

Der preisgebremste Mietvertrag:

So machen Sie alles richtig

✓ Richtig kalkulieren!

Eine Überschreitung der 10-Prozent-Grenze kann nicht in allen Fällen mit Erfolg korrigiert werden. Deshalb sollte niemand einen für ihn zu teuren Mietvertrag in der Erwartung abschließen, die Miete hinterher reduzieren zu können.

✓ Eine Rüge „qualifiziert“ erheben!

Einen möglichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse müssen Sie gegenüber Ihrem Vermieter „qualifiziert“ rügen. Dazu sollten Sie ihm schriftlich darlegen, um welchen konkreten Betrag die mietvertraglich vereinbarte Miete nach dem im Mai veröffentlichten Berliner Mietspiegel 2015 und unter Berücksichtigung des 10-prozentigen Zuschlags überhöht ist. Um den zutreffenden Wert mit Hilfe des Berliner Mietspiegels zu ermitteln, können Sie sich des auf der Internetseite der Senatsverwaltung zugänglichen Berechnungs-Programms bedienen oder den Berliner Mieterverein in Anspruch nehmen. Mit Zustellung per Einschreiben, Einwurf unter Zeugen oder E-Mail mit Lesebestätigung sollte der Zugang nachweisbar erfolgen.

✓ So schnell wie möglich rügen!

Das Gesetz sieht vor, dass die überhöhten Mietzahlungen, die vor dem Zugang einer Rüge beim Vermieter fällig geworden sind, nicht zurück-

gefordert werden können. Eine alsbaldige Rüge nach Mietvertragsabschluss hilft also, Geld zu sparen.

✓ Zunächst die Miete in vollem Umfang zahlen!

Solange Sie sich mit dem Vermieter nicht auf eine Senkung der Miete einigen können oder der Streit nicht gerichtlich geklärt ist, sollten Sie die mietvertraglich vereinbarte Miete unter Vorbehalt, aber in vollem Umfang zahlen. Da alle nach der Rüge fällig gewordenen überhöhten Mietbeträge innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist zurückverlangt werden können, geht Ihnen gegebenenfalls nichts verloren. Die Zahlung der vollen Miete empfiehlt sich wegen des grundsätzlich bestehenden Kündungsrisikos. Sollten Sie sich bei der Berechnung der zulässigen Miete geirrt haben oder sollten die Gerichte künftig zu unvorhersehbaren Rechtsauffassungen gelangen, können Sie schnell in Zahlungsverzug geraten, der den Vermieter zu einer wirksamen Kündigung veranlassen könnte.

✓ Rechtsberatung wahrnehmen!

Äußert sich Ihr Vermieter nicht zu der Rüge oder kann er die überhöhte Miete nicht nachvollziehbar erläutern, sollten Sie spätestens dann eine Rechtsberatung aufsuchen.

Frank Maciejewski