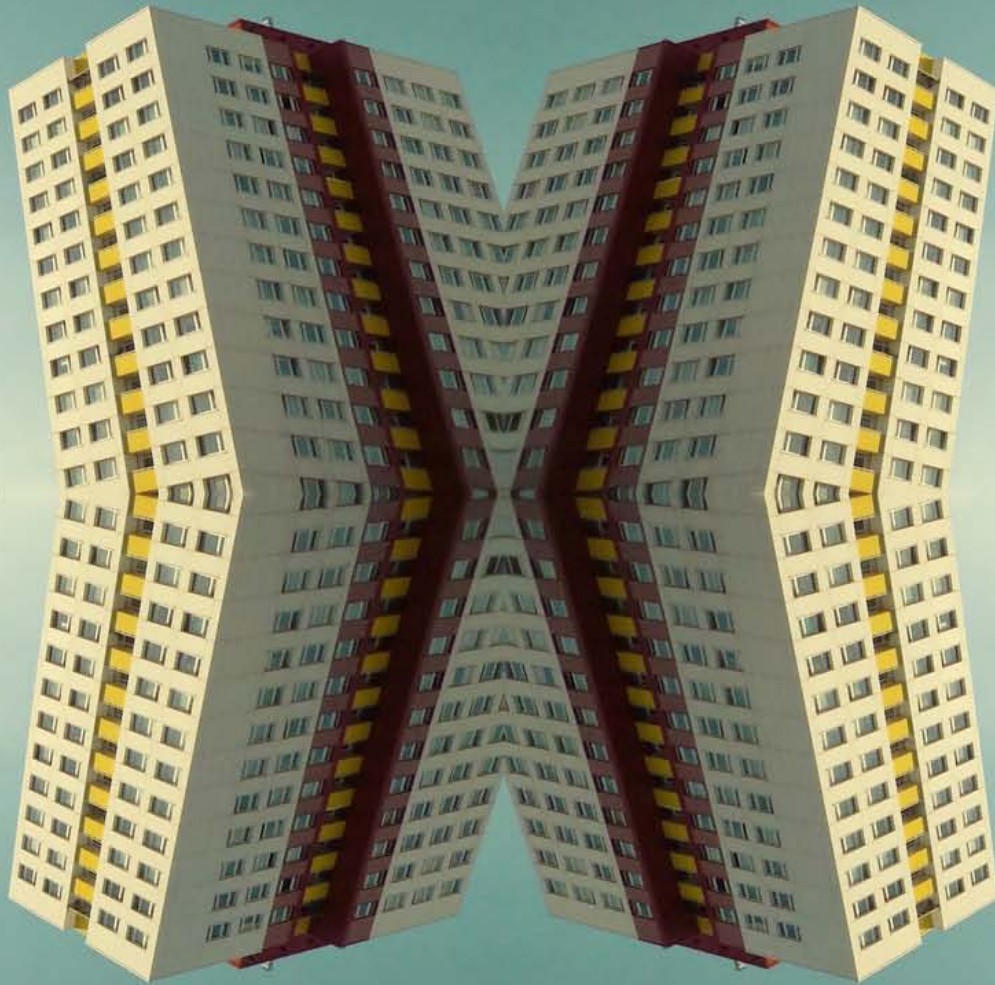


# DER BERLINER MIETENDECKEL



## Wesentliche Regelungen und Tipps zur Anwendung

- 1 Miestenstopp bzw. Beschränkung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen
- 2 Mietenbegrenzung bei Wiedervermietung
- 3 Überhöhte Miete absenken
- 4 Härtefallregelung für Vermieter
- 5 Zuschuss für Mieter/Mieterinnen bei Härtefall des Vermieters

## DER BERLINER MIETENDECKEL WESENTLICHE REGELUNGEN UND TIPPS ZUR ANWENDUNG

Am 23. Februar 2020 ist das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ (GVBl. 2020, S. 50) – kurz Mietendeckel genannt - in Kraft getreten, nachdem es Ende Januar im Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen wurde. Es ist ein Berliner Landesgesetz, das Mietpreisbegrenzungen aus der Länderkompetenz für das Wohnungswesen schafft und Überschreitungen dieser Begrenzungen verbietet, bis hin zu Bußgeldern für Verstöße gegen das Gesetz, das zunächst auf 5 Jahre befristet ist. Zivilrechtliche Vereinbarungen zwischen Mieter/Mieterin und Vermieter entfalten somit keine Wirkung, wenn sie über diese öffentlich-rechtlichen Mietpreisbegrenzungen des Landes Berlin hinausgehen.

Das Mietendeckelgesetz regelt vier Bereiche:

- Mietenstopp bzw. Beschränkung von Mieterhöhungen (1.1 – 1.3)
- Mietenbegrenzung bei Modernisierung (1.4)
- Mietenbegrenzung bei Wiedervermietung – Abschluss eines neuen Mietvertrages (2.)
- Absenkung hoher Mieten (3.)

Ausnahmen von diesen neuen Mietbegrenzungen können dann gegeben sein, wenn die Begrenzung für den Vermieter eine Härte darstellt (4). Daraus kann dann aber auch der Anspruch auf einen Mietzuschuss für den Mieter/die Mieterin (5) entstehen.

### Achtung:

Das Mietendeckelgesetz gilt nicht für öffentlich geförderte Wohnungsbauten (Sozialwohnungen) und nicht für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln instandgesetzt oder modernisiert wurden und für die eine Mietpreisbindung gilt. Es gilt auch nicht für Neubauten, die ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurden und für dauerhaft unbewohnbaren und unbewohnten Wohnraum, der mit Neubaufwand wieder hergestellt wird. Ausgenommen vom Gesetz ist ferner Wohnraum in Wohnheimen und Wohnraum von anerkannten Trägern der Wohlfahrtspflege.

### DEFINITIONEN:

- Mit „Miete“ ist die Nettokaltmiete einschließlich möglicher Zuschläge für Mobiliar und Einrichtungsgegenstände gemeint.
- Mit der Stichtagsmiete ist immer die Miete gemeint, die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbart war.
- Mit Mietobergrenzen sind die Mieten gemeint, die sich aus der Tabelle des Mietendeckel-Gesetzes (mit Zu- und Abschlägen) ergeben.

## MIETENSTOPP BZW. BESCHRÄNKUNG VON MIETERHÖHUNGEN IN BESTEHENDEN MIETVERHÄLTNISSEN

### 1.1 Mietenstopp – bis zum 31.12.2021 keine höhere Miete als die zum Stichtag am 18. Juni 2019 vereinbarte

Mit Inkrafttreten des Gesetzes werden die Mieten im Grundsatz eingefroren. Maßgeblich für den Mietenstopp ist dabei die Nettokaltmiete, die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbart war. Dieser Stichtag, an dem der Berliner Senat einen Eckpunktebeschluss zum Mietendeckel fasste, wurde gewählt, um die mit der Ankündigung eines Mietendeckels erwartete Mieterhöhungswelle einzufangen. Vermieter müssen im Übrigen jederzeit auf Verlangen Auskunft über die am Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete erteilen. „Normale“ Mieterhöhungen der Nettokaltmiete in bestehenden Mietverhältnissen werden somit bis zum 31.12.2021 für alle Mietverhältnisse in freifinanzierten Wohnungen ausgeschlossen. Dieser Mietenstopp gilt auch für Staffel- und Index-Mietvereinbarungen. Aber es gibt bei Modernisierungen eine Ausnahme, auf die unter 1.4 hingewiesen wird. **Siehe Tipp 1,3 & 5.**

### 1.2 Mieterhöhungen zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes

Auch eine Mieterhöhung, die nach dem Stichtag zugestimmt wurde, ist für die Zukunft – also bis zum Außerkrafttreten des „Mietendeckel-Gesetzes“ – nicht wirksam. Vielmehr wird ab Inkrafttreten des Gesetzes nur die Miete, die am 18. Juni 2019 vereinbart war - also vor der Mieterhöhung - geschuldet.

Ob die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes in der Zwischenzeit gezahlten Mieterhöhungsbeträge zurück gefordert werden können, ist nicht sicher und wird von den Gerichten geklärt werden müssen. **Siehe Tipp 2.**

### 1.3. Erhöhung der Stichtagsmiete ab Januar 2022

Mieterhöhungen um bis zu 1,3% der zum Stichtag vereinbarten Nettokaltmiete aufgrund einer durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten Stichprobe sind ab Januar 2022 möglich. Der letztendlich maßgebliche Prozentsatz wird durch eine Rechtsverordnung der zuständigen Senatsverwaltung festgelegt. Allerdings sind die bisherigen zivilrechtlichen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung weiter zu prüfen. **Siehe Tipp 3.**

### 1.4. Mietenbegrenzung bei Mieterhöhungen nach Modernisierung

Mit dem Mietendeckelgesetz werden auch die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach einer Modernisierung eingeschränkt. Dies erfolgt zum einen durch eine Beschränkung der Baumaßnahmen auf die energetische Verbesserung des Gebäudes und den Abbau von Barrieren sowie die Erleichterung des Wohnungszugangs und zum anderen durch eine Kappung der Mieterhöhung auf maximal 1,-€/m<sup>2</sup> monatlich. Zukünftig sollen in Berlin daher Kosten einer Modernisierung nur dann zu einer Mieterhöhung führen, wenn die Modernisierung

- gesetzlich verpflichtend ist (wie der Einbau von Rauchmeldern oder der Austausch einer 30 Jahre alten Heizanlage),
- zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke oder obersten Geschossdecke oder des Daches führt,
- einen Heizanlagentausch mit Heizanlagenoptimierung beinhaltet oder
- zum Abbau von Barrieren beiträgt (durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau).

Handelt es sich bei der Modernisierung um eine der oben genannten Baumaßnahmen, kann der Vermieter bei bestehenden Mietverhältnissen und nach Wiedervermietung, wenn die Stichtagsmiete die Mietobergrenzen nicht übersteigt, die Miete um bis zu 1,- Euro pro Quadratmeter monatlich über die am 18. Juni 2019 geschuldete Miete erhöhen, wobei die bisherigen zivilrechtlichen Voraussetzungen weiter zu prüfen sind.

Für Wiedervermietung nach dem Inkrafttreten des Gesetzes gilt: Wurde der leere Wohnraum zwischen dem Stichtag und dem Vertragsabschluss unter den o.g. Bedingungen modernisiert, können die Mietobergrenzen aus der Tabelle (siehe unten) um bis zu 1,-€/m<sup>2</sup> monatlich überschritten werden. Bei moderner Ausstattung (siehe Kasten) kann die Miete zusätzlich um 1,-€/m<sup>2</sup> den Ausgangstabellenwert überschreiten. Diese Erhöhungsmöglichkeit besteht auch dann, wenn nach Wiedervermietung modernisiert wird. In diesen Fällen gelten bei Wiedervermietung und Modernisierung die im Folgenden genannten Mietobergrenzen:

In Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen erhöht sich die Mietobergrenze aus der Tabelle (ohne Modernisierung) um zehn Prozent. Zwei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Mietobergrenzen an die Reallohnentwicklung anzupassen.

Liegt die Ausgangsmiete vor Modernisierung über den oben genannten Beträgen, kann keine Mieterhöhung geltend gemacht werden. Liegt sie weniger als 1,- Euro pro Quadratmeter monatlich darunter, schränkt sich der Mieterhöhungsspielraum entsprechend ein.

Auch bei Mieterhöhungen nach Modernisierung sind die bisherigen zivilrechtlichen Voraussetzungen – wie zum Beispiel die Anforderungen an die Erhöhungserklärung – weiter zu prüfen. Ergibt sich zum Beispiel auch bei einer Mieterhöhung von 1,- Euro pro Quadratmeter monatlich eine finanzielle Härte, kann das Folgen für die Mieterhöhung haben. **Siehe Tipp 1.**

**Tab. 1: Maximale Nettokaltmiete nach Modernisierung und ohne Modernisierung für Wohnungen mit Sammelheizung und Bad:**

Baujahr		Bis 1918	1919-1949	1950-1964	1965-1972	1973-1990	1991-2002	2003-2013
Miete in €/m <sup>2</sup> /mtl	Ohne Modernisierung	6,45	6,27	6,08	5,95	6,04	8,13	9,80
	Nach Modernisierung	7,45	7,27	7,08	6,95	7,04	9,13	10,80
	Nach Modernisierung mit moderner Ausstattung*	8,45	8,27	8,08	7,95	8,04	10,13	11,80

**Tab. 2: Maximale Nettokaltmiete nach Modernisierung**

für Wohnungen mit Sammelheizung oder mit Bad:					für Wohnungen ohne Sammelheizung und ohne Bad	
Baujahr		Bis 1918	1919-1949	1950-1964	Bis 1918	1919 - 1949
Miete in €/m <sup>2</sup> /mtl	Ohne Modernisierung	5,00	5,22	5,62	3,92	4,59
	Nach Modernisierung	6,00	6,22	6,62	4,92	5,59
	Nach Modernisierung mit moderner Ausstattung*	7,00	7,22	7,62	5,92	6,59

**\*MODERNE AUSSTATTUNG:**

Von einer Wohnung mit moderner Ausstattung ist auszugehen, wenn wenigstens drei der folgenden Merkmale vorliegen:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug
2. Einbauküche
3. hochwertige Sanitärausstattung
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m<sup>2</sup>a).

## Mietenbegrenzung bei Wiedervermietung (Abschluss eines neuen Mietvertrages)

Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages in einem schon bestehenden Wohngebäude (Wiedervermietung) darf die Nettokaltmiete zunächst die Stichtagsmiete, also die Miete, die am 18. Juni 2019 mit einem Vormieter vereinbart war, nicht überschreiten. Wenn diese Stichtagsmiete über den Mietobergrenzen der Tabellen 3 bis 4 liegt, ist jedoch die Mietobergrenze aus den Tabellen die zulässige Miete, die bei einer Wiedervermietung vereinbart werden darf. Zu den Basiswerten können jeweils Zuschläge für Modernisierung und moderne Ausstattung (siehe Kasten) hinzukommen. Vermieter haben Mieterinnen und Mieter unaufgefordert vor Abschluss eines Mietvertrages darüber zu informieren, wie hoch die Miete des vorherigen Mieters/der vorherigen Mieterin am 18. Juni 2019 war. Stand die Wohnung zu diesem Zeitpunkt leer, kommt es auf die letzte Vermietung vor dem Stichtag an. **Siehe Tipp 1,4 & 5.**

Eine Ausnahme gilt für niedrige Mieten: Betrug die Vormiete weniger als 5,02 Euro pro Quadratmeter monatlich und weist die Wohnung eine moderne Ausstattung (siehe Kasten, aber nur zwei Merkmale müssen erfüllt sein) aus, darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro pro Quadratmeter, höchstens jedoch auf 5,02 Euro pro Quadratmeter im Monat erhöht werden.

In Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen erhöht sich die Mietobergrenze aus der Tabelle (ohne Modernisierung) um zehn Prozent. Zwei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Mietobergrenzen an die Reallohnentwicklung anzupassen.



GlobalStock / istockphoto.com

**Tab. 3: Maximale Nettokaltmiete bei Wiedervermietung für Wohnungen mit Sammelheizung und Bad:**

Baujahr		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990	1991 - 2002	2003 - 2013
Miete in €/m <sup>2</sup> /mtl	Ohne Modernisierung	6,45	6,27	6,08	5,95	6,04	8,13	9,80
	Nach Modernisierung	7,45	7,27	7,08	6,95	7,04	9,13	10,80
	Nach Modernisierung mit moderner Ausstattung*	8,45	8,27	8,08	7,95	8,04	10,13	11,80

**Tab. 4: Maximale Nettokaltmiete bei Wiedervermietung**

für Wohnungen mit Sammelheizung oder mit Bad:		für Wohnungen ohne Sammelheizung und ohne Bad				
Baujahr		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	Bis 1918	1919 - 1949
Miete in €/m <sup>2</sup> /mtl	Ohne Modernisierung	5,00	5,22	5,62	3,92	4,59
	Nach Modernisierung	6,00	6,22	6,62	4,92	5,59
	Nach Modernisierung mit moderner Ausstattung*	7,00	7,22	7,62	5,92	6,59

## Überhöhte Miete absenken

Eine Absenkung überhöhter Mieten ist erst **neun Monate** nach Inkrafttreten des Gesetzes, also ab 23. November 2020, möglich.

Eine Miete ist überhöht, wenn sie die unter Berücksichtigung der Wohnlage zulässigen Mietobergrenzen (zuzüglich Ausstattungs- oder Modernisierungszuschlag) um mehr als 20 Prozent übersteigt. Für den Absenkungsanspruch kommt es also auch auf die Wohnlage an. Die in den Tabellen 5 und 6 dargestellten Mietwerte berücksichtigen bei einfacher Wohnlage einen Abzug von 0,28 Euro, bei mittlerer Wohnlage einen Abzug von 0,09 Euro und bei guter Wohnlage einen Aufschlag von 0,74 €/m<sup>2</sup> monatlich sowie einen Aufschlag von 20 Prozent. Für Mieten unterhalb der in den Tabellen 5 und 6 dargestellten Nettokaltmieten ist die Absenkung ausgeschlossen. **Siehe Tipp 1 & 6.**

Zur Wohnlagebestimmung der einzelnen Wohnadressen kann die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine Rechtsverordnung erlassen. Zwei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes hat diese Senatsverwaltung die Mietobergrenzen auch an die Reallohnentwicklung anzupassen.

## Die Umsetzung des Senkungsanspruchs:

Vermieter müssen von sich aus die Miete auf die Mietobergrenzen aus den Tabellen 5 und 6 senken, andernfalls droht ihnen ein Bußgeld. Bleiben die Vermieter untätig und senken die Miete nicht, sollten Mieterinnen bzw. Mieter tätig werden. Für die Absenkung ist kein Bescheid der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erforderlich, dieser kann aber hilfreich sein. Da die zuständige Senatsverwaltung alle Maßnahmen ergreifen kann, die zur Durchsetzung des Absenkungsanspruchs erforderlich sind, sollte sie bei Ablehnung des Absenkungsbegehrens durch den Vermieter einbezogen werden. Die Verwaltung kann dann einen Verwaltungsakt erlassen oder eine Auskunft erteilen. Beides kann bei der zivilrechtlichen Auseinandersetzung gegen den Vermieter hilfreich sein. Erlässt die Senatsverwaltung einen rechtsgestaltenden Verwaltungsakt – was in ihrem Ermessen liegt –, wäre mit Zugang des Verwaltungsakts die Miete gesenkt. Parallel können aber auch die zivilrechtlichen Ansprüche (siehe Tipps) umgesetzt werden.

Ab welchen Miethöhen Senkungsansprüche bestehen, ist den Tabellen 5 und 6 (siehe unten) zu entnehmen. Für die Absenkung ist der Vermieter aufzufordern, die Miete auf die unten genannten Beträge zu senken. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist für die Überwachung der zulässigen Miete zuständig.

**Tab. 5: Nettokaltmiete, auf die eine Senkung möglich ist für Wohnungen mit Sammelheizung und Bad:**

Baujahr		Wohnlage	Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990	1990 - 2002	2003 - 2013
Miete in €/m <sup>2</sup> /mtl	Ohne Modernisierung	Einfach	7,404	7,188	6,960	6,804	6,912	9,420	11,424
		Mittel	7,632	7,416	7,188	7,032	7,140	9,648	11,652
		Gut	8,628	8,412	8,184	8,028	8,136	10,644	12,648
	Nach Modernisierung oder mit moderner Ausstattung*	Einfach	8,604	8,388	8,160	8,004	8,112	10,620	12,624
		Mittel	8,832	8,616	8,388	8,232	8,340	10,848	12,852
		Gut	9,828	9,612	9,384	9,228	9,336	11,844	13,848
	Mit moderner Ausstattung* und Modernisierung	Einfach	9,804	9,588	9,360	9,204	9,312	11,820	13,824
		Mittel	10,032	9,816	9,588	9,432	9,540	12,048	14,052
		Gut	11,028	10,812	10,584	10,428	10,536	13,044	15,048

Laut Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen müssen bei den Quadratmeterpreisen drei Stellen hinter dem Komma angegeben werden, um verfälschende Rundungsabweichungen auszuschließen. In Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen gelten gesonderte Werte.

**BERLINER  
MIETER\*INNEN  
VEREINT**

**Tab. 6: Nettokaltmiete, auf die eine Senkung möglich ist**

für Wohnungen mit Sammelheizung oder mit Bad:					für Wohnungen ohne Sammelheizung und ohne Bad:		
Baujahr	Wohnlage	Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	Bis 1918	1919 - 1949	
Miete in €/m <sup>2</sup> /mtl	Ohne Modernisierung	Einfach	5,664	5,928	6,408	4,368	5,172
		Mittel	5,892	6,156	6,636	4,596	5,400
		Gut	6,888	7,152	7,632	5,592	6,396
	Nach Modernisierung oder mit moderner Ausstattung*	Einfach	6,864	7,128	7,608	5,568	6,372
		Mittel	7,092	7,356	7,836	5,796	6,600
		Gut	8,088	8,352	8,832	6,792	7,596
	Mit moderner Ausstattung* und Modernisierung	Einfach	8,064	8,328	8,808	6,768	7,572
		Mittel	8,292	8,556	9,036	6,996	7,800
		Gut	9,288	9,552	10,032	7,992	8,796

Laut Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen müssen bei den Quadratmeterpreisen drei Stellen hinter dem Komma angegeben werden, um verfälschende Rundungsabweichungen auszuschließen. In Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen gelten gesonderte Werte.

### Härtefallregelung für Vermieter

Stellen die Mietenbegrenzungen aus dem neuen Gesetz für den Vermieter eine unbillige Härte dar, kann er eine angemessene Erhöhung der Mieten beantragen. Diesen Antrag muss der Vermieter bei der Investitionsbank Berlin (IBB) stellen, die binnen drei Monaten nach Antragstellung zu entscheiden und das Ergebnis dem Vermieter wie auch dem Mieter/der Mieterin bekannt zu geben hat. Die Kriterien für den Härtefall hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durch eine Rechtsverordnung festzulegen.

### Zuschuss für Mieter/Mieterinnen bei Härtefall des Vermieters

Wird dem Vermieter auf dessen Antrag bei der Investitionsbank Berlin (IBB) hin eine unbillige Härte attestiert und wird er berechtigt, die Nettokaltmiete über die durch das Gesetz vorgesehenen Begrenzungen hinaus anzuheben, dann kann der Mieter/die Mieterin bei der Investitionsbank Berlin (IBB) einen Mietzuschuss gemäß den Bestimmungen des Wohnraumgesetzes Berlin beantragen.

## 6 TIPPS & TRICKS RUND UM DEN MIETENDECKEL.

### TIPP 1 Informationspflichten des Vermieters nutzen

Vermieter sind durch das Gesetz verpflichtet, bis zum 23. April 2020 in bestehenden Mietverhältnissen die Umstände (Baualter, Wohnlage, Ausstattung, etc.) zur Ermittlung der Mietobergrenzen (Tabellen 1-6) mitzuteilen. Dies ist zu prüfen, denn die Tabelleneinordnung ist bei der weiteren Anwendung des Mietendeckels maßgeblich. Auf Verlangen von Mieter oder Mieterin ist auch die am Stichtag (18.6.2019) vereinbarte Miete mitzuteilen. Dies hat auch bei Wiedervermietung – hier allerdings unaufgefordert - dem/der Wohnungssuchenden vor Abschluss des Mietvertrages zu erfolgen.

### TIPP 2 Umgang mit Mieterhöhungen, denen nach dem Stichtag 18.6.2019 und vor Inkrafttreten des Mietendeckelgesetzes am 23.2.20 zugestimmt wurde

Die wirksam vereinbarten Mieterhöhungen aus dem o.g. Zeitraum waren damals ausschließlich nach dem BGB zu prüfen. Soweit eine Zustimmungspflicht bestand, musste sie auch abgegeben und die höhere Miete gezahlt werden. Ab 23.2.20 muss der Vermieter die Miete jedoch wieder auf die am 18.6.19 wirksam vereinbarte Miete herabsetzen, denn eine Überschreitung dieser Miete vom 18.6.19 ist gesetzlich verboten. Reduziert der Vermieter die Miete nicht bzw. teilt er nicht mit, dass nur noch die geringere Miete zu zahlen ist, dann ergeben sich für MieterInnen zwei Möglichkeiten:

1. Entweder wird ab 23.2.2020 nur noch die am 18.6.2019 vereinbarte Nettokaltmiete gezahlt (Achtung: eingesparte Beträge zunächst zurücklegen) oder
2. die erhöhte Miete wird erst einmal weiter gezahlt und der Vermieter ggf. auch gerichtlich gezwungen, nur die am 18.6.2019 vereinbarte Miete zu fordern.

Parallel sollte das Bezirksamt gebeten werden, die Miete zu überprüfen. Das Bezirksamt kann dann feststellen, ob die Miete überhöht ist und ggf. ein Bußgeld verhängen.

### **TIPP 3 Mieterhöhungen bis zum 31.12.2021 trotz Mietenstopp: Wie ist damit umzugehen?**

Trotz landesgesetzlichen Verbots einer Mieterhöhung will ein Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach BGB unter dem Hinweis geltend machen, dass die konkret geforderte Mieterhöhung aktuell nicht zu zahlen ist. Hat der Mietendeckel verfassungsrechtlich Bestand, ist klar, dass eine Mieterhöhung - mit Ausnahme bei durchgeführter Modernisierung - bis 31.12.2021 nicht zulässig ist, danach nur um bis 1,3% jährlich. Damit ist aber noch nicht geklärt, ob eine Zustimmung zu einer Mieterhöhung für eine Zeit nach Geltung des Mietendeckels erteilt werden muss, wenn dies nach BGB an sich erforderlich wäre. Der Berliner Mieterverein vertritt die Auffassung, dass MieterInnen während der Gültigkeit des Mietendeckels nicht zu einer solchen Zustimmung verpflichtet werden können. Das ist aber umstritten. Über den aktuellen Stand der Rechtsprechung empfiehlt sich dringend die Rechtsberatung beim Mieterverein.

### **TIPP 4 Welche Miethöhe ist bei einem Mietvertragsabschluss (Wiedervermietung) nach Inkrafttreten des Gesetzes zu zahlen?**

Der Vermieter darf höchstens die Miete verlangen, die zum Stichtag 18. Juni 2019 mit dem Vormieter vereinbart war, es sei denn, diese Stichtagsmiete überschreitet die Mietobergrenze aus dem Mietendeckelgesetz (siehe Tabelle 3 und 4). In letzterem Fall gilt dann diese Mietobergrenze. Der Vermieter ist verpflichtet, den MieterInnen bereits vor Abschluss des Vertrages die zum Stichtag vereinbarte Miete und die zur Berechnung der Mietobergrenze erforderlichen Daten mitzuteilen.

Kommt der Vermieter dieser Pflicht auch trotz anschließender Aufforderung nicht nach oder fordert eine höhere Miete, gibt es für MieterInnen zwei Möglichkeiten.

**1.** Man zahlt zunächst die hohe Miete weiter, wendet sich an das Bezirksamt und holt sich hier die Auskunft über die zulässige Miete ein. Damit können MieterInnen dann notfalls vor dem Amtsgericht die zulässige Miethöhe feststellen lassen und die bis dahin gegebenenfalls überzahlten Mieten zurückfordern. Weder die Auskunft noch ein Verwaltungsbescheid des Bezirksamts sind Voraussetzung für die gerichtliche Durchsetzung, können diese aber erleichtern.

**2.** Ist eindeutig, welche Mietobergrenze gilt, kann die Miete auch sofort auf die Mietobergrenze der Tabelle abgesenkt werden. Die eingesparten Beträge sollte man zur Seite legen.

Zusätzlich sollte ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt werden, sofern die Miete mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Auf diese Weise sichert man sich die Ansprüche aus der Mietpreisbremse, sollte der Mietendeckel nicht oder in Teilen nicht Bestand haben.

### **TIPP 5 Bei Mietvertragsabschluss fordert der Vermieter neben der Mietendeckelmiete eine deutlich höhere „Schattenmiete“. Andere verlangen die Einzahlung einer den Mietendeckel überschreitenden Miete auf ein Treuhandkonto. Wie ist damit umzugehen?**

Manche Vermieter verlangen in neuen Mietverträgen eine höhere Miete als zulässig, erklären aber zugleich, dass sie für die Geltungsdauer des Mietendeckels auf diesen Betrag „verzichten“ und stattdessen nur eine nach dem Mietendeckel zulässige Miete „fordern“. Nach Auffassung des Mietervereins ist dies weder gemäß Mietendeckel zulässig noch dürfen solche Vertragsklauseln vereinbart werden. Aber darüber wird es Streit geben.

Der Vermieter darf nach Mietervereins-Ansicht auch nicht die Einzahlung der Differenz zwischen einer hohen Miete und der nach dem MietenWoG zulässigen Miete auf ein Treuhandkonto verlangen. Der Mieterverein empfiehlt generell bei Forderungen des Vermieters oberhalb der Mietendeckel-Miete und der eigenständigen Reduzierung der Miete durch die MieterInnen, die eingesparten Beträge bis zur verfassungsrechtlichen Klarstellung zurückzulegen, allerdings nicht beim Vermieter auf einem Treuhandkonto.

### **TIPP 6 Senkung der Miete ab 23. November 2020: Unter welchen Bedingungen können MieterInnen die Mieten, die schon am Stichtag 18.6.2019 sehr hoch waren, gesenkt bekommen?**

Das Mietendeckelgesetz regelt einen Senkungsanspruch, wenn die Miete mehr als 20 Prozent über der zulässigen Obergrenze der Tabelle liegt. Allerdings wird dieser Anspruch erst ab 23.11.2020 gültig. Dann müssen die Vermieter von sich aus die Miete senken, andernfalls droht ihnen ein Bußgeld. Bleibt der Vermieter untätig und senkt die Miete nicht, sollten MieterInnen tätig werden.

Zunächst empfiehlt sich, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mitzuteilen, dass eine überhöhte Miete vermutet wird und der Vermieter nicht zur Senkung bereit ist. Die Verwaltung kann dann einen Verwaltungsakt erlassen oder eine Auskunft erteilen. Beides kann bei der zivilrechtlichen Auseinandersetzung gegen den Vermieter hilfreich sein. Erlässt die Senatsverwaltung einen rechtsgestaltenden Verwaltungsakt – was in ihrem Ermessen liegt -, wäre mit Zugang des Verwaltungsakts die Miete gesenkt.

Zu prüfen ist, ob eine Reaktion der Behörde abgewartet werden soll, oder ob die MieterInnen sofort handeln.

Hier sind zwei Wege denkbar:

**1.** MieterInnen fordern den Vermieter zur Absenkung auf und klagen im Fall der Ablehnung vor dem Amtsgericht ihres Wohnorts auf Feststellung der zulässigen Miete und Rückforderung der bislang zu viel gezahlten Miete.

**2.** Mieterinnen und Mieter senken die Miete auf die zulässige Höhe ab und legen den Differenzbetrag vorsorglich zurück. Sollte der Vermieter den Mietendeckel nicht anerkennen, müsste der Vermieter dann seinerseits die Zahlungsdifferenz einklagen. Insoweit die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes nicht vom Verfassungsgericht widerlegt ist, kann der Vermieter wegen aufgelaufener Mietrückstände mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Kündigung durchsetzen.

Welcher Weg im Einzelfall sinnvoller ist, sollte in einer Mietrechtsberatung geklärt werden.



## BERATUNGSZEITEN

### Mieterberatung ohne Termin

Mo 10-12\* + 17-19 Uhr,  
Di 17-19 Uhr, Mi 10-12\* + 17-19 Uhr,  
Do 17-19 Uhr, Fr 15-17 Uhr,  
Sa 9-13 Uhr

sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter

Telefon 030 / 226 26-0

\* außer in der Geschäftsstelle  
Spichernstr. 1



Mieterinis



**BERLINER MIETERVEREIN**  
www.berliner-mieterverein.de



## GUTE LEISTUNGEN ZU GÜNSTIGEN PREISEN

### Bitte senden Sie diese Beitrittserklärung an:

Berliner Mieterverein e.V., Spichernstraße 1, 10777 Berlin, Fon: 030 - 226 26 0 · Fax: 030 - 226 26 161 · bmv@berliner-mieterverein.de

### Mitgliedsbeitrag für Wohnmietverhältnisse:

- einmalige Aufnahmegebühr pro Haushalt 7,50 €
- Beitrag pro Monat 9,00 €
- Sozialbeitrag pro Monat 4,50 €  
(bei niedrigem Einkommen auf Antrag)
- Mietergemeinschaftstarif pro Mitglied und Monat 7,50 €  
(mindestens 10 Mietparteien pro Wohnanlage)

Newsletter/MieterMagazin möchte ich nur  online beziehen

Bei zunehmender Dauer der Mitgliedschaft geringere Beiträge. Für Gewerbemietverhältnisse gelten andere Mitgliedsbeiträge. Mindestmitgliedschaft 2 Jahre, unkomplizierter Wechsel zu anderen DMB-Mietervereinen möglich. Weitere Informationen unter **030 - 226 26 0**

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zum Berliner Mieterverein e. V. (BMV), dessen Satzung ich anerkenne.

### WohnungsmieterIn

Frau  Herr

Name  Vorname

Geburtsdatum  Beruf

### Zweite/r MietvertragspartnerIn\*

Frau  Herr

Name  Vorname

Geburtsdatum  Beruf

Ich/Wir ermächtigen den BMV, Zahlungen von meinem/unserem Konto einzuziehen. Zugleich weise ich/wir mein/unser Kreditinstitut an, die vom BMV gezogenen Lastschriften einzulösen. Ich/wir haben die Hinweise zum Datenschutz gemäß Art. 12 und Art. 13 der Datenschutzgrundverordnung (siehe www.berliner-mieterverein.de) zur Kenntnis genommen

IBAN

Kontoinhaber

Unterschrift 1. MietvertragsinhaberIn

Unterschrift 2. MietvertragsinhaberIn

E-Mail

\* je Wohnung ist nur ein Mitgliedsbeitrag zu zahlen.