



Reduzierung überhöhter Wohnungsmieten

Worum es geht....

Nach den gesetzlichen Regelungen handelt eine Vermieterin oder Vermieter ordnungswidrig, wenn sie oder er ein geringes Wohnungsangebot dazu ausnutzt, um eine unangemessene hohe Miete zu verlangen. Der Gesetzgeber will dadurch sicherstellen, dass Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung auch dann erschwinglich bleibt, wenn das Wohnungsangebot im Verhältnis zur Nachfrage gering ist.

Ein solch geringes Angebot liegt in Berlin vor. Bei dieser Situation auf dem Wohnungsmarkt gibt es in einigen Fällen Mietpreisforderungen, die den beschriebenen gesetzlichen Rahmen überschreiten.



Unsere Aufgabe ist es,

- Vermieterinnen bzw. Vermieter zur Höhe der zulässigen Miete zu beraten und
- Auf Grund der Anzeigen oder Hinweise von Mieterinnen bzw. Mietern zu mutmaßlich überteuerten Mietpreisen zu prüfen, ob eine Mietpreiserhöhung im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz vorliegt und ggf. Maßnahmen dagegen zu veranlassen.

Ist meine Miete zu hoch?

In Berlin gibt es einen so genannten „qualifizierten Mietspiegel“. In diesem ist – auf der Basis einer repräsentativen Erhebung und deren wissenschaftlicher Auswertung – die ortsübliche Vergleichsmiete für die üblichen Wohnungsgrößen und –Ausstattungen festgeschrieben.

Ob eine Miete unangemessen hoch ist, wird daher nach dem jeweils aktuellen Berliner Mietspiegel beurteilt.



- Ausgesprochene Luxuswohnungen werden vom Berliner Mietspiegel nicht erfasst. Deren Preis ist – unabhängig von der allgemeinen Wohnungsmarktlage – generell sehr hoch.
- Da schon alleine deshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Miethöhe für die Luxuswohnungen nur durch die Ausnutzung eines insgesamt geringen Wohnungsangebotes erzielbar ist, führen wir für Luxuswohnungen keine Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung durch.

Außer Ihren Angaben zu Miethöhe und Ausstattung beschreiben Sie bitte ausführlich, warum Sie sich gerade für diese Wohnung entschieden haben, welche Bemühungen Sie seinerzeit bei der Wohnungssuche unternommen haben und warum diese erfolglos geblieben sind, d.h. welche/wie viele Wohnungen Ihnen zur Auswahl standen und warum Sie keine dieser Wohnungen angemietet haben.

Mit Ihren Angaben zur Wohnung stellen wir zunächst in einer überschlägigen Berechnung fest, ob Ihre Miete unangemessen hoch ist. Ergibt die Gesamtheit Ihrer Angaben, dass eine Mietpreisüberhöhung vorliegen könnte, sehen wir uns die Wohnung genauer an: wir messen die tatsächliche Größe Ihrer Wohnung aus, stellen konkret die Mietpreise bildenden Merkmale fest (z.B. Ausstattung, Lage, Verkehrsanbindung etc.) und dokumentieren sie mit Fotos. Nun können wir detailliert berechnen, wie hoch die Miete allenfalls sein dürfte.

Zunächst verhandeln wir....

Ist die verlangte Miete tatsächlich zu hoch, versuchen wir die Vermieterin bzw. den Vermieter dazu zu bewegen, sie auf den zulässigen Preis zu senken und den Mieterinnen und Mietern die bisher zu viel verlangten Beiträge zurück zu zahlen.

...aber notfalls wird's ernst für die Vermieter!

Beharrt die Vermieterin bzw. der Vermieter allerdings auf ihrer/seiner Forderung, können wir ein Bußgeld festsetzen und dabei auch die bisher zu viel vereinnahmten Mietbeiträge einziehen. Diese eingezogenen Beträge erhalten Sie als Mieterin oder Mieter, soweit sie einen (zivilrechtlichen) Anspruch darauf haben.

Gegen den Bußgeldbescheid kann die Vermieterin bzw. der Vermieter Einspruch einlegen; in der Regel muss die Angelegenheit dann vom Amtsgericht ausgeurteilt werden.

Haben Sie noch Fragen?

Wir stehen Ihnen gerne während der telefonischen Sprechstunde zur Verfügung:

Dienstag 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Telefonnummern:

030/90279-2324

030/90279-2325

030/90279-2326

030/90279-2310

oder per E-Mail:

zweckentfremdung@ba-spandau.berlin.de