



BERLINER MIETERVEREIN
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

Studie zur Mietpreisbremse in Berlin

Untersuchung von Prüffällen im BMV

Herausgeber: Berliner Mieterverein e.V.

Autor:innen: Wibke Werner, Franziska Schulte, Armin Hentschel

Erhebung und Analyse: Moritz Lang, Sarah Grun, Aykut Erkan, Vera Colditz

Veröffentlichung: 11. Mai 2023

Inhalt

Mietpreisbremse in Berlin – Studie zu juristischen Prüffällen im BMV	2
1. Einleitung und zentrale Ergebnisse	2
2. Das Rechtsinstrument und sein Geltungsbereich	3
3. Die wichtigsten Ergebnisse.....	4
3.1 Überschreitungen und Höhe der Überschreitungen.....	4
3.2 Überschreitungen nach Vermieter:innentypen	5
3.3 Index- und Staffelmieten	7
3.4 Berufung auf Ausnahmen.....	8
3.4 Belegte und nicht belegte Berufung auf Ausnahmen	9
4. Schlussbetrachtung	10
5. Konstruktionsfehler der Mietpreisbremse.....	10
6. Forderungen für eine wirksame Mietpreisregulierung	11

Mietpreisbremse in Berlin – Studie zu juristischen Prüffällen im BMV

1. Einleitung und zentrale Ergebnisse

Die Mietpreisbremse ist eines der wenigen wohnungsmarktregulierenden Instrumente mit dem Ziel Mietpreisanstiege in Deutschland zu begrenzen. Das Gesetz wird jedoch seit des Inkrafttretens von Mieter:innenorganisationen und Zivilgesellschaft kritisiert. Wirkeffekte in Teilmärkten, zivilrechtliche Anwendbarkeit, Ausnahmeregelungen sowie Umgehungsmöglichkeiten sind zentrale Kritikpunkte.

In Berlin trat die in § 556 Abs. 1 BGB geregelte und der Öffentlichkeit als „Mietpreisbremse“ bekannte Regelung am 1. Juni 2015 in Kraft, wonach die Miete bei Vertragsschluss im Grundsatz auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden soll.

Die ungenügende Wirksamkeit der Mietpreisbremse konnte bereits in zahlreichen Analysen und Untersuchungen nachgewiesen werden. Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) konnte in einem Gutachten für Hamburg sogar eine höhere Mietendynamik im höheren Marktsegment evaluieren und damit das vom Bundesministerium für Justiz in einer Studie von 2018 evaluierte Ergebnis der Dämpfung der Mietpreisbremse hinreichend widerlegen. Ähnliche Schlussfolgerungen sind auch für den Berliner Wohnungsmarkt zu vermuten.

Die vorliegende Untersuchung des Berliner Mietervereins überprüft die Wirksamkeit der Mietenbegrenzung. Die ausgewerteten Fälle stammen sowohl aus der vom Berliner Mieterverein auch für Nichtmitglieder angebotenen „Aktion Mietpreisüberprüfung“ als auch aus der Beratung in der Rechtsabteilung. Die untersuchten Fälle sind in der Beratungspraxis im Jahr 2021 aufgekommen und wurden im Jahr 2022 erhoben. Die Einzelfallprüfung durch Mietrechtsexpert:innen unterscheidet die vorliegende Studie von den bisher durchgeführten quantitativen Untersuchungen zur Wirkungsweise der Mietpreisbremse und belegt die mangelnde Praktikabilität der Anwendung des zivilrechtlichen Instruments. Die untersuchten Fälle bilden nicht die Gesamtheit aller Fälle mit dem Anfangsverdacht einer überhöhten Miete im Jahresverlauf 2021 ab. Diese machten mit 5.949 Beratungen mit Verdacht auf einen Fall Mietpreisbremse einen Anteil am Beratungsgeschehen von 8,7 % aus. Die zugrunde liegenden Mietverträge der geprüften und ausgewerteten Fälle stammen aus unterschiedlichen Jahren seit 2016, in den überwiegenden Fällen handelt es sich um Mietvertragsabschlüsse der Jahre 2019 und 2020.

Die Kurzstudie ist auf Berlin bezogen eine Bilanz der Mietpreisbremse, die nunmehr auf eine achtjährige Anwendungspraxis zurückblickt.

Zentrale Ergebnisse

1. Die Mietpreisbremse kann ein mietpreisregulierendes Instrument sein, setzt allerdings auf Grund der komplexen Regelungen in der Regel die Unterstützung einer flankierenden Rechtsberatung voraus.
2. Von den insgesamt 935 Überprüfungsfällen überschritten **912 (98 %)** die nach Gesetz zulässige Miethöhe. Davon wurde in lediglich 35 Fällen die Miethöhe mit Hinweis auf eine Ausnahme von der Mietpreisbremse belegt. In rund 2 % aller untersuchten Fälle wurde die Grenze eingehalten oder unterschritten. In etwa der Hälfte der Fälle lagen die

Überschreitungen bei mehr als 50 % über der zulässigen Wiedervermietungsmiete (ortsübliche Miete plus 10 %).

3. **Private Wohnungsunternehmen stellten 66 %** der Prüffälle mit einer Überschreitung der zulässigen Wiedervermietungsmiete, davon knapp 90 % mit einer Überschreitung von über 20 %. An zweiter Stelle stehen bei den Verstößen **private Einzelvermieter:innen mit einem Anteil von 30 %**, von denen mit rund 86 % der Fälle eine Überschreitung von 20 bis über 100 % darstellen. Es treten nur vereinzelt Fälle mit städtischen, genossenschaftlichen oder anderen Vermieter:innentypen auf, deren Überschreitung mehrheitlich bei unter 10 % liegt.
4. In nur 228 Fällen von 935 beriefen sich Vermieter:innen auf einen Ausnahmetatbestand. Die Mehrzahl der Überschreitungen erfolgte ohne weitere Begründung oder Verweis auf Ausnahmetatbestände. Zudem konnte in der Hälfte aller Fälle die Ausnahme widerlegt werden.

2. Das Rechtsinstrument und sein Geltungsbereich

Die „Mietpreisbremse“ gilt nur für Mietverträge, die ab Inkrafttreten der jeweils regional einschlägigen Rechtsverordnung abgeschlossen werden (Art. 229 § 35 Abs. 1 EGBGB). In Berlin ist der maßgebliche Stichtag der 1. Juni 2015, an diesem Tag trat die Mietenbegrenzungsverordnung (GVBl 2015, Seite 101) in Kraft. Die Mietpreisbremse regelt, dass die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete im Grundsatz höchstens um zehn Prozent übersteigen darf (§ 556 d Abs. 1 BGB). Mieter:innen müssen die überhöhte Miete gegenüber dem Vermieter rügen. Allerdings gelten Ausnahmen, die eine Abweichung von der im Gesetz formulierten Vorschrift ermöglichen. Die Ausnahmetatbestände im Gesetz sind das Ergebnis politischer Kompromisse, die die an der Aushandlung beteiligten Parteienvertreter:innen befriedigt haben mögen. Sie erschweren aber die Handhabe und damit die Möglichkeit, solchen Anwender:innen zu helfen, die keine Jurist:innen sind oder ohne rechtlichen Beistand auskommen müssen bzw. wollen.

(1) Lag die Miete der vorherigen Mietpartei (Vormiete) rechtmäßigerweise bereits über der Grenze „ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent“ so darf im nachfolgenden Mietverhältnis diese **Miete** weiter gefordert werden (§ 556 e Abs. 1 BGB).

(2) Hat der:die Vermieter:in zwischen zwei Mietverhältnissen eine Modernisierung durchgeführt, darf der Betrag der modernisierungsbedingten Mieterhöhung (8 % der Modernisierungskosten) auf die zulässige Höchstmiete (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 %) aufgeschlagen werden. Das gleiche gilt, wenn die Modernisierung während des vorherigen Mietverhältnisses erfolgte, ohne dass die daraus resultierende Mieterhöhung bislang realisiert wurde.

(3) Die Mietpreisbremse gilt nicht für **Neubauwohnungen**, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden (§ 556 f Satz 1 BGB) und sie gilt ebenfalls nicht für Wohnungen, die erstmals nach einer **umfassenden Modernisierung** vermietet werden (§ 556 f Satz 2 BGB). Diese Regelung betrifft Fälle mit einer Modernisierungsinvestition von mehr als einem Drittel des notwendigen Aufwandes für eine vergleichbare Neubauwohnung. Für die zweite und jede weitere Vermietung nach „umfassender Modernisierung“ ist die Mietpreisbremse wieder anwendbar. Die

aufgrund „umfassender Modernisierung“ hohe Miete wirkt dann allerdings über die Ausnahme „Vormiete“ weiter

(4) **Staffelmieten** unterliegen der Mietpreisbremse insoweit, als dass jede Staffel ab 10 % über der jeweils aktuellen ortsüblichen Miete gekappt wird. Bei einer Staffelmiete kann sich also die Prüfung nach den Mietpreisgrenzen im Extremfall jedes Jahr wiederholen. Überschreitet die Staffelmiete nach Inkrafttreten einer Staffel die maximal zulässige Miete, ist nicht die ganze Staffelmiete unwirksam, sondern nur der die Grenzen des § 556 d BGB überschreitende Teil der Miete.

(5) Die Mietpreisbremse ist außerdem auf **Indexmietvereinbarungen** anwendbar, allerdings nur auf die Ausgangsmiete, also die erste vereinbarte Miete. Spätere Indexmietsteigerungen können unberücksichtigt durch die Mietpreisbremse zu Mieterhöhungen führen. Wird die Ausgangsmiete nach Durchsetzung der Mietpreisbremse korrigiert, sind später erfolgte Indexmietsteigerungen auf die korrigierte Ausgangsmiete zu berechnen.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2019 wurde eine erweiterte Auskunftspflicht eingeführt: Will sich der:die Vermieter:in auf eine Ausnahme berufen, muss der:die Mieter:in vor Vertragsunterzeichnung darauf in Textform hingewiesen werden.

Mit Wirkung ab April 2020 wurde die Mietpreisbremse bis 2025 verlängert. Zusätzlich gab es eine Neuregelung, die das Rückforderungsrecht überzahlter Miete betraf. Die zu viel gezahlte Miete kann seitdem ab **Beginn des Mietverhältnisses** von dem:der Vermieter:in zurückgefordert werden und nicht – wie zuvor – erst ab Zugang der Rüge. Das erweiterte Rückforderungsrecht der Mieter:innen gilt jedoch nur für Mietverhältnisse, die nach dem 1. April 2020 begründet wurden und setzt voraus, dass die überhöhte Miete innerhalb von 30 Monaten gegenüber dem:der Vermieter:in gerügt wird.

Bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse kann die Mietpartei einerseits die nach Rüge zu Unrecht verlangte Miete zurückfordern und andererseits für die Zukunft die überhöhte Miete einbehalten. Aufgrund der möglichen Ausnahmen stellt der eigenmächtige Einbehalt der überhöhten Miete ein nicht unerhebliches Risiko dar, sodass sich ggf. die vorherige juristische Klärung über die zulässige Miethöhe empfiehlt.

Die vorliegende Untersuchung ist im eigentlichen Sinne nicht repräsentativ bezogen auf die gesamte Berliner Bevölkerung, liefert jedoch aufgrund der zeitlichen sowie der qualitativen Dimension geprüfte und aussagekräftige Ergebnisse für die in Berlin im Mieterverein organisierten Mieter:innen.

3. Die wichtigsten Ergebnisse

3.1 Überschreitungen und Höhe der Überschreitungen

Von den insgesamt 935 Überprüfungsfällen aus der Beratungspraxis des Berliner Mietervereins im Jahr 2021 überschritten 912 (98 %) die nach Gesetz zulässige Miethöhe (siehe Tabelle 1). In rund 3 % der Fälle wurde die Grenze eingehalten oder unterschritten. In 50 % der Fälle lagen die Überschreitungen bei mehr als 50 % der zulässigen Wiedervermietungsmiete (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 %).

Tabelle 1: Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete (oüV) + 10 %

Prozent der Überschreitung	Anzahl (N)	Anteil in %
bis 20 % über oüV + 10 %	131	14,4
20 bis unter 50 % über oüV + 10 %	329	36,1
50 bis unter 100 % über oüV + 10 %	337	37,0
mehr als 100 Prozent über oüV + 10 %	115	12,6
Gesamt*	912	100

*Alle Fälle mit Überschreitung

Bewertung:

In fast allen Beratungsfällen (98 %) kann anfänglich eine überhöhte Miete festgestellt werden. In rund 86 % aller Fälle sind die Überschreitungen der 20 % Marke bis über die 100% Marke als erheblich zu bezeichnen, rund die Hälfte davon ist im Kontext der Überschreitung mit 50 % über der Mietpreisbegrenzung eklatant.

3.2 Überschreitungen nach Vermieter:innentypen

Die verschiedenen Vermieter:innentypen waren bei der Überprüfung unterschiedlich stark vertreten. Die Landeswohnungsunternehmen (LWU) und Genossenschaften waren mit lediglich 10 Fällen vertreten, während die privaten Wohnungsunternehmen 482 Fälle (53 %) und die privaten Vermieter:innen 215 Fälle (24 %) ausmachten (siehe Tabelle 2). Bei den unterschiedlichen Vermieter:innentypen zeigten sich unterschiedliche Verstöße. Setzt man die vorgefundenen Verstöße gleich 100, dann waren die privaten Wohnungsunternehmen daran zu 66 % beteiligt, die privaten Vermieter:innen mit 30 %.

LWU und Genossenschaften stellten lediglich 1 % der geprüften Verstöße. Das ist vor allem das Ergebnis geringer Fallzahlen, die in der Überprüfungsaktion bearbeitet wurden. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass sich entsprechend weniger BMV-Mitglieder mit dem Anfangsverdacht einer überhöhten Miete in die Beratung begeben haben. Bei einem Anteil der Landeswohnungsunternehmen von etwa einem Fünftel des Marktes sind sie hier unterdurchschnittlich vertreten. Das kann auf die Wirksamkeit der mietdämpfenden Regelungen bei den LWU zurückgeführt werden (siehe Wohnraumversorgungsgesetz und Kooperationsvereinbarung).

Tabelle 2: Fälle mit Überschreitung nach Art der Vermieter:innen

Vermieter:innentypen	Zahl der Fälle mit Überschreitung (N)	Anteil in %
----------------------	---------------------------------------	-------------

LWU	7	0,8
Genossenschaften	3	0,3
Private Wohnungsunternehmen	482	52,9
Private Einzelvermieter:innen	215	23,6
Kirchen/Stiftungen	4	0,4
Hausverwaltungen	15	1,6
Keine Nennung	186	20,4
Gesamt*	912	100

*Alle Fälle mit Überschreitungen

Bewertung:

Das Gesamtergebnis wird zum überwiegenden Teil von Verstößen privater Wohnungsunternehmen sowie Privatvermieter:innen bestimmt. Mieter:innen, die bei den LWU und Genossenschaften wohnen, hatten nur in seltenen Fällen den Anfangsverdacht auf Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorschriften.

Dieser Umstand ist nicht verwunderlich, da die LWU der politischen Kontrolle ihres öffentlichen Gesellschafters unterliegen und die Genossenschaften einen Selbstversorgungsauftrag gegenüber ihren Genoss:innen wahrnehmen, der im Regelfall kontrolliert wird.

Tabelle 3: Überschreitung der zulässigen Miete (ortsübliche Vergleichsmiete (oüV) + 10 %) nach Vermieter:innentyp

Vermieter:innentyp	Anteile an Überschreitungen* des jeweiligen Vermieter:innentyps in % / (N)				Gesamtanteil % / (N) der jeweiligen Vermieter:innentypen an den <u>gesamten</u> Überschreitungen*
	Überschreitung bis 20 %	Überschreitung über 20 % bis 50 %	Überschreitung über 50 % bis 100 %	Überschreitung über 100 %	
LWU	71,4 (5)	28,6 (2)			1 (7)
Genossenschaften	66,7 (2)	33,3 (1)			0,4 (3)
Private Wohnungsunternehmen	11,4 (55)	33,8 (163)	39,6 (191)	15,2 (73)	66,4 (482)
Private Einzelvermieter:innen	13,5 (29)	45,1 (97)	33 (71)	8,4 (18)	29,6 (215)
Kirchen/Stiftungen		50 (2)	50 (2)		0,6 (4)
Keine Angabe	20 (3)	40 (6)	26,7 (4)	13,3 (2)	2,1 (15)
Jeweiliger Anteil der Überschreitungshöhe % / (N) an den <u>gesamten</u> Überschreitungen*	13 (94)	37,3 (271)	36,9 (268)	12,8 (93)	100 (726*)

*Alle Fälle mit Überschreitung und Nennung des Vermieter:innentyps (Fälle ohne Nennung ausgenommen)
Absolute Zahlen in Klammern / Prozentangaben gerundet auf eine Kommastelle

Bewertung:

Welche Vermieter:innentypen überschreiten die zulässige Miete?

In der Gesamtschau fallen hinsichtlich der Anzahl der Überschreitungen die privaten Vermieter:innen auf. Insbesondere private Wohnungsunternehmen machen mit einem Anteil von **66 %** die Mehrheit der Fälle mit Überschreitung aus. Private Einzelvermieter:innen stellen mit **30 %** den zweiten großen Teil. Mit zusammen nur 2 % der Fälle überschreiten die LWU, Genossenschaften und Kirchen/Stiftungen nur selten die zulässige Höchstmiete (siehe Tabelle 3).

Wie stark überschreiten die einzelnen Vermieter:innentypen die zulässige Miete?

Für alle Vermieter:innentypen zusammengenommen liegt je die Hälfte der Überschreitungen bei weniger bzw. mehr als der 50 % Marke der zulässigen Miete. Auch wenn die geringen Fallzahlen von Landeswohnungsunternehmen und Genossenschaften vermutlich wenig Rückschlüsse auf die tatsächliche Verteilung der Überschreitungen erlauben, liegen bei beiden Kategorien die Mehrheit der Überschreitungen bei nicht mehr als 20 % über der zulässigen Miete. BMV Mitglieder und Teilnehmer:innen der Aktion Mietpreisüberprüfung dieser Kategorien sind mit weniger Verdachtsfällen in die Prüfung zur Einhaltung der Mietpreisbremse eingegangen.

Bei den privaten Einzelvermieter:innen liegen mit einem Anteil von 45 % der Fälle die meisten Überschreitungen bei mehr als 20 % bis 50 % über der zulässigen Miete vor, weitere 41 % überschreiten um mehr als 50 %.

Private Wohnungsunternehmen sind die Spitzenreiter: Nur 11 % ihrer Überschreitungen liegen bei bis zu 20 % über der zulässigen Miete. In 264 (55 %) ihrer 482 Fälle wurde um mehr als 50 % überschritten und in 15 % der Fälle verlangten private Wohnungsunternehmen sogar mehr als das Doppelte der zulässigen Miete.

3.3 Index- und Staffelmieten

Während des Untersuchungszeitraums – Fälle, die in der Beratungspraxis im Jahr 2021 aufgekommen und im Jahr 2022 untersucht wurden – haben deutschlandweit Abschlüsse von Mietvereinbarungen in Form von Staffel- und Indexmieten deutlich zugenommen. Entgegen einiger Annahmen findet die Mietpreisbremse auf die Ausgangsmiete der Indexmiete sowie jede neue Staffel einer Staffelmietvereinbarung Anwendung. In einer Analyse des Deutschen Mieterbundes (DMB) in den sechs größten Mietervereinen bundesweit ist der Anstieg bei den Indexmietverträgen seit 2022 mit durchschnittlich 30 % als erheblich zu bezeichnen. Schätzungsweise 70 % aller Neuabschlüsse sind Indexmietvereinbarungen in Berlin (Wiedervermietung und Neubau). Hier dürfte eine Korrelation zum steigenden Verbraucherpreisindex, der die Basis für die jährlichen Mietsteigerungen bildet, vorliegen.

Die vorliegende Untersuchung macht deutlich, dass 86 % (in 89 von 104 Fällen) aller Indexmietregelungen sowie 88,4 % (in 198 von 224 Fällen) aller Staffelmietvereinbarungen bereits überhöht (ab 20 % Überschreitung der zulässigen Miethöhe nach Mietpreisbremse) abgeschlossen werden. Auch in der Beratungspraxis des BMV ist festzustellen, dass sich dieses Vorgehen von Vermieter:innen bei Wiedervermietungen ab dem ersten Quartal 2022 verschärft (siehe DMB Analyse, Berlin¹).

¹ <https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/74777-mieterbund-indexmieten-sind-kein-nischenproblem.html>

Tabelle 4: Höhe der Überschreitung bei Staffel- und Indexmieten

Anteil an Überschreitungen* nach Mietvertragsart Anzahl (N) und Anteil innerhalb der Überhöhungen (in Klammern in %)					
	Keine bis 20%	Ab 20% bis 50%	Ab 50%	Anzahl (N)	Gesamtanteil in %
Staffelmiete	26 (16,9)	82 (24,9)	116 (25,7)	224	24,0
Indexmiete	15 (9,7)	33 (10)	56 (12,4)	104	11,1
Ohne Staffel-/Indexmietvereinbarung	67 (43,5)	146 (44,2)	182 (40,4)	395	42,2
Keine Angabe	46 (29,9)	69 (20,9)	97 (21,5)	212	22,7
Gesamt*	154	330	451	935	100

Prozentangaben gerundet auf eine Kommastelle

*Alle Fälle in der Prüfung

Bewertung:

Von den insgesamt 328 Berliner Fällen der Index- und Staffelmietverträge, die im Rahmen der Studie betrachtet wurden, liegen rund 87,5 % (287 Fälle) mindestens 20 % über der zulässigen Miete (ortsübliche Vergleichsmiete +10 %). In 172 Fällen (von **328** Index- und Staffelmieten insgesamt) liegen Überschreitungen i.H. von mehr als 50 % der zulässigen Miete vor. An allen geprüften Fällen (935) machen Staffelmieten 24 % und Indexmieten 11 % aus.

Bei den darin enthaltenen Staffelmieten wurde eine Überschreitung über 50 % der ortsüblichen Vergleichsmiete +10 % mit einem Anteil von knapp 26 % nahezu doppelt so häufig festgestellt, wie bei den Indexmieten (12 %). Auch der Anteil bis 50 % Überschreitung liegt bei den Staffel- im Vergleich zu den Indexmieten mehr als doppelt so hoch, hierunter fallen allerdings auch jene Mieten ohne Überschreitung der Grenzen (siehe Tabelle 4). In 212 Fällen konnte keine Angabe zu einer Staffel- oder Indexmietvereinbarung erhoben werden. In 395 Fällen lag keine diesbezügliche Regelung vor.

3.4 Berufung auf Ausnahmen

Das Gesetz lässt Ausnahmen von der Mietpreisbremse zu, die einleitend beschrieben wurden und in der Tabelle mit Abkürzungen ausgeführt sind. Seit 2019 setzt das Berufen auf eine der Ausnahmen voraus (siehe 2.), dass Mieter:innen bei Abschluss des Mietvertrages von ihrem:r Vermieter:in über die entsprechende Ausnahme informiert werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt zunächst die Fälle, in denen die Überschreitung der Mietpreisbremse mit einer der Ausnahmen begründet wurde. Im nachfolgenden Abschnitt wird Aufschluss über die Belegbarkeit nach Prüfung der Rechtsexpert:innen im BMV gegeben.

Tabelle 5: Vermieter:innen berufen sich auf Ausnahmen von der Mietpreisbremse

Begründung	Anzahl (N)	Anteil in %
Vormiete	83	36,5
Modernisierung	57	25,0
Umfassende Modernisierung	71	31,1

Neubau	1	0,4
Mietpreisbremse sei nicht zulässig	16	7,0
Gesamt	228	100

Prozentangaben gerundet auf eine Kommastelle

Bewertung:

Bei knapp einem Viertel der Überschreitungen (in 228 Fällen) wurden Ausnahmetatbestände im Mietvertrag genannt (siehe Tabelle 5).

Besonders häufig (37 %) beriefen sich Vermieter:innen auf den Ausnahmetatbestand der hohen Vormiete. Den zweitgrößten Anteil macht mit 31 % der Fälle die umfassende Modernisierung aus. Im Gegensatz zur einfachen Modernisierung findet bei der umfassenden Modernisierung die Mietpreisbremse keine Anwendung, sodass theoretisch deutlich höhere Überschreitungen möglich sind.

In der überwiegenden Zahl wurden keine Angaben gemacht. In einigen Fällen wurde die Behauptung angeführt, dass die Mietpreisbremse nicht zulässig sei, vor dem Hintergrund des vermeintlich gesetzwidrigen Berliner Mietspiegels.

3.4 Belegte und nicht belegte Berufung auf Ausnahmen

Berufen sich Vermieter:innen auf eine der Ausnahme der Mietpreisbremse, wird von den Rechtsberater:innen im Mieterverein das Vorliegen der Ausnahme überprüft. In den Fällen, in denen den Mieter:innen empfohlen wurde, eine Miete über der 10%-Grenze zu akzeptieren, kann davon ausgegangen werden, dass dem eine Ausnahme von der Mietpreisbremse zugrunde lag, auf die sich Vermieter:innen berufen und die auch belegt werden konnte. Als nicht belegt gelten die Fälle, in denen der:die Vermieter:in keine hinreichenden Belege für die Ausnahme liefert und dem Mitglied so nicht das Zahlen der geforderten Miete empfohlen wird. Gibt es keine Angabe, wurde das Vorliegen von Ausnahmen bei der weiteren Prüfung nicht berücksichtigt. Es kommt zudem vor, dass sich Vermieter:innen und Mieter:innen nach Rüge der überhöhten Miete auf eine Miete einigen, die zwar unter der von der:dem Vermieter:in geforderten Miete, jedoch nach wie vor über der zulässigen 10 %-Grenze (über oÜV) liegt.

Tabelle 6: Ergebnis der Prüfung auf Ausnahmetatbestand

Auf Ausnahmen berufen		Anzahl (N)	Anteil in %
Davon	Belegt	35	15,4
	Nicht belegt	122	53,5
	Keine Angabe	71	31,1
Gesamt*		228	100

*Alle Fälle mit Berufung auf Ausnahmeregelungen; davon 23 Fälle ohne Überschreitung

Bewertung:

In über der Hälfte der Fälle konnte die Ausnahme, auf die sich die Vermieter:innen berufen haben, nicht belegt werden. Nur in 35 Fällen wurde der Ausnahmetatbestand hinreichend belegt. Erstaunlich ist, dass in 23 Fällen von 35 belegten Ausnahmen jedoch keine Überschreitung vorlag.

Hervorzuheben ist, dass die große Mehrzahl der Überschreitungen ohne weitere Begründung oder Berufung auf Ausnahmetatbestände erfolgte.

Die Ergebnisse zeigen, wie häufig Vermieter:innen versuchen, die Mietpreisbremse zu umgehen. Die Nachweisführung zu den Ausnahmetatbeständen ist für Mieter:innen ohne Rechtsbeistand nicht oder kaum möglich.

4. Schlussbetrachtung

Die Untersuchung zeigt, dass vor allem private Wohnungsunternehmen und private Vermieter:innen häufig gegen die Vorschriften der Mietpreisbremse verstoßen. Diese Diagnose basiert auf einer rechtlichen Überprüfung der Fälle in der vorliegenden Untersuchung. Der Hauptanteil der überprüften Mieten lag über den zulässigen Mietpreisgrenzen des Mietpreisbremsegesetzes. IFSS-Studien², die im Jahr 2016 - also kurz nach Einführung der Mietpreisbremse vorgenommen wurden - bestätigen ein ähnliches Bild. Die damalige Kritik an den Studien galt dem empirischen Untersuchungscharakter ohne juristische Einzelfallprüfung. Dass Rechtsverstöße im Geltungsbereich der Mietpreisbremse eher die Regel als die Ausnahme sind, dürfte mit der vorliegenden Studie gezeigt worden sein. Aufgrund verschiedener Konstruktionsfehler (siehe unten) bleibt die Mietpreisbremse weit hinter ihren Potenzialen zurück und kann daher an den Wohnungsmärkten offenkundig nicht die mietpreisbegrenzende Rolle spielen, die ihr zugesprochen wurde und nach wie vor wird.

Das Gesamtbild der Untersuchung zeichnet ein Bild, welches nicht für rechtsstaatliche Verhältnisse am Wohnungsmarkt spricht und offenkundig einer Kontrollinstanz bedarf. Insbesondere das Vorgehen von Vermieter:innen im Hinblick auf die Ausnahmeregelungen, die einerseits erst gar nicht angezeigt oder in Folge nicht belegt werden, liefert dazu eindeutige Hinweise.

Schwerwiegender ist, dass es sich bei den gegen die Mietpreisbremse verstoßenden Mieten um gesetzeswidrige Mieten handelt, die in zahlreichen Fällen **weder geahndet noch sanktioniert** werden und ungehindert in die Stichproben zur Erstellung von Mietspiegeln einfließen. Aufgrund der vorliegenden Studie kann eine höhere Dunkelziffer an überhöhten Mieten in Berlin vermutet werden, die infolge zu einer **Verzerrung bei der ortsüblichen Vergleichsmiete** führen. Ein Dämpfungseffekt im städtischen Wohnungsmarkt Berlin ist daher auch weiterhin nicht zu erwarten.

Für eine Generalisierung und Hochrechnung auf die gesamte Berliner Mieter:innenschaft ist die Datenbasis zu gering. Da es sich beim Anwender:innenkreis größtenteils um Mieter:innen handelt, die im BMV Mitglied sind, kann man jedoch so viel festhalten: Der Überprüfungsaufwand und die Einschaltung von Mietrechtsexpertinnen hat sich in der Mehrzahl der Fälle gelohnt. Das Ergebnis der Überprüfungsaktion zeigt insofern auch, dass die Praktikabilität der Anwendung des Mietbegrenzungsgesetzes nur unter fachkundigem Prüfaufwand rechtssicher geleistet werden und zum Erfolg für die Mietenden führen kann.

5. Konstruktionsfehler der Mietpreisbremse

Zusammengefasst lassen sich folgende Anwendungshemmnisse und Konstruktionsfehler der Mietpreisbremse definieren.

² <https://www.berliner-mieterverein.de/uploads/2016/05/pm1616-Anl2-IFSS-Wirkungsanalyse-Mietpreisbremse-240516.pdf>

- a. Verstöße gegen die Mietpreisbremse sind **nicht bußgeldbewehrt**. Vermieter:innen müssen allenfalls befürchten, dass Mieter:innen die Miethöhe rechtzeitig rügen und damit eine rückwirkende Korrektur der Miete ab Beginn des Mietverhältnisses fordern.
- b. Die Durchsetzung der Mietpreisbremse kann nur durch die Mietvertragspartei erfolgen, was zu einer Belastung des Dauerschuldverhältnisses führt und viele Anspruchsberechtigten von einer konsequenten Durchsetzung absehen lässt. So sind hier insbesondere fehlendes Wissen über das Instrument als solches, Befürchtungen zur **Belastung eines guten Mietverhältnisses** sowie die schwierige Umsetzung zu nennen.³
- c. Der Umgang mit den Ausnahmen von der Mietpreisbremse ist intransparent und häufig nicht plausibel. Die Überprüfung des Ausnahmetatbestands ist für Mieter:innen kaum möglich. Vermieter:innen müssen die Ausnahmetatbestände lediglich benennen und erst auf gesondertes Auskunftsverlangen der Mieter:innen belegen. Das öffnet Tür und Tor für die Umgehung der Mietpreisbremse bzw. den Versuch der Umgehung, indem **Ausnahmetatbestände einfach behauptet** werden.

Häufig wird eine vorausgegangene Modernisierung als Ausnahme behauptet, bei der es sich bei näherer Betrachtung gar nicht um Modernisierungsmaßnahmen handelt. Wurde vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse eine überhöhte Miete mit dem:der Vormietenden vereinbart, erwächst diese **überhöhte Vormiete** aus nicht nachvollziehbaren Gründen **in Bestandskraft** und kann auch in nachfolgenden Mietverhältnissen nicht korrigiert werden.

- d. Die Abhängigkeit von der ortsüblichen Vergleichsmiete schafft weitere Streit anfälligkeit für die Durchsetzung der Mietpreisbremse und kann im Fall der gerichtlichen Durchsetzung zu **hohen Prozesskosten** führen, wenn für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Sachverständigengutachten eingeholt wird.

6. Forderungen für eine wirksame Mietpreisregulierung

Jahrelang hatten Mieter:innenverbände angesichts der Mietenentwicklung insbesondere in Städten und Ballungsgebieten eine Mietpreisbremse zur Regulierung der Wiedervermietungsmieten gefordert. Hintergrund ist und bleibt die Erkenntnis, dass ohne regulierende Eingriffe die Mietentwicklung allein an Angebot und Nachfrage ihre Orientierung findet und sich in angespannten Wohnungsmärkten von der Leistbarkeit der nachfragenden Mieter:innen entkoppelt. Bei der 2015 eingeführten Mietpreisbremse wurde durch die im Zuge eines Kompromisses verhandelten Konstruktionsfehler die **Chance verpasst, eine wirksame Regulierung der Mieten einzuführen**. In der derzeitigen Kulisse steigender Lebenshaltungskosten zeigt sich der Handlungsbedarf für eine wirksame Regulierung der Mieten wie durch ein Brennglas. Hierfür sind neben einer ernst gemeinten Reform der Mietpreisbremse ebenso die Grundidee des u.a. wegen der fehlenden

³https://www.researchgate.net/publication/310424933_Mietpreisbremse_Wissen_praktische_Hurden_und_Befurchtungen_von_Mieterinnen_und_Mietern

Gesetzgebungskompetenz gescheiterten Mietendeckels sowie die Reaktivierung des seit Jahren nicht mehr anwendbaren § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStrG) in den Blick zu nehmen.

Der Berliner Mieterverein fordert vom Gesetzgeber folgende Korrekturen:

- Bis auf den Neubau sollten sämtliche Ausnahmen der Mietpreisbremse gestrichen werden.
- Für Mietverhältnisse über möblierten Wohnraum soll die Verpflichtung eingeführt werden, den Möblierungszuschlag im Mietvertrag betragsmäßig und aufgeschlüsselt nach Art, Alter und Kaufpreis der Möbel auszuweisen.
- Die Durchsetzung der Mietpreisbremse soll durch externe Mietprüfstellen organisiert und der Konflikt damit aus dem Dauerschuldverhältnis genommen werden. Auf Hemmnisse zur Mieter:innenperspektive haben bereits zahlreiche Untersuchungen und Studien hingewiesen.
- Durch eine Reform des Paragraphen 5 im Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) sollte flankierend zu der zivilrechtlich verankerten Mietpreisbremse die Möglichkeit geschaffen werden, Überschreitungen gegen die zulässige Wiedervermietungsmiete bußgeldbewehrt zu ahnden.
- Wegen der Streit anfälligkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete soll eine Öffnungsklausel durch den Bund den Ländern Kompetenz für die Einführung eines rechtssicheren und anwenderfreundlichen Instruments zur Regulierung der (Wiedervermietungs-)mieten einräumen.
- Indexmietvereinbarungen müssen in angespannten Wohnungsmärkten bis auf weiteres untersagt und deutschlandweit prozentual bei den jährlichen Mieterhöhungsverlangen gekappt werden.