

MietenWoG (Entwurf 28.11.2019): Grundtabellen der Mietobergrenzen

§ 6 des Berliner MietenWoG schreibt die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete für den Fall des Neuabschlusses eines Mietvertrags nach Inkrafttreten des Gesetzes vor. Die Mietentabelle wird auch von den Bezirksämtern herangezogen werden, um eine Kappung der bislang vereinbarten Mieten durchzuführen.

Anders als das bislang vom Mietspiegel bekannte Mietspiegelfeld weist die Tabelle nicht einen Unterwert, Mittelwert und Oberwert auf, sondern nur eine Obergrenze, die nicht überschritten werden darf. Bei der Tabelle des § 6 handelt es sich um die Grundwerte, die durch weitere Vorschriften modifiziert werden.

Tabelle § 6 Abs.1 MietenWoG: Wohnraum in Häusern mit mehr als zwei Wohnungen

Nr.	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 €
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 €
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 €
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 €
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 €
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 €
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 €
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 €
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 €
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 €
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 €
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 €

Eine Modifizierung der Tabellenwerte findet statt durch § 6 Absatz 2 Berliner MietenWoG. Danach erhöhen sich die in der Tabelle ausgewiesenen Obergrenzen um zehn Prozent, wenn der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen liegt. Das ergibt folgende Mietpreistabelle.

Tabelle § 6 Abs.2: Wohnraum in Häusern mit ein oder zwei Wohnungen

Nr.	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	7,10 €
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,50 €
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,31 €
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,90 €
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,74 €
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	5,05 €
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,69 €
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	6,18 €
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	6,55 €
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,64 €
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,94 €
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	10,78 €

Eine höhere als die in der Tabelle des § 6 angegebene Obergrenze für Wohnraum gilt dann, wenn der zu beurteilende Wohnraum eine besondere Ausstattung aufweist. § 6 Absatz 3 nennt dies eine moderne Ausstattung, wenn von den dort genannten fünf Ausstattungsmerkmalen mindestens drei vorliegen. Ist das der Fall, erhöht sich die in der Ausgangstabelle genannte Obergrenze um einen Euro. Folglich kommen folgende Beträge zustande.

Tabelle § 6 Abs.1, § 7 Abs.1: Wohnraum mit moderner Ausstattung in Häusern mit mehr als zwei Wohnungen

Nr.	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	7,45 €
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	6,00 €
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,92 €
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	7,27 €
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	6,22 €
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	5,59 €
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	7,08 €
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	6,62 €
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	6,95 €
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	7,04 €
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	9,13 €
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	10,80 €

Diese nach der Feststellung einer modernen Ausstattung gegebenen Obergrenzen erfahren eine weitere Erhöhung um zehn Prozent, wenn der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen liegt. Das ergibt folgende Tabelle.

Tabelle § 6 Abs.2, § 7 Abs.1: Wohnraum mit moderner Ausstattung in Häusern mit ein oder zwei Wohnungen

Nr.	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	8,10 €
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	6,50 €
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	5,31 €
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	7,90 €
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	6,74 €
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	6,05 €
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	7,69 €
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	7,18 €
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	7,55 €
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	7,64 €
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	9,94 €
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	11,78 €