

# Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

- [Wohnen](#)
[Bauen](#)
[Städtebau](#)
[Planen](#)
[Über uns](#)
[Service](#)
[Presse](#)



[Wohnen](#)
[Mieten-Service](#)
[Mietfibel](#)
[Miete](#)
[Nicht preisgebundene Wohnungen - Mietpreisbremse](#)

## Mieten-Service

### Mietfibel

Betriebskosten / Heizung / Warmwasser

Kündigung

### Miete

#### Nicht preisgebundene Wohnungen - Mietpreisbremse

Allgemeine Mieterhöhungen

Modernisierung

Sonderkündigungsrecht

Ausschluss Mieterhöhung / Einvernehmen

Staffelmiete

Indexmiete

Sozialwohnungen

Vertragliche Förderung

Mietpreisüberhöhung / Mietwucher

Mietverträge / Kaution

Maklerprovision

Modernisierung

Umwandlung

Untervermietung

Wohngeld

Wohnungsarten / Wohnungsanmietung

Wohnberechtigungsschein

Wohnungsmängel / Wohnungsaufsicht

Formulare

Kontakt

Druckversion

Berliner Mietfibel / Zulässige Miethöhe - Mieterhöhungen

## Nicht preisgebundene Wohnungen Alt- und Neubauwohnungen

Für diese Wohnungen gelten die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), die Betriebskostenverordnung und die Heizkostenverordnung.

### Die Miethöhe bei Neuvermietung/Die Mietpreisbremse

Am 28. April 2015 hat der Senat die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB ([Mietenbegrenzungsverordnung](#)) erlassen (GVBl. S. 101). Mit der Verordnung wird die Stadt Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die sogenannte Mietpreisbremse im Zeitraum vom 1. Juni 2015 bis einschließlich 31. Mai 2020 in ganz Berlin zur Anwendung kommt.

Für alle ab 1. Juni 2015 abgeschlossenen Mietverträge über Wohnraum darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen (§ 556d Abs. 1 BGB). Beispiel: Beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete für die gesamte Wohnung 500 €, so darf diese für 550 € neu vermietet werden, wenn keine Sonderregelungen greifen.

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kann grundsätzlich mit Hilfe des [Berliner Mietspiegels](#) ermittelt werden.

Ausgenommen von der Mietenbegrenzung zu Mietbeginn sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Auch bei der ersten Vermietung nach umfassender Modernisierung greift die Mietpreisbremse nicht (§ 556f BGB). Laut der Gesetzesbegründung ist eine umfassende Modernisierung dann anzunehmen, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint.

Bei einem Mietvertragsabschluss nach einer "normalen Modernisierung" innerhalb der letzten drei Jahre darf der Vermieter auch die ortsübliche Vergleichsmiete für die unmodernisierte Wohnung zuzüglich 10 % zuzüglich der möglichen Modernisierungsumlage verlangen (§ 556e Abs. 2 BGB).

Eine vom Vormieterhaushalt verlangte Miete darf auch bei Mietvertragsabschluss neu vereinbart werden (§ 556e Abs. 1 BGB).

Um Mietbeträge zurückzufordern, die über der zulässigen Miete liegen, muss der Mieterhaushalt den Verstoß gegen die Mietpreisbremse zuvor rügen. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht (§ 556g Abs. 2 BGB). Für alle ab 1. Januar 2019 neu entstandenen Mietverhältnisse gilt abweichend Folgendes: Es genügt grundsätzlich eine einfache Rüge, um die zu viel gezahlte Miete ab dem Rückzeitpunkt zurückzuverlangen. Hat der Vermieter allerdings seinerseits Auskunft darüber erteilt, warum seiner Auffassung nach eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt, so muss sich auch die Rüge des Mieterhaushaltes auf diese Auskunft beziehen.

Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieterhaushaltes verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu geben, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind, soweit die Tatsachen dem Mieterhaushalt nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann (§ 556g Abs. 3 BGB). Das Auskunftsbegehren kann zum Beispiel die Höhe der vom Vormieterhaushalt gezahlten Miete betreffen. Für alle ab 1. Januar 2019 neu entstandenen Mietverhältnisse gilt abweichend Folgendes: Vermieter müssen Mieterinnen und Mieter vor Abschluss des Mietvertrages aufgefordert darüber informieren, ob sie sich auf eine Ausnahme von der Mietpreisbremse berufen (§ 556g Abs. 1a BGB). Nur wenn der Vermieter diese Auskunft zutreffend erteilt, darf er eine Miete bei Mietbeginn verlangen, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % Miete übersteigt. Unterlässt er zunächst diese Auskunft, kann er sie nachholen. Allerdings kann er sich dann erst zwei Jahre nach Auskunftserteilung auf die Ausnahme berufen und eine höhere Miete geltend machen.

Die sogenannte Mietpreisbremse kommt auch bei allen Mietstaffeln einer ab dem 1. Juni 2015 geschlossenen Staffelmietvereinbarung zur Anwendung (§ 557a Abs. 4 BGB). Bei einer Indexmietvereinbarung gilt die Mietpreisbremse allein für die Ausgangsmiete (§ 557b Abs. 4 BGB).



Eine weitere Obergrenze für den Mietpreis kann auch aufgrund § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) bestehen. § 5 WiStG regelt den Tatbestand der [Mietpreisüberhöhung](#). Hiernach kann eine Miete unzulässig sein, die 20 % - in einigen Fällen 50 % - über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dies gilt jedoch nur, wenn der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen zur Erzielung der hohen Miete ausgenutzt hat.

Senatsverwaltung für  
**Stadtentwicklung und Wohnen**  
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

[Über uns](#) | [Kontakt](#) | [Impressum](#) | [Sitemap](#)  
030 90139-3000 Bürgertelefon: 115

Seite empfehlen



[Seitenanfang](#)