

gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen, § 558e BGB. Sa → Mietspiegel, → Qualifizierter Mietspiegel, → Wohnraummietvertrag (2).

Miete

ist das vereinbarte Entgelt im Rahmen eines → Mietvertrages (2); vor der Mietrechtsreform (→ Mietvertrag, 1) sprach das Gesetz von Mietzins.

Mietendeckel

Unter dem Begriff des Mietendeckels wird die Diskussion um ländergesetzliche Regelungen verstanden, durch welche über die bundesweit geltenden Regelungen zur Begrenzung der Mieten hinaus (→ Kappungsgrenze, → Wohnraummietvertrag, 2; sa → Mietpreisbremse) weitere Reglementierungen der Mieten in einzelnen Bundesländern geregelt werden (sollen). Berlin hat als bislang einziges Bundesland Anfang 2020 ein solches Gesetz verabschiedet, das schrittweise in Kraft treten solltr. Rückwirkend zum 18.6.2019 sollten die Mieten für vor 2014 gebaute Wohnungen für 5 Jahre eingefroren und für Neuvermietungen Obergrenzen je nach Alter und Ausstattung festgelegt werden; auch die Senkung der Miethöhe in laufenden Mietverträgen sollte bei besonders hohen Mieten unter bestimmten Voraussetzungen verlangt werden können. Die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes war von Anfang an sehr umstritten, das BVerfG hat mittlerweile das Gesetz für verfassungswidrig erklärt, dem Landesgesetzgeber habe die Gesetzgebungskompetenz (→ Gesetzgebungszuständigkeit) für eine solche Regelung gefehlt, da der Bundesgesetzgeber mit den auf Art. 74 I Nr. 1 GG gestützten mietrechtlichen Vorschriften des BGB, insbes. in §§ 556d ff. über die Berechtigung zur Mieterhöhung, eine abschließende Regelung getroffen habe (der Berliner Landesgesetzgeber wollte seine Gesetzgebungskompetenz als eine öffentlich-rechtliche Maßnahme der Wohnraumnutzung aus der den Ländern seit 2006 gem. Art. 70 I GG ausschließlich zustehenden Kompetenz für das Wohnungswesen ableiten); auch der BayVerfGH hat ein in Bayern initiiertes Volksbegehren mit dem Ziel der Begrenzung der Miethöhen für unzulässig erklärt, → Mietenstopp.

Mietenstopp

S. zunächst → Mietendeckel. Auch in anderen Bundesländern gibt es Überlegungen für die Einführung von landesrechtlichen Regelungen zur weiteren Begrenzung der Mieten. In Bayern war ein Volksbegehren (→ Volksabstimmung) initiiert worden, um Bestandsmieten in 162 Kommunen für 6 Jahre einzufrieren. Der BayVerfGH hat jedoch entschieden, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Volksbegehrens nicht gegeben seien, da dem Landesgesetzgeber die Kompetenz für die beabsichtigte Regelung fehle: Der Bundes-

gesetzgeber habe in §§ 556d ff. BGB die Miethöhe im Rahmen der ihm nach Art. 74 I Nr. 1 GG zustehenden konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz erschöpfend geregelt; für den Landesgesetzgeber ergebe sich daher auch nach § 556d II und § 558 III BGB keine Abweichungsmöglichkeit; mangels eines öffentlich-rechtlichen Gesamtkonzepts ergebe sich eine Kompetenz auch nicht aus dem Bereich des Wohnungswesens. Auch in anderen Ländern Europas gab oder gibt es Regelungen zur Mietbegrenzung (etwa in einigen Städten der Schweiz).

Mieter

→ Mietvertrag (2); → Wohnraummietvertrag.

Mieterdarlehen

→ Baukostenzuschuss, → Wohnraummietvertrag (4).

Mieterhöhung

→ Wohnraummietvertrag (2).

Mieterschutz

→ Wohnraummietvertrag (5).

Mietersicherheit

→ Mietkaution.

Mieterstrom

1. Als Mieterstrom bezeichnet § 21 III EEG 2021 Strom, der von einer Solaranlage, die auf oder an einem Wohngebäude installiert ist, an einen Letztverbraucher, der in dem Wohngebäude oder in der Nähe wohnt, geliefert und von diesem verbraucht wird. Die installierte Leistung der Solaranlage darf 100 Kilowatt nicht überschreiten. In dem Wohngebäude müssen mindestens 40% der Gebäudefläche dem Wohnen dienen. Der Betreiber der Solaranlage hat für 20 Jahre einen Anspruch auf einen Mieterstromzuschlag vom Netzbetreiber gem. § 19 I EEG 2021. Damit soll die Erzeugung von Strom aus → erneuerbaren Energien für Wohngebäude gefördert werden. Die Höhe des Mieterstromzuschlags hängt ab vom durch → Ausschreibungen ermittelten "anzulegenden Wert". Neben dem Mieterstromzuschlag erhält der Betreiber der Solaranlage den Kaufpreis für den Strom. Der Mieterstromzuschlag stellt damit einen finanziellen Anreiz für die Erzeugung von Strom durch erneuerbare Energien dar. Er wird letztendlich durch die → EEG-Umlage finanziert. Andere Formen der finanziellen Förderung von Strom aus erneuerbaren Energien nach dem EEG 2021 sind die Marktpremie der → Direktvermarktung sowie die → Einspeisevergütung.

2. Die Belieferung eines Mieters mit Mieterstrom regelt § 42a EnWG: Voraussetzung ist ein Mieterstromvertrag, der nicht Bestandteil eines → Wohnraummietvertrages sein darf und die Stromversorgung des Letztverbrauchers umfassend regeln muss. Der Strompreis darf 90% des in dem betreffenden Netzgebiet geltenden Versorgungstarifes nicht überschreiten. Eine vertragliche Bindung von mehr als einem Jahr ist für den Mieter unwirksam. Das Recht,