

Berechnung der Obergrenzen mithilfe der Mietentabelle

Die Mietentabelle regelt die maximal zulässige Nettokaltmiete einschließlich Zuschlägen (z. B. für Möblierung) bei der Erst- und Wiedervermietung von Wohnraum nach dem 22.02.2020. Die Werte in der Tabelle unterscheiden sich in Abhängigkeit von Alter und Ausstattung der Wohnung.

Für Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen (vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser) erhöht sich die Obergrenze um 10 % (siehe Tabelle). Für die Berechnung der überhöhten Mieten in bestehenden Mietverhältnissen sind weitere Kriterien heranzuziehen (siehe Rückseite).

| | Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung | Mietpreis pro m ² in Euro für Wohnraum in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen | Mietpreis* pro m ² in Euro für Wohnraum in Gebäuden mit weniger als drei Wohnungen |
|-----|---|---|---|
| 1. | bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad | 6,45 | 7,095 |
| 2. | bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad | 5,00 | 5,500 |
| 3. | bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad | 3,92 | 4,312 |
| 4. | 1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad | 6,27 | 6,897 |
| 5. | 1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad | 5,22 | 5,742 |
| 6. | 1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad | 4,59 | 5,049 |
| 7. | 1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad | 6,08 | 6,688 |
| 8. | 1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad | 5,62 | 6,182 |
| 9. | 1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad | 5,95 | 6,545 |
| 10. | 1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad | 6,04 | 6,644 |
| 11. | 1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad | 8,13 | 8,943 |
| 12. | 2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad | 9,80 | 10,780 |

* Hinweis: Da diese Werte die Obergrenzen regeln, darf die dritte Nachkommastelle nicht aufgerundet werden!

So berechnen sich die individuelle Obergrenze und die überhöhte Miete

| Kriterien zur Berechnung | Selbst rechnen | | | | | | |
|--|----------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-----------|
| Mietentabelle Mietpreis pro Quadratmeter aus der Mietentabelle nach Bezugsfertigkeit der Wohnung, Ausstattung mit Sammelheizung und Bad und Wohnungsanzahl im Gebäude. | = _____ € | | | | | | |
| Moderne Ausstattung Für Wohnungen mit moderner Ausstattung erhöht sich der Wert um 1,00 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn mindestens drei der folgenden Merkmale vorhanden sind: <ul style="list-style-type: none"> • schwellenlos erreichbarer Personenaufzug, • Einbauküche, • hochwertige Sanitärausstattung, • hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume, • Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a) | + _____ € | | | | | | |
| Modernisierung Falls nach 18.06.2019 modernisiert wurde, kann für die gesetzlich begünstigten Modernisierungen (siehe Gesetz § 7) eine Umlage in Höhe bis maximal 1 Euro pro Quadratmeter zusätzlich verlangt werden. | + _____ € | | | | | | |
| Zulässige Mietobergrenze | = _____ € | | | | | | |
| Feststellung überhöhter Mieten (ab 23.11.2020 gültig) Eine überhöhte Miete ist verboten. Eine Miete ist überhöht, soweit sie nach Berücksichtigung der Wohnlage die Mietobergrenze (einschließlich zulässiger Modernisierungsumlagen) um mehr als 20% überschreitet. | | | | | | | |
| Berücksichtigung der Wohnlage Folgende Werte sind zusätzlich zur errechneten Mietobergrenze zu berücksichtigen: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Gute Wohnlage</td> <td>+ 0,74 Euro</td> </tr> <tr> <td>Mittlere Wohnlage</td> <td>- 0,09 Euro</td> </tr> <tr> <td>Einfache Wohnlage</td> <td>- 0,28 Euro</td> </tr> </table> Für die Wohnlageneinstufung kann das Adressverzeichnis nach dem Berliner Mietspiegel 2019 vorerst verwendet werden. www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml | Gute Wohnlage | + 0,74 Euro | Mittlere Wohnlage | - 0,09 Euro | Einfache Wohnlage | - 0,28 Euro | ± _____ € |
| Gute Wohnlage | + 0,74 Euro | | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | - 0,09 Euro | | | | | | |
| Einfache Wohnlage | - 0,28 Euro | | | | | | |
| Zwischenergebnis unter Berücksichtigung der Wohnlage | = _____ € | | | | | | |
| Für Bestandsmietverhältnisse zulässige Überschreitung der Mietobergrenze (unter Berücksichtigung der Wohnlage) um maximal 20%. | + _____ € | | | | | | |
| Für Bestandsmietverhältnisse ist eine höhere Miete verboten. Ist die Miete höher als das Ergebnis, gilt sie ab 23.11.2020 als überhöht und ist verboten. | = _____ € | | | | | | |