

**Der Berliner Mieterverein** hat auf die wichtigsten Fragen zum **MIETENDECKEL** Antworten erarbeitet und uns zur Verfügung gestellt. Hier ein wörtlicher Auszug zu Themen, die auch Mieter der HOWOGE betreffen können.

**Auf was müssen Mieterinnen und Mieter bei einem Mietvertragsabschluss (Wiedervermietung) nach Inkrafttreten des Mietendeckels achten?**

Der Vermieter darf höchstens die Miete verlangen, die zum Stichtag 18. Juni 2019 mit dem Vormieter vereinbart war, es sei denn, diese Stichtagsmiete überschreitet den Mietoberwert aus dem Mietendeckelgesetz. Im letzteren Fall gilt dann der Mietoberwert. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter beziehungsweise der Mieterin bereits vor Abschluss des Vertrages die zum Stichtag vereinbarte Miete und die zur Berechnung der Mietobergrenze erforderlichen Daten mitzuteilen. Kommt der Vermieter dieser Pflicht auch trotz anschließender Aufforderung nicht nach oder fordert eine höhere Miete, sollte der Mieter beziehungsweise die Mieterin sich an das Bezirksamt



wenden. Da auch das Bezirksamt alle Maßnahmen ergreifen kann, die zur Umsetzung des Gesetzes erforderlich sind, kann es über die zulässige Miethöhe Auskunft gegen beziehungsweise auch einen Verwaltungsakt erlassen, in dem die zulässige Miete genannt wird. Das Bezirksamt kann dem Vermieter auch ein Bußgeld auferlegen.

Mit dieser Auskunft beziehungsweise dem Verwaltungsakt kann der Mieter beziehungsweise die Mieterin dann notfalls vor dem Amtsgericht die zulässige Miete feststellen lassen und die bis dahin gegebenenfalls überzahlten Mieten zurückfordern.

Weder die Auskunft noch der Verwaltungsbescheid sind Voraussetzung für eine gerichtliche Durchsetzung, können diese aber erleichtern. . . .

**Was ist zu tun, wenn nach Inkrafttreten des Mietendeckelgesetzes noch eine Mieterhöhung kommt oder eine Staffel- bzw. Indexmieterhöhung geltend gemacht wird?**

Mieterhöhungen sind bis zum 31. Dezember 2021 verboten, so dass der Mieterhöhung nicht zugestimmt werden muss. Auch Mieterhöhungen aus Staffel- oder Indexmietvereinbarungen sind für diesen Zeitraum verboten. Mieterhöhungen dieser og. Art zu einem Termin ab 1. Januar 2022 müssen Mieterinnen und Mieter hingegen bis zu 1,3% zustimmen, wenn die sonstigen zivilrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind und der Senat eine entsprechende Rechtsverordnung erlassen hat. Mieterhöhungen für einen Zeitraum nach Abläufen des bislang auf 5 Jahre befristeten Mietendeckelgesetzes müssen Mieter und Mieterinnen nicht zustimmen.

**Was tun, wenn der Vermieter eine Modernisierung durchführt oder eine Mieterhöhung daraus zwischen Stichtag und Inkrafttreten geltend gemacht hat ?**

Grundsätzlich müssen weiterhin die zivilrechtlichen Voraussetzungen und Bedingungen einer Modernisierung geprüft werden. Will der Vermieter durch die Modernisierung

jedoch eine Mieterhöhung erreichen, gelten auch die Regeln des Mietendeckels. Das bedeutet, dass nur Mieterhöhungen geltend gemacht werden können für Maßnahmen, die dem Katalog aus dem Gesetz entsprechen. Das sind Maßnahmen zum Klimaschutz und der Energieeinsparung sowie mit Aufzugseinbau und zum Abbau von Barrieren. Daraus können Mieterhöhungen bis zu 1 Euro pro Quadratmeter im Monat entstehen. Hat der Vermieter vor oder nach dem Stichtag eine Modernisierung durchgeführt und legte nach dem 18.06.2019 und vor dem Inkrafttreten des Gesetzes eine Modernisierungsmieterhöhung vor, muss der Vermieter innerhalb von drei Monaten ab Inkrafttreten des Gesetzes der IBB die Modernisierung anzeigen, bevor er die Miete um maximal bis zu 1 Euro pro Quadratmeter im Monat erhöhen kann. Dabei kann er nur Mieterhöhungen geltend machen für Maßnahmen, die dem Katalog aus dem Gesetz entsprechen.

**Dem Mieterbeirat Frankfurter Allee Süd** liegen die kompletten 6 Antworten des Berliner Mietervereins vor.

Da die im Folgenden genannten Antworten die Mieterinnen und Mieter der HOWOGE mit großer Wahrscheinlichkeit nicht betreffen werden, werden deren Überschriften im Interesse der allseitigen Information hier genannt, aber auf die Veröffentlichung verzichtet des Antworttextes verzichtet.

**Was sollen Mieterinnen und Mieter tun, wenn sie nach dem Stichtag 18. Juni 2019 bis zum Inkrafttreten des Gesetzes einer Mieterhöhung zugestimmt haben oder einer Staffelmiet- oder Indexmieterhöhung ausgesetzt waren?**

**Was sollen Mieterinnen und Mieter tun, wenn sie nach dem Stichtag 18. Juni 2019 bis zum Inkrafttreten einen Mietvertrag mit einer Miete abgeschlossen haben, die über den Mietobergrenzen des Gesetzes liegt?**

**Unter welchen Bedingungen können Mieterinnen und Mieter mit Inkrafttreten des Mietendeckels die Mieten, die schon am Stichtag 18.06.2019 sehr hoch waren, gesenkt bekommen?**

**Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter der HOWOGE im Kiez Frankfurter Allee Süd,**

wenn Sie Fragen zum Inhalt dieser Veröffentlichung haben oder wenn Sie sich auch für die nicht veröffentlichten Antworten zu den drei nur mit der Überschrift genannten Fragen interessieren, dann empfehlen wir Ihnen wegen der gegenwärtigen Schließung des Nachbarschaftshauses und des Nichtstattfindens von Beratungen des Mieterbeirates und seiner Sprechstunden, den Briefkasten neben dem Schaukasten am U-Bahneingang zu nutzen. Bei Angabe eine Tel.-Nr. oder Mailadresse, setzen sich der Mieterbeirat mit Ihnen in Verbindung.



