

**Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln**  
im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

# Mietpreisrechtliche Instrumente

1. Mietpreisbremse
2. Berliner Mietendeckel

## Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

### Mietpreisbremse

- mietrechtliches Instrument, Bundesgesetz
- **Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG)**
- in Kraft getreten **am 01.06.2015**, verlängert am 01.04.2020, Geltungsdauer: 5 Jahre
- Voraussetzung zur Anwendung: Landesverordnung, Erlass durch Berliner Senat (2015, 2020), wonach **die Mietpreisbremse in ganz Berlin gilt** (angespannter Wohnungsmarkt)
  - Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungsverordnung, MietBegrV BE 2020) vom 19. Mai 2020; gültig vom 01.06.2020 **bis 31.05.2025**

## Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

### Mietpreisbremse

§§ 556d-556g Bürgerliche Gesetzbuch (BGB)


- § 556 d • (1) „Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, **so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.**“
  
- § 556 e • Berücksichtigung der **Vormiete** oder einer durchgeführten **Modernisierung**
  - Vormiete ohne ggf. Mieterhöhung im Vormietverhältnis innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung
  - Modernisierung bis 2018 mit 11 %, ab 2019 mit 8 % Kostenumlage auf Jahresmiete
  
- § 556 f • **Ausnahmen:** Mietpreisbremse nicht anwendbar auf
  - eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird (Neubau)
  - die erste Vermietung nach **umfassender Modernisierung** (Kosten ca. 1/3 wie Aufwand für vgl. Neubau)

**Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln**  
im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

S. 4

## Mietpreisbremse

- Mietobergrenze berechnen (Berliner Mietspiegel verwenden) → zulässige Miethöhe überschritten? → **Rüge durch Mieter\*in erforderlich**, danach ggf. Mietsenkung
- gilt auch für Staffelmietverträge (zu Beginn und für jede Staffel) und Indexmietverträge (zu Beginn)

Neuregelung ab 01.01.2019:  (Mietvertragsabschluss) ab 01.04.2020:

§ 556 g (1a) „Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, **ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen...**“

bei Verstoß **Rückforderung überzahlter Miete** – Anspruch ab **Beginn des Mietverhältnisses**

## Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

### Berliner Mietendeckel

- öffentlich-rechtliches Instrument: Länderkompetenz Mietpreisrecht im Wohnungswesen, ausgestaltet als **Verbotsgesetz**, schränkt Wirkungen zivilrechtlicher Vereinbarungen ein
- **Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mieten WoG Bln)**  
(Artikel 1 im Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung)
- in Kraft getreten **am 23.02.2020**, Geltungsdauer 5 Jahre
- Mietpreisbegrenzungen für Mietwohnungen (ausgenommen: Neubauten, preisgebundener Wohnraum, Wohnraum in Wohnheimen, Trägerwohnungen)
- gilt auch für Staffel- oder Indexmieten
- „Miete ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge“

## Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

S. 6

### Berliner Mietendeckel

#### Wirkungsbereiche

- **Mietenstopp** bzw. Beschränkung von Mieterhöhungen (§3)
  - Einfrieren der Mieten auf die Stichtagsmiete (Stichtag 18.06.2019)
- **Mietenbegrenzung bei Wiedervermietung (§4)**
  - Stichtagsmiete, Mietobergrenzen (Tabellenwerte §6)
  - ggf. Zuschlag bei moderner Wohnungsausstattung + 1,00 €/m<sup>2</sup> (§6)
- **seit 23.11.2020 Absenkung überhöhter Mieten (§5 in Kraft)**
  - überhöht, wenn > 20 % über wohnlagenbereinigter Mietobergrenze
- **Begrenzung Modernisierungsmieterhöhung und umlagefähiger Maßnahmen (§7)**
  - max. 1,00 €/m<sup>2</sup> Umlage insgesamt; Vermietende muss Mieterhöhung der Investitionsbank Berlin anzeigen
- ab 01.1.2022 sind Mieterhöhungen begrenzt wieder möglich (max. +1,3 % jährlich; Anpassung der Mietobergrenzen an Reallohnentwicklung in Berlin) – wenn zivilrechtlich auch begründet

## Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

### Berliner Mietendeckel

- Härtefallregelung für Vermietende (§8), ggf. Mietzuschuss für Mietende (§9)
- **Auskunftspflicht für Vermietende:** über die zum Stichtag wirksam vereinbarte Miete, über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände
- **Verbotsgesetz** bedeutet, Vermietende handelt ordnungswidrig, wenn keine Auskunft erteilt wird; wenn zu hohe Mieten gefordert/entgegen genommen werden
- **Bezirksämter überwachen Vorschriften** – Durchsetzung der Auskunftspflicht Vermietender, Feststellung und Durchsetzung der zulässigen Miethöhe
- **bei Absenkungsanspruch (§5): Senatsverwaltung** für Stadtentwicklung und Wohnen
- §§ 7-8-9: Investitionsbank Berlin (IBB) – Modernisierung, Härtefälle, Mietzuschuss

## Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

### Berliner Mietendeckel

*Information, Kontakte, Online-Dienstleistungen*

- ❖ **Bezirksamt Neukölln**, Amt für Bürgerdienste, (030) 90239-1590 (Telefonsprechstunden);  
mietendeckel@bezirksamt-neukoelln.de  
www.service.berlin.de/dienstleistungen
  
- ❖ **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:**  
mietabsenkung@sensw.berlin.de; mietendeckel@sensw.berlin.de; **www.mietendeckel.berlin.de**
  
- Wegweiser, Mietendeckelrechner, Fragen und Antworten, Kontakte
- Infobroschüre, mehrsprachige Flyer und Faltblätter (Berechnung der Obergrenze mithilfe der Mietentabelle)
- Gesetzestext, Begründung, Ausführungsvorschriften (AV-MietenWoG Bln), Wohnlagenzuordnung



## Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

### Berliner Mietendeckel

*Information, Kontakte, Online-Dienstleistungen*

- ❖ Mietervereine: Infoblätter, Mietendeckelrechner, Musterbriefe
  - [www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel/die-regeln-des-mietendeckel-gesetzes-und-tipps-zur-anwendung.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel/die-regeln-des-mietendeckel-gesetzes-und-tipps-zur-anwendung.htm) (auch englisch, türkisch)
  - [www.berliner-mieterverein.de/mietendeckelrechner.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckelrechner.htm)
  - [www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften/ ...mietendeckel.pdf](http://www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften/...mietendeckel.pdf)
  - [www.bmgev.de/mietrecht/mietendeckelrechner](http://www.bmgev.de/mietrecht/mietendeckelrechner)
  
- ❖ **KOSTENLOSE BEZIRKLICHE MIETERBERATUNG einschließlich RECHTSBERATUNG**



**Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln**  
im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

Beratung wozu, für wen, durch wen?

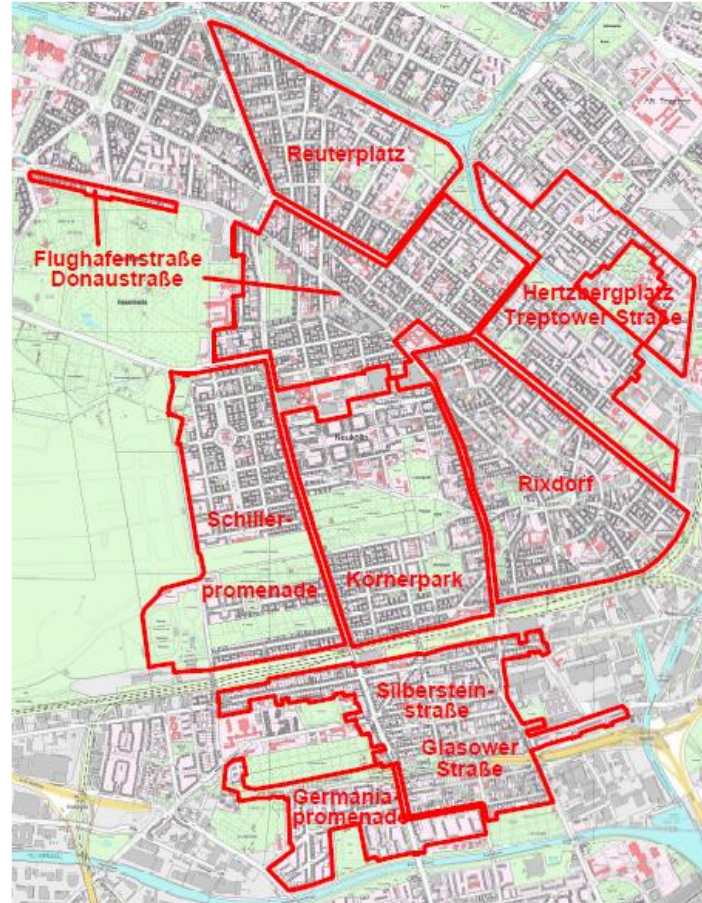
Was sind die Inhalte der Beratung?

Wo und wann findet die Beratung statt?

## Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

S. 11

- bei Fragen zum **Milieuschutz** in Neukölln
- zur Klärung **mietrechtlicher Fragen**
- Vor-Ort-Beratung durch Mitarbeiter\*innen der **Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH** und Rechtsanwält\*innen des **Berliner Mietervereins e.V.**



## Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

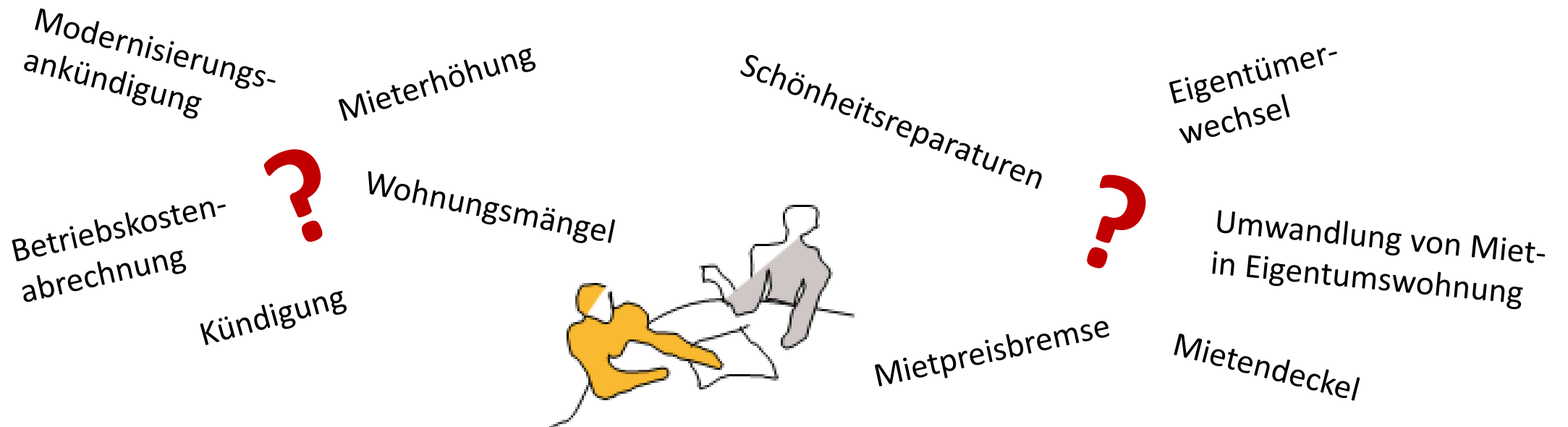
### *Inhalte der Beratung*

- **Information** über gesetzliche Grundlagen des **sozialen Erhaltungsrechts** (Milieuschutz) und der **bezirklichen Prüfkriterien** bei Bau- oder Umwandelungsvorhaben
- Grundberatung zu **Rechten und Pflichten der Mieter\*innen** im Zusammenhang mit **Modernisierung, Umwandlung, etc.**
- Orientierung für die Mieter\*innen bei der **Unterscheidung** zwischen **öffentlichem Recht** (Genehmigungsverfahren) und **Privatrecht** (Mietrecht)
- **Hilfestellung** für die Mieter\*innen bei der Verhandlung mit Vermieter\*innen, z. B. beim Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen
- **Mietrechtsberatung** durch Anwält\*innen des Berliner Mietervereins e.V.

**Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln**  
im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

S. 13

**Kostenlose Rechtsberatung zu Wohnungs- und Mietangelegenheiten**



**Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln**  
im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

## Mieter\*innenberatung

- als offene Beratung, ohne Voranmeldung
  - dezentral, zu den Sprechzeiten in jeweiliger Vor-Ort-Beratungsstelle
- !! aktuell: coronabedingt nur telefonische Sprechstunden*

Kontakt / Beratung unter

Tel: **030 - 44 33 81 14**

Email: **team-neukoelln@mieterberatungpb.de**

[www.mieterberatungpb.de/sprechzeiten/neukoelln.html](http://www.mieterberatungpb.de/sprechzeiten/neukoelln.html)

**Kostenlose Mieterberatung für Wohnungsmieter\*innen aus Neukölln**  
im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**