

Rechts-News

DER BERLINER MIETENDECKEL - NEUREGELUNGEN UND KRITIK

30.10.2019

Die Mieten in Berlin sollen für fünf Jahre auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren werden. Bei Neuvermietung darf nicht mehr verlangt werden als bisher. Erst ab 2022 dürfen Vermieter einen Inflationsausgleich von 1,3 % jährlich auf die Miete raufschlagen.

Die Mieten in Berlin sollen für fünf Jahre auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren werden. Bei Neuvermietung darf nicht mehr verlangt werden als bisher. Erst ab 2022 dürfen Vermieter einen Inflationsausgleich von 1,3 % jährlich auf die Miete raufschlagen.

Beträgt die Bestandsmiete mehr als 120 % einer gesetzlich festgelegten Tabellenmiete, dann haben Mieter Anspruch auf Absenkung dieser „Wuchermiete“ auf 120 %. Dabei basiert die Tabellenmiete auf dem Berliner Mietspiegel von 2013 (!), allerdings mit einem Zuschlag von 13,5 %. Niedrige Mieten dürfen bei Wiedervermietung um einen Euro pro Quadratmeter angehoben werden, allerdings nur bis insgesamt fünf Euro pro Quadratmeter.

Die Vermietung von Neubauten ist vom Mietendeckel ausgenommen. Auch können Modernisierungen mit einem Euro pro Quadratmeter ohne Genehmigung umgelegt werden. Für die Kappung von „Wuchermieten“ ist die Stadtentwicklungsverwaltung zuständig. Sie kann überhöhte Mieten auf Antrag der Mieter per Verwaltungsakt kürzen. Wegen des voraussichtlich großen Aufwandes sollen 250 Stellen in der Verwaltung hierfür neu geschaffen werden.

Bekanntlich haben die Pläne des Senats in Berlin unterschiedliche Reaktionen hervorgerufen. Während der Deckel von Mieterverbänden begrüßt wird, lehnt die Berliner Wohnungswirtschaft (einschließlich Wohnungsgenossenschaften) diesen Eingriff in den Wohnungsmarkt vehement ab. Schließlich wird von juristischer Seite die Verfassungswidrigkeit des Vorhabens infrage gestellt, weil Änderungen des Mietrechts in der Gesetzgebungskompetenz des Bundes liegen.

[Dr. Ulrich Dieckert](#)
Rechtsanwalt