

<https://www.morgenpost.de/berlin/article228464461/Fuer-wen-der-Mietendeckel-gilt-und-fuer-wen-nicht.html>

19.02.2020

Wohnen

Rechtsexperten erklären bei der Berliner Morgenpost den Mietendeckel, der am Sonntag in Kraft treten soll.

Jens Anker

Berlin. Der Mietendeckel tritt voraussichtlich an diesem Sonntag in Berlin in Kraft. Die Mieten sollen dann fünf Jahre lang auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren werden. Doch viele Mieter und Vermieter sind verunsichert und wissen nicht, wie sie darauf reagieren sollen.

- Welche Ausstattung kann auf die Miete aufgeschlagen werden?
- Welche Sanierungen können berücksichtigt werden?
- Was geschieht mit zu viel gezahlten Mieten?

Vor allem Kleinvermieter, die nicht über einen eigenen Verwaltungsapparat verfügen, haben noch viele Fragen. Aber sie machen mit rund 700.000 knapp die Hälfte der Berliner Vermieter aus, schätzen Experten.

Die drei Rechtsanwälte und Mietrechtsexperten Barbara Hoeck-Eisenbach, Kirsten Metter und Johannes Hofele vom Berliner Anwaltsverein beantworten für die Leser der Berliner Morgenpost die wichtigsten Fragen der Betroffenen.

Frage: Ich habe **zwei Mehrfamilienhäuser**. Das eine Haus habe ich von 2017 bis 2019 saniert, die Sanierungskosten lagen bei 1500 Euro je Quadratmeter. Das andere Haus habe ich im Zeitraum von 2012 bis 2014 saniert. Teilweise wurden die Wohnungen schon 2013 vermietet, teilweise erst 2014. Unterliegen **die Häuser oder einzelne Wohnungen** dem **Mietendeckel**?

Antwort: Ja, beide Häuser, denn nur Häuser oder Wohnungen, die nach dem 1.1.2014 erstmalig bezugsfertig wurden oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbar oder unbewohnt waren und mit einem dem Neuaufwand entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wieder hergestellt wurden, sind davon ausgenommen. Dieser Wiederherstellungsaufwand pro Quadratmeter-Wohnfläche dürfte im Jahr 2018 bei 1800 Euro gelegen haben, etwas niedriger in den Vorjahren. Entscheidend dürfte bei Ihnen sein, dass Sie (vorher bewohnten) Wohnraum saniert oder modernisiert haben, und damit fallen beide Häuser unter die Regelungen des Mietendeckels beziehungsweise der Mietpreisbegrenzung, unabhängig vom Sanierungsaufwand.

Frage: Mein Bruder und ich haben **drei Wohnungen**, von denen nur eine **unter der Obergrenze** liegt. Die anderen beiden, die wir aufwendig saniert haben und zulässig nach den **Regeln der**

Mietpreisbremse vermieten, liegen aber mit jeweils **300 Euro** über den Mietendeckel-Oberwerten. Können wir den Mietern vorschlagen, die **Mietdifferenz** auf ein separates Konto zu überweisen, bis das Verfassungsgericht über die Zulässigkeit abschließend geurteilt hat?

Antwort: Nach dem Gesetz ist es eine **Ordnungswidrigkeit**, wenn Sie höhere als die zulässigen Mieten fordern oder entgegennehmen. Wenn mit den Mietern vereinbart wird, dass diese die Mietdifferenz auf ein Sonderkonto zahlen, auf das zunächst **nur die Mieter Zugriff** haben und die Auszahlung an Sie erst erfolgt, nachdem das Verfassungsgericht die Rechtswidrigkeit festgestellt hat, ist das kein Problem.

Lesen Sie auch: [Verfassungsklage gegen Mietendeckel nimmt wichtige Hürde](#)

Frage: Ich habe vor zwei Jahren eine **Eigentumswohnung** an der Leipziger Straße in Mitte zur Rentenabsicherung gekauft und die **Finanzierung über 30 Jahre** geplant. Jetzt steht die Anschlussfinanzierung an. Die Bank hat aber abgelehnt, weil ich das **Darlehen mit der Mietendeckelmiete nicht bedienen** kann. Was kann ich tun?

Antwort: Sie können und sollten nach Paragraph 8 des Mietendeckelgesetzes einen **Härtefallantrag** bei der zuständigen Investitionsbank Berlin (IBB) stellen. Die muss dann prüfen, ob in Ihrem Fall eine höhere Miete als die in den Obergrenzen ausgewiesene genommen werden darf.

Frage: Ich habe eine Eigentumswohnung **teilmöbliert** vermietet. Die jetzigen Mieter haben zum 29. Februar gekündigt. Ich möchte zum 15. März wieder vermieten. Kann ich den **neuen Mietvertrag** mit der Miete, die zum 18. Juni 2019 galt, abschließen? Sie liegt 20 Prozent über der Obergrenze.

Antwort: Sie dürfen nur die **Miete nach dem Mietendeckel** nehmen. Die Vormiete spielt überhaupt keine Rolle. Sie dürfen auch **keinen Zuschlag** für die Möblierung nehmen, solche Zuschläge sind in der Tabelle des Gesetzes nicht enthalten. Es ist für die Ausgangsmiete also völlig egal, ob sie eine leere Wohnung vermieten oder darin Möbel – egal wie teuer diese auch waren – mit vermieten.

Frage: Sind die neuen Erläuterungen des Senats so zu verstehen, dass die von den Mietern bis zum Inkrafttreten des Gesetzes gezahlten **Mieterhöhungen** nicht zurückzuzahlen sind?

Antwort: Unseres Erachtens ja.

Frage: Ich habe im Frühjahr 2019 eine exklusive **Zwei-Zimmer-Wohnung** an der Spree im „Yoo Berlin“ gekauft, welche ich neu exklusiv eingerichtet habe. Die Fertigstellung der Wohnung war im Oktober 2014. Der Erstkäufer hat die Wohnung gekauft als Wertanlagen aber nie benutzt, da er in Rom wohnt. Im Haus befindet sich ein 24- stündiger Concierge-Service, ein Hallenbad, eine Sauna und ein Fitnessraum. Die Wohnung ist **komplett ausgestattet**, inklusive Bettwäsche, Besteck, Föhn, Handtüchern, Fernseher, Schrankwand, Küche, Waschtrockner, Sofa, Betten, Stereoanlage etc. Außerdem gehört zu der Wohnung ein **Tiefgaragenplatz**. Meine Frage ist: Welchen Mietpreis darf ich für diese **extravagante Wohnung** nehmen?

Antwort: Wenn das Bualter zutrifft, ist bei Ihrer Wohnung weder die Mietpreisbremse noch der Mietendeckel anzuwenden, denn es handelt sich dabei um einen **Neubau**, der ja ausdrücklich von den Regelungen des Mietendeckels **ausgenommen** ist.

Lesen Sie auch: [Lompscher - „Der Mietendeckel stoppt die absurde Entwicklung“](#)

Frage: Wir haben vor vier Jahren eine **vermietete Wohnung** in Zehlendorf gekauft. Der **Mietvertrag** ist von 1995 und weist eine Bruttomiete ohne Abrechnung der Nebenkosten aus und wurde in den ersten zehn Jahren nach einer **Staffelmiete** erhöht. Betriebskostenabrechnungen vor der Zeit von vor vier Jahren liegen uns nicht vor. Krankheitsbedingt zeichnet sich ein Auszug des Mieters ab. Uns interessiert nun, wie wir für einen potenziellen Nachmieter die Kaltmiete korrekt ermitteln können?

Antwort: In Ihrem Fall sollten Sie die **Betriebskosten** des letzten Jahres aus der Miete herausrechnen. Wenn die Kaltmiete, die danach übrig bleibt, unter **5,02 Euro** liegt, dürfen Sie sie bei Wiedervermietung auf bis zu 5,02 Euro, maximal aber um einen Euro erhöhen. Wenn sie aber über der Tabellenmiete für eine Wohnung des entsprechenden Baualters, der Ausstattung und der Lage liegt, müssen Sie die Miete gegebenenfalls absenken. Liegt die aktuelle Miete ohne Betriebskosten höher als 5,02 Euro, dann dürfen Sie vom Nachmieter die Miete in Höhe der Tabellenmiete (§ 6 Abs. 1 MietenWoG) nehmen.

Frage: Die Mieten in unserem Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit im Winsviertel liegen im **mittleren oder unteren Durchschnitt**, die wir je nach Größe der Wohnung differenziert haben. Zulässig wären nach der Mietendeckel-Tabelle nun 6,45 Euro. Heißt das, dass wir künftig für kleine Wohnungen **keinen höheren Quadratmeterpreis** als für große Wohnungen verlangen dürfen?

Antwort: Ja.

Frage: Ich habe am 20. Juni 2019 einen bis 31. Dezember 2020 **befristeten Mietvertrag** für eine möblierte Wohnung in Schöneberg abgeschlossen. Die **Bruttomiete beträgt 23,40 Euro je Quadratmeter**. Fällt dieser Mietvertrag auch unter den Mietendeckel und – falls ja – wie hoch dürfte die Miete sein?

Antwort: Falls die Wohnung beziehungsweise das Gebäude in den Anwendungsbereich fällt, fällt **auch dieser Mietvertrag** unter den Mietendeckel. Wie hoch die **Mietendeckelmiete** ist, lässt sich aus Ihren Angaben nicht ersehen. Allerdings ist der Vermieter verpflichtet, Ihnen innerhalb von **zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes** diese Umstände zu benennen. Die Absenkung wirkt dann nach neun Monaten.

Frage: Wir bewohnen als Mieter ein **nach 1990 neu ausgebautes Dachgeschoss** (genaues Ausbaudatum nicht bekannt) in einem ebenfalls nach 1990 sanierten Berliner **Gründerzeitaltbau** (Baujahr und genauer Sanierungszeitraum ebenfalls nicht bekannt). **Welches Baujahr** gilt für unser Dachgeschoss bei der Berechnung – Neuausbaudatum Dachgeschoss (nach 1990) oder Sanierungsdatum (nach 1990) oder Baujahr Altbau gesamt Gründerzeit (unabhängig von Neuausbau Dachgeschosswohnung)? Und: Muss uns der Vermieter und/oder das Bezirksamt Auskunft zu den genauen Baujahren der Gebäude geben?

Antwort: Es gilt das **Baujahr des Dachgeschossausbaus**. Der Vermieter muss Ihnen innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes das Baujahr, die Ausstattungsmerkmale und die weiteren Umstände benennen, die zur Berechnung der Mietendeckelmiete notwendig sind.

Frage: Ich bin Eigentümer eines **Einfamilienhauses** in Heiligensee. Dieses Haus wurde Ende der 70er-Jahre gebaut und ist seit mehreren Jahren an eine **Mutter mit fünf Kindern** vermietet. Nach meinen Informationen bin ich durch das neue Gesetz verpflichtet, meine Mieterin innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes über die zulässige Miete zu informieren. Da das

Haus in einer reinen Einfamilienhaussiedlung liegt, habe ich **keinerlei Vergleichsmieten** zur Verfügung. Wie soll ich die Höhe der zulässigen Miete nun ermitteln?

Antwort: Das ergibt sich direkt aus der Tabelle in Paragraf 6 des Gesetzes und der **Wohnlagenkarte**, die es aber noch nicht gibt. Das Gesetz macht überhaupt **keinen Unterschied**, um was für ein Gebäude es sich handelt.

Frage: Gilt der Mietendeckel beziehungsweise die Miethöhentabelle auch für **Untermietverträge**?

Antwort: Ja.

Frage: Hinsichtlich des neuen Gesetzes habe ich zwei Fragen, die ich Ihnen gerne vorab schicken möchte: In §3 (5) ist die Miete definiert: „Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge.“ Fallen unter „alle Zuschläge“ auch Zuschläge für eine **teilgewerbliche Nutzung**? Gewerbemietrecht und damit auch deren Preise sind ja nicht Kompetenz der Länder, sondern eindeutig des Bundes.

Antwort: Ja, auch und gerade die Zuschläge für teilgewerbliche Nutzung sollen erfasst werden.