

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin
(Berliner MietenWoG)

Vom ...

Erster Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für alle Wohnraummietverhältnisse mit Ausnahme von Mietverhältnissen über Wohnraum

1. des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
2. der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde,
3. in einem Wohnheim oder
4. den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf mietet oder vermietet.

§ 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

(1) Die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz obliegt den Bezirksämtern, soweit sich aus den nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes ergibt.

(2) Die Bezirksämter können natürlichen Personen, juristischen Personen des Privatrechts sowie Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts die Wahrnehmung der Aufgaben nach diesem Gesetz als Belehene übertragen. Die Beleihung ist nur zulässig, wenn

1. die oder der zu Beleihende für die zu übertragende Aufgaben geeignet, sach- und fachkundig sowie zuverlässig ist,

2. die Erfüllung der übertragenen Aufgaben sichergestellt ist und
3. keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Das beleihende Bezirksamt hat sich anhand geeigneter Nachweise vom Vorliegen der in Satz 1 Nummer 1 genannten Voraussetzungen zu überzeugen. Die Beleihung kann jederzeit ganz oder teilweise zurückgenommen, widerrufen oder mit Nebenbestimmungen verbunden werden. Die oder der Beliehene untersteht der fachlichen Aufsicht des Bezirksamtes.

(3) Die Bezirksamter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes. Sie können alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind. Sie sind insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, dem zuständigen Bezirksamt auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(4) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Die Übermittlung personenbezogener Daten an andere Behörden ist zulässig, soweit dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben dieser Behörden erforderlich ist.

(5) Die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.

Zweiter Abschnitt

Zulässige Miethöhe

§ 3 Mietenstopp

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist es verboten, eine Miete zu fordern, die über die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete hinausgeht. Ist vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist eine Überschreitung der zu diesem Stichtag geschuldeten Miete nicht zulässig. War der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet, ist die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag maßgebend. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages oder jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich mitzuteilen.

(2) Wird der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet oder nach Inkrafttreten dieses Gesetz wiedervermietet, so ist es unbeschadet des Absatzes 1 verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu fordern, welche die sich aus § 5 ergebende Mietobergrenze übersteigt.

(3) Die durch Absatz 1 festgeschriebenen Höchstwerte steigern sich ab dem ersten Jahr nach Inkrafttreten dieses Gesetzes jährlich um 1,3 Prozent, soweit die Mietobergrenzen nach § 5 hierdurch nicht überschritten werden.

(4) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.

§ 4 Herabsetzung überhöhter Mieten

(1) Das zuständige Bezirksamt setzt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten mit Wirkung frühestens ab dem Tag der Antragstellung auf das zulässige Maß herab.

(2) Eine Miete ist überhöht, soweit die Mietbelastung mehr als 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens des Mieterhaushaltes beträgt, die Miete die sich aus § 5 ergebende Mietobergrenze übersteigt und nicht nach §§ 6 und 7 genehmigt ist oder zu genehmigen wäre.

(3) Das anrechenbare Gesamteinkommen bemisst sich nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 32 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1147) geändert worden ist.

(4) Bei der Berechnung der Mietbelastung ist nur der Teil der Miete zu berücksichtigen, der auf eine angemessene Wohnfläche entfällt. Die Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach § 2 Absatz 2 Satz 1 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20.07.2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist. Soweit die Miete durch einen staatlichen Leistungsträger übernommen wird, ist sie bei der Ermittlung der überhöhten Miete nach Absatz 2 nicht zu berücksichtigen.

(5) Die Mieterinnen und Mieter haben dem zuständigen Bezirksamt alle Tatsachen sowie Änderungen in den Verhältnissen, die für die Herabsetzungsentscheidung nach Absatz 1 erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen.

§ 5 Mietobergrenzen

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um einen Zuschlag von zehn Prozent.

(3) Wurde die Mietsache in den letzten 15 Jahren vor Inkrafttreten dieses Gesetzes modernisiert, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um die erfolgte Modernisierungsumlage, höchstens jedoch um 1,40 Euro. Wird die Mietsache nach Inkrafttreten dieses Gesetzes modernisiert, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1,00 Euro.

(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Tabelle in Absatz 1 zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Preis- und Lohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

§ 6 Erhöhung der Miete nach Modernisierung

(1) Beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, die Kosten einer Modernisierung auf die Miete umzulegen, und überschreitet die dadurch erhöhte Miete die Mietobergrenze nach § 5 nicht, so ist dem zuständigen Bezirksamt die Mieterhöhung gleichzeitig mit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung anzuzeigen; die Mieterhöhung ist insoweit ohne Genehmigung zulässig. Für die gleichzeitige Anzeige genügt das Absenden am selben Tag. Der Anzeige sind eine Erklärung über die zur Ermittlung der Mietobergrenze nach § 5 notwendigen Umstände sowie eine Abschrift der Mieterhöhungserklärung beizufügen.

(2) Soweit die nach Modernisierung erhöhte Miete die Mietobergrenze nach § 5 überschreiten soll, bedarf sie der Genehmigung durch das zuständige Bezirksamt. Die Genehmigung ist zu erteilen, soweit die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten für die Modernisierungsmaßnahme angemessen sowie unabweisbar sind und

1. die Vermieterinnen und Vermieter aufgrund eines Gesetzes zur Modernisierung verpflichtet sind,
2. die Modernisierung zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin erforderlich ist,
3. die Modernisierung Barrieren an der Mietsache beseitigt oder erheblich vermindert oder
4. die Modernisierung zur Behebung erheblicher Ausstattungsdefizite zwingend notwendig ist. Dabei liegen erhebliche Ausstattungsdefizite nur vor, wenn der Wohnraum ohne Sammelheizung, ohne Bad oder ohne Innen-WC ausgestattet ist.

(3) Der Antrag auf Genehmigung der Mieterhöhung ist spätestens mit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung zu stellen; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Der Antrag kann auch zu einem früheren Zeitpunkt auf Grundlage eines Kostenansatzes gestellt und auf dieser Grundlage beschieden werden. Dem Antrag ist eine Erklärung über die zur Ermittlung der Mietobergrenze nach § 5 notwendigen Umstände beizufügen. Das zuständige Bezirksamt hat innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.

(4) Das zuständige Bezirksamt kann der Investitionsbank Berlin die Prüfung der Angemessenheit und Unabweisbarkeit der Kosten für die Modernisierung übertragen.

§ 7 Härtefälle

(1) Das zuständige Bezirksamt kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter eine angemessene Erhöhung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete frühestens mit Wirkung zu dem Tag der Antragstellung genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. § 6 Absatz 3 Satz 4 gilt entsprechend.

(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde.

(3) Das zuständige Bezirksamt kann der Investitionsbank Berlin die Prüfung der unbilligen Härte und der angemessenen Mieterhöhung übertragen.

Dritter Abschnitt

Ergänzende Vorschriften und Schlussbestimmungen

§ 8 Mietzuschuss

Genehmigt das zuständige Bezirksamt nach §§ 6 und 7 eine Miete, die die Mietobergrenze nach § 5 überschreitet, können die Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20.07.2017 (GVBl. S. 380) geändert wurde, bei der Investitionsbank Berlin beantragen. Der Mietzuschuss darf höchstens dem die Mietobergrenze überschreitenden Betrag entsprechen.

§ 9 Rechtsbehelfe

Vor verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz findet ein Vorverfahren nicht statt. Rechtsbehelfe haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 3 Satz 4 nicht ordnungsgemäß nachkommt,
 2. seiner Pflicht zur Mitteilung nach § 3 Absatz 1 Satz 5 nicht ordnungsgemäß nachkommt,
 3. die Auskunft nach § 5 Absatz 4 nicht ordnungsgemäß erteilt oder
 4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 6 Absatz 2 und § 7 oder ohne erforderliche Anzeige nach § 6 Absatz 1 eine höhere als die nach §§ 3,4 und 5 zulässige Miete fordert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- (1) Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.
- (2) Dieses Gesetz tritt fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten außer Kraft. §§ 8 und 10 sind auch nach dem Außerkrafttreten anzuwenden, soweit und solange sie Wirkung für den Geltungszeitraum dieses Gesetzes entfalten.