

haussoft MietenWoG Bln

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

© 2020 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: Oktober 2020

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 Modernisisierung	13
1.1.2.2 Neuvermietung	
1.1.3 Neue Strukturdatenkataloge	
1.1.4 Schnellerfassung zum MietenWoG	20
1.2 Stichtagsmieten berechnen / Mieten einfrieren	
1.3 Berechnen / Informationsschreiben drucken	29
1.4 Überhöhte Mieten ermitteln / Mieten kappen	
1.5 Weitere wichtige Neuerungen	
1.5.1 Bei den Terminen und der Sollstellung	40
1.5.2 Bei der Erstellung von Lastschriften	41
1.5.3 Bei den Mieterhöhungensmöglichkeiten	41

Kapitel

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.

	Verwaltungsobjekt (Musterobjekt) (Musterobjekt)	X
ZZ01MIET - Wohn- Huttenstraße 34-35/ Neu	bzw. Geschäftsobjekt es Ufer 26, Gemischt genutztes Mietobjekt	🖶 Stammblatt
Verwaltungsobjekt ZZ01MIET	MietenWoG Bln Das Verwaltungsobjekt ist vom MietenWoG Bln ausgenommen, da die Finanzierungsart "preisgebunden" ist.	
🖻 🖿 Dokumentenablage		đ

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

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.

N	/erwaltungsobjekt (M	usterobjekt) (Musterobjekt) (Musterobjekt)	X
ZZ01MIET - Wohn- Huttenstraße 34-35/ Neue	bzw. Geschäftsobje es Ufer 26, Gemischt ger	kt nutztes Mietobjekt	ां Stammblatt
 Verwaltungsobjekt Z201MIET Anschriften Personenzuordnungen Hauseigentümer Verwalter Hausmeister Bankverbindungen DE94100700001234567890, × DE67100700001234567891, D Mandatsverwaltung für Lastschrift DE992Z29999999988, Herr W Kontbauszugsregeh Notiz MietenWoG Bln Kostenarten 13 Verteiler 14 Infos Parameter Z/43 	Verwaltungsobjel Bezeichnung Wohn- oder Pflegeber Verwaltung von/bis SteuerIdentNr Baujahr Finanzierungsart Portfolio Portfolio Konsolidierung Wirtschaftseinheit Kopfdatei	kt Huttenstraße 34-35/ Neues Ufer 26 Gemischt genutztes Mietobjekt 01.01.2013 • • DE999999991 1918 • Wohnlage Einfach • freifinanziert 1 (GFAD Systemhaus AG) GO (GOLD) ZZKON (Konsolidierung ZZ01MIET, ZZ02MIET) W (WE_West)	•
		[B 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.

	Verwaltungsobjekt (Musterobjekt)	×
ZZ01MIET - Wohn- bzv Huttenstraße 34-35/ Neues U	N. Geschäftsobjekt fer 26, Gemischt genutztes Mietobjekt	盲 Stammblatt
Verwaltungsobjekt Z201MIET ■ Anschriften 2 Personenzuordnungen ■ Hauseigentümer 1 ■ Verwalter 1 ■ Hauseigentümer 1 ■ Hausmeister 1 ■ Hausmeister 1 ■ DE94100700001234567891, De Mandatsverwaltung für Lastschriften ■ DE992Z2999999998, Herr W Kontoauszugsregeln 1 Notiz • MietenWoG Bh ✓ Kostenarten 15 Verteiler 14 Infos 4 ✓ Parameter 2/43	MietenWoG Bln Erstmalige Bezugsfertigkeit i 1918 Wohnlage Ein- oder Zweifamilienhaus Energieverbrauchskennwert i 118,10 kWh/(m²*a) i Energiebedarf dezentrale Warmwasserversorgung befreit nicht vorhanden	Ľ
	Sp Sp	eichern Abbrechen

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 Warmwasserversor-gung** 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.

1.1.2 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.

	Einstellunger	l .	X
Objekte Einstellu Festlegen der Einstell	INGEN ungen für die Abteilung Objekte		🏖 Standardeinstellungen für alle Benutzer
Allgemein Baumansicht Erfassung / Bearbeitung Image: Konvertierung Absetzbarer Vorsteueranteil Nummernkreis Historie Reparaturen VBL Planelement Budget Kautionseinstellungen Image: Grundeinstellung Objekthierarchie	MietenWoG Bln Unterschriftsdatum des Mieters bei der Neuvermietung berücksichtigen		
-			
			Speicnern Abbrechen

Der Bereich Wohnungsdaten wurde um die Erfassungsmöglichkeit **[abw. Baujahr]** und einer **[abw. Finan-zierungsart]** 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.

Neuerungen in den Stammdaten 1

	Vertragseinheit (Mustervertrag)	X
ZZ01MIET M/10104.01 Huttenstraße 34 - 35, 10553 E	- Wohnen (Etagenwohnung) ^{erlin}	🖶 Stammblatt 🗌 Leerstand
Vertragseinheit Z201MIET M/10104.01 Vertragsdaten Vertragsdaten Vertragsdottionen Mietsicherheiten Personenzuordnungen Mieter 2 Bankverbindung ✓ Mandatsverwaltung für Lastschriften Anschrift für Kompatibilitätsdruck Notiz ✓ Kostenarten 3 Mieten/Woß Blh Infexmieterhöhung Termine 16 Indexmieterhöhung Staffelmiete ✓ Verteiler 4 Reparaturaufträge 2 Einstellungen für Kleinreparaturen ✓ Infos 2 Kontoauszugsregeln = Buchungen 31	Vertragseinheit Objektart È Etagenwohnung • Lage der Einheit 1.Obergeschoß rechts Anschrift im Objekt Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin • Baujahr 1918 ¢ Finanzierungsart Ì frefinanziert • È Wohnlage Einfach • Trägerwohnung	
		Bpeichern 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

	Vertrags	einheit (Mustervertrag)
ZZ01MIET M/10104.0 Huttenstraße 34 - 35, 10553)1 - Wohnen (Etagenwohnu ^{3 Berlin}	ng) "= Stammblatt _ Leerstand
► Vertragseinheit ZZ01MIET M/10104.01 Vertragsdaten Vertragsdaten Vertragsdaten Vertragskonditionen Mietsicherheiten Personenzuordnungen • Mieter 2 Bankverbindung • Mandatsverwaltung für Lastschri Anschrift für Kompatibilitätsdruck Notiz • Kostenarten 3 ImieterWoG Bin • Termine für Kostenartenanp 16 Indexmieterhöhung • Staffelmiete • Verteiler 4 Reparaturaufträge 2 Einstellungen für Kleinreparat • Infos 2 Kontoauszugsregeln • Buchungen 31	MietenWoG Bln Stichtagsmiete zum 18.06.2019 Energieverbrauchskennwert Ausstattung Sondermerkmale	 T78,49 € \$ 118,10 kWh/(m^{2*}a) \$ energiebedarf dezentrale Warmwasserversorgung befreit nicht vorhanden Sammelheizung Bad schwellenlos erreichbarer Aufzug Einbauküche hochwertige Sanitärausstattung hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
Dokumentenablage		Speichern 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 (Musterve	ertrag)	x
ZZ01MIET M/10104. Huttenstraße 34 - 35, 1055	01 - Wohnen (Etagenwohnung) ^{3 Berlin}		🖶 Stammblatt 🗌 Leerstand
	MietenWoG Bln	sine Zuschläne:	
Vertragsdaten Vertragskonditionen	Stichtagsmiete zum 18.06.2019	662,81 €	
Mietsicherheiten Personenzuordnungen	Erstmalige Bezugsfertigkeit Ein- oder Zweifamilienhaus Wohnlage	1918 einfache Wohnlage	
 Bankverbindung ✓ Mandatsverwaltung für Lastschri 	Ausstattung: Sammelheizung Bad	V V	
Anschrift für Kompatibilitätsdruck Notiz 🗸	Sondermerkmale: schwellenlos erreichbarer Aufzug		
Kostenarten 4	Einbauküche hochwertige Sanitärausstattung hochwertiger Bodenbelag		
Termine für Kostenartenanp 16 Indexmieterhöhung = Staffalmiete	Energieverbrauchskennwert unter 120 kWh/(m²*a) Berechnete Mietobergrenze:	✓ Aktueller Wert: 118,1 kWh/(m ² *a)	
Verteiler 4 Reparaturaufträge 2	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad = moderne Ausstattung (+1,00 €) =	= 6,45 € / m² = 7,45 € / m²	
Einstellungen für Kleinreparat 🗸 Infos 2	Mietobergrenze = einfache Wohnlage (-0,28 €) =	 7,45 € / m² 7,17 € / m² 0,004 € / m² 	
Kontoauszugsregeln = Buchungen 31	Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = Aktuelle Netto-Kaltmiete (MIETWOG, NKM) =	5,71€/m² (662,81€/115,98 m²)	
	Die Kappungsgrenze (Mietobergrenze + 20%) vo	on 8,604 € pro m² wurde nicht überschritten.	
Dokumentenablage	Informationsschreiben wurde am 30.04.2020 gedruck	t. Druck rückgä	ngig 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)

X 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

	Vertragseinheit (Musterve	ertrag) X
ZZ01MIET M/10206. Huttenstraße 34 - 35, 1055	01 - Wohnen (Etagenwohnung) ^{3 Berlin}	🖶 Stammblatt 🗌 Leerstand
+ - 2 □ = = Vertragseinheit ZZ01/MET M/10206.01	MietenWoG Bln Berechnungsgrundlage für Mietobergrenzen und zuläs	sige Zuschläge:
Vertragsdaten Vertragskonditionen	Stichtagsmiete zum 18.06.2019	1.128,28 €
Mietsicherheiten = Personenzuordnungen	Erstmalige Bezugsfertigkeit Ein- oder Zweifamilienhaus Wohnlage	1918
Mieter 3 Bankverbindung Madatsvarwaltung für Laster	Ausstattung:	
Manuausverwaruung rur Lastsc Anschrift für Kompatibilitätsdruck Notiz	Sammelheizung Bad Sondermerkmale:	 ✓
Kostenarten 3 = MietenWoG Bin	schwellenlos erreichbarer Aufzug Einbauküche	×
Modernisierung = Kappungsantrag =	hochwertige Sanitärausstattung hochwertiger Bodenbelag Energieverbrauchskennwert unter 120 kWh/(m²*a)	✓ ✓ ✓ Aktueller Wert: 118.1 kWh/(m²*a)
Härtefallregelung = Termine 1	Berechnete Mietobergrenze: bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad =	
Indexmieterhöhung = Staffelmiete =	moderne Ausstattung (+1,00 €) = einfache Wohnlage (-0,28 €) =	7,45 € / m² 7,17 € / m²
Verteiler 3 Reparaturaufträge 0 Einstellungen für Kleinrena	Mietobergrenze = Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = Aktuelle Netto-Kaltmiete (NKM) =	= 7,17 € / m² = 8,604 € / m² = 5,73 € / m² (1131 56 € / 107 48 m²)
Infos 2 Kontoauszugsregeln	Die Kappungsgrenze (Mietobergrenze + 20%) vo	5,50 € , m (1151,50 € , 157, 16 m)
Dokumentenablage	Informationsschreiben wurde am 09.04.2020 gedruck	t. Druck rückgängig machen 🖶 Drucken

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.

	Mieter	nWoG BIn - Informationsschreiben drucken
MietenWo	og Bln / Inform	ationsschreiben drucken
🖧 Auswahl	Anschrift	von einer Person
		keine oder folgende Anschrift verwenden
		Anrede
		Name
		Strasse
		Ort
		Briefanrede
	Anschreiben 🔻	☑ Txt\MietenWoG - Informationsschreiben (GFAD-Muster 2) ▼
	Datum	25.05.2020 -
		Berechnung der Mietobergrenze ausgeben
Testdruck		t≣i Augführen ▼ Abbrechen

1.1.2.1 Modernisisierung

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.

	Vertra	gseinheit (Mustervertrag)	X
ZZ01MIET M/10206. Huttenstraße 34 - 35, 1055)1 - Wohnen (Etagenwohnung) 3 Berlin		🖷 Stammblatt 🗌 Leerstand
	MietenWoG Bln / Modernis Modernisierungstermine ab dem 18	ierungen 06.2019 für die Vertragseinheit:	Ri
Vertragskonditionen	Kostenart	Annassung zum Annassung auf	Ankiindigung erhalten IBB angezeigt MietenWoG Anteil / m²
Mietsicherheiten	MOD (Modernisierungszuschlag) 18.06.2019 + 0.75 auf Umbrenverteiler	
Personenzuordnungen			
Mieter	3		
Bankverbindung	,		
🗉 Mandatsverwaltung für Lastschriften			
Anschrift für Kompatibilitätsdruck			
Notiz			
Kostenarten 3	3		
📃 MietenWoG Bln			
Modernisierung	1		
Kappungsantrag			
Härtefallregelung	•		
Termine für Kostenartenanpassung :	L		
Indexmieterhöhung	•		
Staffelmiete	•		
Verteiler 3	3		
Reparaturaufträge ()		
Einstellungen für Kleinreparaturen			
Infos	2		
Kontoauszugsregeln			
Buchungen 3:	L		
Dokumentenablage	Modernisierungszuschlag, gemäß §7	MietenWoG Bln, für die Mietobergrenze: 0,00 €	i at

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.

MietenWoG BIn - Zuordnung der Modernisierungsart(en)
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
Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung
Aufzugsanbau
Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau die Miete
☐ JAK-MOD
Ankündigung erhalten am 👻
Anzeige bei der IBB am
Zustimmung erhalten
Modernisierungszuschlag für die Mietobergrenze (§7 MietenWoG Bln) 0,00 € / m² \$
* 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.

		Vertra	gseinheit (Must	ervertrag)	
ZZ01MIET M/10206 Huttenstraße 34 - 35, 105	0.01 - 53 Berl	Wohnen (Etagenwohnung) ^{lin}			🖷 Stammblatt 🗌 Leerstand
+ - 2 8 8	-	MiotonWoC Pln / Modornic	orungon		
Vertragseinheit		Mieteriwog birry Modernis	lerungen		
ZZ01MIET M/10206.01		Modernisierungstermine ab dem 18.	06.2019 für die Ve	ertragseinheit:	
Vertragsdaten					2 2
Vertragskonditionen		Kostenart	Anpassung zum	Anpassung auf	Ankündigung erhalten IBB angezeigt MietenWoG Anteil / m²
Mietsicherheiten	-	MOD (Modernisierungszuschlag)	18.06.2019	+ 0,75 auf Umlagenverteiler	0,75
Personenzuordnungen		<u></u>			
Mieter	3				
Bankverbindung	~				
🗉 Mandatsverwaltung für Lastschriften					
Anschrift für Kompatibilitätsdruck					
Notiz	•				
Kostenarten	3				
🖃 MietenWoG Bln					
Modernisierung	~				
Kappungsantrag	•				
Härtefallregelung					
Termine für Kostenartenanpassung	1				
Indexmieterhöhung					
Staffelmiete	-				
Verteiler	3				
Reparaturaufträge	0				
Einstellungen für Kleinreparaturen	~				
Infos	2				
Kontoauszugsregeln	•				
Buchungen	31				
Dokumentenablage		Modernisierungszuschlag, gemäß §7	MietenWoG Bln, fi	ür die Mietobergrenze: 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.

Neuanlage Leerstand X							
Sie haben für die Vertragseinheit ZZ01MIET M/10104.01 ein Vertragsendedatum gesetzt.							
Anpassung Kaltmiete							
Bitte prüfen Sie die Planmiete für die neue Vertragseinheit und passen Sie gegebenenfalls die Kostenart für die Kaltmiete an.							
NKM (Nettokaltmiete) € 678,48 🛟							
Planmiete: 1,139.48 € OK Abbrechen							
Leerstand anlegen							

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

	MietenWoG BIn							
1.*	Die Vertragseinheit unterliegt dem MietenWoG Bln.							
	Bitten 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							
r	noderne Ausstattung (+1,00 €) = 7,45 € / m²							
	Mietobergrenze = 7,45 € / m²							
Aktuelle Ne	etto-Kaltmiete (MIETWOG, NKM) = 7,44 € / m² (862,81 € / 115,98 m²)							
🕑 Die Mie	etobergrenze von 7,45 € pro m² wurde nicht überschritten. etenWoG Bln Korrekturhetran für die Nettokaltmiete erfassen (MIETWOG)							

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

	MietenWoG Bln
1.7	Die Vertragseinheit unterliegt dem MietenWoG Bln.
	Bitten 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
m	noderne Ausstattung (+1,00 €) = 7,45 € / m²
	Mietobergrenze = 7,45 € / m²
Aktuelle Ne	CU-Kaldinete (MLE I VVOG, NKM) - 9,10 e / II- (1.002,61 e / 113,96 II-)
🔀 Die Mie	tobergrenze von 7,45 € pro m² wurde überschritten.
🗹 Einen Mie	tenWoG Bln Korrekturbetrag für die Nettokaltmiete erfassen (MIETWOG)
Kostenar	MIETWOG (MietenWoG Bln Kostenart)
Betrag	-198,33 € \$ (-1,71 € / m²)
	<u>Q</u> K <u>A</u> bbrechen

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

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.

			Kostenarten						
+ 🗹 👼 Kostenarten							€		
Sortierung und Kostenart 👻	Schlüssol	Pozoichnung	Statictik-Vortoilor	Katogorio	Cruppo	Sort	Cosport A		
ostenarten	DVM	Bezeichnung	Statistik-verteiler	Kategorie	Gruppe	3011	Gesperit		
BKM (Bruttokaltmiete)	BKIM	Bruttokaltmiete (gross co	GESAMTEL			2			
GEM (Gewerberniete)	GEM	Gewerbemiete (commer	GEWFL			3			
GEMBÜRO (Miete Bürofläche)	GEMBURO	Miete Bürofläche	BUROFL			3			
GEMLAD (Miete Ladenfläche)	GEMLAD	Miete Ladenfläche	LADENFL			3			
GEMLAG (Miete Lagerfläche)	GEMLAG	Miete Lagerfläche	LAGERFL			3			
MANSARDE (Mansarde)	MANSARDE	Mansarde	GESAMTFL			6			
GAM (Garagenmiete)	GAM	Garagenmiete	ANZGAR			7			
STPLM (Stellplatzmiete)	STPLM	Stellplatzmiete	ANZSTPL			7			
TIEFGAM (Miete Tiefgaragenpl	TIEFGAM	Miete Tiefgaragenplätze	ANZTG			7			
ANTENNE (Antennenmiete)	ANTENNE	Antennenmiete	ANZANT			8			
MBELAST (Mieterbelastung)	MBELAST	Mieterbelastung				8			
MOD (Modernisierungszuschlag)	MOD	Modernisierungszuschlag	GESAMTFL			8			
UZ (Untermietzuschlag)	UZ	Untermietzuschlag (subl	GESAMTFL			8			
WERBUNG (Werbung)	WERBUNG	Werbung	WERBEFL			8			
MIETFREI (mietfreie Zeit)	MIETFREI	mietfreie Zeit (rent free)	GESAMTFL			9			
MIETMIND (Mietminderung)	MIETMIND	Mietminderung (rent red	GESAMTFL			9			
BK (Betriebskostenvorauszahlu	ВК	Betriebskostenvorauszah	GESAMTFL			А			
BW (Bewirtschaftungskosten)	BW	Bewirtschaftungskosten	GESAMTFL			Α			
HZ (Heizkosten)	HZ	Heizkosten (heating costs)	GESAMTFL			В			
NKM (Nettokaltmiete)	NKM	Nettokaltmiete (net rent)	WOHNFL			в			
WWW (Warmwasserkosten)	ww	Warmwasserkosten	GESAMTFL	Heizkostenvorauszahlung		В			
IR (Instandh)	IR	Instandh.	GESAMTFL			с			
KB (Kabelfernsehnebühr)	КВ	Kabelfernsehgebühr (ren	KABEL			с			
IPLIC1 (Instande Untergamain	IRUG1	Instandh, Untergemeinsc	GESAMTEL			F			
	Solitering and rosener (Solitering and rosener (Setenaritan BKM (Bruttokaltmiete) GEM (Bewerberniete) GEMLAD (Miete Ladenfläche) GEMLAD (Miete Ladenfläche) GEMLAG (Miete Lagerfläche) MANSARDE (Mansarde) GAM (Garagenmiete) STPLM (Stellplatzmiete) TIEFGAM (Miete Tiefgaragenpl ANTENNE (Anternnenmiete) MBELAST (Mieterbelastung) MOD (Modernisierungszuschlag) UZ (Untermietzuschlag) WERBUNG (Werbung) MIETFREI (mietfreie Zeit) MIETTNIDO (Mietminderung) BK (Betr iebskostern) HZ (Heizkosten) NKM (Nettokaltmiete) WW (Warmwasserkosten) IR (Instandh.) KB (Kabelfernsehgebühr) IRUG1 (Instandh. Untergemein	Schlüssel Schlüssel pstenarten Schlüssel BKM (Bruttokaltmiete) GEM GEM (Gewerbemiete) GEM GEMLAD (Miete Lädenfläche) GEMLAD GEMLAG (Miete Lagerfläche) GEMLAG MANSARDE (Mansarde) GAM STPLM (Stellplatzmiete) GAM STPLM (Stellplatzmiete) STPLM TIEFGAM (Miete Tiefgaragenpl ANTENNE ANTENNE (Antennenmiete) ANTENNE MBELAST (Mieterbelastung) MBELAST MOD (Modernisierungszuschlag) UZ UZ (Untermietzuschlag) UZ WERBUNG (Werbung) WERBUNG MIETTREI (mietfreie Zeit) MIETTREI BK (Bet riebskostenvarauszahlu BK BW (Bewirtschaftungskosten) HZ HZ (Heizkosten) NKM NKM (Wartmwasserkosten) IR KB (Kabelfernselgebühr) IR IRUG1 (Instandh. Untergemein IRUG1	Schlüssel Bezeichnung Schlüssel Bezeichnung BKM (Brutbokaltmiete) GEM (Gewerberniete) GEM (Gewerberniete) GEM (Gewerberniete) GEMLAD (Miete Ladenfläche) GEMLAD (Miete Ladenfläche) GEMLAG (Miete Lagerfläche) GEMLAD (Miete Lagerfläche) MANSARDE (Mansarde) GAM (Garagenmiete) STPLM (Stellplatzmiete) GAM (Garagenmiete) STPLM (Stellplatzmiete) STPLM (Miete Tiefgaragenpl ANTENNE (Anternenmiete) ANTENNE (Anternenmiete) MBELAST (Mieterbelastung) MOD Modernisierungszuschlag) VUZ (Untermietzuschlag) WERBUNG (Werbung) MIETFREI (mietfreie Zeit) MIETFREI mietfreie Zeit (rent free) MIETTNIND (Mietminderung) BK Betriebskostenvorauszahlu BK (Betriebskostenvorauszahlu BW Bewirtschaftungskosten HZ (Heizkosten) NKM Nettokaltmiete (net rent) WW (Warmwasserkosten) IR Instandh. IR (Instandh.) IR Instandh. Untergemein	SchlüsselBezeichnungStatistik-VerteilerstenartenSchlüsselBezeichnungStatistik-VerteilerBKM (Bruttokaltmiete)GEM (Gewerbemiete)GEM (Gewerbemiete)GEM (Gewerbemiete)GEM (Gewerbemiete)GEMLAD (Miete Lädenfläche)GEMLAD (Miete Lädenfläche)GEMLAD (Miete Lädenfläche)GEMLAD (Miete Lädenfläche)GEMLAD (Miete Lädenfläche)GEMLAG (Miete Lädenfläche)GEMLAG (Miete Lädenfläche)GEMLAG (Miete Lädenfläche)GEMLAG (Miete Lädenfläche)GEMLAG (Miete Lädenfläche)GAM (Garagenmiete)GAM (Garagenmiete)STPLM (Stellplatzmiete)ANZGARANZGARSTPLM (Stellplatzmiete)STPLMStellplatzmieteANZGARANTENNE (Anternenmiete)ANTENNE AntennemieteANZANTMBELAST (Mieterbelastung)MODModernisierungszuschlag)GESAMTFLUZ (Untermietzuschlag)UZUntermietzuschlag (sull)GESAMTFLWERBUNG (Werbung)WERBUNG WerbungWERBELGESAMTFLMIETTREI (mietfreie Zeit)MIETTREI mietfreie Zeit (rent free)GESAMTFLBK (Betriebskostenvorauszahlu)BKBetriebskostenvorauszahluGESAMTFLBW (Bewirtschaftungskosten)HZHeizkosten (heating costs)GESAMTFLNKM (Nettokaltmiete)NKMNettokaltmiete (net rent)WOHNFLWW (Warmwasserkosten)IRInstandh.GESAMTFLIR (Instandh.)KBKabelfernsehgebühr (renKABELIRUG1 (Instandh. UntergemeinsGESAMTFLGESAMTFL	SchlusselSchlusselBezeichnungStatistik-VerteilerKategorieBKM (Bruttokaltmiete)GEM (Gewerberniete)GEM (Gewerberniete)GEM (Gewerberniete)GEM (Gewerberniete)GEM (Gewerberniete)GEM (Gewerberniete)GEM (Gewerberniete)GEM (GemerGEWFLGEWFLGEMLAD (Miete Buorfläche)GEM (Gemerberniete)GEM (Gemerberniete)GEM (Gemerberniete)GEM (Gemerberniete)GEM (Gemerberniete)GEM (Gemerberniete)GEM (Gemerberniete)GEM (Gemerberniete)GEM (Gemerberniete)GEM (Geragerniete)GEM (Geragerniete)ANZGARIdentificationGAM (Garagerniete)GAM (Garagerniete)STPLM Stellplatzmiete)ANZGARIdentificationIdentificationSTPLM (Stellplatzmiete)STPLM StellplatzmieteANZGARIdentificationIdentificationMDD (Modernisierungszuschlag)MDDModernisierungszuschlag.GESAMTFLIdentificationUZ (Untermietzuschlag)WERBUNG (Werbung)WERBUNG WerbungWERBUNGGESAMTFLIdentificationMIETFREI (mietfreie Zeit)MIETFREImietfreie Zeit (rent free)GESAMTFLIdentificationMIETMIND (Mietminderung)BKBetriebskostenvorauszahGESAMTFLIdentificationBK (BetriebskostenvorauszahuBKBetriebskostenvorauszahuBKGESAMTFLIdentificationMIETMIND (Mietminderung)MIETMINDMietmiderung (rent rend.)GESAMTFLIdentificationMK (Warmwasserkosten)HZHeizkosten (heating costs)GESAMTFLIdentificationMK (Mettskaltm	SchlusseinSchlusseinSchlusseinSchlusseinGruppeSchlusseinSchlusseinSchlusseinStatistik-Verteiler KategorieGruppeBKMBruttokaltmieteGewGewerbernieteGEWSchlusseinGEWGEM (Gawerberniete)GEMGewerberniete (commerGEWFLImage: Commerce (Commerce)GEWLADGEMLAD (Miete Ladenfläche)GEMLADMiete LadenflächeLADENFLImage: Commerce)GEMLADGEMLAG (Miete Lagerfläche)GEMLADMiete LagerflächeLADENFLImage: Commerce)GEMLADGAM (Garagenmiete)GAMGaragenmieteANZGARImage: Commerce)Image: Commerce)GAM (Garagenmiete)GAMGaragenmieteANZGARImage: Commerce)GAM (Saragenmiete)STPLMStellplatzmieteANZGARImage: Commerce)GAM (Saragenmiete)STPLMStellplatzmieteANZGARImage: Commerce)GAM (Saragenmiete)ANTENNEAntennenmieteANZANTImage: Commerce)MDD (Modernisierungszuschlag)MDDModernisierungszuschlag.GESAMTFLImage: Commerce)MUE (Intermietzuschlag)UZUntermietzuschlag.GESAMTFLImage: Commerce)VietteibelsosterworauszahluBKBetriebskosterworauszahluGESAMTFLImage: Commerce)BK (BetriebskosterworauszahluBKBetriebskosterworauszahluGESAMTFLImage: Commerce)BK (BetriebskosterworauszahluBKBetriebskosterworauszahluGESAMTFLImage: Commerce)BK	SchlüsselBezeichnungStatistik-VerteilerKategorieGruppeSortBKM (kruttokaltmiete)SchlüsselBezeichnungStatistik-VerteilerKategorieGruppeSortGEM (Gewerbemiete)GEMGewerbemiete (commerGEWFL3GEMLAD (Miete Lagerfläche)GEMLADMiete BüroflächeBUROFL33GEMLAD (Miete Lagerfläche)GEMLAGMiete LagerflächeLAGERFL33MANSARDE (Miete Lagerfläche)GEMLADMiete LagerflächeLAGERFL33MANSARDE (Miete Lagerfläche)GAMGaragenmieteANZGAR33STPLM (Stelplatzmiete)STPLMStelplatzmieteANZTG33 <t< td=""></t<>		

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		NKM	
Bezeichnung		Nettokaltmiete	
Bezeichnung 2		net rent	
Statistik-Verteiler	Ľ	WOHNFL (Wohnfläche)	•
Kategorie	Ľ	Netto-Kaltmiete	•
Gruppe	Ľ		•
Sortierung		В 🕶	
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	Kategorien	Pozoichnung				
Netto-Kaltmiete	Nategorie	Bezeichnung				
Brutto-Kaltmiete	Netto-Kaltmiete					
Umsatzsteuer	Brullo-Kalumiele					
Betriebskostenvorauszaniung	Potriobskostonyorauszahlung					
Zuschläge Mieter	Heizkostenvorauszahlung					
Zuschläge HV	Zuschläge Mieter					
Mahngebühren	Zuschläge HV					
Minderungen	Mahngebühren					
Sonstiges	Minderungen					
_	Sonstiges					
]	ii.				

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								

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.

	Modernisierungsarten		x
+ ⊠ â ▲ マ Mademisierungsarten Grund einer gesetzlichen Verpflichtung	Modernisierungsarten Bezeichnung	MietenWoG Bln	Vordefiniert
Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kell	Grund einer gesetzlichen Verpflichtung	~	V
Nutzung erneuerbarer Energien	Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches	~	1
eneraetischen Fenstererneueruna	Nutzung erneuerbarer Energien	\checkmark	V
Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenopti	energetischen Fenstererneuerung	\checkmark	~
Aufzunsenhau	Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung	~	~
Abbau van Barrieren durch Schwellenhereiti	Aufzugsanbau	\checkmark	~
Abbau von banieren durch schweilenbesett	Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau die Miete	~	

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.

<u>A</u>	Mietanpassungsgründe	x
Infrieren, gemäß §3 MietenWoG Bln Absenken, gemäß §3 MietenWoG Bln Absenken, gemäß §5 MietenWoG Bln MwSt-Anpassung	Mietanpassungsgründe Grund Einfrieren, gemäß §3 MietenWoG Bln Absenken, gemäß §3 MietenWoG Bln Absenken, gemäß §5 MietenWoG Bln MwSt-Anpassung	

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

Finanzierungsarten	x
Finanzierungsarten Finanzierungsart Finanzierungsart freifinanziert preisgebunden gefördert	X

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.

	Schnellerfassung VO – MietenWoG Bln							×	
Ø	Schnellerfas Erfassen der D	ssung – Ver aten zum Miete	waltungsobjekte ^{enWoG BIn}						
Verwaltungsobje	ekt von	ZZ01MIET	× 💌 bis	ZZ02MIET -	T Filte	er entfer	nen		
Haus.	Bezeichnung	Baujahr	Wohnlage	Finanzierungsart	E	EFH o. ZFH	Wohn- o. Pflegeheir	Energieausweis	
ZZ01MIET		1918	Einfach	freifinanziert				vorhanden, Wert:118,10	
ZZ02MIET		1918	Gut	freifinanziert		\checkmark		vorhanden, Wert:50,00	
Datensätze pro Se	ite 20 🔻								
								🗎 Speicher	n 😢 Abbrechen

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

							Schnellerf	assung VE – MietenWo	oG Bln					X
Schnel Erfassen	lerfassung Vert der Daten zum Mie	tragseinhe tenWoG Bln	eiten											
Vorustungsphield(a)	7701 MIET: 7703M	ICT			-									
verwalcungsobjekc(e)	22010101, 22020	101												
Verwaltungseinheiten von		▼ bis			•									
			TF	Filter entfernen										
土 VertragsNr.	Stichtagsmiete	Sammel- heizung	Bad	Aufzug schwellenlos	Küche vorhanden	Hochwertiges Bad	Hochwertiger Bodenbelag	Informationsschreiben	abw. Baujahr	abw. Finanzierungsart		abw. Energieauswo	tis	
		- +	□ ↓	- +	- +	+	•	- +			- +			
ZZ01MIET M 10104.01	663,49	\checkmark	\checkmark		1	\checkmark				freifinanziert		nicht erfasst		
ZZ01MIET M 10205.01	351,20									freifinanziert		nicht erfasst		
ZZ01MIET M 10206.01	1128,28	1	\checkmark		1	\checkmark	\checkmark	09.04.2020		freifinanziert		nicht erfasst		
ZZ01MIET M 20113.01	378,99									freifinanziert		nicht erfasst		
ZZ02MIET M 00001.01	460,18	1	1							nicht erfasst		nicht erfasst		
ZZ02MIET M 00002.01	469,19	1	1	V						nicht erfasst		nicht erfasst		
ZZ02MIET M 00103.02	369,13									nicht erfasst		nicht erfasst		
ZZ02MIET M 00104.01	290,25									nicht erfasst		nicht erfasst		
ZZ02MIET M 00105.01	351,97									nicht erfasst		nicht erfasst		
ZZ02MIET M 00206.01	928,75									nicht erfasst		nicht erfasst		
Datensitze pro Seite 20 🔻														
													🔡 Speichern	Abbrechen

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 >>

1.2 Stichtagsmieten berechnen / Mieten einfrieren

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

MietenWoG Bln X
Stichtagsmiete berechnen / Mieten einfrieren
Schnellerfassung für Verwaltungsobjekte
Schnellerfassung für Vertragseinheiten
Berechnen / Informationsschreiben drucken
Überhöhte Mieten ermitteln / Mieten kappen
Zusatzmodul ist aktiv Schließen

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.

	MietenWoG BIn - S	tichtagsmiete berechnen				
 Berechnen der Stichtagsmiet Auswahl der Objekte bzw. Verträge f 	e zum 18.06.2019 ür die Berechnung der	9 für das MietenWoG Bln Stichtagsmiete.				
	Vertrag von/bis	ZZ01MIET × / ZZ01MIET - /				
	Vertragstypen	2 Muu aldu alla Vanualtu a asabi alda				
	✓ Nur aktuelle Verwaltungsobjekte					
	Termintypen					
	ronning pon	✓ vor dem 19.06.2019 zugestimmte Erhöhungen ignorieren				
		✓ Indexmieterhöhungen				
		✓ Staffelmieterhöhungen				
		✓ Kostenartenerhöhungen				
	Mieten einfrieren	Kostenart 🕯 MIETWOG				
		Grund 🔒 Einfrieren, gemäß MietenWoG Bln				
		Korrektur-/Stornierungstermine erstellen				
		Intervall 03.2020 🛟 (für Korrekturtermine)				
		☑ Nur aktuelle Vertragseinheiten berücksichtigen				
	Hinweise					
	* Es werden nur die * Es werden nur die	/erwaltungsobjekte mit Berliner Anschriften ausgewertet. /ertragseinheiten ausgewertet, die zum und nach dem 18.06.2019 aktiv waren.				
Kostenartenkategorien zuordnen		Ermitteln Abbrechen				

Über die **Option [Mieten einfrieren für:]** und der zusätzlichen Aktivierung der zu berücksichtigenden Termintypen 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 sollen.

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.

Kostenkateg	orien prüfen						
Bei der Ermittlung der Stichtagsmieten konnten die folgenden Kostenarten keine Kostenartkategorie zugeordnet werden.							
Bitte ordnen Sie die Kostenarten einer Kostenarte	nkategorie zu:						
NKM (Nettokaltmiete)	_						
BK (Betriebskostenvorauszahlung)							
HZ (Heizkosten)							
STPLM (Stellplatzmiete)							
VH (Verwalterhonorar)							
IR (Instandh.)							
	Speichern & erneut prüfen <u>A</u> bbrechen						

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 Ka-tegorie]** vorgenommen werden.

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.

Mie	etenWoG Blr	n - Stichtagsmiete k	perechnen			? X
 Berechnen der Stichtagsn Übersicht der berechneten Werte 	n iete zum 1 e für die Stichta	8.06.2019 für das agsmiete.	s MietenWo	G Bln		
Stichtagsmiete berechnen Mieten einfrieren	Ausführen/Dru	cken				
■ ZZ01MIET 4/4	Vertrag-Nr.	Mietername	vor Anpassung	zum Stichtag	Kostenarten	
✓ M 10205.01	M 10104.01	Herrn Dieter Duerr	678,48 €	662,81€	NKM	
✓ M 10206.01	M 10205.01	Herrn und Frau Hasa	351,20€	351,20€	NKM	
✓ M 20113.01	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	
				!	<u>W</u> eiter >	Abbrechen

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

Mie	tenWoG Bln - Stichtagsmiete berechnen ?	x
 Berechnen der Stichtagsm Übersicht der berechneten Werte 	iete zum 18.06.2019 für das MietenWoG Bln für die Stichtagsmiete.	
Stichtagsmiete berechnen Mieten einfrieren	Ausführen/Drucken	
☑ Z201MIET 4/4 ☑ M 10104.01 ☑ ☑ M 10205.01 ☑ ☑ M 10206.01 ☑ ☑ M 20113.01 ☑	Objekt: ZZ01MIET Mieter: Herrn Dieter Duerr Kostenart der Netto-Kaltmiete: NKM Aktuelle Netto-Kaltmiete zum 17.03.2020: 678,48 € Termine die bereits ausgeführt und für die Berechnung der Miete zum 18.06.2019 revidiert werden: 01.2020 Staffelmiete + 15,67 € NKM Korrekturbetrag zur Berechnung der Miete zum 18.06.2019: -15,67 € Berechnete Stichtagsmiete zum 18.06.2019: 662,81 €	
	Weiter > Abbrecher	en

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

	١	MietenWoG B	In - Stichtagsmiete bere	chnen		
Berechnen Auswählen bei	der Stichtagsmiete welchen Verträgen die	e zum 18.06. Miete eingefror	2019 für das MietenW en werden sollen.	/oG Bln		
Stichtagsmiete berechnen	Mieten einfrieren	Ausführen/Druc	ken			
Mieten einfrieren	4/4	Vertrag-Nr.	Mietername	Anschreiben	Termine stornieren	Termine korrigieren
E ZZU1MIET		M 10104.01	Herrn Dieter Duerr	~	5	1
M 10104.01	P==1	M 10205.01	Herrn und Frau Hasan Gü		6	
M 10205.01	_	M 10206.01	Frauen Daniela Schmitt K	\checkmark	1	1
M 10206.01	1=1	M 20113.01	Herrn und Frau Marco Pf		3	
				< Zu	urück <u>W</u> eite	er > Abbrechen

Im nächsten Schritt werden nur die Vertragseinheiten aufgelistet, bei denen die Miete aufgrund von Mieter-

höhung nach 18.06.2019 eingefroren wird.

М	lietenWoG Bln - Stichtagsmiete berechnen	? X
Berechnen der Stichtags Auswählen bei welchen Verträge Stichtagsmiete berechnen Mieten einfrieren	miete zum 18.06.2019 für das MietenWoG Bln en die Miete eingefroren werden sollen. Ausführen/Drucken	
Mieten einfrieren 2/4 ■ 2201MET M 10104.01 ■ M 20113.01	Objekt: ZZ01MIET Mieter: Herrn Dieter Duerr Termine, die storniert werden: 01.2021 Staffelmiete + 15,67 \in NKM 01.2022 Staffelmiete + 15,67 \in MIETWOG 01.2022 Staffelmiete + 15,67 \in MIETWOG 01.2023 Staffelmiete + 15,67 \in MKM 01.2023 Staffelmiete + 15,67 \in MKM 01.2023 Staffelmiete + 15,67 \in MKM 01.2024 Staffelmiete + 15,67 \in MKM 01.2025 Staffelmiete + 15,67 \in MKM 01.2025 Staffelmiete + 15,67 \in MKM 01.2025 Staffelmiete - 15,67 \in MIETWOG 01.2025 Staffelmiete - 15,67 \in MIETWOG Termine, die bereits ausgeführt und korrigiert werden: 01.2020 Staffelmiete + 15,67 \in MKM 03.2020 Staffelmiete - 15,67 \in MIETWOG	
	< Zurück Wei	ter > Abbrechen

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

MietenWoG BIn - Stichtagsmiete berechnen	x
 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 * Txtt/MietenWoG - eingefrorene Mieten (GFAD-Muster) * Datum 27.02.2020 * Liste drucken Liste * Liste *	
Testdruck 💌	chen

Im letzten Schritt kann der haussoft-Nutzer den Druck der Mieteranschreiben 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.

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



GFAD Systemhaus AG - Huttenantalia Ad - 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

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

STAM MintonWe	IMDATEN	ton.			Seite	s:1
metenwo	oo abgesenkte / eingetrorene mie	en			Druck: 25.03.2020/ Statten Ung	13:03 Uhr er
ZZ01MIET	Huttenstraße 34-35/ Neues Ufer 26, Gemis	cht genutztes Mietob)	ekt			
M/10104.01	Dieter Duerr, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin					
					jetzige Miete	1.166,16
					Miete zum Stichtag	1.139,48
		Bestandteil d. Kaltmiete	aktueller Betrag		abgesenkter Betrag	
	BK (Betriebskosterworauszahlung)	N	156,57			
	HZ (Helzkosten)	N	320,10			
	NKM (Nettokaltmiete)	1	678,48		662,81	
		Berücksichtigte Termin	e für die Absenkung		45.07.0	
		01.01.2020 NKM	8 - Statleimiete NKM 2020	•	15,67 €	
		01.03.2020 NKM	8 - Staffeimiete NKM 2020		15.67.6	
		01.01.2021 NKM	8 - Staffeimiete NKM 2021	-	15,67 €	
		01.01.2022 NKM	8 - Staffeimlete NKM 2022	-	15,67 €	
		01.01.2023 NKM	8 - Staffelmiete NKM 2023	-	15.67 €	
		01.01.2024 NKM	8 - Staffelmiete NKM 2024	-	15,67 €	
		01.01.2025 NKM	8 - Staffeimlete NKM 2025	-	15,67 €	
M/10205.01	Hasan Gürütyn, Petra Löwe, Huttenstraße 34 -	35, 10553 Berlin				
					jetzige Miete	716,02
					Miete zum Stichtag	716,02
		Bestandtell d. Kaltmiete	aktueller Betrag		abgesenkter Betrag	
	BK (Betriebskosterworauszahlung)	N	119,50			
	HZ (Helzkosten)	N	244,32			
	NKM (Nettokaltmiete)	J	351,20			
		Eingefrorene Termine				
		01.01.2020 NKM	8 - Staffelmlete NKM 2020	-	8,02 €	
		01.01.2021 NKM	8 - Staffeimiete NKM 2021	-	8.18€	
		01.01.2022 NKM	6 - Staffelmiete NKM 2022 8 - Staffelmiete NKM 2023		0,30 0 2,57 6	
		01.01.2024 NKM	8 - Staffeimiete NKM 2024	-	8,69 €	
		01.01.2025 NKM	8 - Staffeimlete NKM 2025	-	3,36 €	
M/10208-01	Daniela Sohmitt Karin Berg, Huttenstraße 34 -	35 10553 Berlin				
10200.01	Control Contract, Name Derg, Hoterstrade Se	35, 10333 Benn			letzine Miete	1 843 20
					Mate num Oticisten	1 010 01
		Restandiel d. Kaltolete	aktuallar Satran		shoesenkter Betran	1.000,02
	BK (Betriebskosterworauszablung)	N	266.60		augeschwer beirag	
	HZ (Heizkosten)	N	545.04			
	NKM (Nationalise)		1 121 55		1.128,28	
	INFOM (NELLONGIATIVE)	· · ·	1.121,20			
	Now (Neublateneve)	Berücksichtigte Termin	e für die Absenkung			
	NOW (NEUDIANNEXE)	Berücksichtigte Termin 01.03.2020 NKM	e für die Absenkung 8 - Staffelmiete NKM 2020	•	3,28 €	
	rever (vectoralistic)	Berücksichtigte Termini 01.03.2020 NKM Eingefrorene Termine	e für die Absenkung 8 - Staffeimiete NKM 2020	÷	3,28 €	
	NOW (VELOCIALITIESE)	Berücksichtigte Termini 01.03.2020 NKM Eingefrorene Terminie 20.02.2020 NKM	8 - Staffelmiete NKM 2020	•	3,28 €	
	NOW (VELOCIDATION)	Berücksichtigte Termin 01.03.2020 NKM Eingefrorene Termine 20.02.2020 NKM 01.03.2020 NKM	e für die Absenkung 8 - Staffelmiete NKM 2020 8 - Staffelmiete NKM 2020 8 - Staffelmiete NKM 2020 8 - Staffelmiete NKM 2020	•	3,28 € 1,72 € 3.28 €	
M/20113.01	Maroo Pfeiffer, Anja Pfeiffer, Neues Ufer 26. 10	Berücksichtigte Termin 01.03.2020 NKM Eingefrorene Termine 20.02.2020 NKM 01.03.2020 NKM 553 Berlin	tri die Absenkung tri die Absenkung s Staffeimiete NKM 2020 S - Staffeimiete NKM 2020 S - Staffeimiete NKM 2020	•	3,28 € 1,72 € 3,28 €	
M/20113.01	Marpo Pfeiffer, Anja Pfeiffer, Neues Ufer 26, 10	Berücksichtigte Termin 01.03.2020 NKM Eingefrorene Termine 20.02.2020 NKM 01.03.2020 NKM 553 Berlin	 Nordie Absenkung Staffeimiete NKM 2020 Staffeimiete NKM 2020 Staffeimiete NKM 2020 Staffeimiete NKM 2020 	•	3,28 € 1,72 € 3,28 € jetzige Miete	693,84
M/20113.01	Maroo Pfeiffer, Anja Pfeiffer, Neues Uter 26, 10	Berücksichtigte Termin 01.03.2020 NKM Eingefrorene Termine 20.02.2020 NKM 01.03.2020 NKM 553 Berlin	e für die Absenkung B - Staffeimiete NKM 2020 B - Staffeimiete NKM 2020 B - Staffeimiete NKM 2020 B - Staffeimiete NKM 2020	•	3,28 € 1,72 € 3,28 € jetzige Miete Miete zum Stichtag	693,84
M/20113.01	Maroo Pfeiffer, Anja Pfeiffer, Neues Ufer 26, 10	Berücksichtigte Termin 01.03.2020 NKM Eingefrorene Termine 20.02.2020 NKM 01.03.2020 NKM 553 Berlin Bestandtell d. Kaltmietz	e für die Absenkung B - Staffeimiete NKM 2020 B - Staffeimiete NKM 2020 B - Staffeimiete NKM 2020 B - Staffeimiete NKM 2020	•	3,22 € 1,72 € 3,28 € Jetzige Miete Miete zum Bichtag abgesenkter Betrag	693,84 693,84
M/20113.01	Maroo Pfeiffer, Anja Pfeiffer, Neues Ufer 26, 10 BK (Betriebskosterworauszahlung)	Berücksichtigte Termin 01.03.2020 NKM Eingefrorene Termine 20.02.2020 NKM 01.03.2020 NKM 553 Berlin Bestandtell d. Kaltmiete N	In the Absentung In t	•	3,28 € 1,72 € 3,28 € jetzige Miete Miete zum Böchtag abgesenkter Betrag	693,84 693,84
M/20113.01	BK (Betriebskostenvorauszahlung) HZ (Hetzkosten)	Berücksichtigte Termin 01.03.2020 NKM Eingefrorene Termine 20.02.2020 NKM 01.03.2020 NKM 553 Berlin Bestandtell d. Kaltmiete N N	In the Absention In t	•	3,28 € 1,72 € 3 28 € Jetzige Miele Miete zum Bichtag abgesenkter Betrag	693,84 693,84
MV20113.01	BK (Betriebskostenvorauszehlung) HZ (Hetzkosten) NKM (Nettokaltmiete)	Berücksichtigte Termin 01.03.2020 NKM Eingefrorene Termine 20.02.2020 NKM 01.03.2020 NKM 553 Berlin Bestandtell d. Kaltmiete N J	 Nr die Absenkung Staffeimiete NKM 2020 	•	3,28 € 1,72 € 3,28 € Jetzige Miete Miete zum 85chtag abgesenkter Betrag	693,84 693,84
M/20113.01	BK (Betriebskostenvorauszahlung) HZ (Heizkosten) NKM (Nettokatmiete)	Berücksichtigte Termin 01.03.2020 NKM Eingefrorene Termine 20.02.2020 NKM 01.03.2020 NKM 553 Berlin Bestandtell d. Kaltmiete N N J Eingefrorene Termine	 Nr die Absenkung 8 - Staffeimiete NKM 2020 9 - Staffeimiete	•	3,28 ¢ 1,72 ¢ 3 28 ¢ jetzige Miete Miete zum Söchtag abgesenkter Betrag	693,84 693,84
M/20113.01	Maroo Pfeiffer, Anja Pfeiffer, Neues Ufer 26, 10 BK (Betriebskostenvorauszahlung) HZ (Hetzkosten) NKM (Nettokatmiete)	Berücksichtigte Termin 01.03.2020 NKM Eingefrorene Termine 20.02.2020 NKM 01.03.2020 NKM 553 Berlin Bestandteil d. Kaltmiete N N J Eingefrorene Termine 01.10.2019 NKM	In Tailing I	•	3,28 4 1,72 4 3,28 4 jetzige Miete Miete zum Bächtag abgesenkter Betrag	883,84 883,84
M/20113.01	Maroo Pfeiffer, Anja Pfeiffer, Neues Ufer 26, 10 BK (Betriebskostenvorauszahlung) HZ (Hetzkosten) NKM (Nettokatmiete)	Berücksichtigte Termin 01.03.2020 NKM Eingefrorene Termine 20.02.2020 NKM 01.03.2020 NKM 553 Berlin Bestandteil d. Kaitmiete N N J Eingefrorene Termine 01.10.2019 NKM 01.10.2020 NKM	In the Absentung In t	•	3,28 € 1,72 € 3,28 € jetzige Miete Miete zum Btichtag abgesenkter Betrag 8,04 € 8,20 €	883,84 883,84

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 BIn - Informationsschreiben drucken	X
 Erstellen des Informa Auswahl der Objekte bzw. 1 	ationsschreiben zum MietenWoG Bln Verträge für das Drucken der Informationsschreiben.	
Vertrag von/bis	ZZOIMIET × • / ZZOIMIET • /	
Vertragstypen	Μ	
	☑ Nur aktuelle Verwaltungsobjekte	
	☑ Nur aktuelle Vertragseinheiten	
	Bereits gedruckte / versendete Schreiben erneut ausgeben	
Hinweise		
* Es werden nur d	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 d	die Vertragseinheiten ausgewertet, bei denen eine Stichtagsmiete gesetzt wurde.	
		<u>E</u> rmitteln 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 - Informationssc	hreiben drucke	n			X
😐 Erstellen des Ir	nformationsso	hreiben zum MietenWoG Bln					
Ermitteln der maßge	eblichen Umständ	le zur Berechnung der Mietobergrenzen.					
Informationen ermitteln Aus	führen / Drucken						
Ľ	Vertrag-Nr.	Name	Kostenart	Verteiler	Einzug	Stichtagsmiete	aktuelle Miete
■ 🗹 ZZ01MIET 4/4		Herrn Dieter Duerr	NKM, MIETWOG	WOHNFL	01.05.1968	662,81	662,81
M 10104.01	⊘ M 10206.01	Frauen Daniela Schmitt Karin Berg	NKM	WOHNFL	15.10.2000	1.131,56	1131,56
M 10206.01	⊘ M 20113.01	Herrn und Frau Marco Pfeiffer Anja Pfeiffer	MIETWOG, NKM	WOHNFL	15.09.2010	378,99	378,99
✓ M 20113.01	⊘ M 20113.03	Herrn und Frau Marco Pfeiffer Anja Pfeiffer	NKM	WOHNFL	15.09.2010	378,99	378,99
M 20113.03							
	<						>
					-		
						<u>W</u> eiter >	Abbrechen

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.

	MietenWoG Bln - Inforr	nationsschreiben drucken	X
Erstell	len des Informationsschreiben zum Mieter n der maßgeblichen Umstände zur Berechnung der Mi	1WoG Bln etobergrenzen.	
Informationen erm	Itteln Ausfuhren / Drucken		
Ľ	Ausstattungs- und Sondermerkmale für den MietenWo	og Bln	
E ZZO1MIET	Stichtagsmiete zum 18.06.2019	778,48 €	
✓ M 10104	Extending Parwarfactiakait	1019	
✓ M 10205	Eischalige bezügsterligkeit Eis- oder Zweifamilienbaus	1910	
✓ M 10206	Wohnlage	einfache Wohnlage	
✓ M 20113	Ausstattung:	-	
	Sammelheizung	V	
	Bad	\checkmark	
	Sondermerkmale:		
	Einbauküche		
	hochwertige Sanitärausstattung		
	hochwertiger Bodenbelag		
	Energieverbrauchskennwert unter 120 kWh/(m²*a)	Aktueller Wert: (nicht gesetzt)	
	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)	
	Oie Kappungsgrenze (Mietobergrenze + 20%) vo	on 7,404 € pro m² wurde nicht überschritten.	
			<u>W</u> eiter > Abbrechen

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

Berechnen / Informationsschreiben drucken 1

	MietenWoG Bln - Informationsschreiben drucken	×
-	rstellen des Informationsschreiben zum MietenWoG Bln rucken der Anschreiben und Liste.	
Informatione	ermitteln Ausführen / Drucken	
Auswahl	✓ Anschreiben drucken Anschreiben ✓ ✓ ✓ Txtt/MietenWoG - Informationsschreiben (GFAD-Muster) • Datum 25.03.2020 • ✓ Berechnung der Mietobergrenze ausgeben ✓ Liste drucken Liste ✓ ✓ ✓ List/MietenWoG - Informationsschreibenliste •	
Testdruck	 ✓ ✓]

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.

1.4 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.

	13 13	MietenWo	6 Bln - Überhö	hte Mieten ermitteln		x
-	Ermitteln überhöhter Mieten für den Mi Auswahl der Objekte bzw. Verträge für die Ermittl	etenWoG Bln ung der überhöhte	en Mieten.			
		Vertrag von/bis Vertragstypen Kostenart für Anpassung Hinweise * Es werden nur * Es werden nur	ZZOIMIET × ZZOIMIET M Nur aktuelle é MIETWOG zum Interval [Vonerledigte Termine für Grund Bemerkung	Verwaltungsobjekte I2.2020 Termine bis zum Intervall berücksichtigen die Absenkung erstellen Absenken, gemäß §5 MietenWoG Bin MietenWoG Bin Absenken ekte mit Berliner Anschriften ausgewertet. te Vertragseinheiten ausgewertet.		
					<u>E</u> rmitteln Abbreche	en

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 vorbelegt 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

				MietenWoG BIn - Überhöhte Mieten ermitteln				? X
-	 Ermitteln überhöhter Mieten für den MietenWoG Bln Ermitteln der überhöhten Mieten zum 01.12.2020. 							
Überhöhte	Mieten ermitteln	Miete reduziere	en Ausführen / [Drucken				
∎ ZZO1MIE	Т	2/3	Vertrag-Nr.	Name	Fläche in m²	Miete I	Miete / m² Zulässige M	iete / m²
			😵 M 10104.02	Herrn 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
							<u>W</u> eiter >	Abbrechen

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

	MietenWoG Bin - Überhöhte Mieten ermitteln	? X
Ermitteln überhöhter Ermitteln der überhöhten N	r Mieten für den MietenWoG Bln Mieten zum 01.12.2020.	
Überhöhte Mieten ermitteln Miete	e reduzieren Ausführen / Drucken	
■ ZZ01MIET	2/3 Ausstattungs- und Sondermerkmale für den MietenWoG Bln	
M 10104.02 M 10205.01	A Für die Vertragseinheit liegt keine Stichtagsmiete zum 18.06.2019 vor.	
M 10206.01	A Erstmalige Bezugsfertigkeit 1918 Ein- oder Zweifamilienhaus Wohnlage einfache Wohnlage	
	Ausstattung: Sammelheizung Bad	
	Sondermerkmale: schwellenlos erreichbarer Aufzug Einbauküche hochwertige Sanitärausstattung hochwertige Bodenbelag Energieverbrauchskennwert unter 120 kWh/(m²*a) (nicht gesetzt)	
	Berechnete Mietobergrenze: bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad = 3,92 € / m ² Mietobergrenze = 3,92 € / m ² einfache Wohnlage (-0,28 €) = 3,64 € / m ² Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = 4,368 € / m ² Netto-Kaltmiete / 01.12.2020 (NKM) = 5,85 € / m ² (678,48 € / 115,98 m ²) Sie Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) von 4,368 € pro m ² wurde überschritten.	
	Weiter > Ab	brechen

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

MietenWoG Bln / Här	refallregelung	
✓ Härtefallregelung (Antrag	zur Erhöhung der Miete)	
Antrag gestellt am	15.09.2020 ▼ auf 5,85 €	
Ablehnung erhalten		
Zustimmung erhalten 🖌	15.10.2020 ▼ Änderung zum 01.12.2020 ▼ auf 5,85 € pro m²	
Aktenzeichen	AZ 20201015/0098Bln	
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 MietenWo	iG Bln
Für die Vertragseinheit liegt keine Stichtagsmiete zum	18.06.2019 vor.
Erstmalige Bezugsfertigkeit Ein- oder Zweifamilienhaus Wohnlage	1918 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 5,8	5€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

	MietenWoG BIn - Überhöhte Mieten ermitteln	? X
 Ermitteln überhöhter Miete Kostenarten / Termine zur Reduzie 	n für den MietenWoG Bln rung der Mieten.	
Überhöhte Mieten ermitteln Miete reduziere	n Ausführen / Drucken	
■ 🗹 ZZ01MIET 2/2	Vertrag-Nr. Name	aktuelle Miete neue Miete
	M 10104.02 Herrn Dieter Duerr	1.155,15 € 1.083,27 €
	M 10206.01 Frauen Sarah Fruhauf	1.943,20 € 1.674,23 €
	< Zurück	Weiter > Abbrechen

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

			MietenWoG BIn - Überhöhte Mieten ermitteln				? X
Ermitteln überhöhte	er Miet ur Reduz	en für den Miet ierung der Mieten.	enWoG Bln				
Ubernonte Mieten ermittein Miete re	eduzier	en Austuhren / Dr	ucken				
	2/2	Kostenarten / Miet	e ab dem 01.12.2020	Kaltmiete / m² (alt)	Betrag (alt)	Kaltmiete / m²	Betrag
M 10206.01			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 €		1.005,27 €
		Termin für die Abs Kostenart Ausführung zum Typ Ausführung	enkung der Miete MIETWOG (MietenWoG Bin Kostenart) 01.12.2020 K - Kostenartenanpassung -171.88				
		Bemerkung	MietenWoG Bln Absenken				
				< Z	urück	Weiter >	Abbrechen

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

	MietenWoG BIn - Ü	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 Datum	Txt\MietenWoG - Kappungsschreiben (GFAD-Muster) ▼ 14.10.2020 ▼ Ø Berechnung der Kappungsgrenze ausgeben Lst\MietenWoG - Kappungsliste ▼					
	Daten in einer Excel-A	rbeitsmappe speichern					
	Dateiname	MietenWoG - Kappungsliste.xlsx					
Testdruck 👻		< Zurück	<u>Ausführen</u> 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 Schwarehaus Grotet - Huttentratie 34 - 23 - 10253 Barin . 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 (Helzkosten)	320,10 €	320,10 €
NKM (Nettokaltmiete)	678,48 €	678,48 €
BK (Betrlebskosten)	156,57 €	256,57 €
MIETWOG (MietenWoG Bin 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 Mietentabelle gemäß§ 6 MietenWoG Bln Berechnung der Mietober-/ Kappungsgrenze

+49 (030) 269111333 +49 (030) 269111299 E-Mall Telefax Website

Vall supportnet@gfad.de absite www.gfad.de Deutsche Bank AG BLZ 100 700 00 / Kto.Nr. 1234557890

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



<u>Anlagen</u>

Mietentabelle gemäß § 6 MietenWoG Bln

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro m ²
1	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 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	5,00 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 mª
bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	•	3,920 €
zulässige Mietobergrenze	=	3,920 €
eintache Wohnlage (-0,28 €)	-	3,640 €
Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%)	=	4,368 €
Netto-Kaltmlete (NKM) am 01.12.2020	•	5,850 €

 Telefon
 +49 (030) 269111333
 E-Mail
 supportnet@gfad.de
 Deutsche
 Bank
 AG

 Telefax
 +49 (030) 269111299
 Website
 www.gfad.de
 BLZ 100 700 00 / kto.Nr. 1234567890

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

Seite 2

MietenWoG abgesenkte / überhöhte Mieten Drus: 15.10.202 / 14:55 Sebastian Stieber ZZ01MIET Huttenstraße 34-35/ Neues Ufer 26, Gemischt genutztes Mietobjekt M/10104.02 Dieter Duerr, Huttenstraße 34-35, 10553 Berlin Miete zum 01.12.2020 505.60 € Berechnung d. Mietobergrenze Betrag / m ² Berechnung d. Mietobergrenze = Betrag / m ² Betrag Eel Mieto-Katmiete (NKM) am 01.12.2020 = 5,850 € Bestandteil d. Katmiete aktueller Betrag neuer Betrag HZ (Heizkosten) N 320,10 € 320,10 € NKM (Nettokaltmiete) J 678,48 € 678,48 € BK (Betriebskosten) N 156,57 € 265,57 € BK (Betriebskosten) MIETWOG (MietenWoG Bin Kostenart) J 0,00 € -171,88 € M/10206.01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34-35, 10553 Berlin Berechnung d. Mietobergrenze Betrag Mieto Assemble 1131,56 € Miete zum 01.12.2020 882,59 € Betrag Miete Sammelheizung und ohne Bad = 3,320 € ABK (Betriebskosten) N 156,57 € 265,57 € MIETWOG (MietenWoG Bin Kostenart) J 0,00 € -171,88 € M/10206.01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34-35, 10553 Berlin Betrag Miete zum 01.12.2020 882,59 € Betrag Miete Zum 01.12.2020 882,59 € C 2000 MietenWoG Bin Absenken ABK (Betriebskosten) M 156,57 € 285,57 € Miete zum 01.12.2020 882,59 €	STAN	IMDATEN			Seit	e:1	
ZZ01MIET Huttenstraße 34-35/ Neues Ufer 26, Gemischt genutztes Mietobjekt Betrag	MietenW	oG abgesenkte / überhöhte Mieter	n		Druck: 15.10.2020 Sebastian	/ 14:59 Uhr Stleber	
M/10104.02 Dieter Duerr, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin Betrag Betrag </td <td>ZZ01MIET</td> <td>Huttenstraße 34-35/ Neues Ufer 26, Gem</td> <td>nischt genutztes Mietobj</td> <td>ekt</td> <td></td> <td></td>	ZZ01MIET	Huttenstraße 34-35/ Neues Ufer 26, Gem	nischt genutztes Mietobj	ekt			
Wohnfläche 115,98 m² jetzige Miete 678,48 € Miete zum 01.12.2020 506,60 € Berechnung d. Mietobergrenze Betrag/m² 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%) = 4,388 € Netto-Kaltmiete (NKM) am 01.12.2020 = 5,850 € HZ (Heizkosten) N 320,10 € 320,10 € NKM (Nettokaltmiete) J 678,48 € 678,48 € MIETWOG (MietenWoG Bln Kostenart) J 0,00 € -171,88 € M10206,01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Mieto Bad 3,920 € Berechnung d. Mietobergrenze Betrag 3,920 € 3,920 € MIETWOG (MietenWoG Bln Kostenart) J 0,00 € -171,88 € M/10206,01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin	M/10104.02	Dieter Duerr, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berli	in		Betrag	Betrag / m ⁼	
Miete zum 01.12.2020 506,60 € Differenz 171,88 € Berechnung d. Mietobergrenze Betrag / m² bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad = 3,920 € zulässige Mietobergrenze = 3,640 € Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = 4,368 € Netto-Kaltmiete (NKM) am 01.12.2020 = 5,640 € HZ (Heizkosten) N 320,10 € 320,10 € 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 € M/10206,01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstra& 34 - 35, 10553 Berlin Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Mieto 1131,55 € Berechnung d. Mietobergrenze Betrag / m² 3,200 € Berechnung d. Mietobergrenze 3,200 € 62,59 € Berechnung d. Mietobergrenze 3,200 € 62,59 € Berechnung d.	Wohnfläche	115,98 m ^e		jetzige Miete	678,48 €	5,85 €	
Differenz 171,88 € Berechnung d. Mietobergrenze Betrag / m² bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad 3,320 € zulässige Mietobergrenze 3,920 € einfache Wohnlage (-0,28 €) 3,800 € Kappungsgrenze (Mietobergrenze + 20%) 4,388 € 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 136,57 € 256,57 € MIETWOG (MietenWoG Bin Kostenari) J 0,00 € -171,88 € M/10206.01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Mietozong und ohne Bad 3,202 € jetzige Miete 3,202 € Berechnung d. Mietobergrenze Betrag 3,202 € jetzige Miete 3,202 € M/10206.01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35,10553 Berlin Betrag j				Miete zum 01.12.2020	506,60 €	4,37 €	
Berechnung d. Mietobergrenze Betrag / m² bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad = 3,320 € zulässige Mietobergrenze = 3,920 € einfache Wohnlage (-0,28 €) = 3,640 € Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = 4,648 € Netto-Kaltmiete (NKM) am 01.12.2020 = 5,850 € Bestandteil d. Kaltmiete N 320,10 € 320,10 € HZ (Heizkosten) N 320,10 € 320,10 € MKM (Nettokaltmiete) J 678,48 € 678,48 € BK (Betriebskosten) N 156,57 € 256,57 € MIETWOG (MietenWoG Bln Kostenart) J 0,00 € -171,88 € M/10206.01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Differenz 268,97 € 268,97 € 268,97 € Betrag / m² bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad 3,320 € 3,200 € Bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad 3,220 € 3,640 € 3,640 €				Differenz	171,88 €	1,48 €	
bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad = 3,920 € zulässige Mietobergrenze = 3,920 € einfache Wohnlage (-0,28 €) = 3,640 € Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = 4,388 € Netto-Kaltmiete (NKM) am 01.12.2020 = 5,850 € Bestandteil d. Kaltmiete aktueller Betrag neuer Betrag HZ (Heizkosten) N 320,10 € 320,00 € NKM (Nettokaltmiete) J 678,48 € 678,48 € BK (Betriebskosten) N 1366,57 € 256,57 € MIETWOG (MietenWoG Bln Kostenart) J 0,00 € -171,88 € Vohnfläche 197,48 m² 12,2020 MIETWOG K - MietenWoG Bln Absenken -171,88 € M/10206,01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Bereohnung d. Mietobergrenze 863,920 € E 268,97 € Bereohnung d. Mietobergrenze 3,920 € 268,97 € 3,920 € Bereohnung d. Mietobergrenze <t< td=""><td></td><td></td><td>Berechn</td><td>ung d. Mietobergrenze</td><td>Betrag / m⁼</td><td></td></t<>			Berechn	ung d. Mietobergrenze	Betrag / m ⁼		
zulässige Mietobergrenze = 3,920 € einfache Wohnlage (-0,28 €) = 3,640 € Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = 4,588 € Netto-Kaltmiete (NKM) am 01.12.2020 = 5,850 € HZ (Heizkosten) N 320,10 € 320,10 € NKM (Nettokaltmiete) J 678,48 € 678,48 € BK (Betriebskosten) N 156,57 € 256,57 € MIETWOG (MietenWoG BIn Kostenart) J 0,00 € -171,88 € MIETWOG (MietenWoG BIn Kostenart) J 0,00 € -171,88 € M/10206,01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Miete zum 01.12.2020 862,59 € E Betrag / m² Bereohnung d. Mietobergrenze Betrag / m² 3,520 € Bereohnung d. Mietobergrenze 3,520 € E Bereohnung d. Mietobergrenze 3,520 € E Bereohnung d. Mietobergrenze 3,520 € E Bereohnung d. Mietobergrenze </td <td></td> <td></td> <td>bis 1918 ohne Samm</td> <td>elheizung und ohne Bad</td> <td>= 3,920€</td> <td></td>			bis 1918 ohne Samm	elheizung und ohne Bad	= 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 neuer Betrag HZ (Heizkosten) N 320,10 € NKM (Nettokaltmiete) J 678,48 € 678,48 € BK (Betriebskosten) N 156,57 € 256,57 € MIETWOG (MietenWoG Bin Kostenart) J 0,00 € -171,88 € Vohnfläche 197,48 m² 01.12.2020 MIETWOG K - MietenWoG Bin Absenken -171,88 € M/10206,01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Bereohnung d. Mietobergrenze Betrag / m² 268,97 € Betrag / m² bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad 3,520 € Bereohnung d. Mietobergrenze 3,520 € 268,97 €			zul	ässige Mietobergrenze	= 3,920€		
Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = 4,368 € Netto-Kaltmiete (NKM) am 01.12.2020 5,850 € Bestandteil d. Kaltmiete (NKM) am 01.12.2020 5,850 € HZ (Heizkosten) N 320,10 € 320,10 € NKM (Nettokaltmiete) J 678,48 € 678,48 € BK (Betriebskosten) N 156,57 € 256,57 € MIETWOG (MietenWoG Bin Kostenart) J 0,00 € -171,88 € M/10206.01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34- 35, 10553 Berlin Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Differenz 288,97 € Betrag J m² E Differenz 288,97 € Berechnung d. Mietobergrenze = 3,920 € Usis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad = 3,920 € E Kappungsgrenze (Mietobergrenze ± 20%) = 3,640 €			einfa	ache Wohnlage (-0,28€)	= 3,640 €		
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 BIn Kostenart) J 0,00 € -171,88 € M/10206,01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34- 35, 10553 Berlin Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Differenz 288,97 € 288,97 € Etrag Differenz 288,97 € Using Bin ohne Sammelheizung und ohne Bad 3,920 € 20,820 € Zulässige Mietobergrenze 3,920 € 20,820 € Zulässige Mietobergrenze 3,920 € 2,840 €			Kappungsgrenze	(Mietobergrenze +20%)	= 4,368€		
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 BIn Kostenart) J 0,00 € -171,88 € 01.12.2020 MIETWOG K - MietenWoG BIn Absenkung -171,88 € 01.12.2020 MIETWOG K - MietenWoG BIn Absenken -171,88 € M/10206.01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Miete zum 01.12.2020 862,59 € Estag / m² Berechnung d. Mietobergrenze Betrag / m² bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad 3,920 € einfache Wohnlage (-0,28 €) 3,640 € Kappungsgrenze (Mietobergrenze ±20%) 4,588 €			= 5,850 €				
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 Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Differenz 268,97 € Differenz 268,97 € Differenz 268,97 € Differenz 268,97 € Colspan="2">zulässige Mietobergrenze 8,920 € Etrag / m² bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad 3,920 € Colspan="2">Colspan="2">States €			neuer Betrag				
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 Bln Absenken -171,88 € M/10206,01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Bertag Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Wohnfläche 197,48 m² Berechnung d. Mietobergrenze Betrag Betrag Miet Ubhnfläche 197,48 m² Ettige Miete 131,56 € Ubhnfläche 197,48 m² Ettige Miete 132,202 862,59 € Ettige Differenz 268,97 € 3,920 € Ettige Mietobergrenze 8,920 € 3,640 € 3,640 € 3,640 € 3,640 € 3,640 € <		HZ (Heizkosten)	N	320,10 €	320,10 €		
BK (Betriebskosten) MIETWOG (MietenWoG Bln Kostenart) N 156,57 € 256,57 € J 0,00 € -171,88 € Termine für die Kappung / Absenkung 01.12.2020 MIETWOG Bln Absenken -171,88 € M/10206.01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlag Betrag Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € E E Differenz 268,97 € Eetrag/ m² Betrag/ m² Betrag/ m² Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² 0 0.00 € 662,59 € Differenz 268,97 € Differenz 268,97 € Colspan="2">Betrag/ m² Betrag/ m² Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Differenz 268,97 € Differenz 268,97 € Colspan="2">Colspan="2">Sarage Betrag/ m² <td colspan<="" td=""><td></td><td>NKM (Nettokaltmiete)</td><td>J</td><td>678,48 €</td><td>678,48 €</td><td></td></td>	<td></td> <td>NKM (Nettokaltmiete)</td> <td>J</td> <td>678,48 €</td> <td>678,48 €</td> <td></td>		NKM (Nettokaltmiete)	J	678,48 €	678,48 €	
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 Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Miete zum 01.12.2020 862,59 € Betrag Betrag (Miete 2000) Berechnung d. Mietobergrenze Betrag (Mieterag) 268,97 € Betrag bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad = 3,920 € 201 2013ssige Mietobergrenze 3,920 € 201 Euriges Mietobergrenze 3,920 € 201 Kappungsgrenze (Mietobergrenze ±20%) = 301 Kappungsgrenze (Mietobergrenze ±20%) =		BK (Betriebskosten)	N	156,57 €	256,57 €		
Termine für die Kappung / Absenkung 01.12.2020 MIETWOG K - MietenWoG Bin Absenken -171,88 € M/10206,01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin Betrag Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Miete zum 01.12.2020 862,59 €		MIETWOG (MietenWoG Bln Kostenart)	J	0,00 €	-171,88 €		
01.12.2020 MIETWOG K - MietenWoG Bln Absenken -171,88 € M/10206.01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin Betrag Betrag Betrag Betrag Betrag Betrag Betrag Betrag Betrag Betrag / m³ I131,56 € I131,56 € </td <td></td> <td></td> <td>Termine für die Kappung/</td> <td>Absenkung</td> <td></td> <td></td>			Termine für die Kappung/	Absenkung			
M/10206,01 Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße 34 - 35, 10553 Berlin Betrag Betrag Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Miete zum 01.12,2020 862,59 € Differenz 268,97 € 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%) 4,388 €	01.12.2020 MIETWOG K - MietenWoG Bin Absenken -171,88						
Wohnfläche 197,48 m² jetzige Miete 1131,56 € Miete zum 01.12.2020 862,59 € Differenz 268,97 € Berechnung d. Mietobergrenze Betrag / m² bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad = 3,920 € zulässige Mietobergrenze = 3,920 € Kappungsgrenze (Mietobergrenze ± 20%) = 3,640 €	M/10206.01	Sarah Fruhauf, Daniela Schmitt, Huttenstraße	24 - 35, 10553 Berlin		Betrag	Betrag / mª	
Miete zum 01.12.2020 862,59 € Differenz 268,97 € Berechnung d. Mietobergrenze Betrag / m* bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad = 3,920 € zulässige Mietobergrenze = 3,920 € kappungsgrenze (Mietobergrenze ± 20%) = 3,640 €	Wohnfläche	197,48 m²		jetzige Miete	1131,56 €	5,73 €	
Differenz 268,97 € Berechnung d. Mietobergrenze Betrag / m³ bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad = 3,920 € zulässige Mietobergrenze = 3,920 € einfache Wohnlage (-0,28 €) = 3,640 € Kappungsgrenze (Mietobergrenze ±20%) = 4,368 €				Miete zum 01.12.2020	862,59 €	4,37 €	
Berechnung d. Mietobergrenze Betrag / m [±] bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad = 3,920 € zulässige Mietobergrenze = 3,920 € einfache Wohnlage (-0,28 €) = 3,640 € Kappungsgrenze (Mietobergrenze ±20%) = 4,568 €				Differenz	268,97 €	1,36 €	
bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad = 3,920 € zulässige Mietobergrenze = 3,920 € einfache Wohnlage (-0,28 €) = 3,640 € Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = 4,568 €			Berechn	ung d. Mietobergrenze	Betrag / mª		
zulässige Mietobergrenze 3,920 € einfache Wohnlage (-0,28 €) 3,640 € Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) 4,368 €			bis 1918 ohne Samm	elheizung und ohne Bad	= 3,920€		
einfache Wohnlage (-0.28 €) = 3,640 € Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = 4,368 €			zul	ässige Mietobergrenze	= 3,920€		
Kappungsgrenze (Mietobergrenze +20%) = 4,368 €			einfa	ache Wohnlage (-0,28€)	= 3,640 €		
			Kappungsgrenze	(Mietobergrenze +20%)	= 4,368€		
Netto-Kaltmiete (NKM) am 01.12.2020 = 5,730 €		Netto-Kaltmiete (NKM) am 01.12.2020 =					
Bestandteil d. Kaltmiete aktueller Betrag neuer Betrag			Bestandteil d. Kaltmiete	aktueller Betrag	neuer Betrag		
HZ (Heizkosten) N 545,04 € 545,04 €		HZ (Heizkosten)	N	545,04 €	545,04 €		
NKM (Nettokaltmiete) J 1.131,56 € 1.131,56 €		NKM (Nettokaltmiete)	J	1.131,56 €	1.131,56 €		
BK (Betriebskosten) N 266,60 € 266,60 €		BK (Betriebskosten)	N	266,60 €	266,60 €		
MIETWOG (MietenWoG Bin Kostenart) J 0,00 € -268,97 €		MIETWOG (MietenWoG Bln Kostenart)	J	0,00 €	-268,97 €		
Termine für die Kappung / Absenkung			Termine für die Kappung	Absenkung			
01.12.2020 MIETWOG K - MietenWoG Bin Absenken -268,97 €			01.12.2020 MIETWOG K -	MietenWoG Bin Absenke	n -268,97€		

Benötigt der Hauseigentümer eine Excel-Arbeitsmappe zu den vorgenommen 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.

	MietenWoG - Kappungsliste - Microsoft Excel										- 🗆 X					
Da	Datel Start Einfügen Seitenlayout Formein Daten Überprüfen Ansicht Add-ins Team										23 🖷 🕳 🕥					
ſ	🐂 🔏 Ai	usschneiden	Calibri	* 11 * A	∧ [*] = = =	≫~ ≣ Zeilenumbru	ch	Standard	×		Standard	Gut		× Δuto	Summe *	A
Einf	iigen 🛷 Fo	opieren * ormat übertragen	FKU	- 🖽 - 💩 - 🛓	<u>∧</u> · ≡ ≡ ≡	🛊 🛊 📴 Verbinden u	nd zentrieren 🔻	9 - % 000	10 400 B	edingte Als Tabel	le Neutral	Schlecht	Einfügen Lös	chen Format	ereich * Sortieren : en * und Eiltern *	Suchen und
	Zwischen	iablage 5	s	chriftart	G	Ausrichtung	G.	Zahl	5	interently romaticre	Formatvorlagen		Ze	len	Bearbeiten	- aswannen
	A1 v bjekt								*							
1	А	В	С	D	E	F	G	н	1	J	К	L	M	N	0	P 📮
1	Objekt	Vertragstyp	Vertragsnr.	Name	Name2	Straße	Ort	LastschriftJN	Wohnfläch	e NKM in€(alt)	NKM in € (neu)	Differenz in €	NKM in €/m² (alt)	NKM in €/m² (neu)	Differenz in €/m ²	
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	
3	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	
4									313,46	1810,04	1369,19	440,85	11,58	8,74	2,84	
5																-
14 4	(↓) Sheet1 / 2									▶						
Ber										•:						

1.5 Weitere wichtige Neuerungen

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

1.5.1 Bei den Terminen und der Sollstellung

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

			Neuer Termin X
€	Kostenart Anpassung zum Typ Aktion	ß	NKM Nettokaltmiete 01.03.2020 § § 558 BGB Erhöhung + 30,00 ‡
	Nachz. von/bis Bemerkung		▼ ▼ §558c BGB Mieterhöhung
	Zugestimmt Termin erledigt		am 15.01.2020 💌

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

	Termine ohne Zustimmung							
Für die unter noch keine 2 ausgeführt.	n ange Lustimm	gebenen Mie ung erfolgt.	terhöhungste Diese werde	rmine nach §! en bei der Soll	558c BGB ist jeweils stellung nicht	Weiter Sollstellung abbrechen		
Haus ZZ09MIET	W M	WohnNr 005.01	Kostenart NKM	Aktion +	Wert 30.00			
						☐ Meldung nicht nochmal ausgeben		
						Drucken Drucker Einstellungen		

1.5.2 Bei der Erstellung von Lastschriften

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

III Lastschriften X
Lastschrift zum 01.03.2020 Von Wohnung Von
Wohnungstypen
nur aktuelle Wohnungen ✓ prüfen MieterWol3 ob aktuelle Miete größer Stichtagsmiete Soll / Offen ③ Sollstellung / Wohnungskostenarten □ zusätzlich offene Kostenarten □ Intervall □ Beträge verschnen ○ Uffen (offener Saldo) Saldodatum Zeidodatum [folgende Kostenarten gusschließen
UE-Kennzeichen - Buchungstexte
ILE V Ho. Monat IHAUS #MIETER IListe drucken Seitenvorschub nach jedem Haus

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!

1.5.3 Bei den Mieterhöhungensmöglichkeiten

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.

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	40

Μ

Mieterhöhung §558 BGB	
Termine	, 40
Mieterhöhungen	
Indexmieten (§557b BGB)	41
Mietspiegel (§558c BGB)	41

V

VERARBEITEN/AUSWERTEN	
Informationsschreiben drucken	29
Mieten kappen	32
MietenWoG Bln22, 29,	32
Stichtagsmiete berechnen	22
Überhöhte Mieten ermitteln	32
Vertragseinheit	
Neuanlage	14
Staffelmiete	41
Termine	40

Ζ

Zahlungsverkehr	
Lastschriften	



haussoft Immobilien professionell verwalten