermerkmale, die für das Berechnen der Mietobergrenze relevant sind, erfassen. Diese werden bei der Prüfung, ob eine moderne Ausstattung (mindestens drei Sondermerkmale) vorliegt, benötigt.

Nach dem Speichern werden die hinterlegten Daten in der Datenansicht zu diesem Bereich dargestellt. Außerdem wird das Zutreffen des Sondermerkmals eines Energieverbrauchskennwertes kleiner als 120 kWh(m²*a) oder eines Energiebedarfskennwertes kleiner als 144 kWh(m²*a) ausgewiesen.

Vertragseinheit (Mustervertrag)

ZZ01MIET M/10104.01 - Wohnen (Etagenwohnung)
Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin

Stammblatt | Leerstand

MietenWoG Bln

Berechnungsgrundlage für Mietobergrenzen und zulässige Zuschläge:

Stichtagsmiete zum 18.06.2019 662,81 €

Erstmalige Bezugsfertigkeit 1918
Ein- oder Zweifamilienhaus
Wohnlage einfache Wohnlage

Ausstattung: Sammelheizung
Bad

Sondermerkmale:
schwellenlos erreichbarer Aufzug
Einbauküche
hochwertige Sanitärausstattung
hochwertiger Bodenbelag

Energieverbrauchskennwert unter 120 kWh/(m²*a) Aktueller Wert: 118,1 kWh/(m²*a)

Berechnete Mietobergrenze:
bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad = 6,45 €/ m²
moderne Ausstattung (+1,00 €) = 7,45 €/ m²
Mietobergrenze = 7,45 €/ m²
einfache Wohnlage (-0,28 €) = 7,17 €/ m²
Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = 8,604 €/ m²
Aktuelle Netto-Kaltmiete (MIETWOG, NKM) = 5,71 €/ m² (662,81 € / 115,98 m²)

Die Kappungsgrenze (Mietobergrenze + 20%) von 8,604 € pro m² wurde nicht überschritten.

Informationsschreiben wurde am 30.04.2020 gedruckt.

Druck rückgängig machen | Drucken

Im unteren Bereich wird die Berechnung der Mietobergrenze und eine Überschreitung der Obergrenze über 20% (Kappungsgrenze) dargestellt.

Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = 8,604 €/ m²

Aktuelle Netto-Kaltmiete (NKM) = 9,30 €/ m² (1.078,49 € / 115,98 m²)

 Die Kappungsgrenze (Mietobergrenze + 20%) von 8,604 € pro m² wurde überschritten.

Bei Mietern mit Brutto-Kaltmiete muss entweder im Verwaltungsobjekt der Betriebskostenanteil pro m² oder in der Vertragseinheit ein davon abweichender Wert hinterlegt werden. Die Hinterlegung erfolgt über das gleiche Info, welches auch bei der Mieterhöhung nach §558c BGB verwendet wird. In der Parameterverwaltung wird der Name des Infos über den zweiten Wert des **Parameters INFOMSP** gesteuert. Wurde der Standardname nicht verändert lautet dieser **MSPBKA**.

Bei der Werteingabe muss zwingend darauf geachtet werden, die Nachkommastellen über einen Punkt einzustellen.

Ist bei einer Neu- oder Wiedervermietung der Einzeldruck eines Informationsschreibens zur gewählten Vertragseinheit notwendig, so kann über den **Button [Drucken]** direkt über die vermietete Vertragseinheit das Informationsschreiben erstellt und gedruckt werden.

1 MietenWoG Bln

The screenshot shows the 'MietenWoG Bln' software interface. The title bar reads 'Vertragseinheit (Mustervertrag)'. The main window displays contract information for 'ZZ01MIET M/10206.01 - Wohnen (Etagenwohnung)' at 'Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin'. A left-hand navigation pane lists various contract elements, with 'MietenWoG Bln' selected. The main area shows 'Berechnungsgrundlage für Mietobergrenzen und zulässige Zuschläge:' with a table of values: Stichtagsmiete zum 18.06.2019 (1.128,28 €), Erstmalige Bezugsfertigkeit (1918), and Wohnlage (einfache Wohnlage). Below this, 'Ausstattung:' and 'Sondermerkmale:' are listed with checkboxes for features like 'Sammelheizung', 'Bad', 'schwellenlos erreichbarer Aufzug', 'Einbauküche', 'hochwertige Sanitärausstattung', and 'hochwertiger Bodenbelag'. The 'Energieverbrauchskennwert' is noted as 118,1 kWh/(m²*a). A 'Berechnete Mietobergrenze:' section provides a breakdown of costs per square meter, resulting in an 'Aktuelle Netto-Kaltmiete (NKM)' of 5,73 €/m². A green checkmark indicates that the 20% cap was not exceeded. At the bottom, there is a 'Druck rückgängig machen' button highlighted with a red box, and a 'Drucken' button.

Sollte es notwendig werden den Druck des Informationsschreibens zu wiederholen, dann muss erst das Druckdatum über den **Button [Druck rückgängig machen]** entfernt werden.

Handelt es sich um eine unvermietete Vertragseinheit, dann besteht auch die Möglichkeit das Informationsschreiben für einen namentlich erfassten Interessenten oder ohne Personendaten die vom Senat vorgeschriebenen Informationen zur Berechnung der Mietobergrenze zu erstellen.

The screenshot shows the 'MietenWoG Bln - Informationsschreiben drucken' dialog box. It features a 'Auswahl' section with a radio button selected for 'von einer Person'. Below this are input fields for 'Anrede', 'Name', 'Strasse', 'Ort', and 'Briefanrede'. The 'Anschreiben' dropdown is set to 'Txt\MietenWoG - Informationsschreiben (GFAD-Muster 2)'. The 'Datum' is set to '25.05.2020'. A checkbox 'Berechnung der Mietobergrenze ausgeben' is checked. At the bottom, there are buttons for 'Testdruck', 'Ausführen...', and 'Abbrechen'.

1.1.2.1 Modernisierung

In der Unterebene **[Modernisierung]** zum **Bereich [MietenWoG Bln]** können die nach dem 18.06.2019 durchgeführten Modernisierungserhöhungen hinterlegt werden, damit diese in die Mietobergrenzberechnung einfließen.

<input type="checkbox"/> Kostenart	Anpassung zum	Anpassung auf	Ankündigung erhalten	IBB angezeigt	MietenWoG Anteil / m²
<input type="checkbox"/> MOD (Modernisierungszuschlag)	18.06.2019	+ 0,75 auf Umlagenverteller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

In diesem Bereich werden alle Termine angeboten, bei denen eine Kostenart der **Kostenartenkategorie [Modernisierungszuschlag]** hinterlegt und das Erhöhungsdatum größer oder gleich dem 18.06.2019 ist.

Die Termine müssen zuerst einer Modernisierungsart zugeordnet werden. Dafür wurde die Anwendung um einen neuen **Strukturdatenkatalog [Modernisierungsarten]** erweitert. Die darin enthaltenen Datensätze entsprechen den sieben Modernisierungsarten die vom MietenWoG Bln vorgegeben worden sind.

Wählen Sie die Modernisierungsart(en) für den Modernisierungstermin aus

Modernisierungsarten bearbeiten

- Grund einer gesetzlichen Verpflichtung
- Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches
- Nutzung erneuerbarer Energien
- energetischen Fenstererneuerung
- Heizanlagen austausch mit Heizanlagenoptimierung
- Aufzugsanbau
- Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau die Miete
- JAK-MOD

Ankündigung erhalten am:

Anzeige bei der IBB am: Ablehnung erhalten

Zustimmung erhalten

Modernisierungszuschlag für die Mietobergrenze (57 MietenWoG Bln):

* Keine Berücksichtigung des Modernisierungszuschlages

Dieser Katalog lässt sich über den **Button [Modernisierungsarten bearbeiten]** vom Benutzer erweitern.

1 MietenWoG Bln

Es werden bei der Berechnung der Mietobergrenze nur die Erhöhungstermine berücksichtigt, die mindestens einer der sieben relevanten Arten zugeordnet worden sind.

Weitere Pflichtfelder die erfasst werden müssen, sind das jeweilige Datum des Erhaltes der Ankündigung beim Mieter, das Anzeigedatum bei der IBB und der zu berücksichtigende Modernisierungszuschlag pro m².

Wird eine Modernisierungserhöhung berücksichtigt, dann erscheinen die zu berücksichtigenden Erhöhungsbeträge in der **Spalte [MietenWoG Anteil / m²]** und die Summe dazu im unteren Bereich.

The screenshot shows the 'Vertragseinheit (Mustervertrag)' window for contract ZZ01MIET M/10206.01. The left sidebar lists various contract details, with 'Modernisierung' selected. The main area displays 'MietenWoG Bln / Modernisierungen' with a table of modernization terms starting from 18.06.2019. A table row is highlighted with a blue border, showing a 'MOD (Modernisierungszuschlag)' of +0,75 on 'Umlagenverteiler' with a 'MietenWoG Anteil / m²' of 0,75. Below the table, a summary box states: 'Modernisierungszuschlag, gemäß §7 MietenWoG Bln, für die Mietobergrenze: 0,75 €'.

Kostenart	Anpassung zum	Anpassung auf	Ankündigung erhalten	IBB angezeigt	MietenWoG Anteil / m ²	
<input checked="" type="checkbox"/>	MOD (Modernisierungszuschlag)	18.06.2019	+ 0,75 auf Umlagenverteiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,75

1.1.2.2 Neuvermietung

Bei Anlage eines Leerstandes bzw. eines Folgemieters werden die Bedingungen bezüglich des MietenWoG Bln geprüft und die Miete des Vorvertrages, falls notwendig, angepasst. Außerdem besteht bei der Neuvermietung oder der Anlage eines Leerstandes die Möglichkeit die geplante Miete zu erfassen.

The screenshot shows the 'Neuanlage Leerstand' dialog box. It contains a sub-dialog 'Anpassung Kaltmiete' with the following text: 'Bitte prüfen Sie die Planmiete für die neue Vertragseinheit und passen Sie gegebenenfalls die Kostenart für die Kaltmiete an.' Below this, there is a field for 'NKM (Nettokaltmiete)' with a value of € 678,48. At the bottom, there are buttons for 'OK', 'Abbrechen', and 'Leerstand anlegen'.

Im Anschluss wird die Netto- oder Bruttokaltmiete gegen die Mietobergrenze geprüft.

MietenWoG Bln

Die Vertragseinheit unterliegt dem MietenWoG Bln.

Bitte prüfen Sie die aktuelle Nettokaltmiete und die Obergrenze für die Nettokaltmiete der Vertragseinheit. Hinterlegen Sie gegebenenfalls über die MIETWOG Kostenart einen Korrekturbetrag für die Nettokaltmiete.

Berechnete Mietobergrenze:

bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad = 6,45 € / m²
moderne Ausstattung (+1,00 €) = 7,45 € / m²
Mietobergrenze = 7,45 € / m²

Aktuelle Netto-Kaltmiete (MIETWOG, NKM) = 7,44 € / m² (862,81 € / 115,98 m²)

Die Mietobergrenze von 7,45 € pro m² wurde nicht überschritten.

Einen MietenWoG Bln Korrekturbetrag für die Nettokaltmiete erfassen (MIETWOG)

Liegt diese über der Mietobergrenze wird automatisch ein entsprechender Korrekturbetrag auf der Kostenart MIETWOG vorgeschlagen.

MietenWoG Bln

Die Vertragseinheit unterliegt dem MietenWoG Bln.

Bitte prüfen Sie die aktuelle Nettokaltmiete und die Obergrenze für die Nettokaltmiete der Vertragseinheit. Hinterlegen Sie gegebenenfalls über die MIETWOG Kostenart einen Korrekturbetrag für die Nettokaltmiete.

Berechnete Mietobergrenze:

bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad = 6,45 € / m²
moderne Ausstattung (+1,00 €) = 7,45 € / m²
Mietobergrenze = 7,45 € / m²

Aktuelle Netto-Kaltmiete (MIETWOG, NKM) = 9,16 € / m² (1.062,81 € / 115,98 m²)

Die Mietobergrenze von 7,45 € pro m² wurde überschritten.

Einen MietenWoG Bln Korrekturbetrag für die Nettokaltmiete erfassen (MIETWOG)

Kostenart

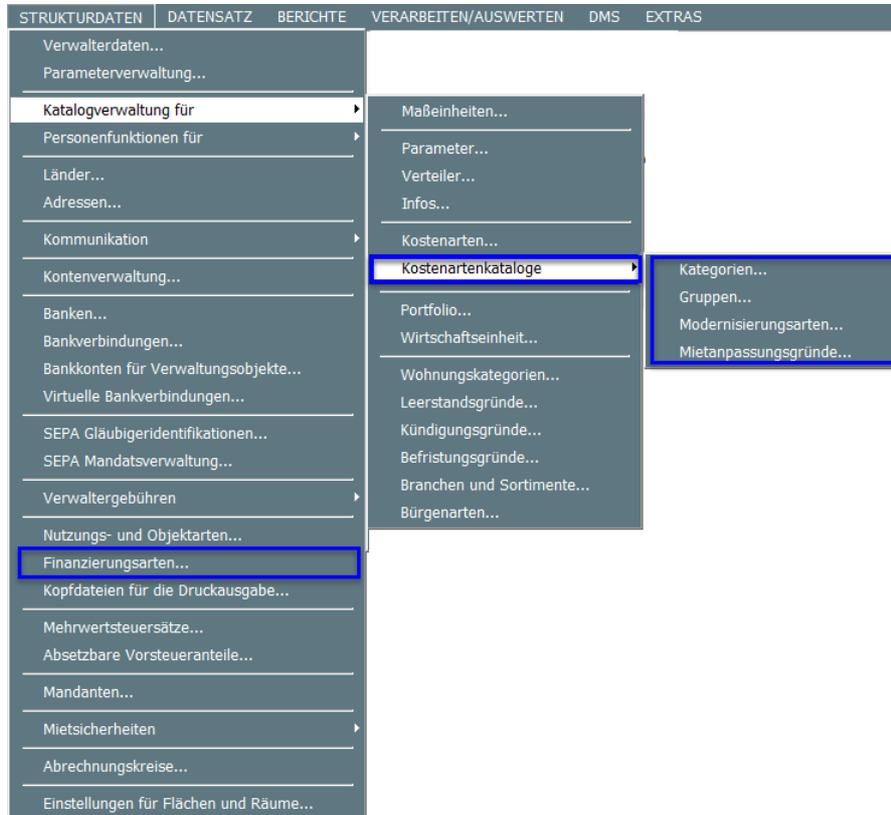
Betrag (-1,71 € / m²)

Bei dem Kopiervorgang, der bei der Anlage einer neuen Vertragseinheit durchlaufen wird, werden alle Merkmale des Vormieters in die nächste Vertragseinheit übernommen.

1 MietenWoG Bln

1.1.3 Neue Strukturdatenkataloge

Für die Erfassung der neuen Daten in den Verwaltungsobjekten und Vertragseinheiten wurden weitere Strukturdatenkataloge notwendig. Diese lassen sich in der **Abteilung [Objekte]** im **Menü [Strukturdaten]** auch außerhalb der normalen Erfassungsassistenten bearbeiten.



Im vorhandenen **Strukturdatenkatalog [Kostenarten]** lassen sich nun bei den jeweiligen Kostenarten eine **[Kategorie]** zuordnen.

The screenshot shows the 'Kostenarten' window with a list of cost types. The columns are: Schlüssel, Bezeichnung, Statistik-Verteiler, Kategorie, Gruppe, Sort, and Gesperrt. The data is as follows:

Schlüssel	Bezeichnung	Statistik-Verteiler	Kategorie	Gruppe	Sort	Gesperrt
BKM	Bruttokaltmiete (gross co...	GESAMTFL			2	<input type="checkbox"/>
GEM	Gewerbemiete (commer...	GEWFL			3	<input type="checkbox"/>
GEMBÜRO	Miete Bürofläche	BÜROFL			3	<input type="checkbox"/>
GEMPLAD	Miete Ladenfläche	LADENFL			3	<input type="checkbox"/>
GEMLAG	Miete Lagerfläche	LAGERFL			3	<input type="checkbox"/>
MANSARDE	Mansarde	GESAMTFL			6	<input type="checkbox"/>
GAM	Garagenmiete	ANZGAR			7	<input type="checkbox"/>
STPLM	Stellplatzmiete	ANZSTPL			7	<input type="checkbox"/>
TIEFGAM	Miete Tiefgaragenplätze	ANZTG			7	<input type="checkbox"/>
ANTENNE	Antennenmiete	ANZANT			8	<input type="checkbox"/>
MBELAST	Mieterbelastung				8	<input type="checkbox"/>
MOD	Modernisierungszuschlag...	GESAMTFL			8	<input type="checkbox"/>
UZ	Untermietzuschlag	GESAMTFL			8	<input type="checkbox"/>
WERBUNG	Werbung	WERBEFL			8	<input type="checkbox"/>
MIETFREI	mietfreie Zeit (rent free)	GESAMTFL			9	<input type="checkbox"/>
MIETMIND	Mietminderung (rent red...	GESAMTFL			9	<input type="checkbox"/>
BK	Betriebskostenvorauszah...	GESAMTFL			A	<input type="checkbox"/>
BW	Bewirtschaftungskosten	GESAMTFL			A	<input type="checkbox"/>
HZ	Heizkosten (heating costs)	GESAMTFL			B	<input type="checkbox"/>
NKM	Nettokaltmiete (net rent)	WOHNFL			B	<input type="checkbox"/>
WW	Warmwasserkosten	GESAMTFL	Heizkostenvorauszahlung		B	<input type="checkbox"/>
IR	Instandh.	GESAMTFL			C	<input type="checkbox"/>
KB	Kabelfernsehgebühr (ren...	KABEL			C	<input type="checkbox"/>
IRUG1	Instandh. Untergemein...	GESAMTFL			E	<input type="checkbox"/>

Für die Umsetzung des Mieten-Begrenzungsgesetzes ist es notwendig, dass Vertragskostenarten (Mietbestandteile) kategorisiert werden. Nur über das Hinterlegen einer entsprechenden Kategorie lassen sich die Kostenarten ermitteln, auf denen die jeweilige Netto- oder Bruttokaltmiete in den Vertragseinheiten hinterlegt worden ist.

Kostenart 

Schlüssel

Bezeichnung

Bezeichnung 2

Statistik-Verteiler

Kategorie

Gruppe

Sortierung

Gesperrt

Im **Strukturdatenkatalog [Kategorien]** wurden bereits einige Standardkategorien ausgeliefert, die durch den Anwender nicht bearbeitet oder gelöscht werden können. Benötigt der Benutzer weitere Kategorien, so lassen sich diese in dem **Strukturdatenkatalog [Kostenart Kategorien]** anlegen, bearbeiten und auch wieder löschen.

Kostenart Kategorien 

Kategorien

Kategorie	Bezeichnung
Netto-Kaltmiete	
Brutto-Kaltmiete	
Umsatzsteuer	
Betriebskostenvorauszahlung	
Heizkostenvorauszahlung	
Zuschläge Mieter	
Zuschläge HV	
Mahngebühren	
Minderungen	
Sonstiges	

Die Sortier- und Gruppierungsauswahlen der bestehenden und neuen Strukturdatenkataloge zu den Kostenarten wurde für eine bessere Übersichtlichkeit erweitert.

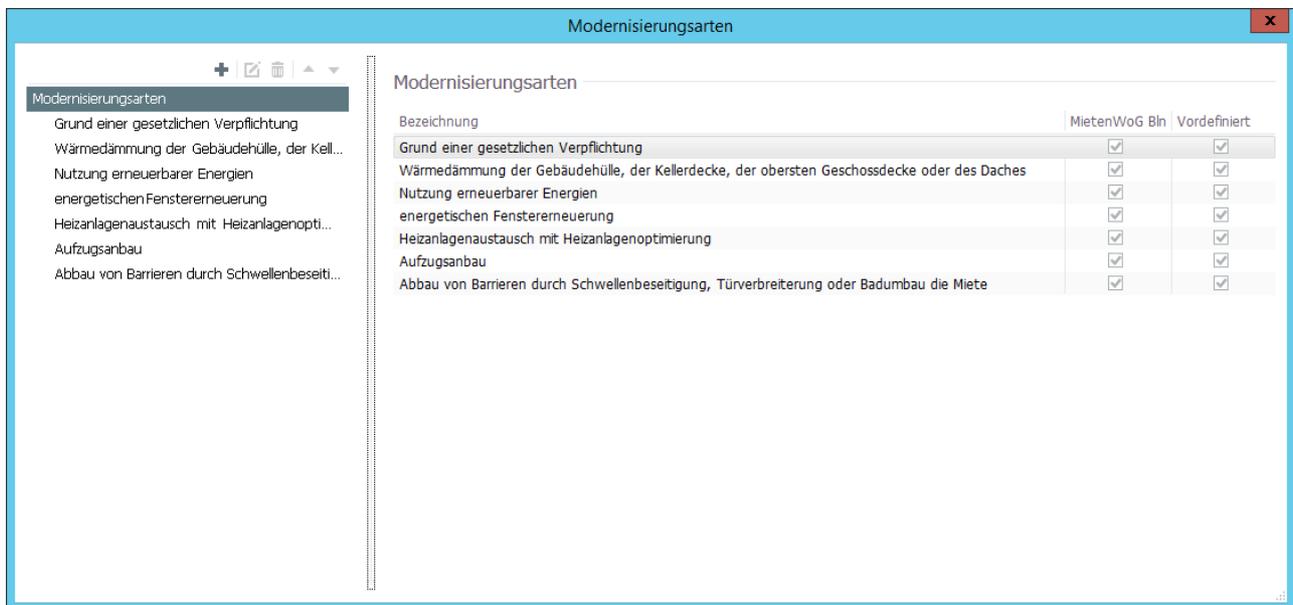
nach Sortierung und Kostenart

- nach Sortierung und Kostenart
- nach Kostenart
- nach Kategorie

Suchen

1 MietenWoG Bln

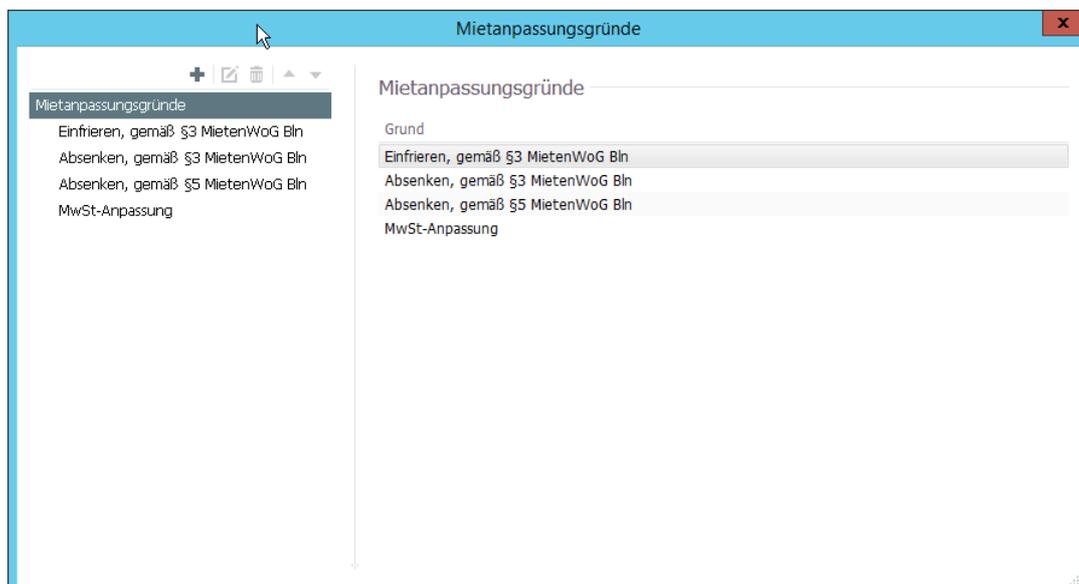
Ein weiterer Strukturdatenkatalog ist der **Katalog [Modernisierungsarten]**. Dieser dient der Zuordnung der Termine aus den Modernisierungserhöhungen zu der jeweiligen Modernisierungsart, damit diese bei der Berechnung der Mietobergrenze berücksichtigt werden können.



Bezeichnung	MietenWoG Bln	Vordefiniert
Grund einer gesetzlichen Verpflichtung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nutzung erneuerbarer Energien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
energetischen Fenstererneuerung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Heizanlagen austausch mit Heizanlagenoptimierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Aufzugsanbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau die Mieta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Die vorhandenen Standard-Modernisierungsarten sind nicht bearbeit- oder löschbar.

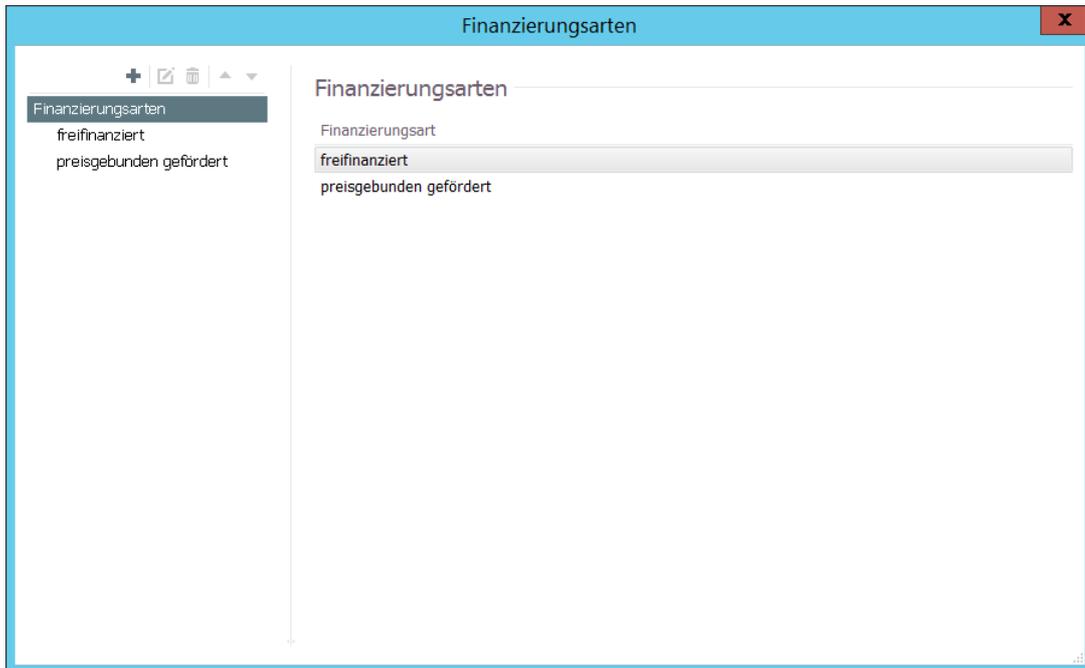
Der neue **Strukturdatenkatalog [Mietanpassungsgründe]** dient beim automatischen Revidieren der Erhöhungstermine, die durch das MietenWoG Bln storniert werden müssen und als Kennzeichnung für eine spätere Rückabwicklung.



Grund
Einfrieren, gemäß §3 MietenWoG Bln
Absenken, gemäß §3 MietenWoG Bln
Absenken, gemäß §5 MietenWoG Bln
MwSt-Anpassung

Neuerungen in den Stammdaten 1

Für die Hinterlegung der Finanzierungsart im Verwaltungsobjekt wird der **Strukturdatenkatalog [Finanzierungsarten]** verwendet. Die vorhandenen Standard-Finanzierungsarten sind nicht bearbeit- oder löscherbar.



1 MietenWoG Bln

1.1.4 Schnellerfassung zum MietenWoG

Für die einfache Erfassung der zusätzlichen Stammdaten, die für die spätere Erstellung eines Informationsschreibens und der Berechnungen der Obergrenzen notwendig sind, wurden zwei Schnellerfassungsdialoge eingefügt.

In der Schnellerfassung für die Verwaltungsobjekte können das Baujahr, die Wohnlage, die Finanzierungsart, das Kennzeichen für ein Ein- oder Zweifamilienhaus, die Kennzeichnung als Wohn- oder Pflegeheim und der Energieverbrauchskennwert hinterlegt werden.

Haus.	Bezeichnung	Baujahr	Wohnlage	Finanzierungsart	EFH o. ZFH	Wohn- o. Pflegeheim	Energieausweis	...
ZZ01MIET		1918	Einfach	freifinanziert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	vorhanden, Wert:118,10	
ZZ02MIET		1918	Gut	freifinanziert	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	vorhanden, Wert:50,00	

Neuerungen in den Stammdaten 1

Mit der Schnellerfassung für die Vertragseinheiten können die für den MietenWoG Bln relevanten Daten der Wohnungen objektweise erfasst werden.

Vertragsflr.	Stichtagsmiete	Sammelheizung	Bad	Aufzug schwellenlos	Küche vorhanden	Hochwertiges Bad	Hochwertiger Bodenbelag	Informationsschreiben	abw. Baujahr	abw. Finanzierungsart	abw. Energieausweis
ZZ01MIET M 10104.01	663,49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			freifinanziert	nicht erfasst
ZZ01MIET M 10205.01	351,20	<input type="checkbox"/>			freifinanziert	nicht erfasst					
ZZ01MIET M 10206.01	1128,28	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	09.04.2020		freifinanziert	nicht erfasst
ZZ01MIET M 20113.01	378,99	<input type="checkbox"/>			freifinanziert	nicht erfasst					
ZZ02MIET M 00001.01	460,18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			nicht erfasst	nicht erfasst
ZZ02MIET M 00002.01	469,19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			nicht erfasst	nicht erfasst
ZZ02MIET M 00103.02	369,13	<input type="checkbox"/>			nicht erfasst	nicht erfasst					
ZZ02MIET M 00104.01	290,25	<input type="checkbox"/>			nicht erfasst	nicht erfasst					
ZZ02MIET M 00105.01	351,97	<input type="checkbox"/>			nicht erfasst	nicht erfasst					
ZZ02MIET M 00206.01	928,75	<input type="checkbox"/>			nicht erfasst	nicht erfasst					

Über das Kopierfunktionssymbol  besteht zusätzlich die Möglichkeit den gewünschten Standardinhalt einer Spalte  in alle Zeilen zu übernehmen.

Im unteren Bereich kann die Anzahl der darzustellenden Datensätze eingestellt und über die Seitenauswahl in die jeweils nächste Seite gewechselt werden.

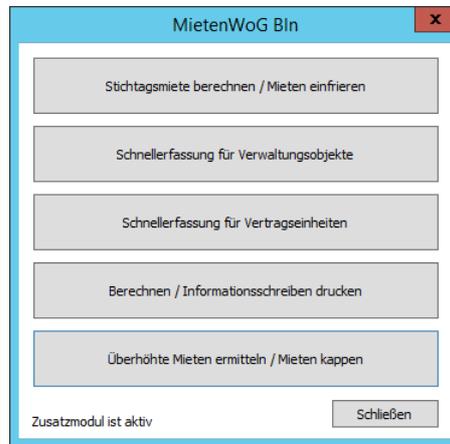
Datensätze pro Seite 20

1 2 3 4 5 6 7 >>

1 MietenWoG Bln

1.2 Stichtagsmieten berechnen / Mieten einfrieren

Im oberen Menü [VERARBEITEN/AUSWERTEN] wird im Untermenü [Mieterhöhungen] über den Menüpunkt [MietenWoG Bln] das Modul zum Mieten-Begrenzungs-gesetz aufgerufen.



Die **erste Auswahl [Stichtagsmiete berechnen / Mieten einfrieren]** sieht vor, dass die Miete zum 18.06.2019 berechnet und die nach dem 18.06.2019 durchgeführten Mieterhöhungen zurückgerechnet werden. Die Vertragspartner, die vom Einfrieren der Miete durch das MietenWoG Bln betroffen sind, können über ein Anschreiben informiert werden.

Die **zweite Auswahl [Schnellerfassung für Verwaltungsobjekte]** und **dritte Auswahl [Schnellerfassung für Vertragseinheiten]** ist jeweils für den Aufruf der neuen Schnellerfassungen zuständig.

Beim Aufruf der **ersten Auswahl [Stichtagsmiete berechnen / Mieten einfrieren]** öffnet sich der folgende Dialog über den eine Selektion nach Objekten und Vertragseinheiten möglich ist.

Über die **Option [Mieten einfrieren für:]** und der zusätzlichen Aktivierung der zu berücksichtigenden Termin-typen kann festgelegt werden, welche Termine aus den Mietspiegel-, Indexmiet-, Staffelmiet-, oder Kostenartenerhöhungen, die seit dem 18.06.2019 ausgeführt oder angelegt wurden, rückgängig gemacht werden sol-

len.

Für die Mieterhöhungstermine nach §558c BGB kann durch das Aktivieren der **Option [vor dem 19.06.2019 zugestimmt Erhöhungen ignorieren]** zusätzlich geprüft werden, ob eine Zustimmung des Mieters bereits vor dem 19.06.2019 vorlag. Damit eine Prüfung erfolgen kann, ist es notwendig in den vorhandenen Erhöhungsterminen des Termintyps [§] das Zustimmungsdatum zu hinterlegen.

Wurde zusätzlich die **Option [Korrektur-/Stornierungstermine erstellen]** aktiviert, werden Korrekturtermine für die **Kostenart [MIETWOG]** erstellt und als **Grund [Einfrieren, gemäß MietenWoG Bln]** verwendet. Für die Korrekturtermine der bereits nach dem 18.06.2019 ausgeführten Mieterhöhungen kann das gewünschte Intervall, zu dem die Korrektur erfolgen soll, eingetragen werden. Weiterhin wird über die **Checkbox [nur aktuelle Verträge berücksichtigen]** gesteuert, dass die Mieten bei Mietern, die nach dem 18.06.2019 ausgezogen sind, nicht eingefroren wird.

Beim Ermitteln der Stichtagsmieten werden die in den selektierten Vertragseinheiten hinterlegten Kostenarten geprüft, ob bei diesen eine Kostenartenkategorie hinterlegt worden ist. Ist das nicht der Fall, dann öffnet sich ein Dialogfenster, über den die fehlenden Kategoriezuordnungen vorgenommen werden müssen.

Kostenkategorien prüfen

Bei der Ermittlung der Stichtagsmieten konnten die folgenden Kostenarten keine Kostenartenkategorie zugeordnet werden.

Bitte ordnen Sie die Kostenarten einer Kostenartenkategorie zu:

NKM (Nettokaltmiete)	<input type="text"/>
BK (Betriebskostenvorauszahlung)	<input type="text"/>
HZ (Heizkosten)	<input type="text"/>
STPLM (Stellplatzmiete)	<input type="text"/>
VH (Verwalterhonorar)	<input type="text"/>
IR (Instandh.)	<input type="text"/>

Speichern & erneut prüfen Abbrechen

Ist eine nachträgliche Zuordnung der Kostenartenkategorien notwendig, so kann die gewünschte Änderung über den **Button [Kostenartenkategorien zuordnen...]** vorgenommen werden.

Für die Berechnung der Stichtagsmieten ist die Identifizierung des Netto- und Bruttokaltmietenanteils über die neuen Kostenartenkategorien und damit eine Hinterlegung zwingend notwendig.

Sollte nachträglich eine Änderung an der vorgenommenen Zuordnung notwendig sein, kann die fehlerhafte Zuordnung über den **Strukturdatenkatalog [Kostenarten]** unter Verwendung der **Gruppierung [nach Kategorie]** vorgenommen werden.

1 MietenWoG Bln

Im Reiter [Stichtagsmieten berechnen] werden die Objekte und darunter die entsprechenden Wohnungen dargestellt. In der Datenansicht zum Verwaltungsobjekt werden die jeweilige aktuelle Netto-Kaltmiete und die Netto-Kaltmiete zum Stichtag gegenübergestellt.

MietenWoG Bln - Stichtagsmiete berechnen

Berechnen der Stichtagsmiete zum 18.06.2019 für das MietenWoG Bln
Übersicht der berechneten Werte für die Stichtagsmiete.

Stichtagsmiete berechnen | Mieten einfrieren | Ausführen/Drucken

ZZ01MIET 4/4

- M 10104.01
- M 10205.01
- M 10206.01
- M 20113.01

Vertrag-Nr.	Mietername	vor Anpassung	zum Stichtag	Kostenarten
M 10104.01	Herrn Dieter Duerr	678,48 €	662,81 €	NKM
M 10205.01	Herrn und Frau Hasa...	351,20 €	351,20 €	NKM
M 10206.01	Frauen Sarah Fruha...	1.131,56 €	1.131,56 €	NKM
M 20113.01	Herrn und Frau Marc...	378,99 €	378,99 €	NKM

Weiter > | Abbrechen

Stichtagsmieten berechnen / Mieten einfrieren 1

In der Datenansicht zur jeweiligen Vertragseinheit wird eine vollständige Berechnung der Stichtagsmiete zum 18.06.2019 dargestellt.

The screenshot shows a software window titled "MietenWoG Bln - Stichtagsmiete berechnen". The main heading is "Berechnen der Stichtagsmiete zum 18.06.2019 für das MietenWoG Bln" with a subtitle "Übersicht der berechneten Werte für die Stichtagsmiete." Below this, there are three tabs: "Stichtagsmiete berechnen" (selected), "Mieten einfrieren", and "Ausführen/Drucken". On the left, a tree view shows a hierarchy starting with "ZZ01MIET" (4/4) and containing four sub-items: "M 10104.01", "M 10205.01", "M 10206.01", and "M 20113.01", all of which are checked. On the right, the following information is displayed: "Objekt: ZZ01MIET", "Mieter: Herrn Dieter Duerr", "Kostenart der Netto-Kaltmiete: NKM", and "Aktuelle Netto-Kaltmiete zum 17.03.2020: 678,48 €". Below this, it states "Termine die bereits ausgeführt und für die Berechnung der Miete zum 18.06.2019 revidiert werden:" followed by "01.2020 | Staffelmiete | + 15,67 € | NKM". A red line indicates a "Korrekturbetrag zur Berechnung der Miete zum 18.06.2019: -15,67 €". The final result is "Berechnete Stichtagsmiete zum 18.06.2019: 662,81 €". At the bottom right, there are buttons for "Weiter >" and "Abbrechen".

In diesem Schritt können nochmals einzelne Verwaltungsobjekte oder Vertragseinheiten abgewählt werden.

The screenshot shows the same software window, but the "Mieten einfrieren" tab is selected. The main heading is "Berechnen der Stichtagsmiete zum 18.06.2019 für das MietenWoG Bln" with a subtitle "Auswählen bei welchen Verträgen die Miete eingefroren werden sollen." The left tree view shows "ZZ01MIET" (4/4) expanded, listing the sub-items "M 10104.01", "M 10205.01", "M 10206.01", and "M 20113.01". On the right, a table lists the contracts with columns for "Vertrag-Nr.", "Mietername", "Anschreiben", "Termine stornieren", and "Termine korrigieren". The table data is as follows:

Vertrag-Nr.	Mietername	Anschreiben	Termine stornieren	Termine korrigieren
M 10104.01	Herrn Dieter Duerr	<input checked="" type="checkbox"/>	5	1
M 10205.01	Herrn und Frau Hasan Gü...	<input type="checkbox"/>	6	
M 10206.01	Frauen Daniela Schmitt K...	<input checked="" type="checkbox"/>	1	1
M 20113.01	Herrn und Frau Marco Pf...	<input type="checkbox"/>	3	

At the bottom, there are buttons for "< Zurück", "Weiter >", and "Abbrechen".

Im nächsten Schritt werden nur die Vertragseinheiten aufgelistet, bei denen die Miete aufgrund von Mieterhöhung nach 18.06.2019 eingefroren wird.

1 MietenWoG Bln

MietenWoG Bln - Stichtagsmiete berechnen

Berechnen der Stichtagsmiete zum 18.06.2019 für das MietenWoG Bln
Auswählen bei welchen Verträgen die Miete eingefroren werden sollen.

Stichtagsmiete berechnen | **Mieten einfrieren** | Ausführen/Drucken

Mieten einfrieren 2/4

- ZZ01MIET
- M 10104.01
- M 20113.01

Objekt: **ZZ01MIET**
Mieter: **Herrn Dieter Duerr**

Termine, die storniert werden:

01.2021	Staffelmiete	+ 15,67 €	NKM
01.2021	Staffelmiete	- 15,67 €	MIETWOG
01.2022	Staffelmiete	+ 15,67 €	NKM
01.2022	Staffelmiete	- 15,67 €	MIETWOG
01.2023	Staffelmiete	+ 15,67 €	NKM
01.2023	Staffelmiete	- 15,67 €	MIETWOG
01.2024	Staffelmiete	+ 15,67 €	NKM
01.2024	Staffelmiete	- 15,67 €	MIETWOG
01.2025	Staffelmiete	+ 15,67 €	NKM
01.2025	Staffelmiete	- 15,67 €	MIETWOG

Termine, die bereits ausgeführt und korrigiert werden:

01.2020	Staffelmiete	+ 15,67 €	NKM
03.2020	Staffelmiete	- 15,67 €	MIETWOG

< Zurück | Weiter > | Abbrechen

In der Datenansicht werden dabei zusätzlich alle stornierten Termine und die dazugehörigen Inverstermine dargestellt.

MietenWoG Bln - Stichtagsmiete berechnen

Berechnen der Stichtagsmiete zum 18.06.2019 für das MietenWoG Bln
Übernehmen der Stichtagsmiete und Liste drucken.

Stichtagsmiete berechnen | Mieten einfrieren | **Ausführen/Drucken**

Auswahl

Anschreiben drucken

Anschreiben Txt\MietenWoG - eingefrorene Mieten (GFAD-Muster)

Datum 27.02.2020

Liste drucken

Liste Lst\MietenWoG - Stichtagsliste

Testdruck

< Zurück | Ausführung | Abbrechen

Im letzten Schritt kann der haussoft-Nutzer den Druck der Mieteranschriften und Übersichtslisten steuern. Außerdem können vor der Ausführung über die Testdruckfunktion die Anschreiben sowie die Terminstornierung anhand der Übersichtsliste kontrolliert werden. Erst mit dem Klick auf Ausführung wird die Stichtagsmiete berechnet und die Stornierungstermine angelegt.

Stichtagsmieten berechnen / Mieten einfrieren 1

Für den Fall, dass eine erneute Berechnung der Stichtagsmiete notwendig werden sollte, muss beim wiederholten Durchlauf die **Option [Bereits gesetzte Stichtagsmieten erneut verarbeiten]** aktiviert werden.

Es werden bei den Mietern, wo Termine zu stornieren waren, die folgenden Anschreiben zur Mitteilung der vorgenommenen Absenkung erstellt.

GFAD Systemhaus AG
Huttenstraße 34 - 35
10553 Berlin

HausSofT
Immobilien
professionell verwalten

GFAD Systemhaus AG - Huttenstraße 34 - 35 - 10553 Berlin

Herrn
Dieter Duerr

Huttenstraße 34 - 35
10553 Berlin

MietenWoG Bln	
Vertragsnummer:	ZZ01MIET M/10104.01
Datum:	25.03.2020
Bearbeiter:	Steffen Unger
Telefon:	
Email:	

Sehr geehrter Herr Duerr,

am 23.02.2020 ist das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in Kraft getreten. Nach dem MietenWoG Bln ist es verboten, eine höhere Miete zu fordern oder entgegenzunehmen, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet.

Ihre aktuelle Nettokaltmiete liegt monatlich bei **678,48 €**.
Am 18.06.2019 betrug Ihre Nettokaltmiete monatlich **662,81 €**.

Daher reduziert sich die von Ihnen zu zahlende Nettokaltmiete ab dem 01.03.2020 auf **662,81 €**. Dies bedeutet keinen Verzicht auf die vereinbarte Mieterhöhung. Vielmehr wird der Erhöhungsbetrag zunächst nur nicht gefordert.

Die Gesamtmiete errechnet sich ab diesem Zeitpunkt wie folgt:

BK (Betriebskostenvorauszahlung)	156,57 €
HZ (Heizkosten)	320,10 €
NKM (Nettokaltmiete)	662,81 €
Gesamtmiete	1.139,48 €

Wir werden daher ab dem 01.03.2020 nur noch eine Miete in Höhe von 1139,48 € von Ihrem Konto einziehen. Für diesen Fall behält sich Ihr Vermieter ausdrücklich die Nachforderung des ggf. von Ihnen nicht gezahlten Betrages und zukünftig vollständige Zahlung insbesondere für den Fall vor, dass sich die Verfassungswidrigkeit oder sonstige Nichtigkeit des MietenWoG Bln erweisen sollte, das MietenWoG Bln endet oder in sonstiger Weise außer Kraft tritt.

Daher empfehlen wir Ihnen die Reduzierungsbeträge zu sparen bis eine Entscheidung der Gerichte vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Steffen Unger
GFAD Systemhaus AG |

1 MietenWoG Bln

In der verwaltungsinternen Liste hingegen werden alle aktuellen und alle Mieter, die ab dem 18.06.2019 aktuell waren, dargestellt.

STAMMDATEN				Seite: 1	
MietenWoG abgeseante / eingefrorene Mieten				Druck: 25.03.2020 / 13:03 Uhr Steffen Ungar	
ZZ01MIET HuttenstraÙe 34-35/ Neues Ufer 26, Gemischt genutztes Mietobjekt					
M/10104.01 Dieter Duerr, HuttenstraÙe 34 - 35, 10553 Berlin					
				Jetzige Miete	1.166,16 €
				Miete zum Stichtag	1.139,48 €
		Bestandteil d. Kaltmiete	aktueller Betrag	abgesenkter Betrag	
BK (Betriebskostenvorauszahlung)	N		156,57		
HZ (Heizkosten)	N		320,10		
NKM (Nettokaltmiete)	J		678,48	662,81	
Berücksichtigte Termine für die Absenkung					
01.01.2020	NKM	S - Staffelmiete NKM 2020	+	15,67 €	
Eingefrorene Termine					
01.03.2020	NKM	S - Staffelmiete NKM 2020	-	15,67 €	
01.01.2021	NKM	S - Staffelmiete NKM 2021	-	15,67 €	
01.01.2022	NKM	S - Staffelmiete NKM 2022	-	15,67 €	
01.01.2023	NKM	S - Staffelmiete NKM 2023	-	15,67 €	
01.01.2024	NKM	S - Staffelmiete NKM 2024	-	15,67 €	
01.01.2025	NKM	S - Staffelmiete NKM 2025	-	15,67 €	
M/10206.01 Hasan Gürütyn, Petra Löwe, HuttenstraÙe 34 - 35, 10553 Berlin					
				Jetzige Miete	716,02 €
				Miete zum Stichtag	716,02 €
		Bestandteil d. Kaltmiete	aktueller Betrag	abgesenkter Betrag	
BK (Betriebskostenvorauszahlung)	N		119,50		
HZ (Heizkosten)	N		244,32		
NKM (Nettokaltmiete)	J		351,20		
Eingefrorene Termine					
01.01.2020	NKM	S - Staffelmiete NKM 2020	-	8,02 €	
01.01.2021	NKM	S - Staffelmiete NKM 2021	-	8,18 €	
01.01.2022	NKM	S - Staffelmiete NKM 2022	-	8,35 €	
01.01.2023	NKM	S - Staffelmiete NKM 2023	-	8,52 €	
01.01.2024	NKM	S - Staffelmiete NKM 2024	-	8,69 €	
01.01.2025	NKM	S - Staffelmiete NKM 2025	-	8,86 €	
M/10208.01 Daniela Bohmitt, Karin Berg, HuttenstraÙe 34 - 35, 10553 Berlin					
				Jetzige Miete	1.843,20 €
				Miete zum Stichtag	1.839,82 €
		Bestandteil d. Kaltmiete	aktueller Betrag	abgesenkter Betrag	
BK (Betriebskostenvorauszahlung)	N		266,60		
HZ (Heizkosten)	N		545,04		
NKM (Nettokaltmiete)	J		1.131,56	1.128,28	
Berücksichtigte Termine für die Absenkung					
01.03.2020	NKM	S - Staffelmiete NKM 2020	+	3,28 €	
Eingefrorene Termine					
20.02.2020	NKM	S - Staffelmiete NKM 2020	-	1,72 €	
01.03.2020	NKM	S - Staffelmiete NKM 2020	-	3,28 €	
M/20113.01 Maroo Pfeiffer, Anja Pfeiffer, Neues Ufer 26, 10553 Berlin					
				Jetzige Miete	888,84 €
				Miete zum Stichtag	888,84 €
		Bestandteil d. Kaltmiete	aktueller Betrag	abgesenkter Betrag	
BK (Betriebskostenvorauszahlung)	N		95,73		
HZ (Heizkosten)	N		223,92		
NKM (Nettokaltmiete)	J		378,99		
Eingefrorene Termine					
01.10.2019	NKM	S - Staffelmiete NKM 10.2019	-	8,04 €	
01.10.2020	NKM	S - Staffelmiete NKM 10.2020	-	8,20 €	
01.10.2021	NKM	S - Staffelmiete NKM 10.2021	-	8,37 €	
ZZ01MIET					

1.3 Berechnen / Informationsschreiben drucken

Der Aufruf der **Auswahl [Berechnen / Informationsschreiben drucken]** öffnet den folgenden Dialog über den eine Selektion nach Objekten, Vertragseinheiten und -typen möglich ist.

MietenWoG Bln - Informationsschreiben drucken

Erstellen des Informationsschreiben zum MietenWoG Bln
Auswahl der Objekte bzw. Verträge für das Drucken der Informationsschreiben.

Vertrag von/bis ZZ01MIET / /

Vertragstypen ZZ01MIET / /

Vertragstypen M

Nur aktuelle Verwaltungsobjekte
 Nur aktuelle Vertragseinheiten
 Bereits gedruckte / versendete Schreiben erneut ausgeben

Hinweise

- * Es werden nur die Verwaltungsobjekte mit Berliner Anschriften ausgewertet.
- * Es werden nur die Vertragseinheiten ausgewertet, die zum und nach dem 18.06.2019 aktiv waren.
- * Es werden nur die Vertragseinheiten ausgewertet, bei denen eine Stichtagsmiete gesetzt wurde.

Ermitteln Abbrechen

Wurden die Informationsschreiben bereits endgültig gedruckt, an die Mieter versandt und müssen diese nochmal versandt werden, ist für einen Wiederholungslauf die **Option [Bereits gedruckte / versendete Schreiben erneut ausgeben]** zu aktivieren.

Nach Bestätigung des **Button [Ermitteln]** gelangt man in den **Reiter [Informationen ermitteln]**. Dort werden alle selektierten Vertragseinheiten mit der jeweiligen Mietobergrenzberechnung dargestellt und visualisiert, ob die jeweilige Mietobergrenze um mehr als 20% überschritten worden ist.

MietenWoG Bln - Informationsschreiben drucken

Erstellen des Informationsschreiben zum MietenWoG Bln
Ermitteln der maßgeblichen Umstände zur Berechnung der Mietobergrenzen.

Informationen ermitteln | Ausführen / Drucken

Vertrag-Nr.	Name	Kostenart	Verteiler	Einzug	Stichtagsmiete	aktuelle Miete
M 10104.01	Herrn Dieter Duerr	NKM, MIETWOG	WOHNFL	01.05.1968	662,81	662,81
M 10206.01	Frauen Daniela Schmitt Karin Berg	NKM	WOHNFL	15.10.2000	1.131,56	1131,56
M 20113.01	Herrn und Frau Marco Pfeiffer Anja Pfeiffer	MIETWOG, NKM	WOHNFL	15.09.2010	378,99	378,99
M 20113.03	Herrn und Frau Marco Pfeiffer Anja Pfeiffer	NKM	WOHNFL	15.09.2010	378,99	378,99

Weiter > Abbrechen

1 MietenWoG Bln

Ist es notwendig die Daten der Verwaltungsobjekte oder Vertragseinheiten zu ändern, dann besteht die Möglichkeit auf der entsprechenden Ebene über den Bearbeitungsbutton die maßgeblichen Daten zum MietenWoG Bln zu ändern.

In der Datenansicht zur jeweiligen Vertragseinheit erfolgt auch noch einmal eine detaillierte Ausgabe der Mietobergrenzberechnung.

The screenshot shows a software window titled "MietenWoG Bln - Informationsschreiben drucken". The main heading is "Erstellen des Informationsschreiben zum MietenWoG Bln" with the sub-heading "Ermitteln der maßgeblichen Umstände zur Berechnung der Mietobergrenzen." Below this, there are tabs for "Informationen ermitteln" and "Ausführen / Drucken". The "Informationen ermitteln" tab is active, showing a list of properties with checkboxes. The selected property is "ZZ01MIET" with a date of "18.06.2019" and a value of "778,48 €". Below the list, there are sections for "Ausstattungs- und Sondermerkmale für den MietenWoG Bln", "Berechnete Mietobergrenze:", and a status message. The calculation shows a rental ceiling of 6,17 €/m², which is below the 20% cap of 7,404 €/m². Buttons for "Weiter >" and "Abbrechen" are at the bottom.

Property	Stichtagsmiete zum 18.06.2019	Value
ZZ01MIET	18.06.2019	778,48 €

Berechnete Mietobergrenze:

- bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad = 6,45 € / m²
- einfache Wohnlage (-0,28 €) = 6,17 € / m²
- Mietobergrenze = 6,17 € / m²
- Kappungsgrenze (Mietobergrenze + 20%) = 7,404 € / m²
- Aktuelle Netto-Kaltmiete (NKM) = 5,85 € / m² (678,48 € / 115,98 m²)

Die Kappungsgrenze (Mietobergrenze + 20%) von 7,404 € pro m² wurde nicht überschritten.

Über den **Button [Weiter]** gelangt man in den Druckbereich über den die Informationsanschriften und auch die verwaltungsinterne Liste entsprechend gedruckt werden können.

The screenshot shows the same software window, but now in the "Ausführen / Drucken" tab. It displays options for printing the letter and the list. The "Anschreiben drucken" section has a dropdown menu set to "Txt\MietenWoG - Informationsschreiben (GFAD-Muster)" and a date of "25.03.2020". The "Liste drucken" section has a dropdown menu set to "Lst\MietenWoG - Informationsschreibenliste". Buttons for "Testdruck", "< Zurück", "Ausführung", and "Abbrechen" are at the bottom.

Für den Druck des Informationsschreibens kann der Anwender optional entscheiden, ob die Berechnung der Mietobergrenze mit gedruckt werden soll.

Im TXT-Verzeichnis Ihres Verzeichnisses mit den gemeinsamen Dateien der haussoft wurden zwei entsprechende Musteranschreiben eingefügt. Bitte passen Sie diese vor dem Ausdruck entsprechend Ihrer Rechtsauffassungen zum MietenWoG Bln an.

1 MietenWoG Bln

1.4 Überhöhte Mieten ermitteln / Mieten kappen

Der Aufruf der **Auswahl [Überhöhte Mieten ermitteln / Mieten kappen]** öffnet den folgenden Dialog, über den eine Selektion nach Objekten, Vertragseinheiten und -typen möglich ist.

MietenWoG Bln - Überhöhte Mieten ermitteln

Ermitteln überhöhter Mieten für den MietenWoG Bln
Auswahl der Objekte bzw. Verträge für die Ermittlung der überhöhten Mieten.

Vertrag von/bis ZZ01MIET x / /
ZZ01MIET / /

Vertragstypen M

Nur aktuelle Verwaltungsobjekte

Kostenart für Anpassung MIETWOG

zum Intervall 12.2020

Unerledigte Termine bis zum Intervall berücksichtigen

Termine für die Absenkung erstellen

Grund Absenken, gemäß §5 MietenWoG Bln

Bemerkung MietenWoG Bln Absenken

Hinweise

* Es werden nur die Verwaltungsobjekte mit Berliner Anschriften ausgewertet.
* Es werden nur die aktuell vermietete Vertragseinheiten ausgewertet.

Ermitteln Abbrechen

Über die **Option [Unerledigte Termine bis zum Intervall berücksichtigen]** wird gesteuert, dass alle unerledigten Termine zu den Vertragskostenarten bis zum Ende des gewählten Intervall-Monates berücksichtigt werden. Die eigentliche Absenkung der überhöhten Mieten erfolgt über die **Option [Termine für die Absenkung erstellen]**, wobei der Grund automatisch vorgelegt und nicht änderbar ist. Im **Feld [Bemerkung]** lässt sich bei Bedarf eine zusätzliche individuelle Information zum Termin hinterlegen.

Über den **Button [Ermitteln]** werden alle aktuell vermieteten Vertragseinheiten ermittelt und es wird geprüft, ob die Mietobergrenze überschritten worden ist.

Überhöhte Mieten ermitteln / Mieten kappen 1

The screenshot shows the 'MietenWoG Bln - Überhöhte Mieten ermitteln' window. The title bar includes a help icon and a close button. The main content area has a header with a printer icon and the text 'Ermitteln überhöhter Mieten für den MietenWoG Bln' and 'Ermitteln der überhöhten Mieten zum 01.12.2020.'. Below this is a navigation bar with 'Überhöhte Mieten ermitteln', 'Miete reduzieren', and 'Ausführen / Drucken'. A table lists three contracts:

Vertrag-Nr.	Name	Fläche in m²	Miete	Miete / m²	Zulässige Miete / m²
M 10104.02	Herr Dieter Duerr	115,98	678,48	5,85	4,368
M 10205.01	Herrn und Frau Hasan Gürütyn	88,52	351,20	3,97	4,368
M 10206.01	Frauen Sarah Fruhauf	197,48	1131,56	5,73	4,368

At the bottom right, there are buttons for 'Weiter >' and 'Abbrechen'.

Positioniert man sich in der Unterebene auf eine Vertragseinheit, werden dazu detailliert die Ausstattungs- und Sondermerkmale sowie die Berechnung der Mietobergrenze zum gewähltem Intervall aufgeschlüsselt.

The screenshot shows the same software window, but with the contract 'M 10104.02' selected. The main content area displays 'Ausstattungs- und Sondermerkmale für den MietenWoG Bln'. It includes a warning: 'Für die Vertragseinheit liegt keine Stichtagsmiete zum 18.06.2019 vor.' and a list of features with checkboxes:

- Erstmalige Bezugsfertigkeit: 1918
- Ein- oder Zweifamilienhaus:
- Wohnlage: einfache Wohnlage
- Ausstattung:
 - Sammelheizung:
 - Bad:
- Sondermerkmale:
 - schwollenlos erreichbarer Aufzug:
 - Einbauküche:
 - hochwertige Sanitärausstattung:
 - hochwertiger Bodenbelag:
 - Energieverbrauchskennwert unter 120 kWh/(m²*a): (nicht gesetzt)

Below this, the 'Berechnete Mietobergrenze:' is shown:

- bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad = 3,92 € / m²
- Mietobergrenze = 3,92 € / m²**
- einfache Wohnlage (-0,28 €) = 3,64 € / m²
- Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = 4,368 € / m²**
- Netto-Kaltemiete / 01.12.2020 (NKM) = 5,85 € / m² (678,48 € / 115,98 m²)

A red error message at the bottom states: 'Die Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) von 4,368 € pro m² wurde überschritten.' Buttons for 'Weiter >' and 'Abbrechen' are at the bottom right.

Für den Fall, dass in einer Vertragseinheit im Bereich [MietenWoG Bln] eine [Härtefallregelung] hinterlegt worden ist,

1 MietenWoG Bln

MietenWoG Bln / Härtefallregelung



Härtefallregelung (Antrag zur Erhöhung der Miete)

Antrag gestellt am auf pro m²

Ablehnung erhalten

Zustimmung erhalten Änderung zum auf pro m²

Aktenzeichen

Bemerkung

Härtefallanträge für Vermieterinnen und Vermieter

Vermieterinnen und Vermieter können bei der IBB einen Antrag stellen, wenn die im MietenWoG als zulässige definierte Miete auf Dauer zu Verlusten oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde.

Falls Sie einen Antrag mehr 100 Wohnungen stellen möchten, wenden Sie sich bitte zunächst an unsere Mietendeckel-Hotline (Tel. 030 / 2125 – 3848, Mo-Fr 9:00 – 15:00)

<https://www.ibb.de/de/immobilienfoerderung/themen/mietendeckel/mietendeckel.html>

würde diese bei vorliegender Zustimmung der IBB auch in der Berechnung der Mietobergrenze berücksichtigt werden.

Ausstattungs- und Sondermerkmale für den MietenWoG Bln

Für die Vertragseinheit liegt keine Stichtagsmiete zum 18.06.2019 vor.

Erstmalige Bezugsfertigkeit **1918**

Ein- oder Zweifamilienhaus

Wohnlage **einfache Wohnlage**

Ausstattung:

Sammelheizung

Bad

Sondermerkmale:

schwellenlos erreichbarer Aufzug

Einbauküche

hochwertige Sanitärausstattung

hochwertiger Bodenbelag

Energieverbrauchskennwert unter 120 kWh/(m²*a) (nicht gesetzt)

Berechnete Mietobergrenze:

bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad = 3,92 € / m²

Mietobergrenze = 3,92 € / m²

einfache Wohnlage (-0,28 €) = 3,64 € / m²

genehmigte Härtefall-Mietobergrenze = 5,85 € / m²

Netto-Kaltmiete / 01.12.2020 (NKM) = 5,85 € / m² (678,48 € / 115,98 m²)

Die genehmigte Härtefall-Mietobergrenze von 5,85 € pro m² wurde nicht überschritten.

Im nächsten Reiter **[Miete reduzieren]** werden dann nur noch die Vertragseinheiten angeboten, bei denen eine überhöhte Miete vorliegt.

Überhöhte Mieten ermitteln / Mieten kappen 1

Vertrag-Nr.	Name	aktuelle Miete	neue Miete
M 10104.02	Herr Dieter Duerr	1.155,15 €	1.083,27 €
M 10206.01	Frauen Sarah Fruhauf	1.943,20 €	1.674,23 €

Eine detaillierte Aufschlüsselung der alten und neuen Vertragskostenarten kann direkt über die Auswahl der jeweiligen Vertragseinheit eingesehen werden.

Kostenart / Miete ab dem 01.12.2020	Kaltmiete / m² (alt)	Betrag (alt)	Kaltmiete / m²	Betrag
HZ (Heizkosten)		320,10 €		320,10 €
NKM (Nettokaltmiete)	5,85 €	678,48 €	5,85 €	678,48 €
BK (Betriebskosten)		156,57 €		256,57 €
MIETWOG (MietenWoG Bln Kostenart)			-1,48 €	-171,88 €
		1.155,15 €		1.083,27 €

Termin für die Absenkung der Miete

Kostenart: MIETWOG (MietenWoG Bln Kostenart)
Ausführung zum: 01.12.2020
Typ: K - Kostenartenanpassung
Ausführung: -171,88
Grund: Absenken, gemäß §5 MietenWoG Bln
Bemerkung: MietenWoG Bln Absenken

Über den **Button [Weiter]** öffnet sich der Druckbereich über den die Anschreiben, die Liste und ggf. eine Excel-Arbeitsmappe erstellt werden können.

1 MietenWoG Bln

MietenWoG Bln - Überhöhte Mieten ermitteln

Ermitteln überhöhter Mieten für den MietenWoG Bln
Drucken der Anschreiben und Liste.

Überhöhte Mieten ermitteln | Miete reduzieren | **Ausführen / Drucken**

Auswahl

Anschreiben drucken

Anschreiben ▾ Txt\MietenWoG - Kappungsschreiben (GFAD-Muster) ▾

Datum ▾ 14.10.2020 ▾

Berechnung der Kappungsgrenze ausgeben

Liste drucken

Liste ▾ Lst\MietenWoG - Kappungsliste ▾

Daten in einer Excel-Arbeitsmappe speichern

Dateiname 🗑️

Nach der Erstellung die Excel-Arbeitsmappe öffnen

Testdruck ▾

< Zurück | **Ausführen** | Abbrechen

Im TXT-Verzeichnis Ihres Verzeichnisses mit den gemeinsamen Dateien der haussoft wurde ein entsprechendes **Musteranschreiben [MietenWoG - Kappungsschreiben (GFAD-Muster)]** eingefügt. Bitte passen Sie diese vor dem Ausdruck entsprechend Ihrer Rechtsauffassungen zum MietenWoG Bln an.

Es werden bei den Mietern, wo die überhöhte Miete abgesenkt werden muss, die folgenden Anschreiben zur Mitteilung der vorgenommenen Absenkung erstellt.

GFAD Softwarehaus GmbH
Huttenstraße 34 - 35
10553 Berlin



GFAD Softwarehaus GmbH - Huttenstraße 34 - 35 - 10553 Berlin

Herrn
Dieter Duerr

Huttenstraße 34 - 35
10553 Berlin

Absenken nach §5 MietenWoG Bln	
Vertragsnummer:	ZZ01MIET M/10104.02
Datum:	15.10.2020
Bearbeiter:	Sebastian Stieber
Telefon:	+49 (030) 269111333
Email:	sfr@gfad.de

Sehr geehrter Herr Duerr,

am 23.02.2020 ist das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in Kraft getreten. Neun Monate nach dem Inkrafttreten des Gesetzes wird am 23. November 2020 das Verbot überhöhter Mieten wirksam.

Ihre aktuelle Nettokaltmiete liegt monatlich bei **678,48 €**.
Ab dem 01.12.2020 beträgt Ihre Nettokaltmiete monatlich **506,60 €**.

Daher reduziert sich die von Ihnen zu zahlende Nettokaltmiete ab dem 01.12.2020 auf **506,60 €**. Dies bedeutet keinen Verzicht auf die vereinbarte Mieterhöhung. Vielmehr wird der Erhöhungsbetrag zunächst nur nicht gefordert. Die Gesamtmiete errechnet sich ab diesem Zeitpunkt wie folgt:

Kostenart	aktueller Betrag	neuer Betrag
Hz (Heizkosten)	320,10 €	320,10 €
NKM (Nettokaltmiete)	678,48 €	578,48 €
BK (Betriebskosten)	156,57 €	256,57 €
MIETWOG (MietenWoG Bln Kostenart)	0,00 €	-171,88 €
Gesamtmiete	1.155,15 €	1.083,27 €

Wir werden daher ab dem 01.12.2020 nur noch eine Miete in Höhe von 1083,27 € von Ihrem Konto einziehen. Für diesen Fall behält sich Ihr Vermieter ausdrücklich die Nachforderung des ggf. von Ihnen nicht gezahlten Betrages und zukünftig vollständige Zahlung insbesondere für den Fall vor, dass sich die Verfassungswidrigkeit oder sonstige Nichtigkeit des MietenWoG Bln erweisen sollte, das MietenWoG Bln endet oder in sonstiger Weise außer Kraft tritt.

Daher empfehlen wir Ihnen die Reduzierungsbeträge zu sparen bis eine Entscheidung der Gerichte vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Sebastian Stieber
GFAD Softwarehaus GmbH

Anlagen
Mientabelle gemäß § 6 MietenWoG Bln
Berechnung der Mietober-/ Kappungsgrenze

Telefon +49 (030) 269111333
Telefax +49 (030) 269111299

E-Mail supportnet@gfad.de
Webseite www.gfad.de

Deutsche Bank AG
BLZ 100 700 00 / Kto.Nr. 1234567890

Wurde für den Druck der Anschreiben zusätzlich die **Checkbox [Berechnung der Kappungsgrenze ausgeben]** aktiviert, dann wird eine weitere Seite mit den **Anlagen [Mientabelle gemäß §6 MietenWoG Bln]** und **[Berechnung der Mietober-/ Kappungsgrenze]** generiert.

Anlagen

Mietentabelle gemäß § 6 MietenWoG Bln

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro m ²
1	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,46 EUR
5	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 EUR
3	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 EUR
2	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	6,00 EUR
4	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 EUR
6	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 EUR
7	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 EUR
8	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 EUR
9	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 EUR
10	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 EUR
11	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 EUR
12	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 EUR

Berechnung der Mietober-/ Kappungsgrenze

Berechnung d. Mietobergrenze	Betrag pro m ²
bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad =	3,920 €
zulässige Mietobergrenze =	3,920 €
einfache Wohnlage (-0,26 €) =	3,640 €
Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) =	4,368 €
Netto-Kaltmiete (NKM) am 01.12.2020 =	5,850 €

In der Übersichtsliste werden alle Vertragseinheiten, bei denen eine überhöhte Miete abgesenkt werden musste, mit den dazugehörigen Informationen dargestellt.

Überhöhte Mieten ermitteln / Mieten kappen 1

STAMMDATEN				Seite: 1	
MietenWoG abgeseckte / überhöhte Mieten				Druck: 15.10.2020 / 14:59 Uhr Sebastian Stieber	
ZZ01MIET Huttenstraße 34-35/ Neues Ufer 26, Gemischt genutztes Mietobjekt					
M/10104.02	Dieter Duerr, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin			Betrag	Betrag / m²
Wohnfläche	115,98 m ²				
		jetzige Miete	678,48 €	5,85 €	
		Miete zum 01.12.2020	506,60 €	4,37 €	
		Differenz	171,88 €	1,48 €	
Berechnung d. Mietobergrenze				Betrag / m²	
		bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad =	3,920 €		
		zulässige Mietobergrenze =	3,920 €		
		einfache Wohnlage (-0,28 €) =	3,640 €		
		Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) =	4,368 €		
		Netto-Kaltmiete (NKM) am 01.12.2020 =	5,850 €		
		Bestandteil d. Kaltmiete	aktueller Betrag	neuer Betrag	
	HZ (Heizkosten)	N	320,10 €	320,10 €	
	NKM (Nettokaltmiete)	J	678,48 €	678,48 €	
	BK (Betriebskosten)	N	156,57 €	256,57 €	
	MIETWOG (MietenWoG Bln Kostenart)	J	0,00 €	-171,88 €	
Termine für die Kappung / Absenkung					
		01.12.2020 MIETWOG K - MietenWoG Bln Absenken	-171,88 €		
M/10206.01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin					
M/10206.01	Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin			Betrag	Betrag / m²
Wohnfläche	197,48 m ²				
		jetzige Miete	1131,56 €	5,73 €	
		Miete zum 01.12.2020	862,59 €	4,37 €	
		Differenz	268,97 €	1,36 €	
Berechnung d. Mietobergrenze				Betrag / m²	
		bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad =	3,920 €		
		zulässige Mietobergrenze =	3,920 €		
		einfache Wohnlage (-0,28 €) =	3,640 €		
		Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) =	4,368 €		
		Netto-Kaltmiete (NKM) am 01.12.2020 =	5,730 €		
		Bestandteil d. Kaltmiete	aktueller Betrag	neuer Betrag	
	HZ (Heizkosten)	N	545,04 €	545,04 €	
	NKM (Nettokaltmiete)	J	1.131,56 €	1.131,56 €	
	BK (Betriebskosten)	N	266,60 €	266,60 €	
	MIETWOG (MietenWoG Bln Kostenart)	J	0,00 €	-268,97 €	
Termine für die Kappung / Absenkung					
		01.12.2020 MIETWOG K - MietenWoG Bln Absenken	-268,97 €		
ZZ01MIET					

Benötigt der Hauseigentümer eine Excel-Arbeitsmappe zu den vorgenommenen Absenkungen der überhöhten Mieten pro Objekt, dann kann über das Aktivieren der **Option [Daten in einer Excelmappe speichern]** eine Datei erstellt und optional über die **Checkbox [Nach der Erstellung der Excel-Arbeitsmappe öffnen]** im Anschluss sofort geöffnet werden.

Objekt	Vertragstyp	Vertragsnr.	Name	Namez	Straße	Ort	Lastschrift	Wohnfläche	NKM in € (alt)	NKM in € (neu)	Differenz in €	NKM in €/m ² (alt)	NKM in €/m ² (neu)	Differenz in €/m ²
ZZ01MIET	M	10104.02	Dieter Duerr		Huttenstraße 34 - 35	10553 Berlin	J	115,98	678,48	506,6	171,88	5,85	4,37	1,48
ZZ01MIET	M	10206.01	Sarah Fruhauf	Daniela Schmitt	Huttenstraße 34 - 35	10553 Berlin	J	197,48	1131,56	862,59	268,97	5,73	4,37	1,36
								313,46	1810,04	1369,19	440,85	11,58	8,74	2,84

1 MietenWoG Bln

1.5 Rückabwicklung / Anschreiben drucken

! Zur Sicherheit sollte eine Datensicherung vor der Rückabwicklung der betroffenen Datenbanken durchgeführt werden.

Der Aufruf der **Auswahl [Rückabwicklung / Rückforderung]** öffnet den folgenden Dialog, über den eine Selektion nach dem Objekteigentümer, den Objekten, den Vertragstypen und -einheiten möglich ist.

MietenWoG Bln - Rückabwicklung

Rückabwicklung für den MietenWoG Bln
Auswahl der Objekte bzw. Verträge für die Rückabwicklung.

Objekteigentümer [Dropdown]

Vertrag von/bis ZZ01MIET / [Date] / ZZ01MIET / [Date]

Vertragstypen [Text]

Nur aktuelle Verwaltungsobjekte
 Nur aktuelle Vertragseinheiten

MietenWoG-Kostenart MIETWOG

Sollstellungsintervall 05.2021

Sonstige unerledigte Termine bis zum Sollstellungsintervall berücksichtigen
 Termine für die Rückabwicklung der Kostenart "MIETWOG" erstellen

Grund Rückabwicklung, gemäß Urteil BVerfG

Bemerkung MietenWoG Bln Rückabwicklung

Zukünftige, unerledigte Termine für die Kostenart "MIETWOG"
 auf erledigt setzen löschen

Hinweise
* Es werden nur die Vertragseinheiten mit einer Kostenart "MIETWOG" ausgewertet.

Ermitteln Abbrechen

Über die **Option [Sonstige unerledigte Termine bis zum Sollstellungsintervall berücksichtigen]** wird gesteuert, dass alle unerledigten Termine zu der MietenWoG-Kostenarten bis zum gewählten Sollstellungsintervall berücksichtigt werden.

Einen Ausgleichstermin für die Rückabwicklung für die MietenWoG-Kostenart kann über die **Option [Termine für die Rückabwicklung der Kostenart "MIETWOG" erstellen]** automatisiert erstellt werden. Das dazugehörige Bemerkungsfeld kann frei verwendet werden. Der Grund ist fest definiert, damit diese Termine sich eindeutig identifizieren lassen.

Zusätzlich ist es über die **Option [Zukünftige, unerledigte Termine für die Kostenart "MIETWOG"]** möglich noch offene Termin entweder auf erledigt zu setzen oder gänzlich zu löschen.

Über den **Button [Ermitteln]** werden alle zur Selektion passenden Vertragseinheiten ermittelt.

Im ersten Schritt werden im **Reiter [Berechnung]** alle zur Selektion ermittelten Vertragseinheiten gruppiert nach Objekten mit den Rückforderungsberechnung dargestellt.

M 10206.01 | Frau Sarah Frühauf

Vertragsbeginn 15.10.2000
 Vertragsende
 Stichtagsmiete 0,00 €
 Kaltmiete (aktuell) 861,81 € MietenWoG Kostenart -269,75 €
 Kaltmiete ab 01.05.2021 1.131,56 €

Nachzahlungsbeträge

Intervall	Kaltmiete (real)	Kaltmiete (abgesenkt)	Nachzahlung	Nachzahlung (gebucht)
Dezember 2020	1.131,56 €	861,81 €	269,75 €	269,75 €
Januar 2021	1.131,56 €	861,81 €	269,75 €	269,75 €
Februar 2021	1.131,56 €	861,81 €	269,75 €	269,75 €
März 2021	1.131,56 €	861,81 €	269,75 €	269,75 €
April 2021	1.131,56 €	861,81 €	269,75 €	269,75 €

Stornierung von zukünftigen unerledigten Terminen

Datum	Typ	Aktion	Wert	Einheit	Bemerkung
01.01.2022	S	-	20,00 €		Staffelmieterrhöhung, gemäß Mietvertrag

Buttons: Weiter > Abbrechen

Positioniert man sich in der Unterebene auf eine Vertragseinheit, werden dazu detailliert die durch den MietenWoG abgesenkte Kaltmiete, die reale Kaltmiete und die Differenz, also den Nachzahlungsbetrag pro Monat ermittelt aus den Terminen und den gebuchten Nachzahlungsbetrag dargestellt.

Im unteren Bereich werden zukünftige unerledigte Termine aufgelistet, die je nach gewählter Option entweder als erledigt gekennzeichnet und gelöscht werden. Über den Bearbeitungsstift können Sie die ausgewählte Vertragseinheit oder Objekt zur Bearbeitung im gewohnten Stammdaten-Assistenten öffnen, ohne den Dialog verlassen zu müssen.

1 MietenWoG Bln

Im Zuge der Berechnung der Rückabwicklung werden die Differenzen zwischen realer Kaltmiete und abgesenkter Kaltmiete einmal resultierend aus den erstellten Termine für die Kostenart **MIETWOG** und einmal aus den entsprechenden Unterkonten aus der Buchhaltung auf Gleichheit geprüft.

In der Spalte **Nachzahlung** wird der Differenzbetrag zwischen realer Kaltmiete und abgesenkter Kaltmiete aus den in den Stammdaten hinterlegten Terminen und in der Spalte **Nachzahlung (gebucht)** das zum Intervall zugehörige Unterkonto aus der Buchhaltung dargestellt.

MietenWoG Bln - Rückabwicklung

Rückabwicklung für den MietenWoG Bln
Übersicht der berechneten Rückabwicklungen zum 01.05.2021.

Berechnung | Nachzahlungen | Forderungsverzicht | Datenübersicht | Ausführen / Drucken

M 001.01 | Herr und Frau Mario Lenske

Vertragsbeginn 01.05.2010
Vertragsende
Stichtagsmiete 750,00 €
Kaltmiete (aktuell) 720,00 € MietenWoG Kostenart -60,00 €
Kaltmiete ab 01.05.2021 780,00 €

Nachzahlungsbeträge

Intervall	Kaltmiete (real)	Kaltmiete (abgesenkt)	Nachzahlung	Nachzahlung (gebucht)
März 2020	780,00 €	720,00 €	60,00 €	60,00 €
April 2020	780,00 €	720,00 €	60,00 €	0,00 €
Mai 2020	780,00 €	720,00 €	60,00 €	0,00 €
Juni 2020	780,00 €	720,00 €	60,00 €	0,00 €

Stornierung von zukünftigen unerledigten Terminen

Datum	Typ	Aktion	Wert	Einheit	Bemerkung
01.03.2022	S	-	30,00 €		MietenWoG Bln Korrektur ...
01.03.2023	S	-	30,00 €		MietenWoG Bln Korrektur ...
01.03.2024	S	-	30,00 €		MietenWoG Bln Korrektur ...

Weiter > Abbrechen

Gibt es eine Differenz zwischen der Spalte **Nachzahlung** und der Spalte **Nachzahlung (gebucht)** wird mit einem Warnkennzeichen darauf hingewiesen. In diesem Fall sollten sowohl die hinterlegten Termine in den Stammdaten sowie die Unterkonten in der Buchhaltung in den entsprechenden Intervallen geprüft werden.

Für die weitere Erstellung der Nachzahlungsbuchungen werden immer die Werte aus der Spalte **Nachzahlung** herangezogen. Die Spalte **Nachzahlung (gebucht)** dient nur der Kontrolle und Plausibilisierung.

Im **Reiter [Nachzahlungen]** können Sie Einstellungen zur Nachzahlungsbuchung treffen. Diese Buchung bildet als Forderung gegenüber des Mieters die Summe der monatlichen Differenz zwischen der abgesenkten und der realen Kaltmiete ab.

MietenWoG Bln - Rückabwicklung

Rückabwicklung für den MietenWoG Bln
Sollen Buchungen für die Nachzahlungen erstellt werden?

Berechnung **Nachzahlungen** Forderungsverzicht Datenübersicht Ausführen / Drucken

Nachzahlungsbetrag 1.348,75 €

Nachzahlungen buchen

Valuta 30.04.2021

Gegenkonto Automatisch, aus den Sollstellungseinstellungen

Unterkonto MIETWOG

Unterkontointervall 05.2021 Automatisch, jedes Intervall

Buchungstext MietenWoG Bln / Rückforderung

Nachz. #VON bis #BIS

#HAUS #MIETER

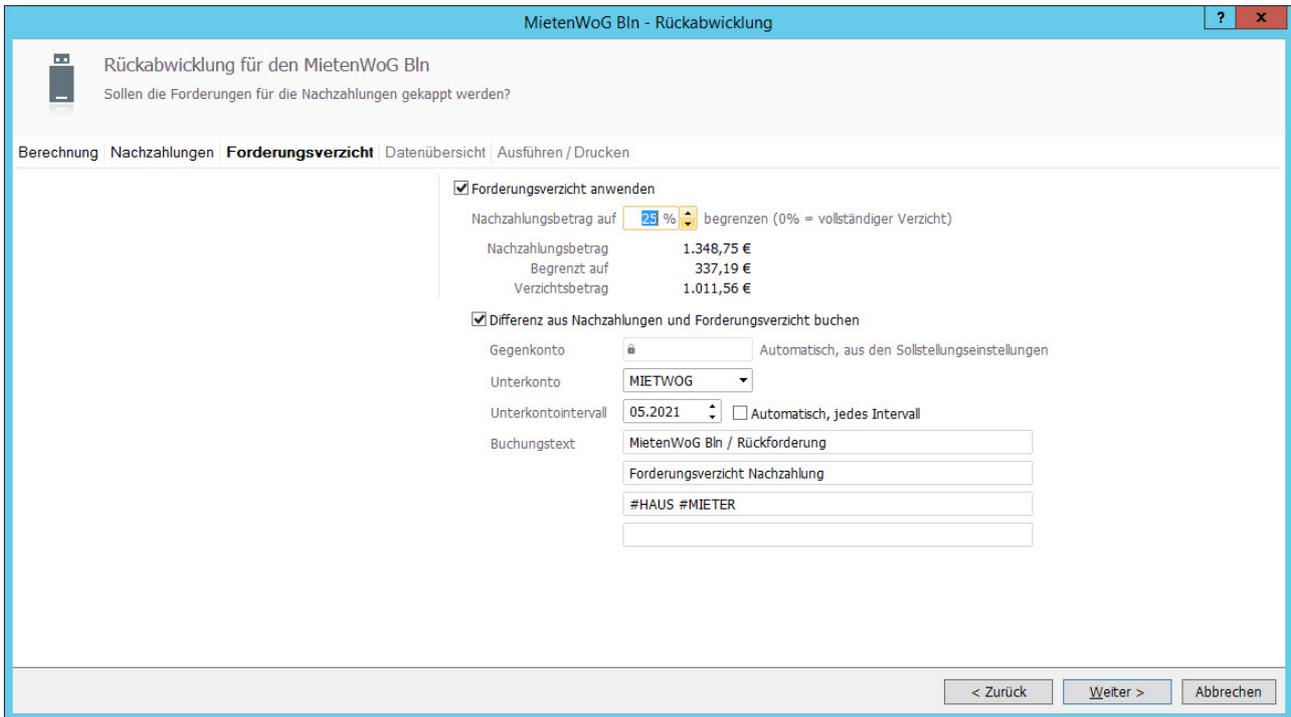
< Zurück Weiter > Abbrechen

Mit den dargestellten Optionen können Sie die einzelnen Buchungsdaten nach Ihren Wünschen anpassen. Es stehen beim Buchungstext folgende #-Variablen #VON, #BIS, #HAUS, #MIETER zur Verfügung:

Wurde in den Einstellungen eines Objektes zur Sollstellung die **Option [Erlöse buchen]** aktiviert, wird automatisch die Summe der Nachzahlungsbeträge auf das in der **Objektkostenart MIETWOG** hinterlegte Erlös-konto gebucht.

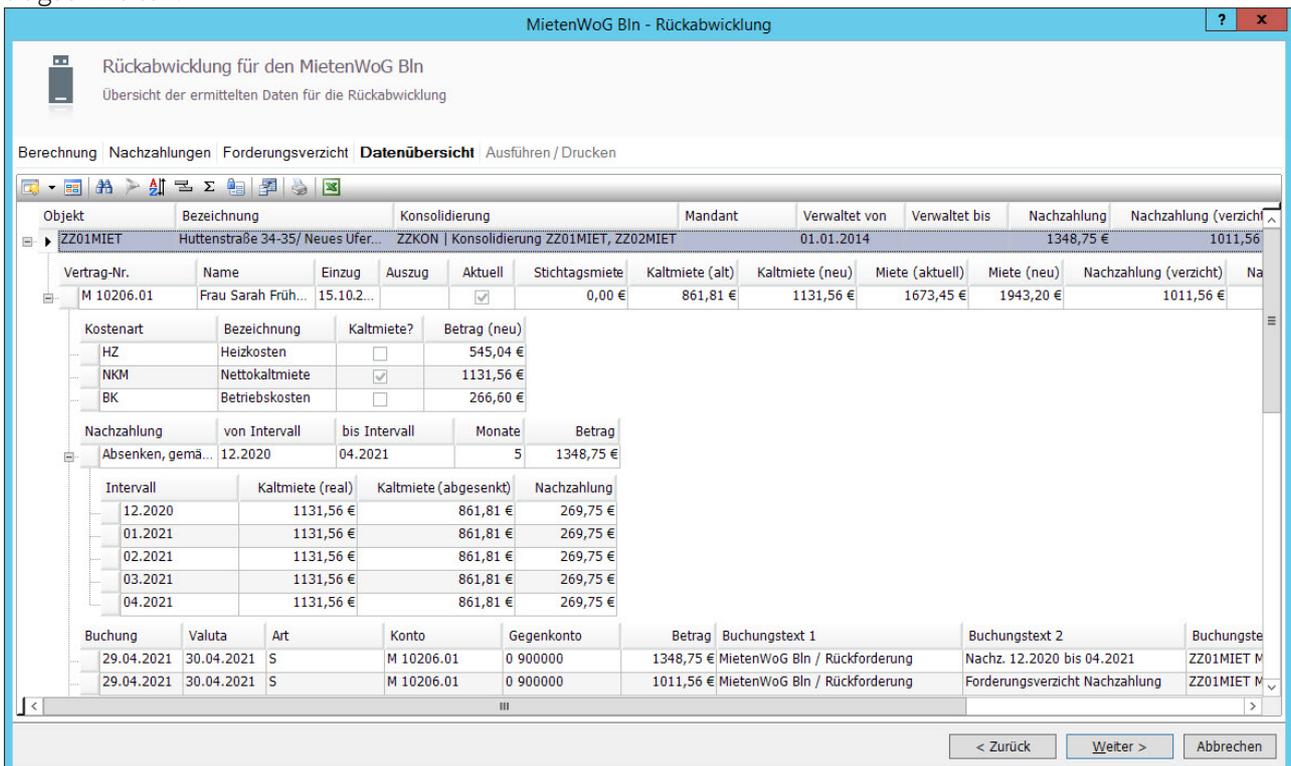
1 MietenWoG Bln

Im nächsten **Reiter [Forderungsverzicht]** haben Sie die Möglichkeit über die **Option [Forderungsverzicht anwenden]** jeden Mieter der Selektion einen prozentualen Anteil des gesamten Nachzahlungsbetrages zu erlassen.



Sofern Sie dies gewünscht ist, können Sie zusätzlich diesen Forderungsverzicht in Form einer Soll-Storno-Buchung automatisch durch das Modul buchen lassen. Auch hier haben Sie Möglichkeit die einzelnen Buchungsdaten entsprechend anzupassen.

Über den **Button [Weiter]** öffnet sich im nächsten **Reiter [Datenübersicht]** eine Übersicht aller Bestandsdaten sowie der vorzunehmenden Buchungen inklusive Unterkonten der jeweiligen Objekte und dazugehörige Vertragseinheiten.



Über das **[+]-Symbol** können Sie den weitere Details zu dem Datensatz öffnen.

Im letzten **Reiter [Ausführen / Drucken]** können Sie ein Mieteranschreiben, eine Übersichtliste und auf Wunsch auch eine Excel-Arbeitsmappe erstellen.

MietenWoG Bln - Rückabwicklung

Rückabwicklung für den MietenWoG Bln
Ausführen der Rückabwicklung, Drucken von Mieteranschreiben und der Übersichtliste.

Berechnung | Nachzahlungen | Forderungsverzicht | Datenübersicht | **Ausführen / Drucken**

Auswahl

Anschreiben drucken

Anschreiben Lst\MietenWoG - Rückforderungsschreiben

Datum 29.04.2021

Nachzahlungen Intervalle ausgeben
 Ratenzahlungsangebot ausgeben
wenn Nachzahlungsbetrag größer als 50 % der Gesamtmiete ist

Liste drucken

Liste Lst\MietenWoG - Rückforderungsliste

Daten in einer Excel-Arbeitsmappe speichern

Dateiname MietenWoG - Rückforderungsliste.xlsx

Nach der Erstellung die Excel-Arbeitsmappe öffnen

Testdruck < Zurück **Ausführen** Abbrechen

Für den Ausdruck der Nachzahlungsbeträge besteht über die **Druckoption [Intervalle ausgeben]** die Möglichkeit eine detaillierte Zusammensetzung des Nachzahlungsbetrages auf Intervall-Basis im Anschreiben mit anzudrucken.

Wird der Ausdruck eines Ratenzahlungsangebotes gewünscht, dann kann dass über die **Option [Ratenzahlungsangebot ausgeben]** in Abhängigkeit von der Höhe des Nachzahlungsbetrages in Relation zur Gesamtmiete realisiert werden.

Es besteht hier auch die Möglichkeit vor der Ausführung entsprechende Testdrucke zu erstellen, um vorab die Anschreiben und Listen zu prüfen.

Im TXT-Verzeichnis Ihres Verzeichnisses mit den gemeinsamen Dateien der haussoft wurde ein entsprechendes **Musteranschreiben [MietenWoG - Rückforderungsschreiben (GFAD-Muster).mwogabw]** eingefügt. Bitte passen Sie diese vor dem Ausdruck entsprechend Ihrer Rechtsauffassungen an.

1 MietenWoG Bln

1.6 Weitere wichtige Neuerungen

Im Rahmen der Umsetzung der gesetzlichen Änderungen zum MietenWoG Bln mussten auch einige bereits vorhandene Funktionen erweitert werden.

1.6.1 Bei den Terminen und der Sollstellung

Die Terminerfassung bei allen Erhöhungsterminen vom Typ **§ (§558 BGB Erhöhung)** wurde um eine **Option [Zugestimmt]** und ein Datumsfeld für die Hinterlegung des Datums der Zustimmung erweitert.

Neuer Termin

Kostenart NKM Nettokaltniete

Anpassung zum 01.03.2020

Typ § 558 BGB Erhöhung

Aktion + 30,00 Kostenart erhöhen

Nachz. von/bis

Bemerkung §558c BGB Mieterhöhung

Zugestimmt am 15.01.2020

Termin erledigt

Speichern Abbrechen

Zukünftig wird vor der Erstellung der Sollstellungsbuchungen geprüft, ob es Mieterhöhungstermine gibt, bei denen noch keine Zustimmung eingetragen worden ist.

Termine ohne Zustimmung

Für die unten angegebenen Mieterhöhungstermine nach §558c BGB ist jeweils noch keine Zustimmung erfolgt. Diese werden bei der Sollstellung nicht ausgeführt.

Haus	Wf...	WohnNr	Kostenart	Aktion	Wert
ZZ09MIET	M	005.01	NKM	+	30.00

Meldung nicht nochmal ausgeben

Weiter

Sollstellung abbrechen

Drucken

Drucker Einstellungen

1.6.2 Bei der Erstellung von Lastschriften

Die Lastschrifterstellungsroutine wurde entsprechend um die **Option [prüfen MietenWoG ob aktuelle Miete größer Stichtagsmiete]** erweitert.

The screenshot shows the 'Lastschriften' (Direct Debits) configuration window. The 'Lastschrift zum' field is set to '01.03.2020'. The 'prüfen MietenWoG ob aktuelle Miete größer Stichtagsmiete' option is checked and highlighted with a blue box. The 'Soll / Offen' section is set to 'Sollstellung / Wohnungskostenarten'. The 'Saldodatum' is set to '26.02.2020'. The 'UE-Kennzeichen' field is empty. The 'Buchungstexte' field contains 'LEV /id. Monat' and '#HAUS #MIETER'. The 'Liste drucken' and 'Seitenvorschub nach jedem Haus' options are unchecked.

Wird diese Option aktiviert, dann wird nur bei den Vertragseinheiten, die dem Gesetz MietenWoG Bln unterliegen, eine Prüfung ausgeführt, ob die aktuelle Netto- oder Bruttokaltmiete größer als die berechnete Stichtags-Netto- oder Bruttokaltmiete ist.

Ist das der Fall, dann werden für diese Vertragseinheiten keine Lastschrifteinzüge erstellt!

1.6.3 Bei den Mieterhöhungsmöglichkeiten

Bei der Erfassung einer Staffelmietvereinbarung/ -erhöhung nach §557a BGB, der Durchführung einer Indexmieterhöhung nach §557b BGB oder der Mieterhöhung nach Mietspiegel (§558c BGB) werden zukünftig, bei den Vertragseinheiten die dem MietenWoG Bln unterliegen, zusätzlich zu den Erhöhungsterminen die jeweiligen Inverstermine zur Kostenart MIETWOG erstellt.

Stichwortverzeichnis

A

Abteilung Objekte.....	
MietenWoG Bln.....	6, 8, 13, 14
Schnellerfassung.....	5, 20
Strukturdatenkataloge.....	5, 16
Vertragseinheit.....	5, 8, 13
Verwaltungsobjekt.....	5, 6

B

Buchhaltung.....	
Sollstellung.....	46

M

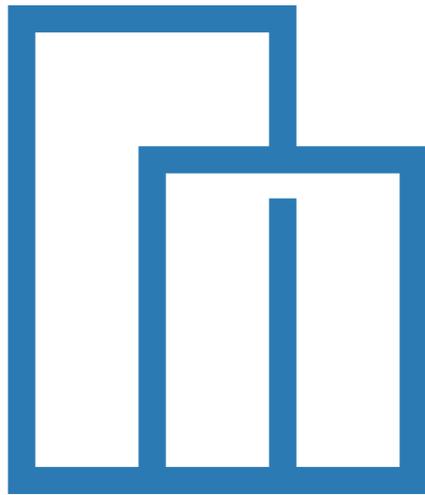
Mieterhöhung §558 BGB.....	
Termine.....	46
Mieterhöhungen.....	
Indexmieten (§557b BGB).....	47
Mietspiegel (§558c BGB).....	47

V

VERARBEITEN/AUSWERTEN.....	
Informationsschreiben drucken.....	29
Mieten kappen.....	32
MietenWoG Bln.....	22, 29, 32, 40
Rückabwicklung.....	40
Stichtagsmiete berechnen.....	22
Überhöhte Mieten ermitteln.....	32
Vertragseinheit.....	
Neuanlage.....	14
Staffelmiete.....	47
Termine.....	46

Z

Zahlungsverkehr.....	
Lastschriften.....	46, 47



haussoft

Immobilien professionell verwalten