

Hinweise zum Formular zur Auskunft über die Miethöhe und zur Nichterfüllung der Auskunftspflicht

1. Hinweis zur Kontaktaufnahme mit dem Vermieter und die daraus resultierenden möglichen Folgen

Eine Bearbeitung dieses Formulars ist nur mit unterzeichneter Einverständniserklärung möglich. Mit dieser stimmen Sie einer Kontaktaufnahme mit Ihrem Vermieter durch die zuständige Behörde zu. Die Behörde kann nach Prüfung des Sachverhaltes alle erforderlichen Maßnahmen zur Erfüllung ihrer gesetzlich festgelegten Aufgaben auch unter Anwendung von Verwaltungszwang umsetzen.

Vorsorglich mache ich Sie darauf aufmerksam, dass eine weitere Bearbeitung ohne Ihr Einverständnis nicht möglich ist.

2. Ausfüllhinweise und Erläuterungen zu diesem Formular

Zu 3. Anlass der Anzeige - Miethöhenprüfung

§ 3 MietenWoG Bln (Mietenstopp)

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht.

(2) Wurde Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes erstmalig vermietet, so ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich. Wird Wohnraum nach dem Stichtag wiedervermietet und besteht dieses Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fort, so ist diese wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, erhöht sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete bei Wiedervermietetung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

§ 4 MietenWoG Bln (Mietobergrenzen)

Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes wieder vermietet oder wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war, erstmalig vermietet, ist unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben.

§ 5 MietenWoG Bln (Überhöhte Mieten)

(1) Eine überhöhte Miete im Sinne dieses Gesetzes ist verboten. Eine Miete ist überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 Absatz 1 um mehr als 20 Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnlagen 0,09 Euro von der Obergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen.

(2) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen.

Anlass der Anzeige – Auskunftspflicht Vermieter

§ 3 Abs. 1 Satz 4 MietenWoG Bln

Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

§ 6 Abs. 4 MietenWoG Bln (Auskunftspflicht)

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.

Zu 4. - Angaben zum Mietverhältnis

Begriff Nettokaltmiete

Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge.

Zu 5. – Angaben zur Wohnung

Lage der Wohnung im Stockwerk

Die genaue Lage der Wohnung im Stockwerk ist auf dem Treppenabsatz stehend zu bestimmen. Die Zählung der Wohnungen erfolgt stets von links (z. B. 1. Wohnung von links, 2. Wohnung von links usw.)

Ausstattung der Wohnung

Unter einer **Sammelheizung** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagen- oder Wohnungsheizung (Gas, Öl, Elektro), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer **Sammelheizung** gleichzusetzen.

Zu 6. – Moderne Ausstattungsmerkmale (von Vermieterseite gestellt)

Begriff moderne Einbauküche

Eine Einbauküche beinhaltet Ober- und Unterschränke, Herd oder Kochfeld und Backofen, Dunstabzugshaube und Spüle.

Begriff moderne Sanitärausstattung

Die Sanitärausstattung in Bad und WC (Badewanne, Dusche und Waschbecken einschließlich Armaturen, Toilette) muss hochwertig sein, sie muss sich deutlich von einer Standardausstattung hinsichtlich Qualität und Preis unterscheiden.

Begriff hochwertiger Bodenbelag

Hochwertiges Parkett, Naturstein, Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume. Der entsprechende Bodenbelag muss sich deutlich von einem Standardbodenbelag hinsichtlich Qualität und Preis unterscheiden und in mehr als 50 Prozent der Wohnräume (ohne Küche und Bad/WC) vorhanden sein.

Zu 7. – Des Weiteren treffen folgende Merkmale i. S. d. § 1 Mieten WoG Bln auf die Wohnung zu

§ 1 MietenWoG Bln (Anwendungsbereich)

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird,
4. von Wohnraum in einem Wohnheim und
5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.