

ohne Datum, gelesen am 20.02.2020

# Mietendeckel

## Fragen und Antworten zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ("Mietendeckel")

### 1. Gilt der Mietendeckel für alle Wohnungen?

Nein, es gibt Ausnahmen:

- Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Sozialwohnungen),
- mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung,
- Trägerwohnungen,
- Wohnungen in Wohnheimen,
- Neubauwohnungen, die seit dem 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig wurden oder die aus ehemals dauerhaft unbewohnbaren und unbewohnten Wohnraum, mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand, für Wohnzwecke wiederhergestellt wurden.

### 2. Was heißt Miete im Sinne des Mietendeckels?

Bei einer Miete im Sinne des Mietendeckels ist die Nettokaltmiete gemeint (ohne Betriebskosten sowie Kosten für Heizung und Warmwasser), allerdings inklusive aller Zuschläge.

### 3. Was heißt Mietenstopp/Welche Rolle spielt der Stichtag 18. Juni 2019?

Wer am Stichtag 18. Juni 2019 in einer Wohnung wohnte und am Tag des Inkrafttretens des Gesetzes immer noch in dieser Wohnung wohnt, dessen Miete wird auf dem Stand des 18. Juni 2019 eingefroren.

Wenn zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes ein Mieter\*innenwechsel stattgefunden hat, wird die in dieser Zeit vereinbarte Miete eingefroren.

Es ist in beiden Fällen per Gesetz verboten, eine höhere Miete zu nehmen.

### 4. Gilt dies auch für Staffel- und Indexmieten?

Ja, auch für Staffel- oder Indexmieten gilt, dass die Miete auf dem Stand des 18. Juni 2019 eingefroren wird.

## 5. Was passiert bei einer Wiedervermietung?

Wenn Wohnraum nach dem Inkrafttreten des Gesetzes wiedervermietet wird, ist es per Gesetz verboten, eine höhere als die eingefrorene Miete zu nehmen. Liegt die eingefrorene Miete allerdings oberhalb der für die Wohnung maßgeblichen Mietobergrenze (Mietentabelle), darf die Vermietung nur zur Mietobergrenze erfolgen. Bei der Mietobergrenze ist gegebenenfalls der Zuschlag für moderne Ausstattung und Modernisierung zu berücksichtigen.

Bei Wohnungen, deren Vormiete geringer als 5,02 Euro/m<sup>2</sup> war, darf die Miete bei der Wiedervermietung um max. 1 Euro auf bis zu 5,02 Euro/m<sup>2</sup> erhöht werden, wenn eine moderne Ausstattung vorhanden ist.

Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn mindestens zwei der folgenden Merkmale vorhanden sind:

- schwellenlos erreichbarer Aufzug,
- Einbauküche,
- hochwertige Sanitärausstattung,
- hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
- Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/ (m<sup>2</sup> a)

## 6. Was besagt die Mietentabelle/die Mietobergrenzen?

Die Mietentabelle legt fest, wie hoch die Nettokaltmiete in Abhängigkeit von Alter und Ausstattung einer Wohnung bei einer Wiedervermietung sein darf. Die Obergrenze kann sich bei einer Modernisierung maximal um 1 Euro/m<sup>2</sup> erhöhen (siehe Modernisierung). Bei Senkung überhöhter Mieten in bestehenden Mietverhältnissen sind die wohnlageabhängigen Ab- bzw. Zuschläge und ein pauschaler Aufschlag von 20 % zu berücksichtigen.

### **Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung Mietpreis pro Quadratmeter**

bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

Für Wohnungen mit moderner Ausstattung erhöht sich der Wert um 1,00 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn mindestens drei der folgenden Merkmale vorhanden sind:

- schwellenlos erreichbarer Aufzug,
- Einbauküche,
- hochwertige Sanitärausstattung,
- hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
- Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m<sup>2</sup> a)

## **7. Wie wird die Mietobergrenze bei einer Wiedervermietung genau berechnet?**

Wohnung im Mehrfamilienhaus:

Tabellenwert gemäß Baualter + ggf. 1 Euro für moderne Ausstattung + ggf. Modernisierung  
= Mietobergrenze

Wohnung im 1-/2-Familienhaus:

Tabellenwert gemäß Baualter + 10 % Zulage + ggf. 1 Euro für moderne Ausstattung  
+ ggf. Modernisierung = Mietobergrenze

## **8. Wann und wie ist eine überhöhte Miete in Bestandsmietverträgen zu senken?**

Der Gesetzentwurf legt fest, dass eine überhöhte Miete verboten ist. Dieses Verbot gilt allerdings erst neun Monate nach der Verkündung des Gesetzes.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen überwacht die Einhaltung des Verbotes, d.h. sie kann von Amts wegen bei Kenntnis eines Vergehens dagegen vorgehen.

Eine Miete ist überhöht, wenn sie unter Berücksichtigung der Wohnlage mehr als 20 Prozent über der maßgeblichen Mietobergrenze in der Mietentabelle liegt. Eine höhere Miete als diese, ist verboten. Für Wohnungen in einfacher Wohnlage ist bei der Berechnung der Mietobergrenze ein Abschlag beim maßgeblichen Mietpreis in der Mietentabelle von 0,28 Euro zu berücksichtigen, für Wohnungen in mittlerer Wohnlage werden 0,09 Euro abgezogen und für Wohnungen in guter Wohnlage ist ein Zuschlag von 0,74 Euro zu berücksichtigen.

Es ist geplant, die Wohnlage aus dem Berliner Mietspiegel 2019 heranzuziehen und dazu eine Rechtsverordnung festzusetzen. Die adressgenaue Lageeinordnung Ihrer Wohnung aus dem aktuellen [Mietspiegel 2019](#) finden Sie im [Straßenverzeichnis \(pdf; 6,4 MB\)](#).

## **9. Wie wird eine überhöhte Miete berechnet (Absenkung im Bestandsmietverhältnis)?**

Wohnung im Mehrfamilienhaus:

Tabellenwert gemäß Baualter + ggf. 1 Euro für moderne Ausstattung + ggf. Modernisierung  
+/- Lage = X

$$X + (20\% \text{ von } X) = \underline{\text{zulässige Miete}}$$

### Wohnung im 1-/2-Familienhaus:

Tabellenwert gemäß Baualter + 10 % Zulage + ggf. 1 Euro für moderne Ausstattung + ggf. Modernisierung +/- Lage = X

$$X + (20\% \text{ von } X) = \underline{\text{zulässige Miete}}$$

### Beispiele:

Wohnung im Mehrfamilienhaus:

- Baujahr 1900, mit Sammelheizung und mit Bad
- 3 Ausstattungsmerkmale: Einbauküche, hochwertige Sanitärausstattung, hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- Mittlere Wohnlage
- Keine durchgeführte Modernisierung nach Inkrafttreten des Gesetzes (§ 7 MietenWoG Bln)

Grundlage	Ergebnis	Herleitung	Bemerkung
1 zulässige Miete nach § 6 MietenWoG Bln (Mietentabelle)	7,45 €/m <sup>2</sup>	= 6,45 €/m <sup>2</sup> + 1,00 €/m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup> für Ausstattung; ohne Wohnlage
2 zulässige Miete unter Berücksichtigung der Wohnlage nach § 5 MietenWoG Bln (Überhöhte Mieten)	7,36 €/m <sup>2</sup>	= 6,45 €/m <sup>2</sup> + 1,00 €/m <sup>2</sup> - 0,09 €/m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup> für Ausstattung; mit Wohnlage
3 20-Prozent-Grenze	8,832 €/m <sup>2</sup>	= 7,36 €/m <sup>2</sup> * 1,2	

Liegt die Miete für die Wohnung über 8,83 €/m<sup>2</sup> ist sie überhöht und nach § 5 MietenWoG Bln verboten.

Wohnung im Einfamilienhaus:

- Baujahr 1955, mit Sammelheizung und mit Bad
- 2 Ausstattungsmerkmale: Hochwertige Sanitärausstattung, hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- Gute Wohnlage
- Durchgeführte Modernisierung nach Inkrafttreten des Gesetzes (§ 7 MietenWoG Bln): Heizungsanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung.

Grundlage	Ergebnis	Herleitung	Bemerkung
1 zulässige Miete nach §§ 6 und 7	7,688 €/m <sup>2</sup>	= 6,08 €/m <sup>2</sup> + 10 % + 1,00 €/m <sup>2</sup>	10-%-Zuschlag für Ein-

MietenWoG Bln (Mietentabelle und Miete nach Modernisierung)		bis Zwei-Familienhaus; 1,00 €/m <sup>2</sup> für Modernisierung; ohne Wohnlage
2 zulässige Miete unter Berücksichtigung der Wohnlage nach § 5 MietenWoG Bln (Überhöhte Mieten)	8,428 €/m <sup>2</sup> = 6,08 €/m <sup>2</sup> + 10 % + 1,00 €/m <sup>2</sup> + 0,74 €/m <sup>2</sup>	10-%-Zuschlag für Ein- bis Zwei-Familienhaus; 1,00 €/m <sup>2</sup> für Modernisierung; mit Wohnlage
3 20-Prozent-Grenze	10,1136 = 8,428 €/m <sup>2</sup> * 1,2 €/m <sup>2</sup>	

Liegt die Miete für die Wohnung über 10,11 €/m<sup>2</sup> ist sie überhöht und nach § 5 MietenWoG Bln verboten.

## 10. Was ist mit Ein- und Zweifamilienhäusern?

Auch für sie gilt das Gesetz. Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich jedoch die Mietobergrenze um einen Zuschlag von zehn Prozent bevor ggf. Zu-/oder Abschläge hinzukommen (siehe Beispielrechnung unter Frage 9. "Wie wird eine überhöhte Miete berechnet?").

## 11. Sind Modernisierungen weiter möglich?

Bestimmte Modernisierungen und deren Umlage auf die Miete sind grundsätzlich erlaubt, wenn sich hierdurch die Miete nicht um mehr als 1,00 Euro pro Quadratmeter erhöht. Dies gilt auch im Falle mehrfacher Modernisierungen im Geltungszeitraum des Gesetzes.

Vermieter\*innen müssen die erhöhte Miete bei der [Investitionsbank Berlin](#) anzeigen.

Welche Modernisierungen sind erlaubt?

Modernisierungsmaßnahmen:

1. zu der Vermieter\*innen aufgrund eines Gesetzes verpflichtet sind,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagen austausch mit Heizanlagenoptimierung,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau.

## **12. Was ist ein Härtefall und was folgt daraus?**

Die [Investitionsbank Berlin](#) kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter eine höhere zulässige Miete genehmigen.

Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde. Ein Verlust liegt vor, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit übersteigen. Eine Substanzgefährdung ist gegeben, wenn Erträge aus der Wirtschaftseinheit für ihre Erhaltung nicht mehr ausreichen. Eine Wirtschaftseinheit ist eine einzelne Wohnung, wenn an dieser Wohnungseigentum besteht, ein Gebäude oder mehrere Wohnungen oder Gebäude, wenn diese gemeinsam bewirtschaftet werden und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.

Eine Härtefallregelung kommt nur in Betracht, wenn die Ursache eines Härtefalls im MietenWoG liegt. Ein Härtefall ist auch nur möglich, wenn sein Eintritt nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegt. Dies ist zum Beispiel der Fall bei Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragserwartungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen, Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen.

## **13. Woher bekomme ich als Mieter\*in die Angaben zur zulässigen Miethöhe?**

Vermieter\*innen haben den Mieter\*innen innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. Die Höhe der Stichtagsmiete am 18.06.2019 haben die Vermieter\*innen den Mieter\*innen auf Verlangen mitzuteilen. Vor Vertragsabschluss müssen Vermieter\*innen den zukünftigen Mieter\*innen beides unaufgefordert mitteilen.

## **14. Wie werden Verstöße bestraft?**

Bei Verstößen gegen den Mietendeckel kann eine Geldbuße von bis zu 500.000 EUR verhängt werden.

## **15. Wie lange gilt der Mietendeckel?**

Der Mietendeckel gilt für 5 Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes.

## **16. Vermieter\*innen verschicken jetzt Mieterhöhungen – was tun?**

Maßgebend für das "Einfrieren" der Miete ist der Zeitpunkt des Senatsbeschlusses zum Mietendeckel am 18.06.2019 bzw. die Miete, die bei einem Einzug nach dem 18. Juni 2019 vereinbart wurde. Mit Inkrafttreten des Mietendeckels ist es grundsätzlich verboten, eine höhere Miete als diese zu fordern.

Das Gesetz sieht vor, dass eine Mieterhöhung trotz einer Zustimmung durch den/die Mieter\*in mit Inkrafttreten des Gesetzes aufgrund der Wirkung zum Stichtag 18. Juni 2019 unwirksam wird. Der/die Vermieter\*n könnte nach Inkrafttreten des Gesetzes nur die alte Miethöhe vom 18.6.2019 verlangen. Erst ab dem 01.01.2022 könnte der/die Vermieter\*in eine Erhöhung um den Inflationsausgleich, max. jedoch 1,3 %, vornehmen.

Wenden Sie sich bei einem Verstoß an das [bezirkliche Wohnungsamt](#) (die Kontaktdaten finden Sie unter "Weiterführende Informationen") oder an eine [bezirkliche Mieterberatung](#), um das weitere Vorgehen abzuklären.

## **17. Welche Auswirkungen hat der Mietendeckel auf den Berliner Mietspiegel 2019?**

Die zivilrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Mietrecht werden durch den Mietendeckel nicht außer Kraft gesetzt. Mieterhöhungsspielräume im Rahmen des Mietendeckels, z.B. bei sehr preiswerten Wohnungen mit moderner Ausstattung, stehen daher unter dem Vorbehalt der Umsetzbarkeit nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Auch der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2019 hat weiterhin Bestand. Anwendbar ist er insbesondere auf die vom Mietendeckel ausgenommenen Neubau-Wohnungen ab 2014.

*Stand: 19. Februar 2020. Dieses FAQ wird künftig erweitert.*

**Haben Sie noch Fragen?** Dann wenden Sie sich bitte an uns über unser [Kontaktformular](#)

Aufgrund der Vielzahl der aktuell eingehenden Anfragen kann die Beantwortung einige Zeit in Anspruch nehmen. Wir danken für Ihr Verständnis!

**Beschlussempfehlung an das Abgeordnetenhaus Berlin** ["Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung"](#)

(pdf; Quelle: [www.parlament-berlin.de](http://www.parlament-berlin.de)) 

**Gesetzentwurf** ["Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung"](#)

(pdf; Quelle: [www.parlament-berlin.de](http://www.parlament-berlin.de))