

## Der Mietendeckel ist ungültig - was nun?

Wir Mieter\*innen befinden uns aktuell in der unsicheren Situation, dass das zuvor geltende Gesetz des Mietendeckels seit der Urteilsverkündung des Bundesverfassungsgerichts am 15.4. schlagartig nichtig geworden ist. Daraus ergeben sich folgende Konsequenzen:

1. Ab diesem Zeitpunkt ist die Rechtslage bezüglich der Höhe der Mieten klar: **für alle Mietverträge gilt ab dem 15.4. die alte Miethöhe von vor der Einführung des Gesetzes bzw. wenn bei einer Neuvermietung innerhalb des Gültigkeitszeitraums des Gesetzes mit Abschluss des Mietvertrags zusätzlich eine sog. Schattenmiete vereinbart wurde, gilt ab dem 15.4. diese.**
2. **Auch rückwirkend muss für den Zeitraum, in dem der Mietendeckel in Kraft war, die Differenz zwischen der niedrigen, "gedeckelten", und der nun wieder gültigen hohen Miete bezahlt werden. Das gilt insbesondere für alle Mieter\*innen, die eine Mietminderung nach Mietendeckel durchgesetzt haben!** Die Umstände dieser Nachzahlung sind jedoch noch nicht eindeutig:
  - Einer Auffassung zufolge beginnt eine **14tägige Frist** zur Rückzahlung des Differenzbetrages ab dem **Zeitpunkt der Ankündigung des Urteils des BVerf**, also ab dem 15. April. Binnen dieser Frist ist diese Differenz zu begleichen.
  - Eine andere Auffassung besagt, dass diese **Frist erst nach dem Eintreffen eines Schreibens des Vermieters mit der Aufforderung der Nachzahlung** beginnt. Diese Auffassung stützt sich auf den Fakt, dass (manche) Eigentümer\*innen ihre Mieter\*innen während des Gültigkeitszeitraums des Mietendeckels schriftlich aufgefordert hatten, nicht mehr Miete zu zahlen als durch das Gesetz erlaubt, um Bußgelder zu vermeiden. Diese Aufforderung müsse demnach nun erst "zurückgenommen" und durch die schriftliche, gegenteilige Aufforderung, nun die hohe Miete zu zahlen bzw. Nachzahlungen zu leisten, ersetzt werden.

**Es ist zurzeit nicht klar, welche der beiden obigen Auffassungen Gültigkeit haben wird. Sicherheit kann erst noch kommende Rechtsprechung anhand von konkreten Fällen erbringen.**

Die Empfehlung an die Mieter\*innen ist, sich proaktiv beim eigenen Vermieter zu melden, um sich eine Aufstellung der offenen Differenzbeträge zur aktuell gültigen Miete übersenden zu lassen, und sich zu erkundigen, ob er diese nachfordert.

- Zusatz: Ob Schattenmieten auch rückwirkend gelten, und somit auch hier eine Differenz zwischen "gedeckelter" Miete und Schattenmiete nachgezahlt werden muss, hängt von der Formulierung der schriftlichen Zusatzvereinbarung zur Schattenmiete ab. Es ist davon auszugehen, dass diese einen Satz aufweisen muss, dass die Schattenmiete bei Nichtigkeit des Mietendeckel-Gesetzes auch rückwirkend zu zahlen ist. Da es hier auf die konkrete Formulierung ankommt, ist die **Überprüfung der Vereinbarung der Schattenmiete in einer professionellen Mietrechtsberatung** dringend zu empfehlen:
  - <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterberatungen.shtml>  
(siehe auch den Hinweis auf Mitgliedschaft in einem Mieterschutzverein auf S. 3 dieses Infoblattes)

In jedem Fall, aber insbesondere für Mieter\*innen, die Vereinbarungen über Schattenmieten abschließen mussten, ist **bei der Leistung der Nachzahlungen im Überweisungsbetrag die Floskel "unter Vorbehalt der Rückzahlung" schriftlich einzusetzen.** Dies für den Fall einer zivilrechtlichen Überprüfung der Miethöhe bzw. der Zusatzvereinbarung zur Schattenmiete.

Weitere Informationen:

- <https://www.berliner-mieterverein.de/#7-Mietendeckel-gekippt-Was-muessen-Mieterinnen-und-Mieter-jetzt-wissen>
- <https://www.bmgev.de/mietrecht/mietendeckel-nichtig/>
- <https://mietendeckel.berlin.de/faq/> (*laufende Aktualisierung!*)

**Geringverdienende und Leistungsbeziehende** haben Anspruch auf eine Übernahme der Nachzahlung der Differenzbeträge durch das Jobcenter / Sozialamt: <https://tacheles-sozialhilfe.de/startseite/aktuelles/d/n/2771/>

- Zusatz: Bei den Nachzahlungsforderungen der Eigentümer\*innen ist die dreijährige Mieterhöhung nach Mietspiegel zu beachten. Vermieter\*innen haben das Recht, alle drei Jahre die Miete zu erhöhen, aber nicht mehr als +15% der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel). Forderungen zur Mieterhöhung nach Mietspiegel waren während der Zeit der Gültigkeit des Mietendeckels nicht zulässig, konnten aber von Seiten der Eigentümer\*innen bis zum Stichtag von dessen Inkrafttreten gestellt werden (18. Juni 2019). **Wenn ein solches “fristgerechtes“ Mieterhöhungsverlangen formal korrekt ausgestellt wurde, die Mieter\*innen ihm nicht zugestimmt hatten, und die Eigentümerin binnen 3 Monaten nicht beim Amtsgericht Klage auf dessen Zustimmung eingereicht hatte, ist es nichtig.** In dem Fall kann die Eigentümerin nur eine neue, auf die Zukunft gerichtete Mieterhöhungsforderung nach Mietspiegel stellen (die wiederum formal korrekt sein muss, um Gültigkeit zu haben). Mieter\*innen haben mehrere Möglichkeiten, solchen Mieterhöhungsforderungen zu widersprechen und sie auf weniger als +15% des Mietspiegels abzusenken, da die Höhe der Forderung u.a. mit der Ausstattung der Wohnung zu tun hat.
  - Weitere Informationen zur Mieterhöhung nach Mietspiegel:
    - [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/m\\_miete0.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/m_miete0.shtml)
    - <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-20-mieterhoehungen-nach-%C2%A7558-bgb-berliner-mietspiegel-jahresperrfrist-vergleichsmiete-kappungsgrenze-zustimmungserfordernis.htm>
    - <https://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2019/me-single/article/mieterhoehung-5/>

## Gekippter Mietendeckel und Mietpreisbremse

Der Mietendeckel – ein *Landesgesetz* – ist ungültig, aber die Mietpreisbremse – ein *Bundesgesetz* – bleibt in Kraft. **Das kann günstige Auswirkungen für Mieter\*innen bezüglich der nun gültigen Miete, sowie der Nachzahlungsforderungen der Eigentümer haben!**

**Grundsätzlich gilt: eine Miete, die die per Mietpreisbremse festgelegte Obergrenze für eine Wohnung übersteigt (10% über dem Mietspiegel), darf durch den Eigentümer nicht gefordert werden.** Das gilt auch jetzt nach dem gekippten Mietendeckel. Wenn die jetzt fällige, höhere Miete diese Obergrenze übersteigt, darf der Eigentümer sie nicht verlangen. Das gilt ebenso für die Nachzahlungsforderungen der Eigentümer für den Zeitraum der Gültigkeit des Mietendeckels: **Es darf nur die Nachzahlung der Differenz zwischen der durch den Mietendeckel begrenzten bzw. abgesenkten Miete, und der per Mietpreisbremse festgelegten Obergrenze verlangt werden.**

Damit die Mietpreisbremse hier greift, müssen Mieter\*innen schnell ermitteln, ob die Miete, die von ihnen jetzt (wieder) verlangt werden kann (insbesondere, wenn diese als

Schattenmiete vereinbart wurde), bzw. die Nachzahlungen, die sie leisten müssen, über diese Obergrenze hinaus führen. **In diesem Fall sollten Mieter ihrem Vermieter sofort eine sog. qualifizierte Rüge schriftlich zuschicken, noch bevor dieser sich mit (Nach)zahlungsforderungen gemeldet hat!**

Hier kann die eigene Miete anhand des Mietspiegels ermittelt werden:

- <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>
- <https://www.berliner-mieterverein.de/aktionen-und-buendnisse/aktion-mietpreisueberpruefung-mietpreisbremse-nutzen-bei-neuem-mietvertrag.htm>

Hier finden sich Vordrucke für qualifizierte Rügen:

- <https://www.berliner-mieterverein.de/musterschreiben/mietpreisbremse-ruege-des-mieters-wegen-verstosses>
- <https://www.bmgev.de/mieterrecht/archiv/2015/me-single/article/mietpreisbremse-und-qualifizierte-ruege/>

Alle Infos zur Mietpreisbremse:

- <https://www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/mietrecht/3793279-739654-mietpreisbremse-regelungen-aenderungen-a.html>

## **Rechtliche Absicherung, Aufbau von Handlungsmacht und Volksentscheid**

Zur Gewährleistung von **Rechtsberatung und Rechtsbeistand bei Auseinandersetzungen mit Vermieter\*innen** ist die Mitgliedschaft in einem Mieterschutzverein dringend empfohlen: im Berliner Mieterverein oder in der Berliner Mietergemeinschaft.

Parallel dazu ist die **Vernetzung mit den Nachbar\*innen im eigenen Haus zur Bildung einer Hausgemeinschaft** empfohlen, um **kollektive Handlungsmacht** aufzubauen. Beratend hierfür treten die Initiative Mieter:innengewerkschaft und das Initiativenforum Stadtpolitik Berlin auf.

Die Kampagne **Deutsche Wohnen & Co enteignen** initiiert gerade einen Volksentscheid zur Enteignung aller privaten Immobilienunternehmen mit über 3.000 Wohnungen in Berlin (**Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen sind vom Volksentscheid ausgenommen!**).

Bis Ende Juni sind 175.000 gültige Unterschriften nötig, damit während der Bundestagswahl im September auch der Volksentscheid stattfinden kann. Die enteigneten Wohnungen sollen in einer neu zu gründenden Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) zusammengeführt werden, die nicht profitorientiert wirtschaftet und in deren Verwaltung Mechanismen zur basisdemokratischen Mitbestimmung der Mieter\*innen und Nachbar\*innen eingebaut werden sollen. In der Satzung der AöR soll auch ein Verbot der Reprivatisierung der Wohnungen festgeschrieben werden.

**Unterschreibe für den Volksentscheid, hilf mit beim Sammeln von Unterschriften und überzeuge deine Freund\*innen und Kolleg\*innen von den Forderungen des Volksentscheides! Alle Infos auf: <https://www.dwenteignen.de/>**

- Zusatz: Die Vergesellschaftung kann durchaus positive Auswirkungen auch für diejenigen Mieter\*innen haben, die nicht bei einem der enteigneten Wohnungsunternehmen wohnen. Aufgrund des fehlenden Renditedrucks wird die zu gründende AöR kein Interesse daran haben, den Mietspiegel juristisch anzugreifen (was die Deutsche Wohnen, teilweise erfolgreich, tut), und auch nicht daran, ihn fortwährend nach oben zu treiben.