

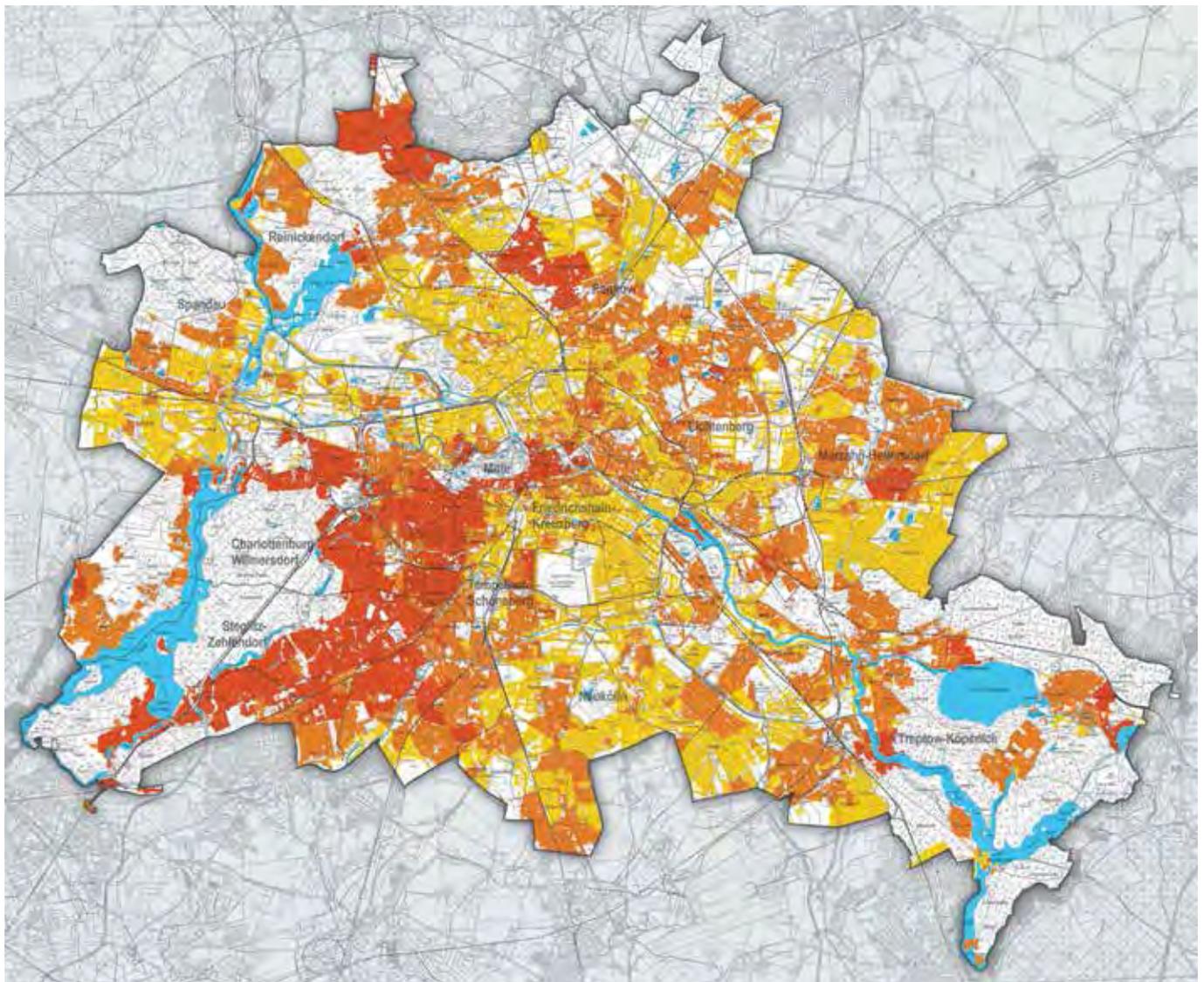
Der Berliner Mietspiegel 2015

mit Berliner Betriebskostenübersicht und weiteren Beiträgen:

Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel
Entwicklung der ortsüblichen Miete ab 1992 bis 2015 für Wohnungen in Berlin
Checkliste Mieterhöhung
Mietpreisbremse im Schnelldurchlauf
Höhere Steigerungsraten als in München und Hamburg
AG Charlottenburg, Urteil vom 11. Mai 2015 - 235 C 133/13 -

**DAS
GRUNDEIGENTUM**

Sonderbeilage Mai 2015



**W.I.R für IHRE Immobilie.
Für IHREN Erfolg.**



Wanderer und Partner



**Rechtsanwaltsbüro
und Notariat**

Bürocenter am Lützowplatz
Einemstr. 24
10785 Berlin
Fon 030 - 405994-0
info@wir-wanderer.de
www.wir-wanderer.de



Berliner Mietspiegel 2015

Vom 18. Mai 2015 (ABl. Berlin Nr. 20 vom 18. Mai 2015)

1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2015 als „qualifizierter Mietspiegel“

Der **Berliner Mietspiegel 2015** wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558 d BGB fortgeschrieben und vom Land Berlin (vertreten durch die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt**) und den nachfolgend genannten **Interessenverbänden anerkannt:**

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner MieterGemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

An der Mietspiegelerstellung haben **beratend mitgewirkt:**

- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- Berliner Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten sind von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Hamburg nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung (Fortschreibung) ermittelt worden.

Die Wohnlagezuordnungen wurden im Einvernehmen mit den an der Mietspiegelerstellung Beteiligten überprüft und aktualisiert.

2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2014 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Diese Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt. Der Mietspiegel hat seine Grundlage in den §§ 558 Abs. 2, 558 c, 558 d BGB. Die Mieten für die früheren östlichen Bezirke und West-Staaken¹⁾ sowie für die früheren westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) werden in einer einheitlichen Tabelle gemeinsam ausgewiesen, da die Wohnungsbestände baulich und mietpreislich miteinander vergleichbar sind.

Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich „Wendewohnungen“²⁾) bezugsfertig geworden sind, werden diese getrennt in der Mietspiegeltabelle für

die früheren östlichen Bezirke³⁾ und West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 6) sowie für die früheren westlichen Bezirke³⁾ ohne West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 5) ausgewiesen. Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für ein Gutachten aufwenden zu müssen.

Dieser Mietspiegel ist ein „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558 d BGB. Für seinen Anwendungsbereich als „qualifizierter Mietspiegel“ (siehe Nr. 4) gilt gemäß § 558 d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung, dass die im „qualifizierten Mietspiegel“ angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Bitte beachten Sie die nachfolgenden Erläuterungen. Nur dann können Sie den Mietspiegel richtig anwenden.

3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen

1) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990.

2) Die sogenannten „Wendewohnungen“ im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit „DDR-Mitteln“ anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 3. Oktober 1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurden; für diese Wohnungen galten z. B. auch die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz.

3) Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.



Mietspiegel 2015



in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2013 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2014 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Die Mieten (ortsübliche Vergleichsmieten) werden in einer Mietspiegeltabelle (siehe Nr. 9) ausgewiesen.

Für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich „Wendewohnungen“) bezugsfertig geworden sind, werden die Mieten noch weiterhin getrennt ausgewiesen: Für die im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: „östliche Bezirke und West-Staaken⁴⁾“) ist Spalte 6 der Mietspiegeltabelle (bezugsfertig von 1973 bis 1990 einschließlich „Wendewohnungen“) maßgeblich. Für die im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: „westliche Bezirke ohne West-Staaken⁴⁾“) ist die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) maßgeblich.

Diese **Zuordnung**⁵⁾ ist auch nach Bildung der neuen Bezirke ab 1. Januar 2001 **noch maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Baualtersklassen/ Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (Spalten 5 und 6 der Mietspiegeltabelle)**; das heißt, zum Beispiel für

- **Bezirk Mitte** gelten
 - im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Mitte** die Spalte 6 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und „Wendewohnungen“) der Mietspiegeltabelle,
 - im Gebiet der im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirke **Tiergarten** und **Wedding** die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) der Mietspiegeltabelle;
- **Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg** gelten
 - im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Friedrichshain** die Spalte 6 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und „Wendewohnungen“) der Mietspiegeltabelle,
 - im Gebiet des im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Kreuzberg** die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) der Mietspiegeltabelle.

Zu den ehemaligen östlichen Bezirken von Berlin gehören:

Friedrichshain, Hellersdorf, Hohenschönhausen, Köpenick, Lichtenberg, Marzahn, Mitte, Pankow, Prenzlauer Berg, Treptow und Weißensee.

Wohnungen in West-Staaken gehören zum Geltungsbereich der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke.

Zu den ehemaligen westlichen Bezirken von Berlin gehören:

Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln,

Reinickendorf, Schöneberg, Spandau (ohne West-Staaken), Steglitz, Tempelhof, Tiergarten, Wedding, Wilmersdorf und Zehlendorf. Die genaue Zuordnung einer Adresse zum Geltungsbereich der entsprechenden Spalten der Mietspiegeltabelle ist dem Straßenverzeichnis (Amtsblatt Nr. 20 vom 18. Mai 2015) zu entnehmen.

4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2015 ist ein fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB, soweit sich aus folgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung (Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2013) erstellt.

Die Arbeitsschritte und -ergebnisse sowie die Methode werden ausführlich im Endbericht („Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2015“) dargestellt, der auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eingestellt wird.

Soweit der Mietspiegel in seinem Anwendungsbereich als qualifizierter Mietspiegel Aussagen enthält, wird gesetzlich vermutet,

4) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990.

5) Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

Damit Nebenkosten weniger kosten. Jetzt neu: Mieterstrom zu Sonderkonditionen.

Strom und Gas für die Wohnungswirtschaft. Optimale Lösungen zu Rahmenvertragskonditionen.

In Berlin und Brandenburg für Sie da:

jens.paeger@lekker-energie.de
030 430 949-212 oder 0178 950 1401



Mietspiegel 2015

dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB). Soweit der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2015 Angaben für eine Wohnung enthält, für die der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) verlangt, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die Angaben des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2015 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB).

Die bei Mietern und Vermietern erhobenen Wohnungsdaten wurden nach Erhebung in einer einheitlichen Datenbank aufbereitet und ausgewertet. Das Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist ebenfalls im Endbericht zum Berliner Mietspiegel 2015 beschrieben.

Es ist zu beachten, dass durch eine Extremwertbereinigung und die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes eine Kappung der Mieten erfolgt. Erhobene Mieten außerhalb der ausgewiesenen Spannenwerte sind daher zwar in die Mietspiegel-Ermittlung eingeflossen, werden jedoch innerhalb der Mietspiegeltabelle nicht dargestellt. Dies kann sowohl überdurchschnittlich gut als auch schlecht ausgestattete Wohnungen oder besonders große Wohnungen (ab ca. 175 m²) betreffen. Im Einzelfall kann es bei derartigen Wohnungen angezeigt sein, die ortsübliche Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln.

Die Felder der Mietspiegeltabelle, deren Mittelwerte wegen geringer Zahl erhobener Entgelte nur bedingte Aussagekraft haben (dort mit „*“ oder „***“ gekennzeichnet), können wegen der insoweit nur eingeschränkten Datengrundlage **nicht** dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden. Gleiches gilt für die Abschläge für Wohnungen mit vermierterseitig niedrigem Standard (siehe Nr. 9, mit „***“ gekennzeichnet).

Bei der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung (siehe Nr. 11) handelt es sich um Aussagen, die vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden. Die Aussagen in der Orientierungshilfe bestätigen die entsprechenden Aussagen in den bisherigen Berliner Mietspiegeln bzw. wurden fortentwickelt. Die Orientierungshilfe gehört **nicht** zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, kann aber als Schätzgrundlage zur Orientierung in der Spanne angewendet werden (siehe BGH, Urteil vom 20.4.2005 - VIII ZR 110/04 = GE 2005, 663).

5. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: „Netto-Kaltmiete“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die „Netto-Kaltmiete“ dar. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 BGB), also die Miete

- ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung,
- ohne die sogenannten „kalten“ Betriebskosten,
- ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge,
- ohne etwaige Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Ist im Mietvertrag eine Brutto-Kaltmiete (Teilklausivmiete) vereinbart, also eine Miete einschließlich nicht näher ausgewiesener Anteile für Betriebskosten, muss die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Netto-Kaltmiete durch Umrechnung hergestellt werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch in Gestalt einer Brutto-Kaltmiete gebildet werden. In diesem Fall muss zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Netto-Kaltmiete ermittelt werden. In einem zweiten Schritt können dann die (kalten) Betriebskosten der ortsüblichen Netto-Kaltmiete hinzugerechnet werden, die konkret auf die fragliche Wohnung entfallen. Dabei sind nur Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB ansatzfähig, soweit diese Betriebskosten den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit entsprechen.

6. Die Gliederung dieses Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus.

Der Mietspiegel würdigt die unterschiedlichen Mietenstrukturen auf den durch die einzelnen Mietspiegelfelder beschriebenen Berliner Teilmärkten in der Art, dass als „ortsübliche Entgelte“ feldbezogene Spannen ausgewiesen werden. Die unterschiedliche Breite dieser Spannen berücksichtigt die Verteilung (Streuung) der Mieten in den einzelnen Tabellenfeldern und reicht von $\frac{2}{3}$ bis $\frac{3}{4}$ der für jedes Mietspiegelfeld erhobenen Mieten.

Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle in Berlin tatsächlich erhobenen Mieten erfasst. Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Werte stellen die üblichen Mieten in Berlin dar, wobei nur noch bei der Baualterklasse/Bezugsfertigkeit von



RHE GRUNDBESITZ KG
INVESTMENT-IMMOBILIEN

IHR MIETHAUS VERDIEN DEN HÖCHSTPREIS

SIE SUCHEN DEN RICHTIGEN KÄUFER?
WIR HABEN IHN BEREITS!

KONTAKTIEREN SIE UNS NOCH HEUTE
IHRE IMMOBILIE IST ES WERT



Mitglied beim RDM
Ring Deutscher Makler

IHR MAKLER FÜR BERLIN



Koenigsallee 7
14193 Berlin – Grunewald
030 280 969 13
rhe@rhe-grundbesitz.com

Mietspiegel 2015



1973 bis 1990 (siehe Nr. 9, Spalten 5 und 6) in der Mietspiegeltabelle nach ehemaligen östlichen bzw. westlichen Bezirken unterschieden wird.

Die Gliederung dieses Mietspiegels erfolgte unter folgenden Aspekten zu den Vergleichsmerkmalen:

6.1 Art

Das Vergleichsmerkmal **Art** bezieht sich auf die Gebäudeart. Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen). Er gilt **nicht** für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern.

6.2 Größe

Zur Bestimmung der **Größe** ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt worden ist. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFlV) angewendet werden.

6.3 Ausstattung

Die **Ausstattung** einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die **vom Vermieter** gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten

hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Der Mietspiegel geht in der Mietspiegeltabelle von der Ausstattungsklasse „Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung (mit SH, Bad und IWC)“ aus. Bei Minderausstattung (Wohnungen ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit IWC oder Wohnungen mit Sammelheizung oder mit Bad, mit IWC) sind Abschläge vorgesehen (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle).

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Unter einem **Bad** ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.
- Unter einer **Sammelheizung** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung (Gas-, Öl-, Elektroheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden.

6.4 Beschaffenheit

Die **Beschaffenheit** einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgebend ist das Baualter/die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Dies gilt auch bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 16 Abs. 1 des Wohnraumförderungsgesetzes Wohnraum geschaffen oder geändert wurde. Für später errichtete Wohnungen in bestehenden Gebäuden (zum Beispiel bei Dachgeschossausbau) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in die ursprüngliche Baualterklasse des Gebäudes eingeordnet. Zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden und unter Berücksichtigung noch bestehender Unterschiede in der Mietpreisstruktur bei Neubauwohnungen von 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken und West-Staaken sowie den westlichen Bezirken (ohne West-Staaken) wurde folgende Unterscheidung der Bezugsfertigkeit vorgenommen:

- Altbauwohnungen: bis 1918 und 1919 bis 1949
- Neubauwohnungen: 1950 bis 1964, 1965 bis 1972, 1991 bis 2002, 2003 bis 2013
- Neubauwohnungen (nur westliche Be-



MBS Schubert GmbH

*Seit 35 Jahren erstellen wir Mieterhöhungserklärungen
und Betriebskostenabrechnungen
als Dienstleister für private und gewerbliche
Hausverwalter.*

Wir rechnen gerne auch für Ihre Immobilie/n.

www.mbs-schubert.de

Scharnweberstr. 64 - 13405 Berlin - Telefon (030) 417 88 6-0

Mietspiegel 2015



zirke ohne West-Staaken): 1973 bis 1990

- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1973 bis 1990 und sogenannte „Wendewohnungen“.

6.5 Wohnlage

Die **Wohnlageeinstufung** einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Die Stadtgestalt ist sehr vielfältig. Das heutige Berlin entstand aus der Vereinigung von sieben Städten und 59 Landgemeinden. So gibt es in Berlin, anders als in vielen anderen Städten, nicht nur ein Zentrum, sondern viele Bezirks- und Ortsteilzentren, was in der Bewertung der Lagequalitäten berücksichtigt wird. Die Lageeinteilung erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die ursprüngliche Wohnlageeinteilung Berlins erfolgte auf wissenschaftlicher Basis in zwei Schritten. Zunächst benannte ein Gremium aus Wohnungsmarktexperten Stadtbereiche in Berlin, die nach allgemeiner Auffassung der Marktteilnehmer als typische einfache, mittlere und gute Wohnlagen zu werten sind. Ausgangsbasis der Bewertung ist die mittlere Lage, die das Spektrum durchschnittlicher Lagequalitäten in Berlin umfasst.

In einem zweiten Schritt wurden mit Hilfe rechnerischer Verfahren statistische Daten und ihre Ausprägung identifiziert, die auf das Vorhandensein der jeweiligen Wohnlage im Stadtgebiet hinweisen. Mit Hilfe dieser Indikatoren wurde die Wohnlage

für alle Berliner Wohnadressen bestimmt. Die Einstufung wird für jeden neuen Mietspiegel von der Arbeitsgruppe Mietspiegel aktualisiert. Diese Aktualisierung umfasst Adressen, für die sich Anhaltspunkte zur Veränderung der Lagequalitäten ergeben haben, sowie neu entstandene Adressen. Die Entscheidung zur Änderung oder Beibehaltung einer Wohnlageeinstufung wird von der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Expertengremium getroffen. Zur Entscheidungsfindung stützt sich das Gremium auf die Expertise eines externen wissenschaftlichen Instituts, das umfangreiche Informationen aufbereitet und Vorschläge unterbreitet.

Die vorliegende Wohnlagezuordnung wurde auf wissenschaftlicher Basis erstellt und ist **Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels**. Sie ist Resultat sachkundiger Expertise, wissenschaftlicher Berechnungen, Begehungen und Abstimmungen.

Die Wohnlagenkarte für Berlin gibt einen Überblick über die Verteilung der Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet. Zugunsten einer übersichtlichen graphischen Darstellung werden in der Wohnlagenkarte Gebiete mit **überwiegend** einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage abgebildet. In diesen Gebieten können Adressen verschiedener Wohnlagen vorhanden sein.

Die eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich **allein** aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2015“. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt für Berlin (Nr. 20 vom 18. Mai 2015) veröffentlicht.

Ihr Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (www.stadtentwicklung.berlin.de) können Auskunft über die genaue Zuordnung geben. Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf den Seiten 30/31. [des ABl., hier nicht abgedruckt]

Folgende Wohnlagebeschreibungen (siehe Nr. 7) sollen zum Verständnis der Wohnlageeinstufungen und der Entscheidungen der Arbeitsgruppe beitragen. Sie geben Anhaltspunkte zur Einordnung der eigenen Lagequalitäten anhand häufig vorkommender Lageausprägungen in Berlin.

7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum

Einfache Wohnlage

In den **Zentren der Stadt** sind einfache Lagequalitäten zu finden, wenn eine überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen vorhanden ist. Hier deuten ein überwiegend ungepflegtes Straßenbild und/oder ein schlechter Gebäudezustand (z. B. Fasadenschäden, unsanierte Wohngebiete) auf einfache Lagequalitäten hin. In den zentralen Bereichen kann die einfache Wohnlage auch gegeben sein, wenn zwar die üblichen Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden sind, aber das Einzelhandelsangebot eingeschränkt ist.

In den **dezentralen Stadtbereichen** werden einfache Lagequalitäten in Bereichen erheblich verdichteter Bebauung bestimmt durch eine einfache Baustruktur oder einen schlechten Gebäudezustand (z. B. Fassa-

JABLONSKI & SCHROWE
RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

FRANK JABLONSKI
RECHTSANWALT UND NOTAR

ALEXANDER SCHROWE
RECHTSANWALT UND NOTAR

STEFAN PANSEGRAU
RECHTSANWALT
(in Anstellung)

Beraten - Entscheiden - Durchsetzen

Kompetenz im Mietrecht - Rechtsanwalt Frank Jablonski
vertritt seit drei Jahrzehnten engagiert und erfolgreich
Vermieterinteressen.

Unsere weiteren Tätigkeitsschwerpunkte:
WEG-Recht - privates Baurecht - Arbeitsrecht -
Familienrecht - Erbrecht - Verkehrsrecht

Bismarckstraße 107, 10625 Berlin, Telefon (030) 315 70 50, Email: kanzlei@recht-web.de, Internet: www.recht-web.de



denschäden, unsanierte Wohngebiete). Eine geringe Durchgrünung oder einfache Grünflächen, oft in ungepflegtem Zustand, weisen in diesem Zusammenhang ebenfalls auf einfache Lagequalitäten hin.

Auch dezentrale Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, die eine eher einfache Baustruktur oder einen schlechten Gebäudezustand aufweisen (z. B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), entsprechen in der Regel der einfachen Lagekategorie. Ein ungepflegtes Straßenbild (z. B. unbefestigte Straßen) ist ebenfalls ein Hinweis auf einfache Lagequalitäten. Ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs und wenige Einkaufsmöglichkeiten sind im Zusammenhang mit oben genannten negativen Merkmalen bestimmend für die einfache Wohnlage.

Bei starker Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe mit erheblicher Lärm- oder Geruchsbelästigung ist in der Regel die einfache Wohnlage gegeben. Ein negatives Image oder ein niedriger oder sehr niedriger Statusindex eines Gebiets im Monitoring Soziale Stadt

(http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/)

kann von der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Hinweis auf das Vorliegen einfacher Lagequalitäten gewertet werden.

Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen kommen.

Mittlere Wohnlage

Mittlere Lagequalitäten sind in den **Zentren der Stadt** zu finden, die eine überwiegend geschlossene, verdichtete Bebauung aufweisen, in denen der Gebäudezustand gut

ist (z. B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), auch wenn nur wenige Grün- und Freiflächen vorhanden sind. Kennzeichnend für die mittlere Wohnlage in den Zentren der Stadt sind darüber hinaus ein durchschnittliches Angebot an Einzelhandelsgeschäften und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In den **dezentralen Stadtbereichen** sind mittlere Lagequalitäten in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, einer etwas gehobeneren Baustruktur und einem mindestens durchschnittlichen Gebäudezustand vorhanden. Kennzeichnend sind darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand und ein normales Straßenbild. Das Angebot an Einzelhandelsgeschäften ist meist durchschnittlich und konzentriert sich häufig auf einzelne Standorte. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entspricht zwar nicht den Qualitäten der zentralen Bereiche, ist aber normal für dezentrale Lagen.

Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen kommen.

Gute Wohnlage

In den **Zentren der Stadt** mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung sind gute Lagequalitäten in Gebieten zu finden, in denen die Bauweise eher hochwertig und der Gebäudezustand gut ist. Umfangreiche Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand, gute bis sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kennzeichnen diese Gebiete ebenfalls.

In **dezentralen Lagen** mit überwiegend offener Bebauung ist die gute Wohnlage in

der Regel vorhanden, wenn die Bauweise eher hochwertig, der Gebäudezustand gut und das Straßenbild gepflegt ist. Ein differenziertes und hochwertiges Einzelhandelsangebot kann ein zusätzlicher Hinweis auf die gute Wohnlage sein. Eine nur mittelmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in dezentralen Gebieten normal und spricht nicht gegen die Wertung als gute Wohnlage. Ein besonders gutes Image oder ein hoher Statusindex eines Gebietes im Monitoring Soziale Stadt

(http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/)

kann von der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Hinweis auf das Vorliegen guter Lagequalitäten gewertet werden.

Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen kommen.

Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

7.1 Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2015 [hier nicht abgedruckt, siehe Seite 1]

Achtung: Die Karte soll lediglich eine erste Orientierung über die mögliche Wohnlagezuordnung geben. Über die genaue Einordnung Ihres Wohnhauses in die zutreffende Wohnlage gibt Ihnen auch Ihr Bezirksamt oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Auskunft. (www.stadtentwicklung.berlin.de)

Kartengrundlage:

Übersichtskarte von Berlin 1:50 000 (ÜK 50), Stand 2014

Herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt III



Diplomingenieur (FH) Erwin B. Stenkewitz Sachverständigenbüro

speziell Bewertung von Wohn- und Teileigentum
Bewertung bei Erbschafts- und Schenkungssteuer

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dahmestraße 25, 12527 Berlin
Telefon (030) 6 74 43 31
Telefax (030) 67 48 99 18

Internet: www.immobilienbewertung.de
e-mail: stenkewitz@immobilienbewertung.de

Mietspiegel 2015



8. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Aufgrund der weitestgehend angeglichenen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen in den bisherigen östlichen und westlichen Bezirken werden die Mieten in einer gemeinsamen Mietspiegeltabelle ausgewiesen – mit Ausnahme der von 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen.

Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung (Adresse) zur anzuwendenden Spalte der Mietspiegeltabelle (entsprechend dem jeweiligen Geltungsbereich) für Wohnungen „bezugsfertig von 1973 bis 1990“ ergibt sich allein aus dem „**Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2015**“ (Amtsblatt Nr. 20 vom 18. Mai 2015). Die dortige Kennzeichnung „O“ für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie „W“ für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht die eindeutige Zuordnung Ihrer Adresse zu den zugehörigen Spalten 5 oder 6 der Mietspiegeltabelle. Für die Zuordnung zu „östlichen“ und „westlichen“ Bezirken ist der Gebietsstand vor der Gebietsreform (31.12.2000) maßgeblich⁶⁾.

Um nun die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) für Ihre Wohnung in der Mietspiegeltabelle zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

- Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit denen aus der Mietspiegeltabelle vergleichen. **Größe, Ausstattung** und auch **Bezugsfertigkeit der Wohnung** werden Sie kennen oder feststellen können.
- Anschließend müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen. Hier liefert die Karte eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem o. g. „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2015“ entnommen werden.
- Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können.
- Der Mietspiegel weist für jeden

Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein. Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) in Euro/m² monatlich aus.

6) Vgl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3.

IRITH NEHLS IMMOBILIEN

30 Jahre Erfahrung in der Projektierung und dem Verkauf von Immobilien in Berlin.

UNSERE AKTUELLEN EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER CITY WEST

+49 (0)30 85 731 962

www.holsteinische.de www.charlottenbrunner.de

DER SPEZIALIST FÜR WOHN- UND GESCHÄFTS-HÄUSER IN BERLIN

www.sigmaringer25.de www.pestalozzi58.de

IRITH NEHLS Immobilien | Babelsberger Str. 6 | 10715 Berlin | info@nehls-immo.de | www.nehls-immo.de



VERMIETEREXPERTE.DE DR. CARSTEN BRÜCKNER

Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Hermannstr. 161 • 12051 Berlin-Neukölln

Telefon: (030) 629 88 73

E-Mail: info@vermieterexperte.de



Mietpreisbremse Rechtliche Folgen für Vermieter € 14,95 • ISBN 978-3-939787-73-0

Die neue Broschüre erleichtert den Umgang mit der Mietpreisbremse, verdeutlicht Zweifelsfragen und bietet praktische Lösungen an. Anhand von über 60 Beispielen findet sich der Leser leicht in seiner individuellen Situation wieder.

- Wie Spielräume für Instandhaltung und Instandsetzung nutzen?
- Welche Möglichkeiten bleiben für Sanierung und Modernisierung?
- Wie Investitionen sichern und erarbeitetes Vermögen bewahren?

Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis € 14,95 • ISBN 978-3-939787-72-3

Die neue Broschüre beschäftigt sich mit dem Umgang von baulichen Mängeln im Mietverhältnis, beschreibt Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien und stellt die Möglichkeiten deren Durchsetzung dar.

Jetzt neu im Buchhandel
oder direkt beim Autor erhältlich:
www.vermieterexperte.de

Mietspiegel 2015

9. Berliner Mietspiegeltabelle 2015

		Berliner Mietspiegeltabelle 2015							
		a) Die Zuordnung West-Staaten basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3)							
		Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 1.9.2014) - Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich							
		Altbau				Neubau			
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West*	1973 - 1990 Ost* mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003 - 2013
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)		mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC			
	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m ²	einfach A	6,48 4,81-8,55	6,60 5,84-8,03	5,53 5,04-6,09	6,12 5,13-7,27		6,63 6,02-7,39		
	mittel B	7,18* 5,18-9,27	6,86 5,93-7,50	6,20 5,53-7,00	6,27 5,41-7,01		6,61 6,29-6,86		
	gut C	5,76* 4,62-6,90	6,15* 5,52-6,51	6,63 5,00-8,07	7,78* 6,32-8,98		7,88 7,09-8,66	7,83** 7,35-8,52	
40 bis unter 60 m ²	einfach D	5,91 4,51-7,99	5,68 4,92-6,93	5,43 4,95-5,91	5,13 4,74-5,75	6,37** 5,79-7,08	5,47 5,11-5,81	7,45* 6,62-8,34	
	mittel E	5,81 4,34-7,81	5,83 5,27-6,55	5,60 5,06-6,50	5,43 5,09-5,86	6,97* 6,46-7,84	5,64 5,37-6,11	7,34 6,32-8,36	10,01** 7,69-12,31
	gut F	6,51 5,62-8,28	6,63 5,66-7,79	5,96 5,00-7,70	6,57 4,83-8,01	7,59** 6,77-8,21	6,41 5,54-6,99	8,52 7,25-9,55	8,62* 8,03-9,37
60 bis unter 90 m ²	einfach G	5,62 4,40-7,52	5,34 4,83-5,86	5,09 4,52-6,07	4,70 4,40-5,24	5,94* 5,47-7,02	4,84 4,46-5,42	6,99 5,76-8,27	9,36* 7,92-10,66
	mittel H	5,84 4,55-8,10	5,66 4,88-6,51	5,54 4,96-6,53	5,21 4,71-5,67	7,14* 6,24-8,27	4,99 4,75-5,28	6,92 5,19-7,97	8,79 7,50-10,69
	gut I	5,98 4,84-7,49	6,72 5,49-8,10	6,02 5,12-7,32	6,39 5,54-7,67	7,88 6,80-8,55	5,66 5,04-6,16	8,50 7,12-9,64	8,63 8,00-9,68
90 m ² und mehr	einfach J	5,43 4,13-7,42	5,50* 4,86-6,10	4,73* 4,35-5,11	4,77 4,28-5,38	5,57 5,39-6,44	4,54* 4,24-5,02	7,28 6,12-8,01	10,88 9,50-13,00
	mittel K	5,49 4,51-6,99	5,44 4,91-6,30	5,84** 5,60-6,69	5,10 4,56-5,88	6,69 5,71-8,18	4,94 4,66-5,22	7,45 6,50-8,98	9,79 8,00-12,35
	gut L	6,18 4,72-8,50	6,09 5,25-7,50	7,06 5,22-10,00	7,82* 7,18-8,93	8,21 7,33-9,00	5,59 5,01-6,03	9,04 7,19-10,71	9,14 8,11-11,24

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft. (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte). Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 2,65 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949***.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,94 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,67 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,03 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.

10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels durch zusätzliche Merkmale (siehe Nr. 11.5 „Orientierungshilfe für die Spanneinordnung“) berücksichtigt werden. Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind (siehe auch Erläuterungen zu Nr. 11.1).

10.1 Auswirkungen Sondermerkmale

Die vorgenommenen wissenschaftlichen Untersuchungen des Mietengefüges haben ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist und die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in wesentlichem Umfang von der für sonst vergleichbaren Wohnraum abweicht. Verschiedene dieser Sondermerkmale deuten darauf hin, dass zugleich weitere, die Wohnungsqualität beeinflussende Detailmerkmale vorliegen. Bei der Untersuchung des Mietengefüges wurde ermittelt, dass folgende baualterspezifische Sondermerkmale erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Gegenüber einer Standardwohnung weicht die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von den nach der Mietspiegeltabelle ermittelten Mittelwerten um folgende Beträge ab:

Mietspiegel 2015



VERMIETEREXPERTE.DE
DR. CARSTEN BRÜCKNER

Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Hermannstr. 161 • 12051 Berlin-Neukölln

Telefon: (030) 629 88 73
E-Mail: info@vermieterexperte.de



Als Eigentümer müssen Sie sich vielen Herausforderungen stellen, um Ihre Immobilie bewirtschaften zu können und ihren Wert für die Zukunft zu bewahren.

Energetische Sanierung, altersgerechte Modernisierung und gesellschaftliche Kritik sind einige von vielen Aspekten. Politik und Rechtsprechung burden Ihnen zusätzliche Pflichten auf und ermöglichen Mietern und öffentlicher Hand immer mehr Eingriffe in Ihr Eigentum.

Viele Entwicklungen eröffnen aber auch neue Chancen, die Immobilie nachhaltig zu nutzen und weiterzuentwickeln.

Ich unterstütze Sie bei vorausschauender Planung und intelligenter Nutzung Ihrer Möglichkeiten und biete Ihnen zuverlässige rechtliche Begleitung an.

- Rechtliche und wirtschaftliche Bewertung möglicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Mietrechtliche Begleitung baulicher Maßnahmen: Vorbereitung, Ankündigung und Durchführung
- Gestaltung bestehender und künftiger Mietvertragsverhältnisse
- Miet-Erhöhungen nach Sanierung und Modernisierung
- Gestaltungs- und Anspruchsmöglichkeiten von Vermietern und Wohnungseigentümern, Sicherung gegenüber möglichen Eingriffen durch Mieter

... und vieles mehr.

Baualtersspezifische Sondermerkmale	Zu-/Abschläge in Euro/m ² monatlich							
	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West) ^a	1973 bis 1990 (Ost) ^a	1991 bis 2002	2003 bis 2013
Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	+ 0,56	+ 0,83	+ 1,10	-	+ 0,46	-	+ 0,79	-
Moderne Küchenausstattung (Küchenschränke, Einbauspüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Ceran- oder Induktionskochfeld, Backofen, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	+ 1,37	-	+ 1,04	+ 0,50	+ 0,40	-	+ 0,42	-
Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung	+ 0,63	-	-	-	-	-	-	-
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²)	-	-	-	-	-	-	- 0,32	-
Modernes Bad (Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne und/oder -dusche, Einhebelmischbatterie, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)	+ 0,34	+ 0,40	+ 0,28	+ 0,12	-	+ 0,16	-	-
Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster	+ 0,28	-	-	-	-	-	-	-
Aufzug im Haus	+ 0,64	-	-	-	-	-	-	-

a) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Neben den vorgenannten Zu- und Abschlägen für Sondermerkmale können andere Qualitätsmerkmale Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Es wird zur Berücksichtigung dieser zusätzlichen Merkmale bei der Ermittlung der

ortsüblichen Vergleichsmiete deshalb die nachfolgende „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ als Schätzgrundlage empfohlen; sie gehört allerdings **nicht** zum qualifizierten Teil dieses Mietspiegels (siehe auch BGH, Urteil vom 20.4.2005 - VIII ZR 110/04 - GE 2005, 663). Diese Orientierungshilfe berücksichtigt dabei bisherige



Erkenntnisse, die sowohl von der Praxis für die Einigung der Vertragsparteien als auch von vielen Berliner Gerichten für ihre Entscheidungen zugrunde gelegt worden sind, aber auch neuere Entwicklungen.

11.1 Zusätzliche Merkmale

Das Annäherungsschema (siehe Nr. 11.5) nennt in den fünf Merkmalgruppen „Bad/WC“, „Küche“, „Wohnung“, „Gebäude“ und „Wohnumfeld“ wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde zusätzliche Merkmale. Je nach Häufung dieser zusätzlichen Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert. Die Aufzählung in der Orientierungshilfe berücksichtigt nach den Erfahrungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel die wesentlichen Merkmale. Es können aber in Einzelfällen weitere ebenfalls gewichtige Merkmale im Rahmen der Merkmalgruppen zum Tragen kommen.

11.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude

Die Umgestaltung des Wohngebäudebestandes unter energetischen Gesichtspunkten wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten immer wichtiger. Zudem gewinnen die Kosten von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bei der Bewertung von Wohnraum für die Mieter zunehmend an Bedeutung. Der Berliner Mietspiegel 2015 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes Rechnung. Die Einbeziehung des energetischen Zustands in das Wertungssystem der Orientierungshilfe berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen Energiekennwerte, die sich für ein Wohngebäude aus dezentraler oder zentraler Warmwasserversorgung ergeben, als auch Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungsmaßnahmen, die sich aus denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ableiten. Das gestufte Wertungssystem (je geringer der Energieverbrauch ist, umso stärker soll sich dies wohnwerterhöhend auswirken – je mehr Energieverbrauch, umso stärker soll sich dies wohnwertmindernd auswirken) bietet ein transparentes, leicht nachvollziehbares Instrument auf der Basis von objektiven Energiekennwerten.

11.3 Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und zur Spanneneinordnung

Für die nähere Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind neben der Mietspiegelgeltabelle die ausgewiesenen Sondermerkmale (siehe auch Erläuterungen zu Nr. 10.1) und die zusätzlichen Merkmale aus der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zu berücksichtigen. Folgende Ermittlung wird empfohlen:

Schritt 1: Berücksichtigung der Sondermerkmale

Liegen Sondermerkmale (siehe Nr. 10.1) vor, sind die daraus resultierenden Beträge dem Mittelwert des jeweiligen Tabellenfeldes hinzuzufügen oder abzuziehen. Dadurch kann sich auch ein Überschreiten oder Unterschreiten der Spannenendwerte ergeben. Sollten sich durch Berücksichtigung der Sondermerkmale Werte innerhalb der ausgewiesenen Mietenspannen ergeben, können die verbleibenden Spielräume bis zu den Spannenendwerten durch Anwendung der Orientierungshilfe ausgeschöpft werden.

Schritt 2: Spanneneinordnung mittels zusätzlicher Merkmale der Orientierungshilfe

Die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale sind in der Mietspiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete **innerhalb** der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ – mit jeweils 20 % für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

1. Die Ausstattung des Bades/WC	20 %
2. Die Ausstattung der Küche	20 %
3. Die Ausstattung der Wohnung	20 %
4. Die Ausstattung des Gebäudes	20 %
5. Das Wohnumfeld	20 %
	100 %

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert

und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl. **Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!**

Auf dieser Basis ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen. Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Wird durch die Berücksichtigung der Sondermerkmale zum Mittelwert der Spannenendwert noch nicht erreicht, kann zusätzlich der Wert aus Schritt 2 (die Differenz zwischen Mittelwert und errechnetem Spannenwert) hinzugerechnet oder abgezogen werden. Liegt dieses Ergebnis außerhalb der im betreffenden Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne, so ist es auf den Spannenendwert zu begrenzen. Wurde in Schritt 1 allein durch die Berücksichtigung der Sondermerkmale zum Mittelwert der Spannenendwert bereits überschritten, gilt das ermittelte Ergebnis. Eine weitere Berücksichtigung von Werten aus Schritt 2 ist unzulässig.

11.4 Beispiele:

A: Umgang mit den Merkmalen zur Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Gebäuden in der Merkmalgruppe „Gebäude“

Bei den wohnwertmindernden Merkmalen ist es nur möglich, entweder das Merkmal „Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)“ oder ein bzw. mehrere Merkmale zum „Energieverbrauchskennwert“ anzukreuzen. Analog gilt dies auch bei den wohnwert erhöhenden Merkmalen: entweder das Merkmal „Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 1.7.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)“ wird ausgewählt oder ein bzw. mehrere Merkmale zum „Energieverbrauchskennwert“ ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe

MATTHIAS WUNSCH Sachverständigengesellschaft mbH			
Von der IHK Potsdam öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden			
Sachverständigengutachten		■ Berlin	
		■ Brandenburg	
		■ bundesweit	
Büro Berlin	Potsdamer Platz 11 10785 Berlin	Tel.: 030 / 25 89 50 43	kontakt@matthiaswunsch.de
Büro Brandenburg	Plizwald 14 14532 Kleinmachnow	Tel.: 03 32 03 / 2 64 02	www.matthiaswunsch.de

Mietspiegel 2015



des vorliegenden Energiekennwertes. Liegt der „Energieverbrauchskennwert“ z. B. bei 270 kWh/(m²a), können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z. B. bei 90 kWh/(m²a), können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.

B: Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 11.5) – ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen

Handelt es sich z. B. bei der vorstehend bewerteten Wohnung um eine zwischen **1919 und 1949** bezugsfertig gewordene Wohnung mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **80 m²** groß, in **mittlerer Wohnlage** (siehe Nr. 9. Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **H2**), dann ergeben sich folgende Werte:

Untervert: 4,88 Euro	Mittelwert: 5,66 Euro	Oberwert: 6,51 Euro
<Spanne 0,78 Euro>		<Spanne 0,85 Euro>

Das Ergebnis von 20%, bezogen auf die obere Spanne von **0,85 Euro**, sind **0,17 Euro**.

Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **5,83 Euro/m² monatlich (= 5,66 Euro/m² monatlich + 0,17 Euro/m² monatlich)**.

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher +/-
1. Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
5. Wohnumfeld	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
Ergebnis		+ 20 %

C: Anwendung bei Vorhandensein von Sondermerkmalen (siehe Nr. 10.1) – ohne Berücksichtigung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Handelt es sich z. B. bei der zu bewertenden Wohnung um eine zwischen **1950 und 1964** bezugsfertig gewordene Wohnung mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **65 m²** groß, in **einfacher Wohnlage** (siehe Nr. 9. Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **G3**) und treffen zusätzlich die zwei Sondermerkmale „Moderne Küchenausstattung“ und „Modernes Bad“ für



Immobilie sucht Anschluss

Fernsehen, Internet und Telefon – alles aus einer Hand

Tele Columbus, einer der führenden Kabelnetzbetreiber Deutschlands, ist ein langjähriger, kompetenter Servicepartner für die Wohnungswirtschaft, für Endkunden und Kommunen. Gemeinsam entwickeln wir maßgeschneiderte Lösungen für ihre zukunftsichere Medienversorgung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage: www.telecolumbus.de/partner

fernsehen. internet. telefon.



Mietspiegel 2015



diese Baualtersklasse zu (siehe Tabelle unter Nr. 10.1), dann ergeben sich folgende Werte:

	Mittelwert: 5,09 Euro	Oberwert: 6,07 Euro
Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“:	+ 1,04 Euro	
Sondermerkmal „Modernes Bad“:	+ 0,28 Euro	
ortsübliche Vergleichsmiete	6,41 Euro	

Die Anwendung der Sondermerkmale und der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **7,49 Euro/m² monatlich**, berechnet auf den Mittelwert.

Die Addition der beiden Sondermerkmale auf den Mittelwert von 5,09 Euro ergibt für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **6,41 Euro/m² monatlich**. Wie bereits unter Nr. 11.3, Schritt 1, ausgeführt, kann der Oberwert von 6,07 Euro durch Sondermerkmale überschritten werden.

	Mittelwert: 5,98 Euro	Oberwert: 7,49 Euro
Sondermerkmal „Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume“:	+ 0,56 Euro	
Sondermerkmal „Modernes Bad“:	+ 0,34 Euro	
Gesamt Sondermerkmale	0,90 Euro	

D: Anwendung bei Vorhandensein von Sondermerkmalen bei gleichzeitiger Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 10.1 und Nr. 11.5)

Handelt es sich z. B. bei der zu bewertenden Wohnung um eine bis 1918 bezugsfertig gewordene Wohnung mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **85 m² groß, in guter Wohnlage** (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld 11), treffen die zwei positiven Sondermerkmale „Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume“ und „Modernes Bad“ für diese Baualtersklasse (siehe Tabelle unter Nr. 10.1) zu und überwiegen zudem wohnwerterhöhende Merkmale aus der Orientierungshilfe (siehe Nr. 11.5 und Beispiel unter B), dann ergeben sich folgende Werte:

+ Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung:

Merkmalsgruppe	es überwiegen	daher +/-
1. Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
5. Wohnumfeld	—	0 %
Ergebnis		+ 80 %

Das Ergebnis von 80 %, bezogen auf die obere Spanne von 1,51 Euro, sind (kaufmännisch gerundet) **1,21 Euro**.

5,98 Euro/m² monatlich	Mittelwert
+ 0,90 Euro/m² monatlich	aus den Sondermerkmalen (0,56 + 0,34 Euro/m ² monatlich)
+ 0,61 Euro/m² monatlich	aus der Orientierungshilfe wegen Begrenzung auf den Oberwert (daher nicht der volle Betrag von 1,21 Euro/m ² monatlich).

Kretschmar und Erwes
Rechtsanwälte - Fachanwälte

Ihre Kanzlei für Arbeitsrecht,
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ihre Sorgen möchten wir haben

Robert Kretschmar
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ulrike Bieber
Fachwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(angestellte Rechtsanwältin)

Christian Erwes
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Berliner Str. 92 / Brunowstr. 9
13507 Berlin-Tegel
Tel.: 030 / 43 777 83 - 0
Fax: 030 / 43 777 83 - 22
Email: buero@kanzlei-tegel.de

www.kanzlei-tegel.de



11.5 Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	
Zusätzliche Merkmale	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 1: Bad/WC	
Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung	Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
Dielenfußboden im Bad	Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor)
Badezimmer oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler	Zweites WC in der Wohnung/Bad und WC getrennt
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	Mindestens ein Bad größer als 8 m ²
Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	Fußbodenheizung



wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Für ausgewählte Produkte bieten wir Ihnen besondere Zinsvorteile!

Energetische Gebäudesanierung für Vermieter und Investoren.

Mit unseren passenden Finanzierungslösungen fördern wir Sie bei der Modernisierung oder Sanierung Ihrer Immobilie in Berlin – gerne auch in Kombination mit Ihrer Hausbank. Unsere Berater freuen sich auf ein Gespräch.

Sprechen Sie uns an:
 Telefon: 030 / 2125-2662
 E-Mail: wohnen@ibb.de
www.ibb.de/wohnen_modernisieren

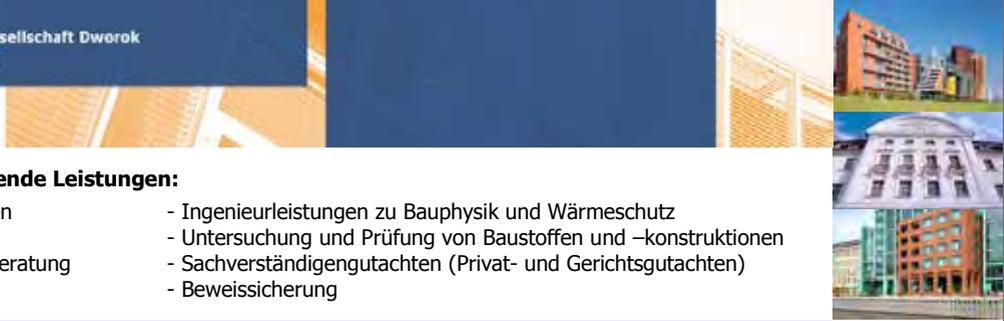
 **Investitionsbank
 Berlin**
 Leistung für Berlin.



Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung			
Zusätzliche Merkmale			
Wohnwertmindernde Merkmale (-)		Wohnwerterhöhende Merkmale (+)	
Wände nicht überwiegend gefliest		Hochwertige Boden- oder Wandfliesen	
Bad mit WC ohne Fenster		Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten	
Keine Duscmöglichkeit		Strukturheizkörper als Handtuchwärmer	
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²)	Nur wenn das Sondermerkmal „kleines Bad (kleiner als 4 m ²)“ nicht zutrifft	Einhebelmischbatterie	
		Von der Badewanne getrennte Dusche	
Nur wenn das Sondermerkmal „Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung“ nicht zutrifft			
Merkmalgruppe 2: Küche			
Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung		Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand	
Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen		Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m ² Grundfläche)	
Keine Spüle		Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle	
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)		Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld	
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung		Dunstabzugshaube	
Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar		Kühlschrank	
Nur wenn das Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ nicht zutrifft			
Merkmalgruppe 3: Wohnung			
Überwiegend Einfachverglasung		Einbauschränk oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung	
Unzureichende Elektroinstallation: kein gleichzeitiger Betrieb von mindestens zwei haushaltsüblichen größeren Elektrogeräten (z. B. Waschmaschine und Staubsauger) möglich oder weniger als zwei Steckdosen in Wohnräumen		Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m ²)	



**Beratende Ingenieurgesellschaft Dworok
Bau-Plan-Consult mbH**



Wir erbringen für Sie folgende Leistungen:

- Statische Nachweisführungen
- Planung und Ausschreibung
- Brandschutzplanung und -beratung
- Fassadentechnik
- Ingenieurleistungen zu Bauphysik und Wärmeschutz
- Untersuchung und Prüfung von Baustoffen und -konstruktionen
- Sachverständigengutachten (Privat- und Gerichtsgutachten)
- Beweissicherung

Beratende Ingenieurgesellschaft Dworok Bau-Plan-Consult mbH

Gleimstraße 35 Telefon: 030 / 475 97 90 Fax: 030 / 475 97 910
10437 Berlin Internet: www.bau-plan-consult.de

IHR KOMPETENTER PARTNER
bei der Planung
bei der Sachverständigentätigkeit
und bei der Qualitätsüberwachung im Bauwesen



Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung		
Zusätzliche Merkmale		
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)	
Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	Überwiegend Fußbodenheizung	
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz	Aufwendige Deckenverkleidung (z. B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume	
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	Heizungsrohre überwiegend unter Putz	
Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	Rückkanalfähiger Breitbandanschluss (Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten)	
Kein Balkon (das Merkmal gilt nicht, wenn der Balkon aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)	Rollläden	
Weder Breitbandanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage	Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt	
	Ein Wohnraum größer als 40 m ²	
	Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)	
	Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	Nur wenn das Sondermerkmal „Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume“ nicht zutrifft
	Überwiegend Isolierverglasung (Einbau ab 1987) oder Schallschutzfenster	Nur wenn das Sondermerkmal „Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster“ nicht zutrifft

IMMOBILIENVERWALTUNG KERSTIN SIXDORF RECHTSANWÄLTIN PERSÖNLICHE VERWALTUNG VON MIETSHÄUSERN TEL. 030/364 346 87 ◦ FAX 030/364 346 88 E-MAIL: HV-SIXDORF@T-ONLINE.DE	RECHTSANWALTSKANZLEI MARCO SIXDORF TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE MIET- UND WOHNEIGENTUMSRECHT TEL. 030/364 346 86 ◦ FAX 030/364 346 88 E-MAIL: RA-SIXDORF@T-ONLINE.DE
NEUE KANTSTR. 14 (AM LIETZENSEE) ◦ 14057 BERLIN	

Mietspiegel 2015



Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung		
Zusätzliche Merkmale		
Wohnwertmindernde Merkmale (-)		Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 4: Gebäude		
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes	
Kein nur dem Mieter zugänglicher, bestimmungsgemäß nutzbarer Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung vorhanden	Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Partyraum)	
Hauseingangstür nicht abschließbar	Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)	
Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)	
Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung	Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)	
Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug	Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)	
Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner	
Keine Fahrradabstellmöglichkeit	Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen	Nur wenn das Sondermerkmal „Aufzug im Haus“ nicht zutrifft
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)	Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 1.7.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)	
oder		
Energieverbrauchskennwert größer als 170 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m ² a)	
Energieverbrauchskennwert größer als 210 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m ² a)	
Energieverbrauchskennwert größer als 250 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m ² a)	

Vermieten • Verkaufen • Verwalten

Ich freue mich darauf, Sie in meiner



Immobilien Lounge
Schlachtensee



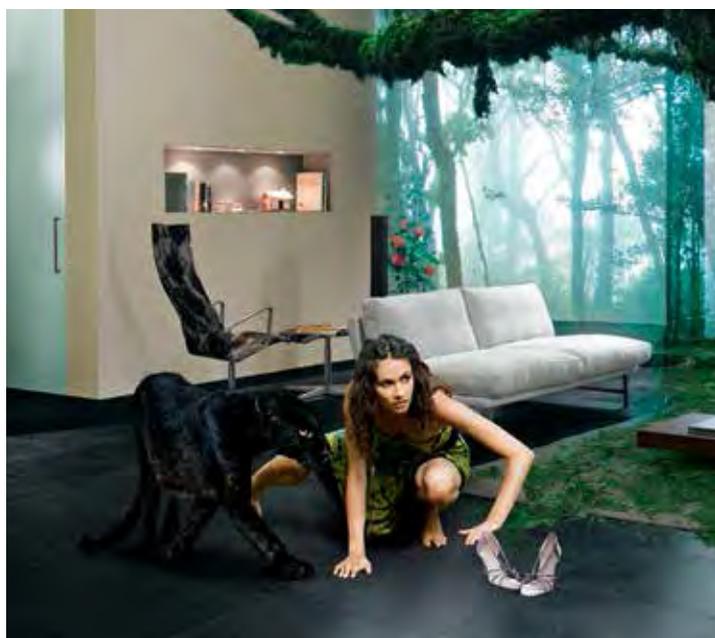
begrüßen zu dürfen!

Ihr Matthias Gutsche

Breisgauer Straße 5 · 14129 Berlin · www.ils-berlin.de · Telefon 6920 9731-0



Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	
Zusätzliche Merkmale	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m ² a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.	
Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.	
Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 11.4	
Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld	
Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage	Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr nach Maßgabe der Erläuterungen zur Verkehrslärmbelastung unter Nr. 12 dieses Mietspiegels	Lage an einer besonders ruhigen Straße oder besonders ruhige Innenlage
Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z. B. durch Liefer- und Kundenverkehr	Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Sitzbänke oder Ruheazonen, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)
Ungepflegte und offene Müllstandfläche	Gepflegte Müllstandfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich
	Villenartige Mehrfamilienhäuser
	Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang



KERAMUNDO

Welt der Fliesen in Berlin

Mo - Fr. 10:00 - 19:00

Sa. 08:00 - 14:00

Tel: 030/75018-395 · Fax: 030/75018-284

berlin-tempelhof@keramundo.de

www.keramundo.de

KERAMUNDO, eine Marke der:

SGBD Deutschland GmbH

Teilestraße 9-10 · 12099 Berlin-Tempelhof



KERAMUNDO
Welt der Fliesen

Mietspiegel 2015



12. Straßenverzeichnis Wohnlage zum Berliner Mietspiegel 2015

Die Angaben zum Straßenverzeichnis basieren auf dem Regionalen Bezugssystem (Stand 31.12.2014).

12.1 Erläuterungen zum Straßenverzeichnis

Das Straßenverzeichnis enthält die Wohnlagezuordnung zum Berliner Mietspiegel 2015. In dem Verzeichnis befinden sich sämtliche Berliner Straßen, die über eine Wohnlageeinstufung verfügen.

12.2 Bedeutung der Abkürzungen (hier nicht abgedruckt)

12.3 Verkehrslärmbelastung

Das Straßenverzeichnis zum Mietspiegel benennt die Wohnlageeinstufung aller bekannten Wohnadressen in Berlin. Zusätzlich gibt es Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen. Die Lärmkennzeichnung wird auf Basis einer von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bereitgestellten Datengrundlage vorgenommen.

Die verkehrslärmbelasteten Adressen sind mit einem Sternsymbol gekennzeichnet. Dabei ist zu beachten, dass unter Umständen nicht alle Wohnungen an den gekennzeichneten Adressen lärmbelastet sind. So kann es zum Beispiel sein, dass einige Wohnungen einer Adresse zur Straße hin gelegen und verkehrslärmbelastet sind, während andere, rückwärtig gelegene Wohnungen nicht von Verkehrslärm betroffen sind. Weitere Wohnungen können trotz fehlender Kennzeichnung ebenfalls hoch lärmbelastet sein (siehe Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung unter Nr. 11.5 – Wohnumfeld –).

Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden können bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 32 (Tel. 030/9025-2354) eingeholt werden.

Für den Mietspiegel 2015 wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie⁷⁾ für Berlin erhobene Daten als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die Ausweisung der Verkehrslärmbelastung berücksichtigt die Lärmquellen Straßenverkehr, schienengebundener Verkehr und Fluglärm. Die Berechnungen der Verkehrslärmdaten erfolgten auf der Grundlage von Verkehrsstärken aus den Jahren 2009 (Kfz), 2010 (Flughafen Schönefeld), 2011 (Flughafen Tegel), 2012 (Straßenbahn- und U-Bahn-Verkehr) sowie 2014 (S- und Fernbahn-Verkehr).

Da es sich bei den Verkehrslärmdaten in der Regel um die aktuell verfügbaren und vollständigen Daten zur Verkehrslärmbelastung in Berlin handelt, wurden diese auch zur Lärmkennzeichnung im Mietspiegel herangezogen.

Die Lärmkarten werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 47 c Bundes-Immissionsschutzgesetz⁸⁾) im Abstand von 5 Jahren aktualisiert. Eine vollständig neue Datenbasis steht daher frühestens mit der nächsten Lärmkartierung 2017 zur Verfügung.

Die Ausweisung von Straßen-, Schienen- und Fluglärm ist bei der Anwendung auf eine Wohnung nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

Die mit einem „*“ gekennzeichneten Adressen weisen eine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Darunter ist ein Gesamtlärmindex L_{DEN}^9 von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder ein Gesamtlärmindex L_N^9 über 55 dB(A) in der Nacht

(22.00 bis 6.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteiles zu verstehen.

Der Gesamtlärmindex berücksichtigt folgende Lärmquellen:

- Straßenverkehr: Insgesamt 1.416 km des Berliner Straßennetzes (damit ist bis auf geringe Ausnahmen das gesamte Hauptverkehrsstraßennetz erfasst)
- Straßenbahnnetz: Gesamtes Netz (195 km) und – soweit oberirdisch verlaufend – U-Bahn (27 km)
- S- und Fernbahnnetz: Gesamtes Netz (1.066 km)
- Fluglärm: Flughafen Tegel und Schönefeld

Die Lärmindizes L_{DEN} und L_N wurden im Zusammenhang mit der von der EU-Umgebungslärmrichtlinie geforderten Lärmkartierung und entsprechend der 34. BImSchV nach den derzeit für die einzelnen Lärmarten geltenden vorläufigen Berechnungsmethoden ermittelt.

Beim Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden die Immissionen nicht nur für die den Lärmquellen nächstgelegenen, sondern für alle davon betroffenen Wohngebäude berechnet. Daher kann es z. B. vorkommen, dass ein Wohngebäude in einer Nebenstraße, zu der gar keine Verkehrszahlen vorhanden sind, wegen der Immissionen von einer nahegelegenen Hauptverkehrsstraße oder Schienenstrecke als verkehrslärmbelastet ausgewiesen wird. Zum Zeitpunkt der Berechnungen zum Fluglärm stand der Eröffnungstermin des Flughafens Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ noch nicht endgültig fest. Daher wurden Daten der auch weiterhin frequentierten Flughäfen Tegel und Schönefeld einbezogen.

Wenn auf ein Gebäude Immissionen von mehreren Verkehrslärmarten (Straßen-, Schienen-, Flugverkehr) einwirken, wurde durch ein spezielles Berechnungsmodell (energetische Addition) ein Gesamtlärmindex L_{DEN} und L_N gebildet. Damit wird den besonderen Beeinträchtigungen beim gleichzeitigen Einwirken mehrerer Lärmquellen Rechnung getragen.

Bei der Anwendung des Straßenverzeichnisses ist darauf zu achten, dass bei der

6. Auflage **kostenlos** online

HandelsIndex[®]

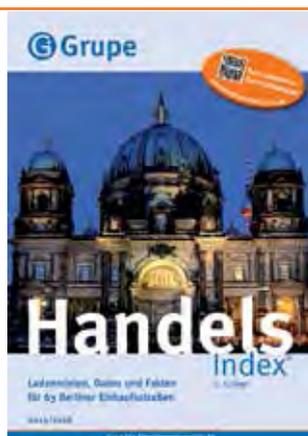
Ladenmieten, Daten und Fakten für 63 Berliner Einkaufsstraßen

NEU: HandelsStadtplan
(Visualisierung der 63 Handelslagen, interaktiv auf unserer Homepage)

Grupe

Tel (030) 890 696 8-0 · Fax -13

www.HandelsIndex-Berlin.de



7) Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung – 34. BImSchV)

8) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)

9) L_{DEN} : Tag-Abend-Nacht-Lärmindex; L_N : Nachtlärmindex



Von Anfang bis Eigentum für Sie da. Ihre Sparkassen-Immobilienprofis.

Vermittlung. Finanzierung. Versicherung.

Der Unterschied beginnt beim Namen. Die Immobilienprofis der Sparkasse sind immer da, wo Sie sind. Wir kennen die Region, die Immobilien und die Preise vor Ort. So können wir Ihnen individuelle und ganzheitliche Beratung bieten: Von der Immobilienvermittlung über die Finanzierung zu Top-Konditionen bis hin zu umfassenden Versicherungsleistungen. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**





Erstellung der Lärmkarten der Straßenverkehrs­lärm nicht komplett erfasst werden konnte; so wurde die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr für Hauptverkehrsstraßen und im Innenstadtbereich für alle Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h erfasst. Die Lärmbelastung für das übrige Straßennetz (vorwiegend Tempo-30-Zonen) blieb unberücksichtigt, was aber nicht immer bedeutet, dass die Straßenverkehrslärmbelastung an diesen Straßenabschnitten höchstens 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht beträgt.

Die Strategischen Lärmkarten zu den einzelnen Verkehrslärmarten sowie die Gesamtlärmindizes L_{DEN} und L_N sind im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit einer gebäudescharfen Darstellung veröffentlicht.



HAUSVERWALTUNG
Albrecht Kleiß
Fachwirt der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft
**Verwaltung von Miethäusern/
Wohnungseigentumsanlagen**
Hagenstr. 31a, 14193 Berlin-Grünwald
Tel.: 030/826 37 95, Fax: 030/826 31 98
hvkleiss@t-online.de
www.kleiss-hausverwaltungen.de

Dipl.-Ing. Joachim Schulz
öbuv Bau-Sachverständiger für
„Schäden an Gebäuden“

Autor der Serie:
„Typische Baufehler und ihre
Ursachen“

Tel. 030 / 300 98 30
www.IGS-Schulz.de



grundeigentum
verlag online

**Elektronische Formulare des
Grundeigentum-Verlages unter:
<http://premium.grundeigentum-verlag.de>
www.ratiofill.de**

Berliner Betriebskostenübersicht 2015 Grundlage: Betriebskostenabrechnungen 2013

(Diese Betriebskostenübersicht ist nicht Teil des Berliner Mietspiegels 2015.)

Mit dieser Berliner Betriebskostenübersicht soll mehr Transparenz im Bereich der Betriebskosten geschaffen werden. Es wurden für alle einzelnen Betriebskostenarten Durchschnittswerte und Spannenwerte mit den üblicherweise gezahlten Kosten ermittelt. Die Höhe der einzelnen Betriebskostenarten hängt aber von einer Vielzahl von Einzelfaktoren ab. Die vorliegende Tabelle kann daher nur als Orientierung dienen, welche Beträge bei den einzelnen Betriebskostenarten üblicherweise in Berlin im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand abgerechnet wurden. Diese Übersicht ist nicht rechtsverbindlich.

Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2015 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskostenarten bei Mietern und Vermietern erfragt. Insgesamt lagen

Angaben von über 2.000 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten vor. Das beauftragte Institut GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH hat die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2013 ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle wurden für alle Betriebskostenarten der Mittelwert sowie der Unter- und Oberwert einer Spanne abgebildet, die vier Fünftel der erhobenen Werte berücksichtigt. 10 Prozent der erhobenen Werteliegen unter dem ausgewiesenen unteren Wert der 4/5-Spanne. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen über dem ausgewiesenen oberen Wert der 4/5-Spanne. Unplausible Werte wurden vorher bereinigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in Berlin für das **Jahr 2013** abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenarten. Liegt eine Betriebskostenabrechnung für

Abrechnungsjahr 2013 Betriebskostenart	Angaben in €/m ² monatlich		
	Unterer Spannenwert (4/5-Spanne)	Mittelwert	Oberer Spannenwert (4/5-Spanne)
Grundsteuer	0,15	0,29	0,47
Wasserversorgung	0,11	0,20	0,29
Entwässerung	0,13	0,25	0,36
Niederschlagswasser	0,02	0,06	0,09
Aufzug	0,07	0,16	0,29
Straßenreinigung	0,01	0,05	0,09
Müllbeseitigung	0,09	0,15	0,23
Hauswart/Hausmeister	0,06	0,18	0,36
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,06	0,15	0,26
Schneebeseitigung	0,01	0,05	0,10
Gartenpflege	0,01	0,09	0,19
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,06	0,12
Schornsteinreinigung	0,01	0,06	0,15
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,05	0,14	0,22
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/ des Breitbandnetzanschlusses	0,02	0,13	0,22
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,00	0,05	0,11
Heizung	0,37	0,86	1,39
Warmwasser	0,12	0,29	0,51
Sonstige „warme“ Betriebskosten (z. B. Wartung Heizungsanlage)	0,01	0,09	0,17



einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2013 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-) Entwicklung mit bedacht werden.

Für das Abrechnungsjahr 2013 wurden durchschnittliche „kalte“ Betriebskosten in Höhe von 1,69 €/m² monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser („warme“ Betriebskosten) in Höhe von 1,08 €/m² monatlich abgerechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen in der oben abgebildeten Tabelle, weil nicht immer alle Betriebskostenarten anfallen.

Ermittlung der Vergleichswerte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung:

Um einen Vergleich der abgebildeten Werte mit der Höhe der einzelnen Betriebskostenarten für die eigene Wohnung zu ermöglichen, ist die letzte Betriebskostenabrechnung notwendig. Die darin enthaltenen Beträge für die einzelnen Betriebskostenarten für die konkrete Wohnung beziehen sich grundsätzlich auf das Abrechnungsjahr

und die gesamte Wohnung. Sie müssen daher umgerechnet werden.

Um für Ihre konkrete Wohnung einen vergleichbaren monatlichen Betriebskostenbetrag pro Quadratmeter zu berechnen, muss der jährliche Betriebskostenbetrag durch 12 Monate und die Wohnfläche in Quadratmeter geteilt werden.

Beispiel

Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden für die Gartenpflege für das Abrechnungsjahr 81,00 € berechnet. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m². Daraus ergibt sich:
81,00 € : 12 Monate : 75 m²
= 0,09 €/m² monatlich

Achtung: Bei den Heizkosten kann auch die beheizte Wohnfläche zugrunde gelegt worden sein.

Erläuterungen zu den Ergebnissen der Analyse der Betriebskostenarten

Was alles unter den Begriff Betriebskosten

fällt, ist aus der Betriebskostenverordnung (BetrKV) ersichtlich.

Ein vorgeschriebenes Schema für die Betriebskostenabrechnung gibt es aber nicht. Der Aufbau der konkreten Betriebskostenabrechnung kann von der in obiger Tabelle abgebildeten Gliederung abweichen. Zum Beispiel können die Kosten für die Schneebeseitigung auch in den Hauswartkosten enthalten sein, wenn dieser und nicht eine gesonderte Firma die Schneebeseitigung vornimmt. Der Umfang der Leistungen erklärt zum Teil auch die unterschiedliche Höhe einzelner Betriebskosten.¹⁰⁾ Bei der Anwendung der Tabelle als Orientierung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Grundsteuer

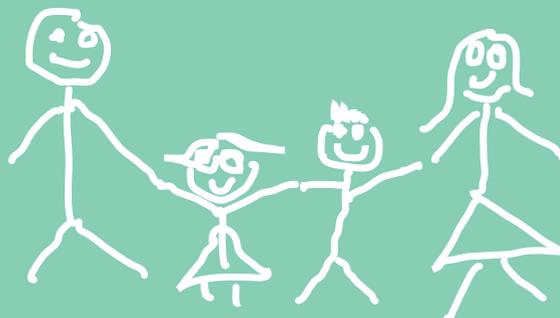
Die Grundsteuer wird von den Berliner Fi-

¹⁰⁾ Eine detaillierte Übersicht bietet hier die „Geislinger Konvention“, die von der Wohnungswirtschaft und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen entwickelt wurde (siehe auch im Internet unter www.geislinger-konvention.de).

berlinovo
Wohnen

FAIR

VERMIETUNG



Wir haben für jeden genau das Richtige. Unser Wohnungsangebot ist so vielfältig, wie es Mieter sein können. Ob Single, Student, Senior, Paar oder Familie – bei uns findet jeder ein passendes Zuhause zu bezahlbaren Mieten. Und offene Ohren gibt es immer mit dazu. Denn für uns stehen unsere Mieter, ihre Bedürfnisse und Wünsche im Mittelpunkt.

BERLINOVO WOHNEN. EINFACH FAIR.



www.berlinovo.de/wohnen



nanzämtern erhoben. Die Analyse der erhobenen Werte zeigt, dass sich bei Altbauten bis 1949 die Höhe der Grundsteuer durchschnittlich im unteren Spannenbereich bewegt. Bei allen neueren Wohngebäuden ab 1950 wurden Werte oberhalb des ausgewiesenen Mittelwertes festgestellt.

Wasserversorgung und Entwässerung

Die Höhe der Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung ist neben den festgelegten Tarifen vor allem vom Verbrauchsverhalten abhängig. Auch ein gegebenenfalls vorhandener zusätzlicher Wasserverbrauch für die Gartenpflege kann eine Rolle spielen. Nach dem Jahr 2013 stattgefundenen Tarifänderungen für die Wasserversorgung, Entwässerung und das Niederschlagswasser konnten nicht berücksichtigt werden. Anfang 2014 sind die Trinkwasserpreise um 15 % gesenkt worden. Die Abwassertarife wurden zum 1. Januar 2015 im Durchschnitt um 6,1 % gesenkt. Im Einzelnen reduzierten sich der Schmutzwasser-Mengentarif zum 1. Januar 2015 um 6,4 % und der Tarif für Regenentwässerung um 4,3 %.

Aufzug

Die Höhe der Kosten für den Aufzug steht in Abhängigkeit von der Anzahl der Aufzüge im Gebäude und der Anzahl der Geschosse (Wohnungen). Tendenziell konnte ein Zusammenhang von der Geschoszahl und der durchschnittlichen Höhe der Aufzugs-

kosten ermittelt werden; eher niedrigere Kosten bei neun und mehr Geschossen und höhere Aufzugskosten bei Häusern mit bis zu fünf Geschossen.

Straßenreinigung

Die Straßenreinigungskosten wiesen eine sehr geringe Schwankungsbreite auf. Diese Position hat aufgrund ihrer Höhe einen eher geringen Einfluss auf die Gesamthöhe der Betriebskosten. Nach dem Jahr 2013 stattgefundenen Änderungen bei der Höhe der Kosten für die Straßenreinigung konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2014 fand keine Tarifänderung statt. Zum 1. Januar 2015 stiegen die Straßenreinigungsgebühren der BSR durchschnittlich um 2,1 %. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2014 wird sich diese Erhöhung noch nicht auswirken.

Müllbeseitigung

Ein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Höhe der ermittelten Kosten für die Müllbeseitigung und dem Baualter der Wohngebäude konnte nicht festgestellt werden. Nach dem Jahr 2013 stattgefundenen Änderungen bei den Tarifen der Müllbeseitigung konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2014 fand keine Tarifänderung statt. Zum 1. Januar 2015 stiegen die Tarife in der Abfallwirtschaft um durchschnittlich 3,2 %. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2014 wird sich diese Erhöhung noch nicht auswirken.

Hauswart/Hausmeister

Die Hauswartkosten wiesen eine relativ hohe Schwankungsbreite auf, die sich vor allem aus dem unterschiedlichen Umfang der Tätigkeiten des Hauswartes erklärt. Tendenziell wurden bei Wohngebäuden ab neun Geschossen niedrige Kosten für den Hauswart/Hausmeister ermittelt.

Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Tendenziell unterdurchschnittliche Kosten wurden bei Wohngebäuden 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken ermittelt.

Schneebeseitigung

Der außergewöhnlich lange und kalte Winter 2012/2013 hat sich auch in den Kosten für die Schneebeseitigung niedergeschlagen. Auch die letzte Verschärfung der Anforderungen an den Winterdienst kann zu höheren Kosten für die Schneebeseitigung im Jahr 2013 geführt haben.

Gartenpflege

Die Schwankungsbreite bei den Kosten für die Gartenpflege ist groß. Die konkrete Höhe hängt wesentlich von den zum Haus bzw. zur Wirtschaftseinheit zugehörigen Grünflächen, Spielplätzen, Freiflächen sowie deren Gestaltung und Pflege ab. Tendenziell unterdurchschnittliche Kosten für die Gartenpflege wurden im Altbau bis 1918 und in Wohngebäuden 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken ermittelt.

Beleuchtung (Allgemeinstrom)

Die Kosten der Beleuchtung weisen eine hohe Schwankungsbreite auf. Höhere Kosten über dem Mittelwert waren vor allem bei neueren Wohngebäuden mit einer Bezugfertigkeit ab 1965 zu beobachten.

Schornsteinreinigung

Im oberen Spannenbereich liegende Kosten wurden vor allem bei älteren Wohngebäuden mit einer Bezugfertigkeit bis 1964 sowie in Gebäuden bis 5 Geschosse und unsanierten Gebäuden ermittelt.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Die Höhe dieser Kosten hängt vom konkreten Umfang der abgeschlossenen Versicherungen ab. Tendenziell im unteren Spannenbereich liegende Kosten wurden bei Gebäuden mit neun und mehr Geschossen festgestellt.

Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandnetzanschlusses

Es war kein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Struktur der Wohngebäude

 **BREIHOLDT**
RECHTSANWÄLTE

- IHRE IMMOBILIE
- UNSERE KOMPETENZ
- IHR RECHT

www.ra-breiholdt.de

Mietspiegel 2015



(Bezugsfertigkeit, Geschosshöhe und Sanierungsstand) und der Höhe dieser Betriebskostenposition feststellbar.

Sonstige „kalte“ Betriebskosten

Ein Zusammenhang zwischen der Höhe der abgerechneten sonstigen Betriebskosten von der Struktur der Wohngebäude war nicht feststellbar.

Heizung

Heizkosten werden grundsätzlich durch die Eigenschaften des Gebäudes und durch das individuelle Verbrauchsverhalten bestimmt. Nach der Heizkostenverordnung müssen diese Kosten mindestens zu 50 % nach Verbrauch abgerechnet werden, wenn keine Ausnahmetatbestände vorliegen. Gasetagenheizungen oder sonstige Einzelofenheizungen, bei denen der Mieterhaushalt die Energiekosten direkt und nicht über den Vermieter trägt, sind nicht erfasst. Nach umfassender Sanierung der Wohngebäude wurden durchschnittlich geringere Heizkosten unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes ermittelt. Beim Wärmecontracting (die Wärmeversorgung übernimmt ein externer Dienstleister) sind durchschnittlich höhere Heizkosten abgerechnet worden.

Nach dem Jahr 2013 stattgefundenen Änderungen bei der Höhe der Heizkosten konnten nicht berücksichtigt werden. Laut dem Verbraucherpreisindex für das Land Berlin des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sind die Preise für Heizöl im Jahresdurchschnitt 2014 gegenüber dem Vorjahr um 8,5% gesunken. Diese Preissenkung könnte sich bei der Heizkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2014 niederschlagen. Bei Gas und Fernwärme gab es keine vergleichbare Preisentwicklung.

Warmwasser

Auch die Warmwasserkosten sind zu mindestens 50% nach Verbrauch abzurechnen, so wie es die Heizkostenverordnung vorschreibt. Entscheidend für die konkrete Höhe der Warmwasserkosten ist vor allem das eigene Verbrauchsverhalten. Die ermittelten Durchschnittswerte schwankten ohne erkennbares Muster zwischen den verschiedenen Bezugsklassen.

Sonstige „warme“ Betriebskosten

Hierunter wurden vor allem die Wartungskosten für die Heizungsanlage erfasst. Höhere sonstige „warme“ Betriebskosten wurden bei Heizungen mit dem Energieträger Gas ermittelt.

PROF. DIPL.-ING. HELMUT
MEYER-ABICH

Kontrolle von
Bauleistungen/Baupreisen

www.meyer-abich.de

Formulare für die Mieterhöhung

Der GRUNDEIGENTUM-VERLAG bietet Formulare für die Mieterhöhung mit dem Mietspiegel an.

Es gibt sie (Verlagsnummer BGB 114/15 [Bruttomiete] und BGB 116/15 [Nettomiete])

■ als gedruckte Version (GEV-Vertrieb, Telefon 030/41 47 69-11, vertrieb@grundeigentum-verlag.de),

■ am Bildschirm ausfüllbar (ohne Rechenfunktion) über FormularWeb (<http://premium.grundeigentum-verlag.de>)

■ und am Bildschirm ausfüllbar (mit Rechenfunktion) über Ratiofill (www.ratiofill.de).

Wie wir in GE9/2015 ausführlich berichtet haben, gibt es in der juristischen Literatur derzeit eine heftige Diskussion darüber, ob bei Mieterhöhungserklärungen dem Mieter ein Widerrufsrecht zusteht oder nicht. Rechtsprechung dazu gibt es naturgemäß noch nicht, und es wird Jahre dauern, bis sich eine höchstgerichtliche Rechtsprechung dazu herausbildet.

Hat der Mieter ein Widerrufsrecht, und wurde er nicht darauf hingewiesen, könnte eine Zustimmung zur Mieterhöhung noch nach einem Jahr und 14 Tagen widerrufen werden.

Wegen dieser derzeit nicht beseitigbaren Unsicherheit werden wir unsere Formulare so gestalten, dass auf das Widerrufsrecht hingewiesen und ein entsprechendes Widerrufsformular beigefügt werden kann.

Mit gutem Grund: www.meterhoch2.de

Das Rundum-sorglos-Paket für die Verwaltung Ihrer Berliner Immobilie. Gibt es. Bei uns!



meterhoch2!
Hausverwaltungen GmbH

Schwarzbacher Straße 3 | 10711 Berlin | Tel. 030.890 90 90 3

www.meterhoch2.de

Mietspiegel 2015



Schnellübersicht der Berliner Mietentwicklung über 25 Jahre

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete ab 1992 bis 2015 für Wohnungen in Berlin

Bisher fehlt es an einer zusammenfassenden Darstellung der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht einer Mietpreisbindung unterliegende Wohnungen in Berlin seit der Wiedervereinigung. Die Lücke soll durch diese Abhandlung geschlossen werden. Dabei wurden die inflationsbereinigten Mietspiegeldaten einmal nach Wohnlagen und einmal nach Wohnungsgrößen differenziert betrachtet. Das Ergebnis: Finger weg vom Neubau. Während Altbauten bis 1964 und Neubauten im Ostteil der Stadt steigende Mieten aufweisen, waren die Mieten im West- und Gesamtberliner Neubau rückläufig.

Von WALTER FINGER und Dr. PASCAL BLÜMMEL

Unterschiede in der Erhebung

Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich für den Berliner Mietspiegel 1992 noch aus Neuabschlussmieten und Bestandsmietenänderungen der letzten drei Jahre.

Für den Berliner Mietspiegel 1994 und die darauffolgenden Mietspiegel ist zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OM) bereits der heutige 4-Jahres-Zeitraum maßgebend. Die OM ist nicht mit der sog. Marktmiete gleichzusetzen, die aus zeitnahen Neuabschlüssen zu einem bestimmten Stichtag abgeleitet wird.

Zu beachten ist ferner, dass sich die in den Berliner Mietspiegeln bis 1996 ausgewiesenen Mietwerte auf Bruttokaltmieten beziehen, d. h., sie beinhalten auch die umlagefähigen kalten Betriebskosten. Erst ab dem Berliner Mietspiegel 1997 basieren die angegebenen Mietwerte auf Nettokaltmieten.

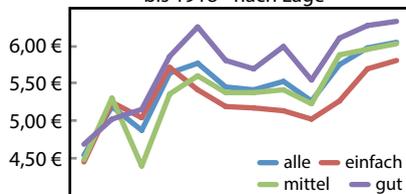
Um die Mietentwicklung für den Zeitraum ab 1992 bis 2013 in einheitlicher Form auf der Grundlage von Nettokaltmieten darstellen zu können, sind daher von den Bruttokaltmieten in den Mietspiegeln 1992 bis 1996 die umlagefähigen kalten Betriebskosten abgezogen worden.

Im Rahmen der Veröffentlichung der Mietspiegel 1992 bis 1996 erfolgen dann tabellarisch nach der Bezugsmöglichkeit und der Ausstattung gegliederte Darstellungen der „kalten“ Betriebskosten.

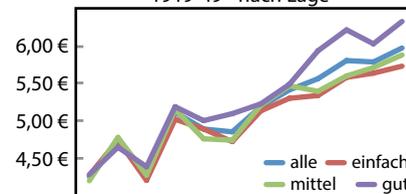
Notwendig ist schließlich auch die Umrechnung der in den Mietspiegeln bis einschließlich 2000 angegebenen Mietwerte in DM/m² mtl. auf €/m² mtl.

Der erste Berliner Mietspiegel für Altbauwohnungen (Stand November 1987) wurde nicht in die Untersuchung einbezogen, weil es an repräsentativem Datenmaterial zur Ermittlung der umlagefähigen Betriebskosten fehlt, so dass in diesem Fall Nettokaltmieten nicht abgeleitet werden können. Um die tatsächliche Wertentwicklung abzubilden, wurden alle Werte unter Verwendung der Verbraucherpreisindizes des Statistischen Bundesamtes inflationsbereinigt. Alle dargestellten Preise wurden somit auf den Wert im Jahr 2014 umgerechnet (für den Mietspiegel 2015 wurde eine Inflation von 1% angenommen). Da die Verbraucherpreisindizes erst seit 1991 für das gesamte Bundesgebiet ausgewiesen werden, wurde auch der Berliner Mietspiegel von 1990 nicht in die Auswertungen einbezogen. Die Mietspiegel 1992 bis 1996 beziehen sich stets auf die in den westlichen Bezirken ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten. Dagegen bilden die Mietspiegel 1997 bis 2003 die ortsüblichen Vergleichsmieten

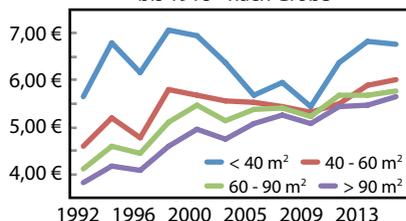
Inflationsbereinigte Nettokaltmiete bis 1918 - nach Lage



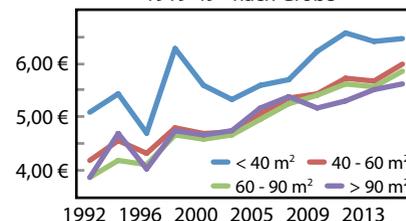
Inflationsbereinigte Nettokaltmiete 1919-49 - nach Lage



bis 1918 - nach Größe



1919-49 - nach Größe



Merkmalsgruppe? Spanneneinordnung? Sondermerkmal?

Wir lotsen Sie durch - Sie bleiben am Steuer!

Blumenstraße 49, 10243 Berlin • Tel. 030 / 288 79 057 • info@kanzlei-kranich.de
Besuchen Sie unsere Website unter www.kanzlei-kranich.de

Ihr Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht in Berlin

KRANICH
RECHTSANWALTSKANZLEI

Mietspiegel 2015



getrennt nach östlichen und westlichen Bezirken ab. Erst ab dem Mietspiegel 2005 erfolgt dann eine einheitliche Darstellung für Berlin insgesamt.

Um die Nettokaltmieten ab 1992 darstellen zu können, werden hierfür die aus den Mietspiegeln 1992 bis 1996, 1998, 2000 und 2003 für die westlichen Bezirke hervorgehenden Mietwerte und sodann die ab dem Mietspiegel 2005 für Berlin insgesamt veröffentlichten Mietwerte herangezogen. Die durchschnittliche Miete wird differenziert nach einfacher, mittlerer und guter Wohnlage für die unterschiedlichen Wohnungsgrößenkategorien in einzelnen Abbildungen dargestellt.

Die Auswertung und die Abbildungen der Mietwertveränderungen beschränken sich im Übrigen bei Altbauten auf Objekte, die mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC ausgestattet sind. Für Neubauten wird dieser Standard gleichermaßen zugrunde gelegt.

Die Entwicklung der Nettokaltmieten ab 1992 wird auf der Basis der in den maßgebenden Mietspiegelfeldern ausgewiesenen Mittelwerte dargestellt, weil zu vermuten ist, dass diese der ortsüblichen Vergleichsmiete in größtem Maße angenähert sind. Im Rahmen dieser Abhandlung kann im Übrigen auf die Orientierungshilfe zum Mietspiegel sowie auf Zu- oder Abschläge für Sondermerkmale nicht näher eingegangen werden, weil diese für Einzelbewertungen benötigt werden.

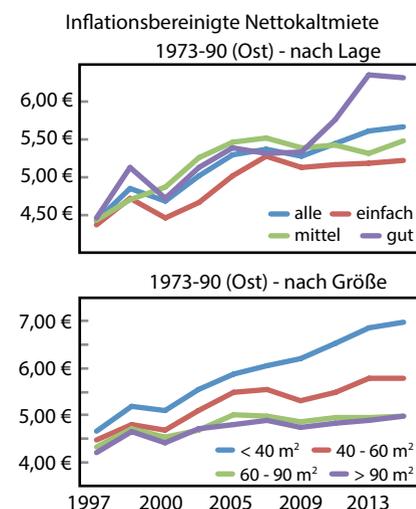
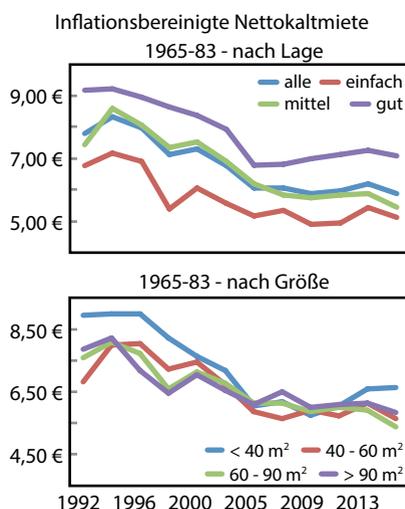
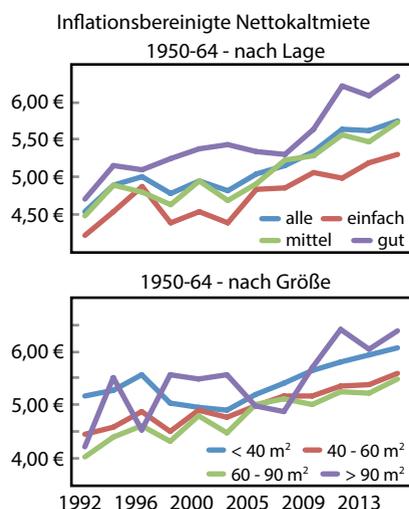
1. Altbauten bis 1918

Während für Wohnungen mit bis zu 40 m² Wfl. eine Steigerung ab 1992 um rd. 20 % und für Wohnungen mit mehr als 40 m² und bis unter 60 m² Wfl. eine solche um rd. 31 % feststellbar ist, nimmt der Anstieg für Wohnungen mit mehr als 60 m² und bis unter 90 m² Wfl. um rd. 40 % und für Wohnungen mit mehr als 90 m² Wfl. sogar um rd. 48 % zu.

Es ist allerdings zu erkennen, dass der größte Teil dieses Anstiegs bereits auf das vergangene Jahrtausend entfiel. Seit 1998 blieb die inflationsbereinigte Nettokaltmiete bei Wohnungen zwischen 40 und 90 m² annähernd konstant. In Wohnungen über 90 m² stieg die Nettokaltmiete dagegen um ca. 16 % an, während kleine Wohnungen unter 40 m² – abgesehen von einem zwischenzeitlichen Preisverfall – ebenfalls wieder auf dem Niveau von 1998 liegen. Eine nur auf die stadträumliche Lage abgestellte Betrachtungsweise offenbart ein ähnliches Bild für alle Wohnlagen. Auch hier ist der starke Anstieg bis 1998 gut zu erkennen. In der Folgezeit verteuerten sich die Mieten in mittleren Lagen um ca. 9 %, wohingegen die Mieten in einfachen und guten Lagen nur um 3 bis 4 % zulegten.

2. Altbauten von 1919 bis 1949

Die Mieterhöhung liegt für Wohnungen mit bis zu 40 m² Wfl. bei rd. 27 % und



OEHMCKE Immobilien

über 60 Jahre in Berlin

suchen & bieten

Häuser, Grundstücke, Eigentumswohnungen

Beratung * Vermittlung * Wertgutachten

Verwaltung von Miet- und Wohneigentum

Grünauer Str. 6, 12557 Berlin-Köpenick

☎ 0 30-6 77 99 80 * Fax 0 30- 67 79 98 16

www.Oehmcke-Immobilien.de

Vertrauen und Erfolg seit Jahrzehnten - unsere Erfahrung ist Ihre Sicherheit

Mietspiegel 2015



damit deutlich unter der für die anderen Wohnungskategorien. Bei Wohnungen mit mehr als 40 m² liegt der Anstieg zwischen rd. 43 % und rd. 51 %.

Hier ist auch nach 1998 ein deutlicher Anstieg festzustellen, der bei Wohnungen unter 90 m² zwischen 21 % und 24 % lag. Große Wohnungen über 90 m² hingegen verteuerten sich seit 1998 nur um rd. 9 %. Eine nur auf die stadträumliche Lage abgestellte Betrachtung zeigt wiederum kaum Unterschiede zwischen den verschiedenen Wohnlagen. Erst nach 2007 ist zu erkennen, dass sich der Mietanstieg in guten Lagen etwas von dem der anderen absetzt und etwa doppelt so stark ansteigt.

3. Neubauten von 1950 bis 1964

Für Wohnungen mit bis zu 40 m² Wohnfläche liegt der Mietanstieg seit 1992 bei rd. 17 %. In Wohnungen mit 40 m² bis 90 m² verteuerten sich die Mieten zwischen 26 % und 37 %. Wohnungen über 90 m² dagegen wiesen einen Preisanstieg von ca. 51 % auf. Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass bei Wohnungen mit mehr als 90 m² die Aussagefähigkeit der erhobenen Mietwerte als bedingt tragfähig einzustufen ist, weil z. T. deutlich weniger als 29 Mietwerte erhoben wurden. Dies trifft insbesondere für Wohnungen dieser Größe in einfacher Lage zu, wo zum Großteil nicht einmal Sternchenfelder vorhanden waren, weswegen diese Kategorie nicht in die Berechnungen einbezogen wurde.

Bei den Wohnungen in den östlichen Bezirken weicht der maßgebende Baujahres-

zeitraum (1950 bis 1972) im Übrigen etwas von dem für die westlichen Bezirke (1950 bis 1964) ab. Für die vergleichende Untersuchung ist dieser Unterschied aber nicht von erheblicher Bedeutung.

In allen Lagen ist seit 1992 eine Verteuerung zwischen 25 % und 28 % zu beobachten, wobei Wohnungen mit mehr als 60 m² in mittlerer und guter Lage sogar zwischen 39 % und 62 % teurer geworden sind.

4. Neubauten von 1965 bis 1983

Deutlich sichtbar wird die ab dem Jahre 1992 vereinzelt einsetzende negative Mietpreisentwicklung mit einem damit zusammenhängenden zunehmenden Wohnungsleerstand. Bei der Darstellung ist ab dem Mietspiegel 2013 die dort neu eingeführte Baujahresspanne von 1973 bis 1990 vereinfachend übernommen worden. Bemerkenswert ist, dass die Steigerungsraten aller Wohnungskategorien deutlich unter denen der Baujahre bis 1949 liegen. Inflationsbereinigt wurden diese Wohnungen seit 1992 sogar um durchschnittlich 25 % preiswerter.

Dieser Preisrückgang stammt vorrangig aus der Zeit vor 2005. Besonders stark war in dieser Zeitspanne der Preisrückgang bei Wohnungen unter 40 m². Diese wurden fast ein Drittel (32 %) billiger. Seit 2005 verteuerten sie sich allerdings wieder um ca. 10 %, wohingegen alle anderen Größenklassen weiterhin einen – teilweise allerdings nur sehr kleinen – Abwärtstrend aufweisen.

Bei einer Auswertung nach Wohnlagen findet sich ein ähnliches Bild, wobei hier bis

2005 besonders in einfachen und guten Lagen starke Rückgänge verzeichnet wurden. Danach stagnierten die inflationsbereinigten Nettokaltmieten bei ± 4 %.

5. Neubauten von 1984 bis 1990

Ein noch wesentlich stärkerer sinkender Mietpreistrend ist für Objekte dieser Baujahresphase zu verzeichnen. Beachtlich sind in Einzelfällen inflationsbereinigt um 50 % gesunkene Mietwerte (Wohnungen mit 40 bis 60 m² Wfl. in guten Lagen).

Für Wohnungen mit bis zu 40 m² Wfl. können mangels ausreichender Fallzahlen keine Aussagen getroffen werden. Auch für Wohnungen mit 40 bis 60 m² existieren insbesondere zwischen 2000 und 2011 nur wenige Werte.

Unabhängig von der Wohnungsgröße ist seit 1994 ein Rückgang von 41 bis 44 % zu verzeichnen. Hierbei wurde nicht wie bisher mit dem Referenzjahr 1992 verglichen, da dort keine Werte für kleine Wohnungen in einfacher Lage vorliegen und so in den Ausgangswert nur mittlere und gute Lagen eingegangen wären. Die Folge wäre ein Überschätzen des Mietrückgangs.

Am wertstabilsten, mit nur um 32 % gefallenem Nettokaltmieten, waren Wohnungen in einfacher Lage.

6. Neubauten von 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken

Der erste Berliner Mietspiegel 1997 (Stichtag 1. Februar 1997) für die östlichen Bezirke und West-Staaken bildet den Ausgangspunkt der Auswertungen, so dass sich die

RDM Immobilienstag am 12. Juni 2015 im Swissôtel Berlin

Neben einer Fachausstellung erwartet Sie wieder ein hochkarätiges und informatives Programm u. a. mit den folgenden Rednern zu aktuellen Themen des Marktgeschehens:

- **Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks**
- **Bundespräsident a.D. Prof. Dr. Roman Herzog**
- **Wolfgang Bosbach**
- **Dr. Gregor Gysi**
- **Christian Lindner**
- **Andreas Geisel**
- **Klaus Wowereit**

Durch das Programm wird die bekannte Fernsehmoderatorin **Annabelle Mandeng** führen.

RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.

Melden Sie sich heute noch an!
Nähere Informationen zur Anmeldung erhalten Sie auf www.rdm-berlin-brandenburg.de oder in der RDM Geschäftsstelle:

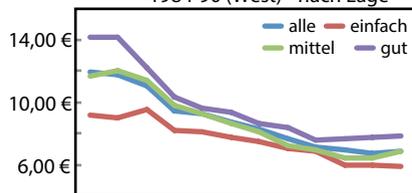
Ring Deutscher Makler
Landesverband Berlin und Brandenburg e. V.
Potsdamer Straße 143 Telefon: (030) 213 20 89
10783 Berlin Fax: (030) 216 36 29
Die Teilnahmegebühr beträgt 150,00 EUR zzgl. 19 % MwSt.



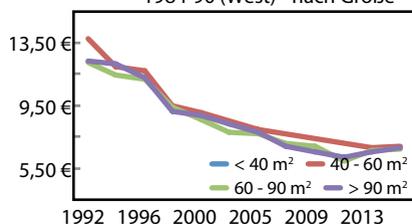
Mietspiegel 2015



Inflationsbereinigte Nettokaltmiete
1984-90 (West) - nach Lage



1984-90 (West) - nach Größe



ermittelten prozentualen Änderungen auf diesen Stichtag beziehen.

Seit 1997 ist ein Preisanstieg besonders bei kleinen Wohnungen mit bis zu 40 m² Wfl. zu beobachten. Sie verteuerten sich um fast 50 %, in guten Lagen sogar um

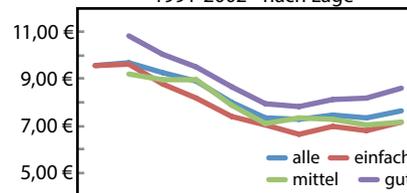
66 %, Wohnungen zwischen 40 m² und 60 m² immerhin noch um 29 %. Größere Wohnungen mit mehr als 60 m² wurden nur um durchschnittlich 16 bis 18 % teurer. Betrachtet man die Wohnlagen, so zeigt sich, dass vor allem Wohnungen in guten Lagen teurer wurden. Hier lag der Preisanstieg bei ca. 42 %, wobei hier zwischen 2009 und 2011 ein größerer Sprung zu verzeichnen ist. Wohnungen in einfachen und mittleren Lagen verteuerten sich nur um durchschnittlich 20 bis 24 %, stagnieren jedoch seit dem Jahr 2007 annähernd.

7. Neubauten ab 1991

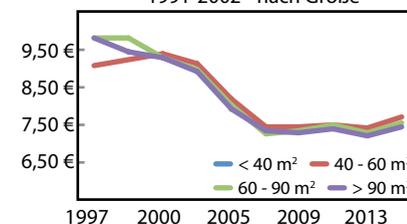
Für Wohnungen mit bis zu 40 m² Wfl. sind mangels ausreichender Fallzahlen keine Aussagen möglich. Da insbesondere in den Jahren 1997 und 1999 kaum Werte für diese Baualterklasse vorliegen, dient hier das Jahr 2000 als Referenz.

Auffällig ist hier, dass die durchschnittlichen Mietpreise für alle Wohnungsgrößen sehr eng beieinanderliegen. Für alle Wohnungsgrößen sind durchschnittliche Rückgänge

Inflationsbereinigte Nettokaltmiete
1991-2002 - nach Lage



1991-2002 - nach Größe



der Nettokaltmieten um 18 bis 20 % zu verzeichnen. Eine Differenzierung nach Wohnlagen liefert ein ähnliches Bild. Während in einfachen und mittleren Lagen ein Rückgang von 19 bis 20 % stattfand, lag er in guten Lagen allerdings bei (nur) 15 %.

berlinovo
Wohnen



HALT
NACHLÄSSIGKEIT

Als städtisches Immobilienunternehmen denken wir weiter und handeln nachhaltig. Wir sind für unsere Mieter da, halten unsere Wohnungen fit, schonen die Umwelt und tun zugleich alles, damit Wohnen in Berlin bezahlbar bleibt.

BERLINOVO WOHNEN. EINFACH FAIR.



www.berlinovo.de/wohnen



Qualifiziert oder nicht qualifiziert: Diese Frage hat hier keine Bedeutung

Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel 2015

Ob der Berliner Mietspiegel 2015 ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB – so sieht er sich selber – oder nur ein einfacher Mietspiegel nach § 558c BGB ist, ist für das Mieterhöhungsverfahren ohne Bedeutung. Auch mit einem einfachen Mietspiegel kann der Vermieter sein Mieterhöhungsverfahren wirksam begründen. Erst wenn – was die Ausnahme ist – der Mieter nicht bereit ist, die verlangte neue Miete zu zahlen und der Vermieter sich entschließt, den Mieter auf Zustimmung zur erhöhten Miete zu verklagen, erlangt die Frage Bedeutung. Der nachstehende Beitrag ist als Gebrauchsanleitung für eine formwirksame Mieterhöhung mit Hilfe des Mietspiegels zu verstehen.

Von DIETER BLÜMMEL

Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung (Änderungskündigung) ist bei Wohnraum verboten. Damit, und das ist der Kern des Vergleichsmietensystems, kor-

respondiert der Anspruch eines jeden Vermieters auf die Miete, die andere Vermieter am Ort für vergleichbare Wohnungen von ihren Mietern ver- und erlangen.



Klaus Merten
Rechtsanwalt

**Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht**

Gegenfinanzierung der Mietpreisbremse:
Darlehenswiderruf wegen
unwirksamer Widerrufsbelehrung

Waidmannsluster Damm 96, 13469 Berlin, Telefon: 030 / 414 01 90, www.merten-berlin.de



ENGELHARDT IMMOBILIEN KG



Hauptstraße 66 • 12159 Berlin

Telefon (030) 88 72 33-0 • Fax (030) 88 72 33-33

info@engelhardt-kg.com • www.engelhardt-kg.com

Anwaltskanzlei Monika Schultze
Fachanwältin für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Dozentin für Miet- und WEG-Recht



Reginhardstraße 34
13409 Berlin (Reinickendorf)
ab 01.08.2013
Telefon (030) 884289-0
Telefax (030) 4926644
sec@anwaltskanzlei-schultze.de

U.C.E. Höckert GmbH



Ihr Partner für Schimmelpilzsanierungen

Fachbetrieb für die Sanierung von belasteten Innenräumen mit

- Schimmelpilzen
- Künstlichen Mineralfasern (KMF) [z.B. alter Dämmwolle],
- Holzschutzmitteln,
- Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) [z.B. teerhaltiger Kleber unter altem Parkett]

U.C.E. Höckert GmbH
Gehringstraße 56,
13088 Berlin

☎ 030 / 688 10 13 50
☎ 030 / 688 10 13 70
✉ schadstoffe@uceh.de
🌐 <http://www.uceh.de>

Die §§ 558 bis 558 e BGB gestalten dieses „Mieterhöhungsgrundrecht“ aus und bestimmen die formalisierten Schritte zum Ziel. Der Vermieter hat danach gegenüber dem Mieter einen Anspruch darauf, dass der Mieter einer Vertragsänderung in Bezug auf die Miethöhe zustimmt oder kündigt, sofern drei Grundvoraussetzungen gegeben sind:

1. Der Vermieter muss die sog. Wartefrist eingehalten haben,
2. der Vermieter muss die sog. Kappungsgrenze (nicht mehr als 20 % Mieterhöhung – in Berlin nicht mehr als 15 % – in drei Jahren) beachtet haben, und
3. der Vermieter darf höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete als neue Miete verlangen.

Sind diese drei Voraussetzungen erfüllt, muss der Mieter die höhere Miete akzeptieren oder kündigen.

Ist eine oder sind zwei oder gar alle drei Voraussetzungen nicht gegeben, stimmt der Mieter aber trotzdem – freiwillig oder konkludent (durch mindestens zweimalige Zahlung der erhöhten Miete) – zu, ist der Vertrag auch geändert und die höhere Miete vereinbart. Ein Mieterhöhungsschreiben ist als „Änderungsantrag“ anzusehen. Zahlt der Mieter auf ein solches Schreiben, ist eine Einigung über eine höhere Miete zustande gekommen, und Verletzungen der Kappungsgrenze oder der Wartefrist sind unbeachtlich.

Einhaltung der Wartefrist

§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB schreibt eine Frist von 15 Monaten zwischen Wirksamkeit der letzten und Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung fest. § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB schreibt eine Wartefrist von einem Jahr zwischen Wirksamkeit der letzten Mieterhöhung und Zugang des neuen Mieterhöhungsverlangens vor. Beide Bestimmungen sagen dasselbe aus: Macht der Vermieter ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung die nächste geltend, führt die dem Mieter zustehende Überlegungsfrist dazu, dass erst 15 Monate nach der letzten Mieterhöhung die nächste wirksam werden kann. Modernisierungsmieterhöhungen und Erhöhungen von Betriebskosten bleiben bei der Berechnung der Wartefrist ausnahmslos unberücksichtigt.

Einhaltung der Kappungsgrenze

Der Vermieter darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % – in Berlin um nicht mehr als 15 % – erhöhen (Kappungsgrenze). Ausgangsmiete für die Berechnung ist die drei Jahre vor dem Wirksamwerden der verlangten Mieterhöhung

Mietspiegel 2015



geltende Miete (genauer: niedrigste Miete im Dreijahreszeitraum). Miete ist dabei die vereinbarte Miete – Brutto- oder Nettomiete –, so dass aus dieser die Kappungsgrenze zu berechnen ist. Bei der Berechnung der Kappungsgrenze bleiben wie bei der Wartefrist Modernisierungszuschlag und Betriebskostenerhöhungen außen vor.

Die ortsübliche Miete

Will der Vermieter in einem bestehenden Mietverhältnis eine höhere Miete fordern, verlangt § 558a BGB von ihm, dass er seine Forderung begründet, indem er darlegt, dass er nicht mehr fordert als die ortsübliche Miete. Bei dieser „Begründung“ handelt es sich lediglich um einen formalen Akt, der den Vermieter dazu zwingen soll, eine Mieterhöhung nicht einfach „ins Blaue hinein“ auszusprechen. Er soll sich zumindest eine kleine Gewissheit darüber verschaffen, dass er mit seiner Mietforderung nicht überzieht.

Für diese formale Begründung gibt § 558a Abs. 2 BGB dem Vermieter eine Reihe von Möglichkeiten an die Hand:

Er kann zur Begründung auf einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel verweisen, mindestens drei Vergleichswohnungen (auch aus dem eigenen Bestand) benennen, ein Sachverständigen Gutachten vorlegen oder eine Auskunft aus einer Mietdatenbank. Die letzte Variante ist nur theoretischer Natur, denn eine Mietdatenbank nach § 558e BGB gab es bisher nur für Hannover.

Neben diesen vier Begründungsvarianten sind weitere denkbar, die Aufzählung im Gesetz ist nicht abschließend. Beispielsweise ist es auch möglich, ein siegreiches Urteil gegen einen anderen Mieter im Haus als Begründung für Mieterhöhungen in weiteren Wohnungen des Gebäudes zu benutzen.

Die einfachste und preiswerteste Möglichkeit zur formalen Begründung einer Mieterhöhung stellt immer noch ein Mietspiegel dar. Seine Funktion als Begründungsmittel ist die zentrale Funktion dieses Instruments. Der Berliner Mietspiegel 2015 ist wie seine Vorgänger für fast alle Arten von Wohnungen nutzbar. Allerdings nennt er selbst eine Reihe von Wohnungsgruppen, für die er ausdrücklich nicht gilt:

1. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern
2. Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2014 bezugsfertig geworden sind
3. preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen
4. Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung
5. selbstgenutztes Wohneigentum.

Allerdings darf nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes der Mietspiegel zur Begründung einer Mieterhöhung für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern trotzdem benutzt werden, weil die Mieten in Ein- und Zweifamilienhäusern üblicherweise höher sind als im Geschosswohnungsbau.

Neben diesen ausdrücklich genannten fünf Wohnungsgruppen sind aber auch weitere Wohnungen als nicht mietspiegelrelevant eingestuft und von der Datenerhebung ausgeschlossen worden. Auch für diese Wohnungen – keineswegs für alle – kann der Mietspiegel nicht zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden.

Als nicht mietspiegelrelevant eingestuft (und deshalb auch nicht erfasst) wurden neben den fünf genannten Gruppen noch folgende weitere Gruppen:

1. Wohnungen, die untervermietet sind,
2. Wohnungen, die einem Freund, einem Angehörigen oder näheren Verwandten gehören, und für die deshalb eine

- Gefälligkeitsmiete gezahlt wird,
3. Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft sind,
4. Werks- oder Dienstwohnungen,
5. Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden,
6. Wohnungen, die möbliert oder teilmöbliert sind (Einbauküchen oder Einbaumöbel gelten insoweit aber nicht als Möblierung),
7. Wohnungen ohne eigenen Eingang vom Hausflur (Treppenhaus oder von außen),
8. Wohnungen ohne Küche (als Küche zählt allerdings bereits eine Kochnische oder Wohnküche),
9. Wohnungen mit geförderter Modernisierung und Mietpreisbindung.

Dass diese Wohnungen bei der Datenerhebung ausgesondert wurden, bedeutet aber keineswegs, dass diese Gruppen durch den Mietspiegel überhaupt nicht abgebildet werden, denn auch solche Wohnungen, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren nicht geändert wurde, werden von Gesetzes wegen von der Datenerhebung ausgeschlossen. Die Grenze für die Anwendbarkeit des Mietspiegels ist dort zu ziehen, wo auch bei möglicher Eliminierung von Sondereinflüssen aufgrund der Datenerhebung keine Abbildung im Mietspiegel mehr erfolgt.

- Teilgewerblich genutzte Wohnungen wurden zwar nicht erfasst, sind aber ansonsten nach Größe, Ausstattung, Lage und Alter absolut vergleichbare Wohnungen, so dass der Mietspiegel auch zur Ermittlung der ortsüblichen Miete für teilgewerbliche Wohnungen verwendet werden kann.
- Für untervermietete, voll- oder teilmöblierte oder für eine Gefälligkeitsmiete

Das Beste für Ihre Immobilie: Full-Service-Hausverwaltung



Testen Sie uns 1 Jahr lang zum Komplettpreis:

€ 260,- zzgl. MwSt. je Wohnung

Weitere Infos:

Frau Donner (030) 63 99 05-40

Jessica.Donner@wobege.de



www.wobege.de

 **WoBeGe**

Mietspiegel 2015



überlassene Wohnungen sowie für Werks- und Dienstwohnungen oder mit öffentlichen Mitteln modernisierte Wohnungen gilt dieselbe Überlegung. Aufgrund dieser Abgrenzung verbleiben aber mangels jedweder Abbildung im Mietspiegel mittelbar folgende Wohnungsgruppen, für welche der Mietspiegel keine Anwendung findet:

1. Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft sind,
2. Wohnungen ohne eigenen Eingang vom Hausflur (Treppenhaus oder von außen),
3. Wohnungen ohne Küche (als Küche zählt allerdings bereits eine Kochnische oder Wohnküche).

Ist der Berliner Mietspiegel 2015 im Grundsatz anwendbar, besteht der erste Schritt darin, das einschlägige Feld für jede betroffene Wohnung aus den insgesamt 96 Feldern des Tabellenmietspiegels zu ermitteln. Von den 96 Feldern sind insgesamt neun Felder unbesetzt (Leerfelder). Das bedeutet

nicht, dass es Wohnungen dieser Kategorie in Berlin nicht gibt. Ihre Zahl ist allerdings so gering, dass die Datenerhebung nicht einmal die Mindestzahl von zehn Wohnungen, die für eine Ausweisung in einem Feld erforderlich sind (zehn bis 14 Mietwerte für die sog. **-Felder), erbracht hat. Weist der Mietspiegel Leerfelder auf, scheidet er für diese Wohnungstypen als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung aus. Schlüsse auf die Höhe der ortsüblichen Miete von Leerfelder-Wohnungen durch Interpolation, Extrapolation oder Analogieschluss aus den besetzten Feldern um ein Leerfeld herum sind unzulässig.

Bei Leerfeldern muss der Vermieter, der auf die ortsübliche Miete erhöhen möchte, also grundsätzlich auf die anderen Begründungsmittel (in Berlin: Sachverständigengutachten oder Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen) zurückgreifen.

Die Grundsätze gelten auch, wenn der Mietspiegel für bestimmte Ausstattungskategorien überhaupt keine Aussagen trifft

– so etwa für Wohnungen mit Außen-WC. Er kann dann nicht zur Begründung einer Mieterhöhung für Wohnungen mit Außen-WC herangezogen werden.

Die besetzten Felder des Mietspiegels sind allesamt geeignet, eine Mieterhöhung für vergleichbare Wohnungen zu begründen; das gilt auch für die sog. Sternchenfelder.

Ermittlung des Baualters

Der Mietspiegel 2015 weist acht Baualterskategorien aus – genauer: sieben, allerdings wird die Baualterskategorie 1973-1990 für die westlichen und die östlichen Bezirke der Stadt noch getrennt ausgewiesen.

Die exakte Ermittlung des Baualters einer Wohnung bereitet in der Praxis Schwierigkeiten. Zwar geht das Baualter in der Regel aus den Bauakten hervor, aber vielfach entsteht Unsicherheit, wenn Kriegsschäden unterschiedlicher Art vorgelegen haben und durch unterschiedlich intensive Baumaßnahmen beseitigt oder nachträglich Dachgeschosse ausgebaut wurden.

Maßgebend ist das Baualter/die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Dies gilt auch bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 16 Abs. 1 des Wohnraumförderungsgesetzes Wohnraum geschaffen oder geändert wurde. Auch für später errichtete Wohnungen in bestehenden Gebäuden (z. B. bei Dachgeschossausbau) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung (und nicht des Gebäudes) maßgebend. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in die ursprüngliche Baualtersklasse des Gebäudes eingeordnet.

Ermittlung der Ausstattung

Bei der Ausstattung gibt es im Tabellenmietspiegel nur noch eine Kategorie: mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC. Alle schlechteren Ausstattungen werden durch Abschläge auf die jeweilige Baualterskategorie bewertet.

Was im Einzelnen unter die Ausstattungsbegriffe Sammelheizung und Bad fällt, erläutert der Mietspiegel unter dem Gliederungspunkt 6.3 ausführlich und praxisnah. Voraussetzung für die unterstellte Ausstattung – beispielsweise Sammelheizung in Form einer Etagenheizung – ist, dass sie vom Vermieter geschaffen sein muss. Eine Wohnung gilt bei einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete deshalb als offenbeheizt, wenn der Mieter auf eigene Kosten eine Etagenheizung eingebaut hat und diese Heizung bei Abgabe der Mieterhöhungserklärung auch noch

Ihr Immobilienherz wird es Ihnen danken!

www.livinginberlin.de
Tel. 030 51487800
Hönowener Straße 72
12623 Berlin

LIVING IN BERLIN

IHR IMMOBILIEN-MAKLER IN UND UM BERLIN

ivd

RECHTSANWALT ULRICH HÖCKE

MEDIATOR

Schwerpunkte

- Mietrecht ·
- Grundstücksrecht · Verbraucherrecht ·

10409 Berlin, Grellstraße 1 B

Tel.: 030/53016816 Fax: 030/49913801

info@rechtsanwalthoecke.de

www.rechtsanwalthoecke.de

Mietspiegel 2015



vorhanden ist. Das gilt auch dann, wenn nach den Vereinbarungen zwischen den Mietvertragsparteien die Heizung nach einer festgelegten Zahl von Jahren in das Eigentum des Vermieters „übergehen soll“. Hat der Vermieter dem Mieter die von ihm aufgewendeten Kosten erstattet, und besteht eine vertragliche Regelung, dass dem Vermieter der wirtschaftliche Nutzen der Einrichtungen zustehen soll, kann die Einrichtung als vermierterseits gestellt angesehen werden.

Hat zunächst der Mieter die Wohnung mit einer Etagenheizung (Sammelheizung) ausgestattet und der Vermieter später eine Sammelheizungsanlage eingebaut, gilt die Wohnung als mit Sammelheizung ausgestattet.

Die Wohnungsgrößen-Kategorien

Der Berliner Mietspiegel 2015 unterteilt wie alle seine Vorgänger in vier Wohnflächen-Kategorien:

1. Wohnungen unter 40 m²,
2. Wohnungen zwischen 40 m² und unter 60 m²,
3. Wohnungen zwischen 60 m² und unter 90 m²,
4. Wohnungen ab 90 m² und größer.

Ermittelt werden muss die Fläche einer Wohnung entweder nach den früheren Vorschriften der II. BV (§§ 42 bis 44) oder nach den sie ersetzenden Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Beide Methoden sind zulässig. Bei der Datenermittlung wurde nicht nach der einen oder anderen Ermittlungsvorschrift differenziert. Bei der Mieterhöhungserklärung auf die ortsübliche Vergleichsmiete kommt es auf die tatsächliche Fläche an. Nicht maßgeblich ist die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche.

Falsche Wohnflächenangaben in Mietverträgen sind, besonders in Berlin, keine Seltenheit, wenn viele Jahre lang keine Wohnflächenermittlung durchgeführt wurde. Hierschlummern Risiken, aber auch Chancen, je nachdem, ob die tatsächliche Wohnfläche größer oder kleiner als die von Mietvertrag zu Mietvertrag mitgeschleppte falsche Wohnfläche ist. Häufig sind in Berlin die tatsächlichen Wohnflächen größer als die im Mietvertrag angegebenen. Die Ursache: In Berlin ist erst Ende 1987 die Mietpreisbindung aufgehoben worden, und bei einigen Mieterhöhungen während der Preisbindung kam es nicht auf die tatsächliche Wohnfläche an, sondern auf eine für diesen Zweck speziell zu ermittelnde „anrechenbare“ Wohnfläche, die kleiner war als die tatsächliche. Vielfach wurde in

der Folge in Mietverträgen diese – kleinere – anrechenbare Wohnfläche mitgeschleppt. Wer unsicher ist, sollte deshalb vor einer Mieterhöhung ein Aufmaß vornehmen lassen. Ob eine Veränderung der Wohnfläche Chance oder Risiko für den Vermieter darstellt, hängt allerdings von der ganz konkreten Einzelsituation ab, die wiederum von zwei Faktoren bestimmt wird: zum einen vom Ausmaß der Abweichung, zum anderen davon, ob man durch das Ausmaß der Abweichung in ein anderes Mietspiegelfeld gedrängt wird und dort höhere oder niedrigere Mieten vorfindet.

Stellt sich heraus, dass die tatsächliche Wohnfläche größer ist, kann der Mieterhöhungsspielraum größer werden, weil damit bisher faktisch eine niedrigere Miete je m² verlangt wurde.

Genauso gut gibt es Fälle, in denen eine tatsächlich größere Wohnfläche dazu führt, dass keine Mieterhöhung möglich ist, weil der Ansatz der tatsächlichen Wohnfläche dazu führt, dass die ortsübliche Miete schon überschritten ist.

Die Lageeinteilung

Auch der Mietspiegel 2015 kennt nur drei Lagekategorien: einfach, mittel und gut. Gegen diese Einteilung – die in ihren Anfängen beim ersten Berliner Mietspiegel 1987 übrigens auf ausführliche Erörterungen mit dem Berliner Gutachterausschuss für Grundstückswerte zurückgeht – waren in der letzten Zeit Einwendungen erhoben worden; unter anderem hatten Einwände zu den Lagekategorien in gerichtlichen Mietpreisverfahren dazu geführt, dass der Bundesgerichtshof die Prüfung veranlasst hat, ob Berliner Mietspiegel qualifizierte Mietspiegel seien. Die Frage soll hier nicht weiter vertieft, aber doch folgender Hinweis gegeben werden: Die Verfasser des Mietspiegels 2015 haben, wie eine vergleichende Lektüre mit dem Mietspiegel 2013 ergibt, die Erläuterungen zu den Lagekategorien und dem Verfahren von Ein- und Umstufungen sehr viel umfangreicher und genauer gefasst, um die Bedenken gegen die Berliner Lagekategorien auszuräumen. Wie immer ist dem Berliner Mietspiegel ein

Martin Struck
Rechtsanwalt

Rechtsanwälte Peter
Partnerschaftsgesellschaft



Erbrecht

Fachanwalt für Mietrecht und

Wohnungseigentumsrecht



Auguste-Viktoria-Allee 2

13403 Berlin

Telefon (030) 40 999 489-0

www.rechtsanwaelte-peter.de

seit über 38 Jahren
kompetente Verwaltung für



Mietshäuser • Gewerbeobjekte
• Wohneigentumsanlagen

GFG HAUSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH

Kaubstraße 7 A
10713 Berlin



Telefon:
030 - 873 04 58

www.gfg-hausverwaltung.de

info@gfg-hausverwaltung.de



Straßenverzeichnis beigefügt, durch das sich hausnummerngenau die Mietspiegel-lage eines jeden Grundstücks ablesen lässt. Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bietet auf ihrer Homepage eine entsprechende kostenlose Suche.

Die maßgebliche Mietstruktur

Ist das für die Wohnung einschlägige Mietspiegelfeld ermittelt worden, stellt sich die weitere Frage, ob die im Mietspiegel verwendete Mietstruktur mit der Mietstruktur der konkreten Wohnung, für welche man die Miete erhöhen will, übereinstimmt.

Es ist grundsätzlich Sache der Mietvertragsparteien, welche Mietstruktur sie ihren Vereinbarungen zugrunde legen. Der Gesetzgeber schreibt insoweit nichts vor. Möglich sind also folgende Mietstrukturen:

1. Nettokaltmiete zzgl. Vorauszahlungen für kalte und warme Betriebskosten, über die jährlich abzurechnen ist.
2. Nettokaltmiete zzgl. Betriebskostenpauschale, wobei beide Vertragspartner das Recht auf Anpassung der Betriebskostenpauschale haben.

3. Bruttokaltmiete, wobei der Vermieter nur dann einen Anspruch auf Erhöhung der Betriebskosten hat, wenn der Vertrag vor dem 1. September 2001 (Inkrafttreten der Mietrechtsreform) abgeschlossen wurde und der Vertrag selbst eine wirksame Regelung über die Betriebskostenanpassung enthält.
4. Teilklausivmiete ggf. in Kombination mit Vorauszahlungen für kalte und warme Betriebskosten.
5. Bruttowarmmiete, die nur in vom Vermieter selbst mitgenutztem Zweifamilienhaus zulässig ist.

In der Berliner Praxis sind fast ausschließlich die unter 1 bis 3 genannten Mietstrukturen anzutreffen.

Der Berliner Mietspiegel 2015 weist Nettokaltmieten aus. Problemlos ist die Anwendung des Berliner Mietspiegels als Begründungsmittel nur, wenn die vereinbarte Miete dieselbe Struktur aufweist wie die Nettomiete des Berliner Mietspiegels, also alle (kalten) Betriebskosten im Mietvertrag gesondert ausgewiesen sind, der Mieter also hierfür einen Vorschuss zahlt, über den jährlich abzurechnen ist, und der auch keine weiteren Zuschläge (Untermiete, Gewerbe- und/oder Gartennutzung, Garage etc.) enthält. In allen anderen Fällen muss umgerechnet werden, um Vergleichbarkeit mit dem Nettomietenspiegel herzustellen. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf Zustimmung des Mieters zu einer Änderung der Mietzinsstruktur. Es gibt zahlreiche Entscheidungen, wonach ein Mieterhöhungsverlangen auf die ortsübliche Miete deshalb als unzulässig angesehen wurde, weil es mit einer Bitte des Vermieters verbunden war, statt der Bruttomiete eine Nettomiete zu vereinbaren. Zulässig ist das nur, wenn das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB und die Bitte um Änderung der Mietzinsstruktur deutlich voneinander abgegrenzt sind. Es gibt einige Entscheidungen des Landgerichts Berlin (GE 1996, 1489; MM 1996, 243), wonach die bloße Zahlung durch den Mieter als stillschweigende Zustimmung zur Änderung der Mietzinsstruktur angesehen wurde.

Vor allem in Berliner Altbauten findet man noch häufig Bruttomietvereinbarungen, weil während der Altbaumietpreisbindung (bis zum 31. Dezember 1987) Nettomieten verboten waren.

Um eine Umrechnung von Brutto- auf Nettomiete vornehmen zu können, ist es zunächst notwendig, die Struktur der im Mietspiegel ausgewiesenen Miete zu kennen. Der Berliner Mietspiegel weist Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche

aus ohne Kosten/Zuschläge für

1. Sammelheizung und Warmwasser,
2. kalte Betriebskosten,
3. Möbliering,
4. Untermiete,
5. Gewerbenutzung,
6. Gartennutzung,
7. vom Vermieter getragene Schönheitsreparaturen.

Der Vermieter muss, wenn er den Mietspiegel als Begründungsmittel benutzt, bei der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vergleichbare Mietstrukturen schaffen. Rechnerisch bieten sich dazu zwei Methoden an, die zum selben Ergebnis führen:

1. Der Vermieter kann die in der eigenen Mietvereinbarung, aber nicht in den Mietspiegelwerten enthaltenen Bestandteile aus der eigenen Mietvereinbarung eliminieren (Ermittlung der fiktiven Nettomiete), oder
2. er kann die in der eigenen Mietvereinbarung, aber nicht in den Mietspiegelwerten enthaltenen Bestandteile zum Mietspiegelwert addieren (Ermittlung der fiktiven Bruttomiete).

Beispiel:

Es soll sich um eine 91 m² große Wohnung in mittlerer Lage, Baualterklasse 1919-1948, mit SH, Bad und IWC handeln. Einschlägig wäre das Mietspiegelfeld K 2 mit einer Spanne von 4,91 € bis 6,30 €. Mit dem Mietspiegel kann damit für diese Wohnung eine Mieterhöhung bis zu $(6,30 \text{ €} \times 91 \text{ m}^2) = 573,30 \text{ €}$ nettokalt begründet werden.

Wir gehen davon aus, dass bisher eine Miete von 700 € bruttokalt vereinbart war, in der

- ein Untermietzuschlag von 10 €,
- ein Gewerbezuschlag von 140 €
- Betriebskosten in Höhe von 150 € enthalten sind.

Vermieter V. möchte die Bruttokaltmiete von bisher 700 € um 105 € (= 15 %) auf 805 € erhöhen. Um zu prüfen, ob die verlangte neue Bruttomiete die ortsübliche Miete nicht überschreitet, kann er wie folgt rechnen:

1. Ermittlung der fiktiven Nettomiete:
 - 805 € (neue **Bruttomiete**)
 - ./.. 10 € (Untermietzuschlag)
 - ./.. 140 € (Gewerbezuschlag)
 - ./.. 150 € (Betriebskosten)
 - 505 € (fiktive **Nettomiete**)

Die ortsübliche Nettomiete (573,30 €) wird also nicht überschritten.

2. Ermittlung der fiktiven Bruttomiete:
 - 573,30 € (ortsübliche **Nettomiete**)
 - + 10,00 € (Untermietzuschlag)
 - + 140,00 € (Gewerbezuschlag)

Unsere Kompetenz ist Ihr Kapital!



Ann-Kathrin Wildanger & Manuela Trost

Ein starkes Team für den Verkauf Ihrer Immobilien in Berlin und Umland.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

030 - 880 40 10
www.wildanger.de

Ebereschentallee 4 · 14050 Berlin



Mietspiegel 2015



+ 150,00 € (Betriebskosten)
873,30 € (fiktive ortsübliche
Bruttomiete)

Die verlangte Bruttomiete von 840 € überschreitet die ortsübliche Bruttomiete von 873,30 € nicht.

Eine Erhöhung nach § 558 BGB auf die ortsübliche Miete kann jeweils nur auf der Basis der vereinbarten Mietstruktur erfolgen; ist eine Nettomiete vereinbart, wird nur die Nettomiete erhöht; ist eine Bruttomiete vereinbart, wird die Bruttomiete erhöht, und damit nehmen im selben Verhältnis auch die darin enthaltenen Betriebskosten, Untermiet- und Gewerbezuschläge faktisch an der Mieterhöhung teil (vgl. Kinne/Schach/Bieber, aaO., § 558 BGB Rdn. 34).

Um aus der Bruttomiete die Betriebskosten herauszurechnen, muss man sie kennen. Die dem Mietspiegel beigefügten Werte der durchschnittlichen Betriebskosten sind nach der Rechtsprechung des BGH nicht zugrunde zu legen. Vielmehr müssen die konkreten auf die Wohnung „zuletzt“ entfallenden Betriebskosten ermittelt werden, um so eine Vergleichbarkeit der Bruttomiete mit den im Mietspiegel ausgewiesenen Nettowerten zu erzielen. Dies bedeutet, dass der Vermieter gehalten ist, seine tatsächlichen Betriebskosten zu bestimmen. Obsich der Vermieter auf die Durchschnittswerte der letzten erstellten Betriebskostenabrechnung berufen darf, oder ob er eine auf den Monat des Erhöhungsverlangens entfallende Übersicht der Betriebskosten erstellen muss, ist offen. Bisher hat sich hierzu nur das Kammergericht (GE 2005, 180) dahin gehend geäußert, dass es von den „zum Zeitpunkt der Abgabe des Mieterhöhungsverlangens“ geltenden Betriebskosten ausgeht.

Mieterhöhung einfach machen

Für den praktischen Gebrauch des Berliner Mietspiegels als Begründungsmittel ist von großer Bedeutung, dass es sich um einen Spannen-Mietspiegel mit ausgewiesenen Unterwerten und Oberwerten handelt, weil der Gesetzgeber Spannen-Mietspiegel privilegiert.

§ 558 a BGB fordert vom Vermieter, dass er sein Mieterhöhungsverlangen begründet.

Benutzt er als Begründung einen Mietspiegel – gleichgültig, ob einen einfachen oder qualifizierten –, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte neue Miete innerhalb der Spanne (zwischen Unterwert bis einschließlich Oberwert) liegt (§ 558 a Abs. 4 BGB). Eine weitere Begründung ist nicht erforderlich! Das ist eine ungeheure Arbeitserleichterung.

Der Vermieter ist auch nicht gehalten, die Orientierungshilfe zu benutzen, die dem Mietspiegel (allerdings nicht als dessen qualifizierter Bestandteil) beigefügt ist. Die Orientierungshilfe kommt überhaupt erst zum Zug, wenn der Mieter nicht zustimmt und auf Zustimmung verklagt werden muss. Da der Mieter aber in der weit überwiegen- den Zahl der Fälle zustimmt,

1. stellt es unnützen Arbeitsaufwand dar, für alle Mieter einer Wirtschaftseinheit die z. T. ziemlich aufwendigen Feststellungen nach der Orientierungshilfe zu treffen und anschließend noch die Berechnungen durchzuführen,
2. begibt sich der Vermieter der Chance, eine höhere Miete zu realisieren, denn ein nach der Orientierungshilfe ermittelter Mietwert kann nach der Systematik der Orientierungshilfe grundsätzlich maximal am Oberwert liegen, im Regelfall liegt er aber darunter. Ohne Anwendung der Orientierungshilfe kann der Vermieter aber – wenn die Kappungsgrenze eingehalten ist – immer den Oberwert verlangen.

Bestimmte strategische Überlegungen können den im Grundsatz bei der Mieterhöhungserklärung gebotenen Verzicht auf die Anwendung der Orientierungshilfe allerdings überlagern. Wenn man beispielsweise seine Wohnungen bereits komplett nach der – im Übrigen auch beim Berliner Mietspiegel 2015 im Wesentlichen, wenn auch nicht komplett gleichgebliebenen – Orientierungshilfe „kartographiert“ hat, spricht wenig dagegen, diese Daten bereits im Frühstadium – bei der Mieterhöhungserklärung – zu benutzen; in der Regel wird das die Akzeptanz für die Mieterhöhung erhöhen und besonders bei schwierigen Mietern empfehlenswert sein. Zwingend ist die Anwendung der Orientierungshilfe

bereits bei der Mieterhöhung allerdings nicht, weil es für die formale Begründung einer Mieterhöhung ausreicht, wenn die verlangte Miete innerhalb des einschlägigen Mietspiegelfeldes liegt.

Die Rolle der Sondermerkmale

Der Berliner Mietspiegel 2015 geriert sich als qualifizierter Mietspiegel. Dem soll hier nicht weiter nachgegangen werden, weil die Frage qualifizierter oder einfacher Mietspiegel bei der Mieterhöhung an sich noch keine Rolle spielt, sondern erst bei den vergleichsweise seltenen Zustimmungsprozessen. Wichtig ist nur, dass der Mietspiegel selbst Teile seiner selbst als „qualifiziert“ benennt (dazu gehört die Mietspiegeltabelle), andere Teile (dazu gehört die Orientierungshilfe) ausnimmt. Zu den Bestandteilen des qualifizierten Mietspiegels gehören die Sondermerkmale. Die können bei der Mieterhöhung eine Rolle spielen, weil sie die einzige Möglichkeit darstellen, mit dem Mietspiegel eine Mieterhöhung über dessen eigene Oberwerte zu begründen.

Bei der Erhebung der Daten zu den Berliner Mietspiegeln werden seit einer Reihe von Jahren über die im Mietspiegel-Raster genannten Merkmale (Alter, Größe, Ausstattung, Lage) hinaus weitere Merkmale abgefragt, und es wird geprüft, inwieweit ihr Vorhandensein die Mieten nach oben oder unten beeinflussen. Fast alle diese Merkmale finden sich in der Orientierungshilfe wieder. Von den rund drei Dutzend dieser zusätzlich abgefragten Merkmale schaffen aber immer nur ganz wenige den Nachweis, dass sie Einfluss auf die ortsübliche Miete haben. Die es schaffen, werden als „Sondermerkmale“ in den Mietspiegel (als qualifizierter Bestandteil) aufgenommen. Prinzip also: Die guten (mit nachgewiesener Auswirkung) ins „Töpfchen“ (Sondermerkmale), die schlechten (mit nicht nachzuweisender Auswirkung auf die Miethöhe) ins „Kröpfchen“ (Orientierungshilfe). Seit dem Mietspiegel 2013 werden Sondermerkmale nicht mehr über alle Mietspiegelfelder, sondern baualtersspezifisch ausgewiesen. Beim Mietspiegel 2015 hat es dabei eine Reihe von durchaus bemerkens-



Dipl.-Geol.-Björn Jansen

Gutachten und Vergleichsobjekte für Ein- und Zweifamilienhäuser und
Leerfelder des Mietspiegels, Heraufstufungen von Wohnanlagen nach dem
Mietspiegel, Gutachten für Gewerbeobjekte, Flächenermittlungen

Monopolstraße 45

12109 Berlin

Tel.: (030) 66 63 80 09

www.berlinermietdatenbank.de

b.jansen@berlin.de





werten Änderungen gegeben, von denen insbesondere die Kategorie der Altbauten bis 1918 profitiert hat. In dieser Baualtersklasse haben sich nicht nur die Werte für die Sondermerkmale deutlich erhöht – zum Teil mehr als verdoppelt –, sondern es sind auch zwei Sondermerkmale hinzugekommen: Isolierglasfenster (ab 1987)/Schallschutzfenster (+ 0,28 Cent) und Aufzug (+ 0,64 Cent).

In der Baualtersklasse bis 1918 summieren sich die Sondermerkmale zu einem Zuschlag von insgesamt 3,83 €. Das heißt: **In jedem Mietspiegelfeld dieser Baualtersklasse, bei dem die Differenz zwischen Mittelwert und Oberwert geringer als 3,83 € ist – und das ist bei allen Feldern der Fall –, kann mit dem Mietspiegel eine über den Oberwert hinausgehende Mieterhöhung begründet werden**, sofern alle Sondermerkmale vorhanden sind.

Bei der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2015 – der ja nur eine Fortschreibung des Mietspiegels 2013 ist –, sind nur marginale Änderungen eingetreten,

die im Wesentlichen damit zu tun haben, dass aus Merkmalen der Orientierungshilfe in bestimmten Baualtersgruppen Sondermerkmale geworden sind, so dass sie in der Orientierungshilfe nur dann berücksichtigt werden, wenn sie keine Sondermerkmale sind (Beispiel: Aufzug).

Die formalen Schritte: Wer darf die Mieterhöhung erklären?

Das Mieterhöhungsverlangen muss durch den Vermieter abgegeben werden. Vermieter ist, wer als solcher im Mietvertrag steht und ihn unterzeichnet hat. Sind Vermieter mehrere Personen (Grundstücks- und Erbengemeinschaften, Eheleute), müssen alle die Mieterhöhungserklärung abgeben. Bei der Abgabe der Erklärung kann sich der Vermieter vertreten lassen. Eine solche Vertretung erfolgt zumeist durch eine Hausverwaltung. Sofern der Vermieter die Mieterhöhungserklärung nicht selbst abgibt, sondern ein Dritter (die Hausverwaltung, ein Rechtsanwalt oder ein sonstiger Vertreter), muss diese Vertretung offengelegt

werden. Dies geschieht durch eine Vollmacht, die der Mieterhöhung grundsätzlich im Original beigelegt werden muss. Liegt die Originalvollmacht nicht bei, und weist der Mieter die Erhöhungserklärung aus diesem Grund unverzüglich (Faustregel: maximal 14 Tage) zurück, ist die Erhöhung unwirksam. Dann ist eine erneute Mieterhöhungserklärung erforderlich, und die Fristen laufen erneut.

Aber: Der Mieter muss sich die Kenntnis der Bevollmächtigung zurechnen lassen, wenn er aus vorangegangenen Handlungen weiß, dass der Bevollmächtigte – etwa eine Hausverwaltung – den Vermieter vertritt. Eine Zurückweisung einer Mieterhöhung wegen fehlender Vollmacht wäre in solchen Fällen – das wird der Normalfall sein – treuwidrig. Grundsätzlich gilt die Empfehlung, im Zweifel der Mieterhöhungserklärung eine Originalvollmacht beigelegen. Sofern die übliche Hausverwaltungsvollmacht beigelegt wird, ist genau darauf zu achten, ob diese die Abgabe von Mieterhöhungserklärungen ausdrücklich umfasst.

Hat den Mietvertrag ein Dritter als Vertreter des Vermieters abgeschlossen, so dürfte die Beifügung einer Originalvollmacht entbehrlich sein, wenn dieser Dritte – wiederum als Vertreter – die Mieterhöhungserklärung abgibt. Ist inzwischen eine andere Hausverwaltung bevollmächtigt, bedarf es wiederum der Vorlage einer Originalvollmacht.

Liegt eine Unterbevollmächtigung vor (bevollmächtigte Hausverwaltung beauftragt einen Anwalt mit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung), ist eine Kette von Originalvollmachten vorzulegen, die bis zum Vermieter reicht.

Ein in verdeckter Vertretung abgegebenes Mieterhöhungsverlangen (wenn ihm nicht zu entnehmen ist, in wessen Namen gehandelt wird) ist unwirksam.

Auch wenn sich der Vermieter bei der Mieterhöhung eines Bevollmächtigten bedient, muss der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen *als Absender der Erklärung* genannt sein, und es muss darauf hingewiesen werden (ggf. unter Beifügung der Originalvollmacht), dass der Dritte (Hausverwaltung, Anwalt) die Erklärung als Vertreter für den Vermieter abgibt.

Die Vertretung bei der Mieterhöhungserklärung war so lange von größerer Praxisrelevanz, wie die Mieterhöhungserklärung in Schriftform (eigenhändiger Unterschrift) abzugeben war. Inzwischen genügt die Textform, bei der es keiner eigenhändigen Unterschrift mehr bedarf.

Nutzt man die Textform, kann man auf

Katja Krüger // Rechtsanwältin



Mietrecht
Wohnungseigentumsrecht
Immobilienrecht
Zwangsvorsetzungsrecht

krueger@anwaeltin-krueger.de



www.anwaeltin-krueger.de



Architektur- & Sachverständigenbüro

Dipl.-Ing. Hubertus Düber Architekt BDB

- Bau- und Feuchteschäden
- Schimmel
- Altbauanierung
- Bauabnahmen
- Beweissicherung
- Privat- und Gerichtsgutachten
- Baubegleitende Qualitätskontrolle
- Beratung beim Immobilienerwerb



Hackerstraße 30, 12161 Berlin (Friedenau)
www.dueber-architekt.de

Tel. 030 – 921 20 275
info@dueber-architekt.de



Bevollmächtigte verzichten und den Hausverwalter bei Mieterhöhungserklärungen z. B. nur noch als Ausführungsgehilfen einsetzen. Das heißt: Es taucht nur der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung als Absender auf, und die Erklärung wird maschinenschriftlich oder durch Stempel mit dem Namen des Vermieters abgeschlossen. Der Hausverwalter handelt nur noch im Auftrag, aber nicht in Stellvertretung des Vermieters.

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR, BGB-Gesellschaft) als Vermieter besitzt als (Außen-)Gesellschaft Rechtsfähigkeit. Mieterhöhungen sind von der (Vermieter-) GbR und nicht mehr von den einzelnen Gesellschaftern durchzusetzen. Einer der Gesellschafter darf als Vertreter der Gesellschaft allein unterzeichnen, sofern die Vertretung offenkundig ist. Der Offenkundigkeitsnachweis kann dadurch geführt werden, dass der Gesellschaftervertrag vorgelegt wird, aus dem ersichtlich ist, wer zur Führung der Geschäfte von den übrigen Gesellschaftern legitimiert wurde. Der Einfachheit halber kann auch lediglich eine Vollmacht der übrigen Gesellschafter beigefügt werden, hier sind die gleichen Regeln zu beachten wie bei der Stellvertretung.

Ist Vermieter eine juristische Person oder Handelsgesellschaft, wird der Textform wie der Schriftform nur dann genügt, wenn der Name der natürlichen Person, welche die Verantwortung für die Erklärung übernimmt, erkennbar ist. Unterschreibt diese Person handschriftlich, muss auch die Unterschrift lesbar sein. Ist dies nicht der Fall, muss zur Wirksamkeit der Name anderweitig dem Dokument zu entnehmen sein. Bei einer GmbH & Co. KG z. B. muss der Geschäftsführer der Komplementär-GmbH genannt werden.

Weiterhin ist neben dem Namen der vertretungsberechtigten Person auch sein Vertretungsverhältnis zum Vermieter bzw. Rechtsträger offenzulegen. Wer mit ppa., i. V. oder i. A. unterschreibt, muss die Vertretungsbefugnis ggf. beweisen. Das gilt für Angestellte eines Wohnungsunternehmens genauso wie für die einer Hausverwaltung. In der Mieterhöhungserklärung einer Aktiengesellschaft bedarf es der Angabe der Person, die die entsprechende Erklärung im Namen der Aktiengesellschaft abgibt; es reicht nicht aus, wenn sich aus dem Briefkopf die Vertretungsverhältnisse der Aktiengesellschaft gem. § 80 AktG entnehmen lassen, es muss erkennbar sein, wer die Verantwortung für die Erklärung übernommen hat. Es ist ferner grundsätzlich anzugeben, in welcher Eigenschaft der

Vertreter handelt, ob als Geschäftsführer, Prokurist oder Vorstand der juristischen Person.

Wird ein Grundstück veräußert, kann fraglich sein, wer und ggf. in wessen Namen eine Mieterhöhungserklärung abgegeben kann. Waren, was der Regelfall ist, vor der Veräußerung Eigentümer und Vermieter in einer Person vereinigt, wird Vermieter derjenige, der durch Rechtserwerb Eigentümer geworden ist. Der Rechtserwerb kann durch Kauf, Schenkung, Erbschaft, Erwerb in der Zwangsversteigerung oder Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz erfolgen. Entscheidend für den Übergang der Vermieterstellung bei Verkauf und Schenkung ist die Vollendung der dinglichen Rechtsänderung, also die *Eintragung des Erwerbers im Grundbuch*. Keine Rolle für das Mieterhöhungsverlangen spielt der zwischen Erwerber und Veräußerer vereinbarte Zeitpunkt des Nutzen- und Lastenübergangs. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist lediglich eine schuldrechtliche Regelung ausschließlich zwischen Veräußerer und

Erwerber und entfaltet gegenüber dem Mieter keinerlei Wirkung. Gesetzlich tritt der Eigentumserwerb/die Änderung der Vermieterstellung bei Verkauf und Schenkung erst durch Grundbucheintragung ein. Der Käufer übernimmt die Rechte und Pflichten aus den bisherigen Miet- und Vertragsverhältnissen erst ab diesem Zeitpunkt.

Der Veräußerer bleibt Vermieter, solange der Erwerber nicht im Grundbuch eingetragen worden ist. Auch die Auflassungsvormerkung ist für den Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis nicht ausreichend. Der Erwerber kann grundsätzlich erst nach Eintragung in das Grundbuch eine Mieterhöhungserklärung abgeben. Eine davor abgegebene Erklärung wird auch durch die spätere Eintragung in das Grundbuch nicht geheilt.

Hat der Veräußerer vom Mieter Zustimmung zur Erhöhung auf die ortsübliche Miete verlangt, tritt der Erwerber in die sich hieraus ergebenden Rechte ein, gleichgültig, zu welchem Zeitpunkt die Mieterhöhung wirksam werden sollte. Ein



13507 Berlin (Tegel)
Alt-Tegel 1 + 3
Telefon (030) 433 10 11
(030) 433 10 12
Telefax (030) 43 60 40 38
sozietaet@kanzlei-meissner.de

FACHANWALT FÜR MIET- & WEG-RECHT

Richard Meissner · Rechtsanwalt

Mieterhöhungen | Eigenbedarfskündigungen | Betriebskostenrecht | Räumungsklagen und Forderungseinzug | Renditeplanungen | Modernisierungen

WEG-Recht:

Beschlussvorbereitung | Anfechtung | Forderungseinzug | Instandsetzung

Immobilie im Erbrecht:

Testamentsgestaltung und Nachfolgeplanung | Erbengemeinschaft und Auseinandersetzung

Wir verwalten mit Wissen und Engagement!
Wir identifizieren uns mit Ihrem Eigentum!
Wir betreuen Ihre Werte!



Kranich Hausverwaltung und Servicegesellschaft UG in Berlin und Brandenburg

Hausverwaltung – WEG
Grundstücksbewertung/-verwaltung
Mediation/Konfliktklärung

www.kranich-hausverwaltung.de
Mobil: 01 74 94 16 230

Am Dorfanger 5
14641 Nauen
Tel.: 033230 207480

Büro Berlin
Tel.: 030 4730 5826



vom veräußernden Vermieter abgegebenes Mieterhöhungsverlangen wirkt auch für den Erwerber, der den daraus resultierenden Zustimmungsanspruch allerdings erst ab Eintragung in das Grundbuch im eigenen Namen geltend machen kann. Ebenso kann der Erwerber erst ab Eintragung im Grundbuch die Ansprüche auf Zahlung der erhöhten Miete im eigenen Namen geltend machen, sofern der Mieter bereits vor der Eintragung des Erwerbers dem Mieterhöhungsverlangen des veräußernden Vermieters zugestimmt hat.

Der Erwerber kann allerdings auch schon vor seiner Eintragung in Vollmacht und im Namen des Veräußerers die Mieterhöhungserklärung abgeben.

Die Abtretung eines Mieterhöhungsrechts wird überwiegend für unzulässig erachtet. Eine unwirksame Abtretung kann aber u. U. in eine wirksame Ermächtigung umgedeutet werden. Eine Ermächtigung des Erwerbers durch den Veräußerer (§ 185 BGB), das Mieterhöhungsrecht im eigenen Namen bereits vor der Eintragung in das Grund-

buch auszuüben, wird vielfach bejaht; eine Originalermächtigung ist in diesem Fall wie bei der Stellvertretung beizufügen.

Möglich ist immer ein dreiseitiger Vertrag zwischen Veräußerer, Erwerber und Mieter, wonach der Erwerber anstelle des Veräußerers in den Mietvertrag eintritt.

Hat der Veräußerer Zustimmung zur Mieterhöhung verlangt und, mangels Zustimmung des Mieters, Zustimmungsklage erhoben, müssen bei zwischenzeitlicher Eintragung des Erwerbers im Grundbuch die Klageanträge entsprechend angepasst werden, und der Erwerber muss sein Einverständnis mit dem Klagebegehren und der Fortführung des Rechtsstreits erklären. Bei einem Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung wird der Ersteigerer gemäß § 90 ZVG bereits *mit dem Zuschlag* (und nicht erst mit der Grundbucheintragung) Eigentümer des Grundstückes und kann ab diesem Zeitpunkt sämtliche Vermieterrechte geltend machen, somit auch eine Mieterhöhungserklärung abgeben. Eine Zwangsverwaltung darf jedoch nicht be-

stehen oder muss bereits aufgehoben sein, da das Zustimmungsverlangen ansonsten unwirksam ist.

Mit dem Tode einer Person (Erbfall) geht deren Vermögen auf den/die Erben über, zu diesem Zeitpunkt tritt auch die dingliche Rechtsänderung am Grundstück und damit der Wechsel der Vermieterstellung ein. Einer Eintragung der Erben/des Erben im Grundbuch bedarf es nicht. Der Erbe tritt automatisch in die Rechtsposition des Erblassers ein. Der Erbe ist nicht verpflichtet, sein Erbrecht durch einen Erbschein nachzuweisen; er hat auch die Möglichkeit, den Nachweis seines Erbrechts in anderer Form zu erbringen. Ein eröffnetes öffentliches Testament stellt in der Regel einen ausreichenden Nachweis für sein Erbrecht dar. Erbengemeinschaften sind, anders als die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, nicht selbst rechtsfähig. Das bedeutet, dass Mieterhöhungserklärungen immer *von allen Mitgliedern einer Erbengemeinschaft* abgegeben werden müssen. Stellvertretung ist aber zulässig (insoweit gelten die vorstehenden Ausführungen zu Bevollmächtigung/Vertretung).

Satellit oder Kabel

Wir haben die Lösung für den richtigen Empfang, denn wir planen für die Zukunft.



KEDING
Antennen · Kabel · Satellit

Potsdamer Str. 195 · 10783 Berlin · ☎ 215 55 55 · www.keding.de · info@keding.de

Dr. Frank Reppenhausen
Rechtsanwalt

**Ihr Anwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
der sich für Ihre Probleme Zeit nimmt.**

Keithstraße 10, 10787 Berlin-Schöneberg
Telefon 030 – 880 30 30 | info@ra-reppenhausen.de
Telefax 030 – 882 38 21 | www.reppenhausen-partner.de

Die formalen Schritte: Wer muss die Mieterhöhungserklärung erhalten?

Aus der Mieterhöhungserklärung muss genau ersichtlich sein, wer Empfänger der Erklärung ist. Bei der Bezeichnung des/der Erklärungsempfänger(s) können verschiedene Probleme auftreten.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber zu erklären. Wer Mieter ist, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Mietvertrag. Unproblematisch sind (nur) die Fälle, in denen es lediglich einen Mietvertragspartner auf Seiten des Mieters gibt. Wer Vertragspartner eines schriftlichen Mietvertrages ist, ergibt sich aus dem Vertragskopf (Rubrum) in Verbindung mit den Unterschriften. Bei Abweichungen (Beispiel: beide Ehepartner sind im Rubrum aufgeführt, aber nur einer hat unterschrieben oder nur ein Ehepartner ist im Rubrum aufgeführt, aber beide haben unterschrieben) gilt, dass grundsätzlich nur der Vertragspartner geworden ist, der auch unterschrieben hat. Ohne besondere Zusätze kann auch nicht angenommen werden, dass der Ehemann als Vertreter seiner Ehefrau den Vertrag unterzeichnet. Ist ein Ehepartner im Vertragsrubrum nicht angegeben, unterzeichnet er aber den Vertrag als Mieter, ist er als Mietvertragspartei zu behandeln, und nicht etwa nur als Bürge (str.).

Ein Mieterhöhungsverlangen muss grund-

Mietspiegel 2015

sätzlich gegenüber sämtlichen Mietern, die den Mietvertrag abgeschlossen haben, erklärt werden, sonst ist es unwirksam. Das gilt auch, wenn einzelne Mieter ausgezogen sind, ohne dass das Mietverhältnis mit ihnen beendet wurde. Die Berufung eines Mieters darauf kann aber treuwidrig sein.

Bei vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossenen Mietverhältnissen in den neuen Bundesländern sind beide Ehegatten Mieter geworden, auch wenn der Mietvertrag nur mit einem Ehegatten abgeschlossen wurde (vgl. § 100 Abs. 3 Satz 1 ZGB). Zwar richten sich derartige Mietverhältnisse vom 3. Oktober 1990 an gemäß Art. 232 § 2 EGBGB nach den Vorschriften des BGB, damit entfällt jedoch nicht rückwirkend die Stellung als Mieter. Die Mieterhöhungserklärung ist deshalb in diesen Altfällen an beide Ehegatten als Mieter zu richten.

Enthält der Mietvertrag eine wirksame Bevollmächtigungsklausel, gilt eine an alle Mieter gerichtete, aber nur einem Mieter zugestellte Mieterhöhungserklärung als sämtlichen Mietern zugegangen.

Die formalen Schritte:

Textform statt Schriftform

Gemäß § 558 a BGB ist das Mieterhöhungsverlangen auf die ortsübliche Miete nach § 558 BGB dem Mieter in Textform (§ 126 b BGB) zu erklären und zu begründen. Die an die Textform gestellten Voraussetzungen sind nicht so streng wie die der Schriftform nach § 126 BGB. Alle Erklärungen, die der (strengeren) Schriftform genügen, erfüllen grundsätzlich auch die Voraussetzungen der Textform. Die Textform, durch das „Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechtes und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsverkehr“ (am 1. August 2001 in Kraft getreten) eingeführt, stellt eine Verfahrenserleichterung im modernen Rechtsverkehr dar und reicht in all den Fällen aus, in denen es auf die besondere Warnfunktion der Schriftform nicht ankommt.

Im Mietrecht ist Textform bei einer ganzen Reihe von Willenserklärungen zugelassen, u. a. auch bei der Erhöhung auf die ortsüblichen Vergleichsmiete. Aber Achtung: Bei Mietverträgen über mehr als ein Jahr bzw. einem entsprechenden Kündigungsausschluss ist Schriftform erforderlich (mehr dazu später).

Textform heißt, dass die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeigneten Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Na-

mensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden muss (§ 126 b BGB).

§ 126 b BGB erfasst zunächst die Abgabe der Erklärung mit dem traditionell beschriebenen *Papier* (Formular), das z. B. mittels Post oder Boten überbracht wird. Ist vom Gesetzgeber Textform vorgesehen, kann die Erklärung nach wie vor in der (strengeren) Schriftform abgegeben werden. Neu ist im Wesentlichen nur, dass die Urkunde auch anders als auf Papier abgegeben und übermittelt werden kann, wovon mietrechtlich allerdings im Hinblick auf die Beweisführung gewarnt werden muss.

Die Urkunde (Mieterhöhungserklärung) kann jetzt auch durch *Telefax* übermittelt werden, wobei hierunter zunächst das traditionelle Telefax fällt, in dem der ankommende Text sogleich ausgedruckt wird. Ein Fax kann nicht in Schriftform abgegeben werden, da es auf die eigenhändige Unterschrift ankommt und ein Fax nicht als Original, sondern als Kopie ankommt.

Nach § 126 b BGB kann die Erklärung auch auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben werden. Damit ist die Übermittlung per *Telex*, *Tele- oder Computerfax*, aber auch per *eMail* gemeint. Die Übermittlung des Dokuments kann also auch papierunabhängig erfolgen. Letztlich ist auch das traditionelle Fax keine papiergebundene Übermittlung, sondern es werden elektronische Signale übermittelt, die lediglich beim Empfänger ausgedruckt werden. Ob der Empfänger das Dokument ausdruckt, ist seine Sache, er kann es elektronisch speichern und jeweils wieder aufrufen. Der Empfänger muss nur die Möglichkeit zum Lesen und zur dauerhaften Wiedergabe haben, die sprachliche Übermittlung reicht nicht aus. Bei einer SMS fehlt es an dem Erfordernis der dauerhaften Wiedergabe, sie scheidet zur Erfüllung der Textform aus.

Der Absender muss erkennbar sein, d. h. die Person des Erklärenden muss genannt werden. Das war bisher schon so, und daran ändert sich auch nichts. Allerdings ist die eigenhändige Unterschrift am Ende des Dokuments nicht mehr notwendig, kann jedoch erfolgen. Wichtig ist nur, dass der *Abschluss der Erklärung erkennbar* gemacht wird. Dem Vermieter, der die Mieterhöhungserklärung abgibt, wird überlassen, wie er den Abschluss der Erklärung erkennbar macht. Das wird üblicherweise durch Namensnennung gemacht, einen Zusatz wie etwa „diese Erklärung ist nicht unterschrieben“ oder „Das Schreiben ist auch ohne Unterschrift wirksam“; man kann ein Namens-Faksimile benutzen, eine ein-



Bodenbeläge • Sonnenschutz

- Kokos-/Sisalläufer
- Teppichböden
- Linoleum, PVC
- Parkett, Laminat
- Malerarbeiten
- Sonnenschutz



Wir freuen uns auf Ihre Anfrage
... gut + günstig = Günther

H. G. Günther GmbH
Seesener Straße 10-13
10709 Berlin
Telefon 030.852 40 82/83
Telefax 030.852 81 21
E-Mail info@hgguenther.de

www.hgguenther.de

Mietspiegel 2015



gescannte Unterschrift oder den Abschluss auf andere Weise kennzeichnen (z. B. „Mit freundlichen Grüßen, Ihr Vermieter“). Es muss nur zum Ausdruck gebracht werden, dass die Erklärung abgeschlossen ist. Wird die Erklärung als elektronische Datei übermittelt, so muss sie zur Wahrung der Textform nicht elektronisch signiert werden.

Wer die elektronische Übersendung wählt (z. B. eMail), muss aber den Zugang sicherstellen, denn auch eine eMail in Textform ist nur wirksam, wenn sie dem Mieter zugeht. Der PC des Mieters ist aber nur dann eine Empfangsvorrichtung (§ 130 BGB) vergleichbar einem Briefkasten, wenn zwischen den Vertragsparteien der Austausch elektronischer Post entweder *ausdrücklich vereinbart* wurde oder sich das aus den Umständen ergibt (z. B. mehrmalige wechselseitige Korrespondenz auf diesem Wege in der Vergangenheit oder Nennung einer eMail-Adresse auf dem Briefbogen des Mieters).

Wegen der Beweisprobleme für den Zu-

gang ist vor der Abgabe von Mieterhöhungserklärungen per Fax oder eMail zu warnen, auch wenn jedenfalls beim Telefax der O. K.-Vermerk des Telefaxesendeprotokolls als Beweis des ersten Anscheins für den Zugang ausreicht.

Zu beachten ist bei der Mieterhöhungserklärung in Textform, dass der Mieterhöhungserklärung selbst auch Anlagen oder eine Vollmacht beigelegt werden können bzw. müssen. Anlagen, wie z. B. eine Kopie des Mietspiegels, das Sachverständigen-gutachten oder Ähnliches, bedürfen grundsätzlich keiner Unterschrift, jedenfalls nicht vom Erklärenden der Mieterhöhung, so dass die Beifügung von Anlagen keinerlei Probleme macht.

Problematisch werden kann jedoch die Beifügung einer Vollmacht, die ausschließlich im Original vorzulegen ist. Die Mieterhöhungserklärung selbst kann mithin zwar in Textform erfolgen; sofern der Vermieter sich allerdings vertreten lässt, genügt die Beifügung einer Vollmacht nur dann dem Wirksamkeitserfordernis, wenn die Vollmacht

im Original beigelegt ist. Ansonsten kann der Empfänger der Mieterhöhung, mithin der Mieter, die Erklärung und damit die gesamte Mieterhöhung gem. § 174 BGB zurückweisen. Die Mieterhöhungserklärung kann für diesen Fall zwar noch einmal abgegeben werden, hierbei sollten dann die Formvorschriften beachtet werden; unter Umständen geht jedoch dann weitere Zeit verloren, wenn die Erhöhungserklärung erst im Folgemonat abgegeben werden kann. In wenigen Fällen kann allerdings die Verwendung der Textform anstelle der Schriftform fatale Folgen haben: bei Zeitmietverträgen von mehr als einem Jahr, denn für sie gilt grundsätzlich das Schriftformerfordernis gem. § 550 BGB.

Liegen wirksame Zeitmietverträge vor oder ist die Kündigung für mehr als ein Jahr ausgeschlossen, ist die lediglich in Textform abgegebene Mieterhöhungserklärung zwar wirksam, die damit einhergehende Vertragsänderung (Mieterhöhung) ist aber nicht schriftlich vereinbart worden. Die Schriftform setzt gem. § 550 BGB i. V. m. § 126 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich voraus, dass die Parteien auf derselben Urkunde unterzeichnen (Grundsatz der Einheitlichkeit der Urkunde). Sämtliche Abreden der Parteien, die nach deren Willen neuer Vertragsinhalt werden, bedürfen der Schriftform, was bedeutet, dass beide Parteien auf der gleichen Urkunde unterzeichnen müssen. Wird deshalb in solchen Fällen eine Mieterhöhungserklärung in Textform abgegeben, und stimmt der Mieter zu, wird aus dem Zeitmietverhältnis ein solches auf unbestimmte Zeit, und auch der vereinbarte Kündigungsausschluss entfällt mit der Folge, dass das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann. In solchen Fällen sollte die Mieterhöhungserklärung deshalb in Schriftform abgegeben und der Mieter veranlasst werden, auf derselben Urkunde seine Zustimmung schriftlich zu erklären. Eine solche schriftliche Zustimmung kann der Vermieter verlangen (Beuermann, Miete und Mieterhöhung, S. 244). Die bloße mündliche Zustimmung oder die konkludente Zustimmung durch Zahlung der erhöhten Miete heilt das Schriftformerfordernis nicht. Nach einer Entscheidung des Landgerichts Berlin (GE 2005, 1431) ist ein Mieterhöhungsverlangen in Textform auch dann als ausreichend erachtet worden, wenn im Mietvertrag formularmäßig die Schriftform für Vertragsänderungen vereinbart ist. Das Gericht hatte eine formularmäßige Klausel im Mietvertrag zu überprüfen, nach welcher Änderungen und Ergänzungen

IHRE RECHTSANWALTSKANZLEI MITTEN IN BERLIN

JOHANNA NEUMANN

Fachanwältin für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

RECHTSANWÄLTE

G Ö T Z
& P A R T N E R

Rechtsanwälte | Götz & Partner
Fasanenstraße 29 | 10719 Berlin
Telefon: 030 33 00 22 66 00
Telefax: 030 33 00 22 66 99
Email: info@goetz-anwaelte.de



BKP - Bock · Klement & Partner

Brandschutz · Konzepte · Planungen

Prof. Dr.-Ing. Hans Michael Bock

Dipl.-Ing. Ernst Klement

Sachverständige „Baulicher Brandschutz für Bauprodukte“

Theodor Heuss-Platz 2 • 14052 Berlin
Telefon (030) 306 14 097 • Fax: (030) 306 14 096

Mail: bkp@brandschutz-planungen.de
Web: www.brandschutz-planungen.de



des Vertrages der Schriftform bedurften. Das Gericht erachtete diese Klausel für unwirksam, da es sich bei dem zwischen den dortigen Parteien abgeschlossenen Mietvertrag bereits nach seiner äußeren Form um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelte, da das Mietvertragsformular vom Vermieter vorgegeben und für eine Vielzahl von Mietverhältnissen genutzt wurde. Schriftformklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die für Vertragsänderungen konstitutiv die Einhaltung der Schriftform fordern, verstoßen allerdings gegen die Vorschrift des § 305 b BGB, so dass sie gemäß § 307 BGB unwirksam sind, so dass nach Ansicht des Landgerichts das Schriftformerfordernis jederzeit abbedungen werden konnte (LG Berlin, aaO.).

Inhalt der Mieterhöhungserklärung

Das Mieterhöhungsverfahren ist ein formalisiertes Verfahren, das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters muss bestimmte Inhalte unabdingbar aufweisen, auf andere kann dagegen verzichtet werden.

Unverzichtbar sind:

1. Name und Anschrift des/der Vermieter(s)
2. Name und Anschrift des/der Mieter(s)
3. Die korrekte *bisherige* Miete (Ausgangsmiete)
4. Eine unmissverständliche *Aufforderung an den Mieter, einer Mieterhöhung zuzustimmen*. Die gewünschte *Mieterhöhung ist als Betrag und/oder die neue verlangte Miete* ist zu nennen. Der Mieter muss ausdrücklich zur Abgabe einer Zustimmungserklärung aufgefordert werden (nicht ausreichend ist: „Ihre Miete beträgt ab ...“). Formulierungen, die den Anschein einer einseitigen Neu festsetzung der Miete erwecken („wird Ihre Miete neu festgesetzt/festgelegt/angepasst ...“), sind zu vermeiden. Zahlt der Mieter auf solche Mieterhöhungsschreiben die verlangte Miete, kommt keine konkludente Vertragsänderung zustande, weil der Mieter sie nicht als Vertragsangebot auffassen durfte, das er auch ablehnen kann.
5. Die *Wohnfläche* muss angegeben sein.
6. Das *Mieterhöhungsverlangen* muss *begründet* werden.

Für die Begründung mit dem Mietspiegel gilt im Detail Folgendes:

■ Der Mietspiegel braucht in Berlin nicht beigelegt zu werden, weil er allgemein zugänglich und kostenlos erhältlich ist; es ist aber ratsam, eine Kopie der Mietspiegeltabelle beizufügen oder Formulare zu

benutzen, welche die Mietspiegeltabelle enthalten.

■ Der Vermieter muss das zutreffende Rasterfeld benennen (LG Berlin, GE 2005, 1063). Die Angabe eines falschen Rasterfeldes führt nicht zur formellen Unwirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens (str.).

■ Der Vermieter muss alle Werte des zutreffenden Rasterfeldes nennen – also Oberwert, Mittelwert und Unterwert – oder die Mietspiegeltabelle in Kopie beifügen (LG Berlin, GE 2005, 1062). Am sichersten ist es, die Kopie der Mietspiegeltabelle beizufügen/ein entsprechend vorbereitetes Mieterhöhungsformular zu benutzen und das zutreffende *Mietspiegelfeld* zu markieren.

■ Überschreitet das Mieterhöhungsverlangen den Oberwert des Mietspiegels, müssen die Sondermerkmale genannt sein, die eine Überschreitung des Oberwertes rechtfertigen (erfolgt das nicht, wäre das Mieterhöhungsverlangen nur bis zur Obergrenze des Rasterfeldes formell wirksam).

■ Sofern Kürzungsbeträge (sog. Drittmittel wie Zinszuschüsse für Mod., Mieterdarlehen etc., vgl. § 559a BGB) zu berücksichtigen

sind, müssen die entsprechenden Angaben gemacht werden.

■ Stimmen die Mietstrukturen des Ausgangsmietzinses nicht mit denen des Mietspiegels überein (Bruttomiete/Nettomiete), muss im Mieterhöhungsverlangen dargelegt werden, wie umgerechnet wird.

Verzichtbare Inhalte des Mieterhöhungs-schreibens sind:

1. Angaben zur Einhaltung der Kappungsgrenze
2. Angaben zur Einhaltung der Jahres-sperrfrist/15-Monatsfrist
3. Angaben zum Zeitpunkt, ab dem die erhöhte Miete zu zahlen ist
4. Angaben zur Orientierungshilfe.

Dass derartige Angaben nicht erforderlich sind, bedeutet nicht, dass sie nicht sinnvoll sein können. Sollte es zu einer Klage kommen, müssen sie ohnehin nachgeholt werden, weil das zur Schlüssigkeit der Klage gehört.

Zugang sicherstellen!

Geht der Streit um eine Mieterhöhung

SCHULZ KLUGE PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Immobilien und Wirtschaft – haben Sie Optimierungsbedarf?

Clemens Adori <small>Fachanwalt für Urheber- und Medienrecht</small> Urheber- und MedienR / IT-Recht Gewerblicher Rechtsschutz / Markenrecht Steuerberatung	Tatjana Fitkau Medizinrecht Haftungsrecht / Arzthaftungsrecht Strafrecht	Alexander Kluge <small>Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht</small> Miet- und Wohnungseigentumsrecht Bau- und Architektenrecht Immobilienrecht
Dr. Manuela Sissy Kraus OWI- und Verkehrszivilrecht Strafrecht / Steuerrecht Familienrecht	Eckart Schulz <small>Fachanwalt für Arbeitsrecht, Wirtschaftsmediator</small> Arbeitsrecht Handel- und Gesellschaftsrecht Wirtschaftsmeditation	Martin Welzel Handels- und Gesellschaftsrecht Insolvenzrecht Steuerberatung

Friedrichstr. 61, 10117 **Tel.: 319 85 260** **Fax: 319 85 26 20**
mail@sk-partner.de www.sk-partner.de

ma rk

Bau- und Grundbesitzmanagement GmbH

- Grundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnungen
- Haus-, Grundstücks- und Wohnungseigentumsverwaltung
- Sanierung/Modernisierung
- Immobilienbewertung

Berliner Allee 36, 13088 Berlin 030 42 84 96 66 www.ma-rk.de info@ma-rk.de



vor Gericht (Zustimmungsklage), hängen Erfolg oder Misserfolg oft nicht von der „inneren Berechtigung“ der Mieterhöhung ab, sondern oft von Kleinigkeiten. Eine dieser „Kleinigkeiten“ ist die Zustellung des Mieterhöhungsschreibens.

Im Zivilrecht gilt, dass jeder, der einen Anspruch stellt, sämtliche Anspruchsgrundlagen beweisen muss. Der (fristgerechte) Zugang des Mieterhöhungsschreibens beim Mieter gehört dazu. Der Vermieter muss im Streitfall beweisen, dass das Schreiben dem Mieter zugegangen ist.

Den Zugangsbeweis zu vereiteln, ist einfach. Mieter (und ihre Anwälte) sind erfinderisch in solchen Dingen:

- Einfachste Variante: „Ich habe ein solches Schreiben nie erhalten.“
- Erfinderische Variante: „Ich habe einen leeren Briefumschlag erhalten.“
- Treuherzige Variante: „Mein Hausbriefkasten lässt sich nicht abschließen, der Brief ist nicht angekommen.“
- Solidarische Variante: „Ich habe die Mieterhöhung von Herrn Müller in der dritten Etage erhalten, Herr Müller hat möglicherweise meine erhalten.“

Wenn man sich an die folgenden Empfehlungen hält, wird es kaum Probleme geben. Das Mieterhöhungsverlangen ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die erst mit dem Zugang beim Mieter wirksam wird (§ 130 BGB). Der Empfänger braucht nur die abstrakte Möglichkeit zu haben, Kenntnis von der Erklärung zu nehmen.

Der Vermieter trägt die Beweislast dafür, dass die Erklärung dem Mieter zugegangen („in den Machtbereich des Mieters gelangt“) ist. Soweit es auch auf den Zeitpunkt der Zustellung ankommt, muss auch der Zeitpunkt des Zugehens bewiesen werden. In einem ggf. zu führenden Prozess ist dieser Nachweis unabdingbar. Eine 100 %ig sichere Möglichkeit, den Zugangsbeweis zu führen, gibt es leider nicht, nicht einmal durch die Zustellung über den Gerichtsvollzieher. Doch der Reihe nach.

Die Mieterhöhungserklärung muss dem Mieter an die Adresse zugestellt werden, an der er seinen Lebensmittelpunkt hat. Das wird in der Regel die Wohnung sein, für die eine Mieterhöhung verlangt wird. Ist der Mieter aber bereits ausgezogen und hat seinen Lebensmittelpunkt verlegt, obwohl das Mietverhältnis rechtlich noch nicht beendet ist, hat die Zustellung an die neue Adresse zu erfolgen.

Zu denken ist auch an Fälle, wo der Mieter für längere Zeit im Ausland weilt oder beispielsweise einsitzt.

Ist bei mehreren Mietern einer ausgezogen,

ist ein Blick in den Mietvertrag erforderlich. Viele Mietverträge enthalten Klauseln, wonach Mieter sich gegenseitig bevollmächtigen, Erklärungen des Vermieters entgegenzunehmen. Solche nur die Entgegennahme von Willenserklärungen regelnden Bevollmächtigungsklauseln sind wirksam, auch wenn sie nur formularmäßig getroffen worden sind. Auch wenn der Mietvertrag eine solche Empfangsvollmacht enthält, ist in diesen Fällen darauf zu achten, dass der ausgezogene Mieter die Vollmacht nicht widerrufen hat, wozu er berechtigt ist. Teilweise wird sogar angenommen, ein solcher Widerruf könne

Seit über 60 Jahren verwalten wir Miethäuser, Gewerbeobjekte und WEGs. Wir nutzen unsere Erfahrung, um zufriedene Eigentümer und gute Mieter zu bewahren!

Immobilien

WALTER LOLL oHG
über 60 Jahre

Hausverwaltungen

KNESEBECKSTRASSE 30 - 10623 BERLIN
TEL. 030-88 57 37-0 - FAX 88 57 37 99

 info@walter-loll.de - 
www.walter-loll.de

auch konkludent – durch den Auszug – erfolgen. Hat der ausgezogene Mieter die Bevollmächtigungsklausel widerrufen oder enthält der Mietvertrag ohnehin keine, ist das Mieterhöhungsschreiben an die neue Adresse des ausgezogenen Mieters zu richten.

Grundsätzlich sollten Mieterhöhungserklärungen an alle, auch an ausgezogene Mieter gerichtet sein. Zwar wird teilweise – allerdings nur von einer Mindermeinung – angenommen, bei Vorhandensein einer wirksamen Bevollmächtigungsklausel zur Entgegennahme von Willenserklärungen reiche es auch aus, wenn diese nur an einen von mehreren Mietern gerichtet sei, solange aus der Erklärung jedenfalls hervorgehe, dass die Mieterhöhung von allen Mietern verlangt werde. Die Mehrheitsmeinung ist anderer Auffassung. Deshalb der Rat, die Mieterhöhungserklärung grundsätzlich an alle Mieter zu richten.

Für die diversen Zustellungswege – Papierformen, elektronische Übermittlung – und ihre Beweiskraft gilt im einzelnen Folgendes:

1. Beweisbarer Inhalt: Generell gilt für

alle Zustellverfahren, dass nicht nur die *Zustellung* eines Schriftstückes an sich, sondern auch dessen *Inhalt* – die Mieterhöhungserklärung – bewiesen werden muss. Abgesehen von der Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher (GV), bei der dem GV eine zusätzliche Abschrift auszuhändigen ist, muss darauf geachtet werden, dass – bildhaft gesprochen – bewiesen werden kann, dass die Mieterhöhung an Mieter Müller auch in den Umschlag mit der Adresse des Mieters Müller gesteckt wird. Das erreicht man durch Beiziehung von belastbaren Zeugen und entsprechendes Abhaken auf der Mieterliste.

2. Normaler Brief: Nicht jedes Schreiben an Ihren Mieter ist so wichtig, dass Sie unbedingt dessen Zugang beim Empfänger – notfalls vor Gericht – nachweisen müssen. Geben Sie aber Erklärungen ab, die rechtliche Konsequenzen haben (z. B. Ankündigung einer Wohnungsmodernisierung, Mieterhöhung, Kündigung, u. U. auch Abmahnung), ist es schon wichtig, dass Sie den Empfang dieses Schreibens durch den Mieter nachweisen können. Denn können Sie dies nicht, und bestreitet der Mieter den Erhalt Ihres Schreibens, tritt die Rechtswirkung halt nicht ein: Die Wohnungsmodernisierung wurde eben nicht angekündigt (mit der Folge, dass der Mieter die Handwerker nicht in die Wohnung lassen muss), die Mieterhöhung wird nicht wirksam, Ihre Kündigung geht ins Leere usw. Bedenken Sie, nichts ist für Ihren Gegner leichter, als Sie mit der Bemerkung auflaufen zu lassen: „Den Brief habe ich nie erhalten.“ Bei wichtigen Briefen – und querulatorischen Mietern – müssen Sie sich also schon Gedanken darüber machen, wie Sie diese versenden.

MERKE: Eine Übersendung der Mieterhöhungserklärung lediglich auf dem normalen Postweg reicht für einen Zugangsbeweis nicht aus, denn eine normale Postsendung liefert nicht den Anscheinbeweis, dass sie den Empfänger auch erreicht hat.

3. Einwurf-Einschreibebrief: Eine relativ sichere Methode. Der Postbote wirft den Brief in den Briefkasten und dokumentiert das. Der Absender erhält – aber nur gegen Gebühr – einen Datenauszug. Der stellt – das ist der Nachteil – keine Urkunde dar, weshalb darin teilweise kein Zugangsbeweis gesehen wird. Andererseits wird ein einfaches Bestreiten des Mieters, der Brief sei nicht zugegangen, auch als unzulässig betrachtet und von einer Beweislastumkehr ausgegangen, wenn der Vermieter den Datenauszug vorlegt. Das Einwurfeinschreiben bietet also keine absolute Sicherheit,



den Zugangsbeweis führen zu können.

4. Einschreiben mit Rückschein: Im Gegensatz zur landläufigen Auffassung ein relativ unsicherer Weg. Bei diesem Einschreiben muss der Mieter selbst den Empfang quittieren. Wird er vom Postboten nicht angetroffen, legt der eine Benachrichtigungskarte in den Briefkasten. Die enthält nur den Hinweis, dass ein Einschreiben zur Abholung bereit liegt. Einen Hinweis auf den Absender oder den Gegenstand des Einschreibens enthält die Karte nicht. Das reicht für einen Zugangsbeweis nicht aus. Eine allgemeine Regel, wonach man verpflichtet ist, einen Einschreibebrief – zumal einen, mit dem unter gegebenen Umständen nicht gerechnet werden muss – bei der Post abzuholen, gibt es nicht. Damit ist nicht generell ausgeschlossen, auch ein nicht abgeholtes Einschreiben fiktiv als Zugang zu werten. Musste der Mieter mit dem Zugang einer Mieterhöhungserklärung rechnen – etwa aufgrund eines Gespräches mit dem Vermieter/Hausverwalter –, darf er den Zugang nicht vereiteln, indem er beispielsweise ein Einschreiben nicht abholt, seinen Briefkasten nicht beschriftet oder es dem Vermieter nicht meldet, wenn der Briefkasten defekt ist und die Gefahr besteht, dass Post entwendet wird. Der Mieter muss auch in Abwesenheit (z. B. Urlaub) Sorge dafür tragen, dass ihm Post zugestellt werden kann.

5. Zustellung durch den Gerichtsvollzieher: Eine sehr sichere Möglichkeit. Ein Mieterhöhungsverlangen gilt als zugewandt, wenn die Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher erfolgt. Das kann jeder Gerichtsvollzieher (nicht nur der für den Zustellbezirk zuständige) sein. Dem Gerichtsvollzieher ist die zuzustellende Mieterhöhungserklärung nebst Abschrift davon zu übergeben. Der Charme dieses Weges liegt nicht nur im Zugangsbeweis, der damit geführt werden kann, sondern auch in den Möglichkeiten der Ersatzzustellung. Der Gerichtsvollzieher kann die Erklärung nämlich auch Mitbewohnern und/oder Familienangehörigen übergeben, sie bei Annahmeverweigerung schlicht zurücklassen oder in den Briefkasten niederlegen. Ist das alles nicht möglich, wird die Erklärung förmlich bei der Post niedergelegt (§ 181 ZPO), und der Mieter erhält eine Benachrichtigung. In diesem Fall ist mit dem Einwurf der Benachrichtigungskarte die Zustellung bewirkt.

Achtung: Die Zustellung durch den Gerichtsvollzieher kann fehlschlagen, wenn der Mieter ausgezogen ist und der GV die neue Adresse nicht kennt.

6. Telefax: Ein Telefax bietet keinen Anscheinsbeweis für den Zugang einer Mieterhöhungserklärung.

7. eMail: Bei einer eMail kann dann ein Anscheinsbeweis für den Zugang der Mieterhöhungserklärung nur angenommen werden, wenn der Mieter eine Eingangs- und Lesebestätigung erteilt. Vor dieser Variante sei wegen der erheblichen Beweisschwierigkeiten (derzeit noch) gewarnt.

8. Persönliche Übergabe mit Empfangsbekanntnis: Auf der sicheren Seite sind Sie, wenn Sie Ihre Mieterhöhungserklärung persönlich – noch sicherer: unter Zeugen – übergeben und sich auf der Zweitschrift

selbst Vermieter im Rahmen des betroffenen Mietverhältnisses sind. Sind z. B. Sie gemeinsam mit Ihrer Ehefrau „der Vermieter“, können Sie natürlich nicht diese als Boten losschicken. Oder besteht „der Vermieter“ aus einer Erbengemeinschaft, kann nicht ein Mitglied dieser Erbengemeinschaft als Bote für ein Vermieterschreiben fungieren. Grund für diesen Ausschluss ist die Tatsache, dass dieser „Bote“ im Rechtsstreit als Vermieter Kläger wäre und nicht in eigener Sache gleichzeitig Zeuge sein kann. Liegt jedoch ein solcher Ausschlussgrund nicht vor, kann jede beliebige Person Bote sein, auch Familienangehörige, Lebensgefährten, Verwandte oder sonst Ihnen nahestehende Personen.

Das Verfahren der Botenzustellung ist denkbar einfach. Zunächst einmal lassen Sie den Boten Ihr Schreiben lesen – er soll schließlich dann, wenn es darauf ankommt, nicht nur die Zustellung irgendeines, sondern dieses konkreten Briefes bezeugen können. Dann kuvertieren Sie den Brief vor den Augen des Boten und schicken diesen los. Es reicht aus, wenn der Bote Ihren Brief in den Briefkasten des Mieters einwirft, eine persönliche Übergabe an den Empfänger ist nicht erforderlich. In dem Moment, in dem das Schreiben in den Briefkasten des Empfängers fällt, ist es diesem zugewandt – was anschließend mit dem Brief passiert, kann dem Vermieter gleichgültig sein. Hierüber macht der Bote auf der bei Ihnen verbleibenden Zweitschrift Ihres Briefes einen Vermerk und bestätigt mit seiner Unterschrift, dass er an einem bestimmten Tag zu einer bestimmten Uhrzeit das Original Ihres Schreibens in den Briefkasten des Mieters eingeworfen hat. Dieser Vermerk dient als Gedächtnisstütze – kommt es zu einem Gerichtsverfahren, wird Ihr Bote als Zeuge den Zugang des Briefes bestätigen müssen (deshalb ist als Bote ein Mitglied einer Vermietergemeinschaft ungeeignet). Die Botenzustellung funktioniert grundsätzlich auch auf größere Entfernungen, z. B. wenn Sie in München eine Kündigung für eine Wohnung in Hamburg aussprechen wollen. Dann brauchen Sie vor Ort eine Vertrauensperson (z. B. den Hausverwalter, einen vor Ort lebenden Verwandten, einen vertrauenswürdigen Mitmieter), die Sie als Boten beauftragen können. Dieser Vertrauensperson übersenden Sie Ihr Schreiben an den Mieter in doppelter Ausfertigung mit der Bitte, das Original zuzustellen und Ihnen die Zweitschrift mit dem o. a. Zustellungsvermerk zurückzuschicken. Das weitere Verfahren läuft dann ab, wie oben beschrieben.



Wir sind Ihr kompetenter Partner für:

Verkauf und Vermietung von

- Wohnungen
- Häusern und Grundstücken
- Hausverwaltung sowie
- Haus- und Betriebskostenabrechnungen

Jürgen Rietze

Zimmermannstraße 33 · 12163 Berlin ·
Tel. (030) 797 10 04 · Fax (030) 793 10 27
office@rietze-immobilien.de
www.rietze-immobilien.de

vom Empfänger den Erhalt mit dessen Unterschrift bestätigen lassen. Dann haben Sie einen gerichtsfesten Nachweis, dass Ihr Brief auch angekommen ist. Das jetzt noch einzig denkbare Gegenargument, dass die Mieter-Unterschrift unter der Empfangsquittung gefälscht sei, lässt sich in der Praxis leicht widerlegen. Allerdings müssen Sie für diesen Zugangsnachweis in direkten Kontakt mit Ihrem Mieter treten, was gerade bei unangenehmen Schreiben nicht jedermanns Sache ist und erst recht bei problematischen Mietern gern vermieden wird. Auch können Sie natürlich Ihren Mieter nicht zwingen, Ihnen irgend etwas zu unterschreiben.

9. Zustellung durch Boten: Eine sichere Möglichkeit, ein Schriftstück nachweisbar zugehen zu lassen, ist auch die Zustellung durch Boten. Als Bote geeignet ist grundsätzlich jede Person, die lesen und schreiben kann. Das kann durchaus auch ein etwas älteres Kind sein, das aber schon so „erwachsen“ sein muss, dass es weiß, wofür es geht. Bote kann auch ohne Weiteres ein Familienangehöriger sein. Ausgeschlossen sind lediglich Personen, die gleichzeitig



Checkliste-Mieterhöhung

Die nachfolgende Checkliste hilft Ihnen dabei, bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB an all die Dinge zu denken, die dabei wichtig sind. So behalten Sie jederzeit den vollen Überblick.

1. Mieterhöhung nach § 558 BGB möglich?

- nur bei preisfreiem Wohnraum!
- nicht für öffentlich geförderte Neubauwohnungen, Sozialwohnungen, steuerbegünstigte Wohnungen
- nicht für Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist, und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat
- nicht für Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat
- nicht für Wohnungen in einem Studenten- oder Jugendwohnheim
- Mieterhöhung auch während der Laufzeit einer Staffelmiete oder Indexmiete ausgeschlossen
- Achtung bei Zeitverträgen, wenn Miete für bestimmten Zeitraum festgeschrieben ist, auch dann Erhöhung nicht möglich.

2. Jahressperrfrist eingehalten?

Mieterhöhungserklärung darf frühestens ein Jahr nach voriger Mieterhöhung zugehen. Miete muss in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert sein.

3. Kappungsgrenze eingehalten?

Miete darf innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 % bzw. 15 % erhöht



Ihr Kiezmakler in Berlin

Verkauf von Wohnungen
und Mehrfamilienhäuser

030 616 75 115

www.aden-immo.com

werden (15 % bei einschlägiger Gebietsfestlegung durch Landesregierung – z. B. in Berlin). Ortsübliche Vergleichsmiete und Kappungsgrenze konkurrieren, niedrigere Grenze maßgebend.

4. Richtiger Absender?

Der oder die Vermieter müssen ausdrücklich namentlich benannt sein: Wer Vermieter ist, ergibt sich aus dem Mietvertrag!

- Bei Veräußerung des Grundstücks oder der Wohnung entscheidet der Zeitpunkt der Grundbucheintragung
- im Erbfolge muss ein Erbschein vorgelegt werden können
- bei Vertretung durch eine Hausverwaltung ausdrücklich auf die Vertretung hinweisen und sicherheitshalber eine Vollmacht des Eigentümers/Vermieters beifügen

5. Richtiger Adressat?

Das Mieterhöhungsverlangen ist grundsätzlich gegenüber allen Mietern zu erklären:

Wer Mieter ist, ergibt sich aus dem Mietvertrag! – Achtung: Bei Mietverhältnissen in den neuen Bundesländern sind grundsätzlich beide Ehegatten Mieter, auch wenn der Mietvertrag nur mit einem Ehegatten abgeschlossen wurde! Bei Mietermehrheit und wechselnder Empfangsbevollmächtigung trotzdem an alle Mieter – auch ausgezogene – adressieren.

Zugang muss nachgewiesen werden!

Vermieter hat Beweislast, dass dem Mieter die Mieterhöhung zugegangen ist: Daher nicht per normaler Post, sondern förmlich zustellen. Beispiel: Einwurf-Einschreibebrief, Zustellung per Gerichtsvollzieher, Zustellung per Boten. Bei eigener persönlicher Zustellung Zeugen mitnehmen!

6. Schriftform/Textform

Die Mieterhöhung kann immer schriftlich (eigenhändige Unterschrift) erklärt werden, es reicht jedoch die Textform, so dass eine Übermittlung auch z. B. per eMail oder Telefax möglich ist und keine eigenhändige Unterschrift des Vermieters haben muss, allerdings muss eine Namenskennzeichnung statt der Unterzeichnung oder ein anderer erkennbarer Abschluss der Erklärung vorhanden sein.

7. Richtige Begründung?

Vier Begründungsmittel zur Verfügung:

- Mietspiegel
- Sachverständigengutachten
- Vergleichswohnungen
- Mietdatenbank.

Achtung: Ist ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden, muss in Erhöhungen ohne Mietspiegel auf den Mietspiegel und seine Mietwerte in der Mieterhöhung hingewiesen werden!

8. Mit „richtiger“ Miete berechnen!

Mietspiegel weist Nettokaltmieten aus! Bei Vereinbarung einer Bruttomiete im Vertrag muss umgerechnet werden! Umrechnung nur mit tatsächlichen Betriebskosten der betroffenen Wirtschaftseinheit!

9. Preisspanne eingehalten?

Bei Verwendung eines Mietspiegels mit Preisspannen reicht als formale Begründung aus, wenn die verlangte Miete in der Mietspiegelspanne liegt. In Berlin für theoretischen Zustimmungsprozess beachten:

- Mieterhöhung auf Mittelwert – meist unproblematisch
- Mieterhöhung zwischen Mittelwert und Oberwert: Sondermerkmale und Orientierungshilfe prüfen und mit Wohnung vergleichen!
- Mieterhöhung über Oberwert: Nur mit Sondermerkmalen

10. Wohnungsgröße zutreffend berücksichtigt?

Mieterhöhung wird immer für tatsächliche Wohnungsgröße vorgenommen, diese entspricht nicht immer der im Mietvertrag angegebenen Größe. Ausnahme nur bei Zusicherung einer bestimmten Wohnungsgröße.

11. Überlegungsfrist/Zustimmung

Der Mieter hat Zeit, der Mieterhöhung bis zum Ablauf des zweiten Monats, der dem Erhöhungsschreiben folgt, zuzustimmen. Die Frist beträgt mithin zwischen zwei und drei Monaten, nämlich dem Rest des Monats, in dem die Erhöhung verlangt wird, sodann noch zwei weitere Monate.

Achtung: Mieter soll die Zustimmung schriftlich erteilen.

12. Klagefrist

Achtung: Klagefrist für Vermieter läuft nur drei Monate im Anschluss an Zustimmungsfrist.



Für den eiligen Leser mit wenig Zeit

Die „Mietpreisbremse“ im Schnelldurchlauf

Ab dem 1. Juni gilt die Mietpreisbremse, in Berlin sogar vom ersten Tag an (für alle ab diesem Datum geschlossenen Mietverträge). Weil es von dem Grundsatz – bei Neuvermietung nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete – zahlreiche Ausnahmen und Unterausnahmen gibt, haben Leser uns gebeten: Bitte alles auf einer Seite. Hier ist sie.

Von RUDOLF BEUERMANN

§ 556 d

1. Die Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen. Wie die ortsübliche Vergleichsmiete vom Vermieter ermittelt werden kann (Mietspiegel?), ist offen. Das Risiko des Vermieters, dass später ein Gericht eine Überschreitung feststellt, lässt sich praktisch nicht vermeiden.

2. Miete zu Beginn des Mietverhältnisses – was ist mit Zuschlägen?

- Bei der Bruttomiete oder der Teilinklusive Miete werden die 10 % von der vereinbarten Mietstruktur berechnet; anders ist es nur, wenn die Zuschläge gesondert vereinbart sind (Garagenmiete, Teilgewerbezuschlag, Untermietzuschlag, Möblierungszuschlag); hier muss so gerechnet werden: zunächst 10 % von der ortsüblichen Nettomiete, danach der Zuschlag;
- sind die Zuschläge überhöht, kann eine Umgehung vorliegen. Anhaltspunkt kann die frühere Rechtsprechung zu § 5 WiStG sein, wonach ein Möblierungszuschlag in Höhe von 2 % des Zeitwerts monatlich möglich ist und ein Gewerbezuschlag die anteilige Wohnungsmiete in der Regel nicht um mehr als 50 % überschreiten darf (§ 26 Abs. 2 NMV analog). Bei der Garagenmiete kann die Grenze bei wesentlicher Überschreitung (20 %) der ortsüblichen Garagenmiete angesetzt werden. Die Folge der Überhöhung ist die Teilnichtigkeit mit einem Rückforderungsanspruch des Mieters.

§ 556 e

3. Der Vermieter darf eine höhere „Vormiete“ auch bei der Neuvermietung vereinbaren (Bestandsschutz). Vereinbarungen über Mieterhöhungen innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Vormieter bleiben aber unberücksichtigt, weil Manipulationen zu Lasten des neuen Mieters verhindert werden sollen. Nach dem Wortlaut des Gesetzes sind damit auch Mieterhöhungen nach § 558 BGB erfasst, die ja schließlich nicht einseitig aufgrund einer Mieterhöhungserklärung

des Vermieters durchgeführt werden. Der Sinn des Gesetzes spricht allerdings dafür, solche Mieterhöhungen nicht von der Vormiete abzuziehen.

4. Unberücksichtigt bleiben auch Mietminderungen, die also nicht von der Vormiete abzuziehen sind. Das dürfte auch für Mietminderungen wegen nicht behebbaren Mängeln (erhebliche Wohnflächenabweichung!) gelten.

5. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf bei Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses um den Betrag einer fiktiven Mieterhöhung nach § 559 BGB überschritten werden. Basis ist nicht die Vormiete, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete, so dass letztlich nur die Fälle erfasst werden, in denen der Vermieter nach Auszug des Vormieters modernisiert hatte. Bei Modernisierungsmaßnahmen während des Mietverhältnisses und der sich daraus ergebenden Mieterhöhung ist im Zweifel die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten; diese Miete darf aber bei der Neuvermietung jedenfalls vereinbart werden.

§ 556 f

6. Die Mietpreisbremse gilt nicht bei Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Neubau ist auch eine umfassende Baumaßnahme zur Anpassung an geänderte Wohnverhältnisse unter wesentlichem Bauaufwand. Faustregel: Wesentlicher Bauaufwand liegt dann vor, wenn die Kosten mindestens $\frac{1}{3}$ der Kosten für einen Neubau betragen. Die Wohnung muss nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet worden sein; beide Voraussetzungen müssen vorliegen.

7. Die Mietpreisbremse gilt in diesen Fällen auch nicht bei einer Weitervermietung. Anders ist es bei der umfassenden Modernisierung; hier greift die Beschränkung nur für die erste anschließende Vermietung. Was als umfassende Modernisierung gilt, ist zweifelhaft; die Gesetzesbegründung verweist hier (auch) auf den wesentlichen Bauaufwand im Sinne des § 17 II. WoBauG,

was aber mit der Regelung für Neubauten nicht zu vereinbaren ist, die auch bei der Weitervermietung nicht der Mietpreisbremse unterliegen, so dass eine umfassende Modernisierung auch bei einem geringeren Aufwand möglich ist.

§ 556 g

8. Eine danach überhöhte Miete kann der Mieter zurückverlangen, allerdings nur für den Zeitraum nach Zugang einer Rüge (in Textform). Die Rüge muss begründet sein, darf also nicht nur eine pauschale Beanstandung („Miete ist zu hoch“) enthalten. Der Vermieter ist auskunftspflichtig, soweit Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind (etwa die Mietspiegelwerte), sofern der Vermieter „unschwer“ Auskunft erteilen kann. Das sind insbesondere alle Vereinbarungen mit dem Vormieter und die vom Vermieter durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

§ 557 a Abs. 4

9. Die Mietpreisbremse gilt auch bei der Staffelmiete für jede einzelne Mietstaffel. Maßgeblich für die Berechnung ist der erste Fälligkeitzeitpunkt der jeweiligen Staffel, der die dann geltende ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen darf. Auch hier besteht ein für den Vermieter nicht auszuschließendes Risiko, denn wie will er prognostizieren, wie sich bei einer Staffelmietvereinbarung über mehrere Jahre die ortsübliche Vergleichsmiete entwickelt? Bei der Indexmiete gilt die Mietpreisbremse dagegen nur für die Ausgangsmiete und nicht für die späteren Mieterhöhungen (§ 557 b Abs. 4). Mietverträge und Staffelmietvereinbarungen, die vor dem 1. Juni 2015 abgeschlossen worden sind, werden von der Mietpreisbremse nicht erfasst (Art. 229 § 35 EGBGB).



IHRE HAUSVERWALTUNG MIT QUALITÄT UND KOMPETENZ

Gewerbeverwaltung · Mietshausverwaltung
WEG-Verwaltung · Verwaltung von Sonder-
eigentum Vermietung · Immobilienverkauf

1A Hausverwaltung · Drakestraße 48
12205 Berlin · Tel. 030/768 84 921
info@1ahausverwaltung.de
www.1ahausverwaltung.de

Mietspiegel 2015



Höhere Steigerungsraten als in München und Hamburg – aber Kirche bleibt im Dorf Berliner, hört bei diesen Kurven auf, zu jammern!

Die durchschnittliche ortsübliche Miete ist in Berlin gegenüber 2013 um jährlich 2,7 % gestiegen. Die gewichtete Durchschnittsmiete nettokalt liegt im Berliner Mietspiegel 2015 bei 5,84 €/m² mtl. gegenüber 2013 mit 5,54 €/m² mtl. Die Mietentwicklung liegt damit deutlich über der Steigerung des Lebenshaltungskostenindex, erscheint aber vielen – vor allem vor dem Hintergrund der immer wieder kolportierten Neuvermietungsmieten – als unverständlich niedrig. Selbst ansonsten seriöse Funktionäre ließen sich dazu hinreißen, völlig aus der Luft gegriffene Manipulationsvorwürfe zu äußern. Stichtag der Mieterhebung für den neuen Mietspiegel war der 1. September 2014.

Man kann nicht oft genug darauf hinweisen, dass die ortsübliche Miete nicht die Marktmiete ist, sondern eine ausschließlich nach abschließenden gesetzlichen Kriterien gebildete Kunstmiete, die vor allem in Zeiten knappen Angebots noch deutlicher hinter den aktuell erzielbaren Mieten hinterherhinkt als in Normalzeiten. Sie bildet sich aus den Neuabschlüssen und den Bestandsmieterhöhungen der letzten vier Jahre. Um das zu verdeutlichen: In den Topf wandern nicht nur die Neuabschlüsse von 9 € und auch deutlich mehr in den Szenebezirken, sondern auch die Mieterhöhung für eine Altbauwohnung in einfacher Lage von 3,60 € auf 4,14 €.

Berlin, das haben viele längst vergessen, kommt beim Mietniveau ganz von unten. Bis Ende 1987 waren die Altbauten preisgebunden. In den 70er und 80er Jahren wurden über 30 Förderungsprogramme über die Altbauten ausgeschüttet und erzeugten massenweise Mieten unter 3 DM, die auch noch dazu jahrelang eingefroren blieben. Eine sechsstellige Zahl von mit Baudarlehen geförderten Sozialwohnungen wurden mit 4,50 DM (nicht €) in den Markt geworfen. Seit einigen Jahren drückt das Land Berlin mit einer marktmächtigen Fraktion von rund 300.000 Wohneinheiten die Preise über sein Mietenbündnis. Berlin hatte im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends mit 180.000 leerstehenden Wohnungen zu kämpfen, so dass gar Wohnungen ab-

gerissen wurden, um die Preise nicht noch mehr kaputt zu machen. Verknappungstendenzen am Markt schlagen sich in geringerer Umzugs- und Neuabschlussquote nieder. Kappungsgrenzen und Wartefrist verhindern, dass fußlahme Mieten vom Ende des Geleitzuges allzu schnell in seine Mitte wandern.

Dennoch gibt es angesichts dieser Ausgangslage immer noch Immobilienteilnehmer, die angesichts des vom Gesetzgeber bewusst auf Trägheit angelegten Vergleichsmietensystems drei oder vier Jahre überschäumende Nachfrage für ausreichend halten, um schon jetzt Hamburger oder Münchner Mietniveau zu erreichen – ganz abgesehen davon, dass dafür die kaufkräftige Klientel fehlt.

Vorwürfe, bei der Erstellung der Berliner Mietspiegel sei manipuliert worden, sind – und da hat Bausenator Andreas Geisel mit seiner Replik auf die Vorwürfe völlig recht – in keiner Weise nachvollziehbar und frei erfunden. Verschwörungstheorien haben heute leider Konjunktur.

Werfen Sie einen Blick auf die Grafik oben, welche die durchschnittliche Mietspiegel-Miete der Städte München, Hamburg und Berlin vergleicht. Berlin weist von 2001 bis 2015 mit 2,6 % die höchste jährliche Steigerungsrate auf. Hamburg folgt mit 2,2 %, München mit 2 %. Die höhere Nachfrage in Berlin bildet sich also durchaus auch in höheren Steigerungsraten bei der Miet-

spiegel-Miete ab. Und wenn man sich die absoluten Werte ansieht, wird man feststellen, dass Berlin auch hier überproportional aufgeholt hat. 2001 war die Miete in München mehr als doppelt so hoch, heute längst nicht mehr. Und auch gegenüber Hamburg ist die Differenz in absoluten Beträgen geringer geworden.

Für die Praxis und die künftige Mietentwicklung wichtiger als die Mietspiegel-Durchschnittsmiete ist die Entwicklung der Oberwerte, die gegenüber dem Mietspiegel 2013 um 7,7% gestiegen sind. Die Tendenz, dass besonders Altbauwohnungen von der Entwicklung profitieren, setzt sich (übrigens seit 1991) fort. Bei Altbauwohnungen bis 1918 und die Nachkriegsbauten der Jahrgänge 1950-1964 stiegen die Oberwerte jeweils in fünf der zwölf Mietspiegelfelder um mehr als 10 % gegenüber dem Mietspiegel 2013. Altbauten liegen mit 5,89 €/m² Durchschnittsmiete auch über dem Gesamtniveau.

Vor allem der Altbau bis 1918 wird in den kommenden zwei Jahren von deutlichen Änderungen bei den (baualtersabhängigen) Sondermerkmalen profitieren, die im Verhältnis zu 2013 teilweise massiv gestiegen sind. Über alle Baualtersklassen betrachtet liegen die Aufschläge für eine moderne Küchenausstattung zwischen 0,42 €/m² und 1,37 €/m² mtl. (+ 37 % bis 100 %). Beim hochwertigen Fußbodenbelag beträgt der Anstieg zwischen 60 % und 125 %. Liegen im Altbau bis 1918 alle Sondermerkmale vor (was so selten nicht ist), addieren sich die Beträge auf 3,82 €/m². Damit kann man in jedem Mietspiegelfeld dieser Baualtersklasse mit der Summe der Sondermerkmale mit dem Mietspiegel eine Erhöhung über dessen Oberwerte hinaus begründen.

Nebenstehend, damit Sie sachkundig mitdiskutieren können, das Urteil des AG Charlottenburg, das in den vergangenen Tagen für so viel Wirbel gesorgt hat.

Dieter Blümmel, Herausgeber



BGB §§ 558, 558 d

Berliner Mietspiegel kein qualifizierter Mietspiegel

Leitsatz

Beim Berliner Mietspiegel 2013 handelt es sich nicht um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d BGB, weil er nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist.

(Leitsatz der Redaktion)

AG Charlottenburg, Urteil vom 11. Mai 2015 - 235 C 133/13 -

Sachverhalt: Die Kl. verlangt von den Bekl. Zustimmung zur mit Sachverständigengutachten begründeten Mieterhöhung. Das dem Mieterhöhungsverlangen beigefügte Gutachten des Sachverständigen B. J. vom 9. Juni 2012 gelangte für den Stichtag 19. Juni 2012 für die Wohnung der Bekl. zu einer ortsüblichen Nettokaltmiete in Höhe von 946,99 €.

Die Kl. ist der Auffassung, die ortsübliche Vergleichsmiete sei vorliegend nicht anhand des Berliner Mietspiegels 2013 zu ermitteln. Dieser beruhe hinsichtlich der Einordnung der Wohngebiete nicht auf überprüfbaren anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen und Erhebungen, sondern auf willkürlichen und realitätsfremden, nicht am tatsächlichen Mietniveau orientierten Einstellungen einzelner Straßen und Gebiete in die Wohnlagen „einfach“, „mittel“ und „gut“. Es sei vollkommen lebensfremd, dass die über das gesamte Stadtgebiet verteilten und als „mittlere Wohnlage“ qualifizierten Wohngebiete eine annähernd gleichartige und vergleichbare Sozial-, Infrastruktur und Wohnqualität aufweisen würden. So liege die S.straße in Berlin-Charlottenburg in einem durch sanierte Altbauten, Parkanlagen und umfangreiche Infrastruktur sowie unmittelbarer zentraler Stadtlage mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, der Stadtautobahn und den Flughafen Tegel geprägten Stadtteil. In derselben Wohnlage würden sich nach dem Berliner Mietspiegel 2013 die verkehrsunünstig gelegenen und schlecht erschlossenen Stadtrandlagen von Reinickendorf-Nord, Spandau-West, Lübars, Hellersdorf-Marzahn-Ost und Neukölln befinden. Die genannten Stadtteile seien nicht mit der hier streitgegenständlichen Wohnlage vergleichbar. Durch die unmittelbare Nähe zum Schloss Charlottenburg und die konsequente Durchführung von öffentlichen Stadtentwicklungsmaßnahmen habe sich der ehemals als sozialer Brennpunkt geführte Klausnerplatz-Kiez in eine gut durchmischte attraktive Innenstadtlage verändert. Neben den ehemaligen und überwiegend sozial schwächeren Bewohnern seien in den letzten Jahren vor allem Bürger des Mittelstandes, größtenteils mit ihren Kindern, in diesen Kiez und vor allem in die unmittelbare Umgebung des hier streitgegenständlichen Objektes gezogen. Dies habe zu einer erheblichen Aufwertung des Umfeldes der streitgegenständlichen Wohnung geführt, die sich sowohl hinsichtlich der daraus resultierenden Verbesserung der Infrastruktur als auch der Sozialstruktur bemerkbar gemacht habe. Es sei daher abwegig, diese Wohnlage ebenso

AREAL SERVICE GmbH

Strategisches Immobilienmanagement

Hausverwalter · Immobilienmanagement · Immobilienmakler

Berlin · Potsdam · Brandenburg

www.areaservice.com

info@areaservice.com

☎ 030 45033614



Gutachten und Beratung zu Feuchteschäden, Schimmelpilzbefall, Renovierungszustand, usw.

Wolfgang Dubil

Dipl.-Ing. – Dipl.-Ing. FH – Architekt

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Fon: 030-219 66 889 Mail: gutachten@dubil.de

DIPL.-ING. - ARCHITEKT WOLFGANG ZIMMERMANN

Von der Architektenkammer Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Münchener Straße 30, 10825 Berlin
www.svb-zimmermann.de



Tel. 784 22 11
Fax 788 16 40

ipak

immobilien GmbH

ipak immobilien GmbH

Hausverwaltung & Immobilien

Invalidenstraße 115 - 10115 Berlin

Tel.: 030/614 28 43 ipak_immo@t-online.de

SASCHA A. PREDIĆ

**Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht**

**Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht**

SASCHA A. PREDIĆ

Theodor-Heuss-Platz 4
14052 Berlin

Tel.: 30 83 89 80
Fax: 30 83 89 829

Berlin@Predic-Schwarz.de
www.predic-schwarz.de



• DR. MEYER

Altlasten • Beprobungslose Risikobewertung
Entsorgungsmanagement • Schadstoffkataster

Dr. Ulrike Meyer

ö.b.u.v. SV für Bodenkontaminationen

www.umweltkonzept-dr-meyer.de

Büro Berlin: Fritschestraße 26 10585 Berlin Tel. 030-34 70 22 99

Büro Hannover: Kestnerstraße 13 30159 Hannover Tel. 0511-810079



zu bewerten, wie dies für die sozial schwachen und ebenfalls als mittlere Wohnlage im Berliner Mietspiegel geführten Lagen insbesondere in Berlin-Neukölln der Fall sei.

Die streitgegenständliche Wohnung liege in einer sehr beliebten Innenstadtlage. Die vergleichbaren Mieten für diese Lage würden im unmittelbaren Umfeld monatlich 8,50 bis 9,50 € pro Quadratmeter nettokalt pro Monat betragen. Dieser Umstand würde sich auch entsprechend in den unterschiedlichen Bodenwerten niederschlagen. Der Bodenwert im Bereich des Hauses S.straße betrage 550 € pro Quadratmeter, während der Bodenwert in „mittlerer Lage“ im Sinne des Berliner Mietspiegels in Berlin-Hellersdorf nur 120 € pro Quadratmeter betrage. Auch nach den Feststellungen des Immobilienportals „ImmoScout“ weise die direkte Umgebung der streitgegenständlichen Wohnung zwei Preisklassen mit Mieten von 5,60 € pro Quadratmeter bis 8,00 € pro Quadratmeter nettokalt auf. Auch in dem Objekt S.straße selbst habe die Kl. bei den bisherigen acht Vertragsabschlüssen zwischen dem 1. Januar 2009 und dem 1. Juli 2013 eine wesentlich höhere durchschnittliche Nettokaltmiete erzielt als die, die im Berliner Mietspiegel 2013 für das Mietspiegelfeld K1 ausgewiesen werde. Die Durchschnittsmiete bei Neuvermietung betrage im Hause der Kl. seit 2010 ca. 8,86 € pro Quadratmeter nettokalt pro Monat. Die Bekl. sind der Auffassung, zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sei auf den Berliner Mietspiegel 2013 als qualifizierten Mietspiegel zurückzugreifen. Dieser sei nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und sowohl von den Berliner Mieter- als auch Vermieterverbänden anerkannt worden. Wenn der Mietspiegel schon kein qualifizierter Wille des Gesetzes sei, so müsse er aufgrund der größeren Datenmenge, die ihm zugrunde liegen würde, zumindest als einfacher Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

Das Gericht hat Beweis erhoben über die Frage, ob der Berliner Mietspiegel 2013 nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde durch schriftliches Sachverständigen Gutachten des Professor Dr. W. K. sowie zur Behauptung der Kl., die ortsübliche Vergleichsmiete betrage

946,99 € durch schriftliches Sachverständigen Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. S. B. **Aus den Gründen:** Die Klage ist vollumfänglich begründet. Die Bekl. sind aufgrund des Mieterhöhungsverlangens der Kl. vom 11. Februar 2013, zugegangen am gleichen Tag, gemäß § 558 Abs. 1 BGB verpflichtet, einer Erhöhung der Nettokaltmiete für die von ihnen innegehaltene Wohnung von bisher 853,21 € auf 946,99 € zuzustimmen. Die Zustimmungsklage wurde fristgerecht gemäß § 558 b Abs. 2 Satz 2 BGB erhoben. Das Mieterhöhungsverlangen vom 11. Februar 2013 entspricht den formellen Anforderungen gemäß § 558 a BGB. [...]

Das Mieterhöhungsverlangen ist auch begründet. Gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das ist hier der Fall, denn unstreitig war die Nettokaltmiete seit 15 Monaten vor dem 1. Mai 2013 unverändert. Ferner lag die letzte Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB mehr als ein Jahr zurück. Die von der Kl. begehrte erhöhte Nettokaltmiete in Höhe von 946,99 € liegt ferner unterhalb der vom Sachverständigen Dipl.-Ing. S. B. ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von 952,26 €.

Gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Bei der Prüfung, ob die konkret vom Vermieter verlangte Mieterhöhung nach § 558 BGB tatsächlich berechtigt ist, darf die ortsübliche Vergleichsmiete durch das Gericht nur auf der Grundlage von Erkenntnisquellen bestimmt werden, die tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen in einer für die freie tatrichterliche Überzeugungsbildung gemäß § 286 ZPO hinreichenden Weise ermittelt haben (Urteil des BGH vom 6. November 2013, VIII ZR 346/12, dort Rn. 12, zitiert nach juris). Dabei ist das Gericht im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung nicht auf das im Erhöhungsverlangen des Vermieters genannte Begründungsmittel im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB beschränkt (BGH aaO., Rn. 13).

Im Rahmen der freien Überzeugungsbildung kommt dabei gemäß § 292 ZPO einem Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist, gemäß § 558 d Abs. 3 BGB die Vermutung zu, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Vorliegend hat die Beweisaufnahme jedoch ergeben, dass es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2013 nicht um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB handelt, da dieser nicht nach

anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Die im Berliner Mietspiegel 2013 für die streitgegenständliche Wohnung ausgewiesenen Entgelte im Mietspiegelfeld K1 (Spanne von 4,25 bis 7 €/m²/Monat nettokalt) tragen daher nicht die Vermutung in sich, dass es sich um die ortsüblichen Entgelte handelt.

Zwar handelt es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2013 der Bezeichnung nach um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB, dies konnte vom Gericht jedoch nach Maßgabe der oben zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht ohne Beweisaufnahme unterstellt werden. Denn Voraussetzung für das Eingreifen der gesetzlichen Vermutung des § 558 d Abs. 3 BGB sei es, dass der vom Tatrichter herangezogene Mietspiegel die Tatbestandsmerkmale des § 558 d Abs. 1 BGB unstreitig, offenkundig (§ 291 ZPO) oder nachweislich erfülle (BGH aaO., Rn. 15). Auf eine Prüfung dieser Anforderungen könne nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessensvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht worden ist. Denn diese Umstände würden noch nicht beweisen, dass die Anforderungen des § 558 d Abs. 1 BGB auch tatsächlich vorliegen, der Mietspiegel also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Einwendung gegen die Wissenschaftlichkeit der Datenerhebung und Auswertung seien daher nicht erst im Rahmen der Widerlegung der gesetzlichen Vermutung des § 558 d Abs. 3 BGB nachzugehen, sondern bereits bei Prüfung, ob die für das Eingreifen der Vermutung erforderlichen Voraussetzungen des § 558 d Abs. 1 BGB gegeben seien. Dabei sei von der Partei, die das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels in Abrede stelle, zu verlangen, dass sie im Rahmen des Möglichen substantiierte Angriffe gegen den Mietspiegel vorbringe, sofern die Erstellung des Mietspiegels in allgemein zugänglichen Quellen dokumentiert ist (vgl. BGH aaO.). Das Gericht schließt sich dieser Rechtsprechung an.

Diese vorgenannten Anforderungen an einen substantiierten Angriff gegen den Mietspiegel hat die Kl. mit ihrem Vortrag aus der Klageschrift unter Bezugnahme auf die Ausführungen des Sachverständigen J., dort auf Seite 18-22 sowie mit dem Vortrag aus dem Schriftsatz vom 13. Januar 2014 erfüllt. Ebenso wie in dem vom Bundesgerichtshof (aaO.) entschiedenen Fall hat die Kl. vorliegend die Einordnung der Wohngebiete moniert. Sie hat vorgetragen, dass für Neuvermietungen bereits drei Jahre vor dem Stichtag, zu dem die Mieterhöhung gegen die Bekl. geltend gemacht werde, sie selbst bereits Mieten oberhalb des Oberwertes des Berliner Mietspiegels 2013 erzielt habe. Auch hat sie auf die großen Unterschiede zwischen den Gebieten hingewiesen, die gemeinsam in die mittlere Wohnlage nach dem Berliner Mietspiegel 2013 eingeordnet würden.

Das Gericht war daher gehalten, Beweis über die Frage zu erheben, ob der Berliner Mietspiegel



ANLO IMMOBILIEN

Ing. Dieter Andreas
Wulkower Strasse 14
D 12683 Berlin

Tel 030 / 51 06 41 51
Fax 030 / 51 06 41 52
Funk-Tel: 0172 / 31 53 395

www.anlo-immobilien.de
e-mail: d.andreas@berlin.de

Ihr Fachmakler in Ihrer Umgebung
für Berlin und Brandenburg
mit diversen Grundstücken/Häusern & Wohnungen
im Angebot



2013 nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Es hat dazu gemäß Beschluss vom 10. Februar 2014 den Beweis durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigen-gutachtens des Sachverständigen Professor Dr. W. K. erhoben. Gemäß Verfügung vom 20. April 2014 sollte der Sachverständige zunächst die Vorfrage klären, ob der Berliner Mietspiegel 2013 überhaupt nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist.

Der Sachverständige Professor Dr. K. kommt in seinem Gutachten vom 26. Mai 2014 zu dem Ergebnis, dass der Berliner Mietspiegel nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Er führt hierzu aus, dass die dem Mietspiegel zugrunde liegende Stichprobe beträchtliche Zweifel hinsichtlich ihrer Repräsentativität erlaube, die Definition der Mietspiegelzellen und die Zuordnung der Wohnungen zu diesen Zellen stellenweise systemwidrig sei, die bei der Berechnung der Nettomieten in Anschlag gebrachten Abschläge für Betriebskosten nicht der Mietenwirklichkeit entsprechen würden und die per Regressionsanalyse ermittelten Zu- und Abschläge lediglich Phantasieprodukte seien. Sie würden im Wesentlichen auf Annahmen und Vermutungen beruhen, deren Berechtigung nur ungenügend nachgewiesen sei.

Vorliegend kann das Gericht offen lassen, ob es die Feststellungen des Sachverständigen Professor Dr. K. in allen Punkten teilt. Nach eingehender Prüfung des schriftlichen Sachverständigen-gutachtens sowie nach Anhörung des Sachverständigen Professor Dr. K. in der mündlichen Verhandlung vom 22. September 2014 steht nach Überzeugung des Gerichts fest, dass die von den Erstellern des Berliner Mietspiegels 2013 vorgenommene Extremwertbereinigung nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt ist und somit bereits in der Datenerhebung ermittelte grundsätzlich mietspiegelrelevante Mieten im Mietspiegelfeld K1 nicht berücksichtigt wurden.

Hierzu führt der Sachverständige K. auf Seite 8 seines Gutachtens aus, dass der eigentlichen Konstruktion des Berliner Mietspiegels 2013 wie bei seinen Vorgängern eine Extremwertbereinigung vorgeschaltet sei. Hierbei sei völlig unstrittig, dass reine Gefälligkeitsmieten am unteren und möglicherweise sogar rechtswidrige Wuchermieten am oberen Ende der Preisskala von einer weiteren Analyse zu eliminieren seien. Die von den Mietspiegelerstellern gewählte, rein mechanisch-statistische Vorgehensweise, nämlich die Eliminierung aller Werte außerhalb eines 95%-Vertrauensintervalls für den jeweiligen Zellenmittelwert, sei für diese Zwecke jedoch ungeeignet, ja sogar kontraproduktiv. In seiner Vernehmung am 22. September 2014 führte der Sachverständige Professor Dr. K. hierzu weiterhin aus, dass im Methodenbericht die Begriffe Streubereich und Konfidenzintervall verwechselt worden seien. Es sei versucht worden, mit Hilfe des Streubereichs die Extremwerte (Gefälligkeitsmieten oder Wuchermieten) zu finden und zu eliminieren. Dies sei statistisch grob falsch. Es werde dabei nicht berücksichtigt, ob die

Andreas Seidel Meisterbetrieb

Elektro-, Heizungs-, Gas-, Sanitäranlagen

Andreas Seidel Taldorfer Weg 3 13437 Berlin
Notdienst 24 Stunden

Tel. 030/40 91 45 06 Fax 030/40 91 45 07

www.haustechnik-seidel.de

Eingetragen im Installateurverzeichnis der
Berliner Wasserbetriebe, Gasag und Vattenfall



Keller
Elles &
Kollegen

Immobilienbewertung bei Erbschaft und Schenkung



Norbert J. Elles
Dipl.-Kfm., Dipl.-Sachverständiger DIA



Renate M. Keller
Architektin, öbuv Sachverständige

Keller, Elles & Kollegen GmbH
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Tel. 030.618 51 06 / info@keller-elles.de / www.keller-elles.de

BRUNST IMMOBILIEN

Manuela Brunst

HAUSVERWALTUNG e. K.

Neuköllner Straße 211 - 12357 Berlin

Tel. 030-661 10 51 - Fax 030-661 10 52

www.brunst-immobilien.de - brunstimmoberlin@aol.com



Rechtsanwälte

In Kooperation
Duisburger Straße 20
10707 Berlin
Tel. 030 - 284 975 30
Fax 030 - 284 975 40
www.rechtsanwaltberlin.de

Becker
Löhr
Pohl
Fischer

Katja S. Becker

WEG - Recht
Mietrecht
(Wohnraum & Gewerbe)

ALPINA
Schneedienst GmbH

www.winterdienst-berlin.de

Mitglied im Berliner Verband
gewerblicher Schneeräumbetriebe e.V.

☎ 030 - 613 091 70

Forkenbeckstr. 9-13 · 14199 Berlin

Mietspiegel 2015



ermittelten Wert nahe beieinander liegen oder weit streuen würden. Dieser Fehler habe dann auch Einfluss auf die ermittelten Spannen, da die Extremwerte, die zu Unrecht eliminiert wurden, nicht mehr bei deren Ermittlung eingeflossen seien. Vorliegend heißt dies für das Mietspiegelfeld K1, dass aufgrund der fehlerhaften Extremwertbereinigung Mietdaten, die aufgrund der Datenerhebung als mietspiegelrelevanter ermittelt wurden, nicht bei der Bemessung der Spanne des Mietspiegelfeldes berücksichtigt wurden, obwohl es sich nicht um Extremwerte, d. h. um Gefälligkeit oder Wuchermieten handelte. Wie auf Seite 91 des Methodenberichtes des Berliner Mietspiegels 2013 zu sehen ist und wie der Sachverständige Dipl.-Ing. S. B. in seinem Gutachten vom 9. Februar 2015, dort auf Seite 27 ausführt, handelt es sich dabei um ca. 40 Fälle, bei denen eine obere Mietpreisspanne zwischen 7 € pro Quadratmeter und 11 € pro Quadratmeter festgestellt wurde. Dass es sich bei diesen Mieten allesamt um Wuchermieten handeln soll, ist für das Gericht aufgrund der Ausführungen des Sachverständigen B. nicht nachvollziehbar. Dieser konnte in seiner Vernehmung in der mündlichen Verhandlung vom 4. Mai 2015 bestätigen, dass aus seiner eigenen Erfahrung

Bausachverständiger

Instandsetzung & Modernisierung
Architektenkammer Berlin-Brandenburg

Dipl.-Ing. Joachim Menzel
Marienfelder Chaussee 43
12349 Berlin

joa@architekt-menzel.com

Tel. 030/743 64 92
Fax 030/743 64 93



Architekt

Wohnungen, die mit der hier streitgegenständlichen vergleichbar seien, also Altbauten, die in den letzten 10-20 Jahren saniert worden seien und in einer begehrten Innenstadtlage liegen würden, im Bereich oberhalb des Oberwertes des Mietspiegelfeldes K1 vermietet würden. Der Mietspiegel bilde diese besonderen Wohnungen nicht vollständig ab.

Darüber hinaus entspricht auch die Einordnung der verschiedenen Wohnlagen in die Kategorien „mittel“, „gut“ und „einfach“ nach den Ausführungen des Sachverständigen Professor Dr. K. nicht anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. In seinem Gutachten sowie in der mündlichen Verhandlung vom 22. September 2014 führt der Sachverständige hierzu aus, dass es nach der wissenschaftlichen, mathematischen, statistischen Clusteranalyse das Ziel sei, in den einzelnen Gruppen eine möglichst hohe Homogenität herzustellen. Dies sei vorliegend nicht erfüllt, da sich beispielsweise in mittleren Wohnlagen sehr heterogene Wohnungen befinden würden. Der Methodenbericht selbst differenziere nach Lagen im Außen- und Innenbereich, würde diese

53 Jahre

A. VON LEITNER

IMMOBILIEN

Hausverwaltung und Verkauf von Miethäusern

Kadettenweg 7
12205 Berlin-Lichterfelde

☎ 833 70 55 · Fax 833 28 16
www.a-von-leitner.de

Lagen jedoch dann ohne weitere Erörterung in einer gemeinsamen Gruppe vereinigen. Nach eingehender Prüfung des Gutachtens des Sachverständigen Professor Dr. K. schließt sich das Gericht daher aus den oben genannten zwei Gründen seinem Ergebnis an, wonach der Berliner Mietspiegel 2013 nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Ihm kommt daher nicht die gesetzliche Vermutungswirkung gemäß § 558 d BGB zugute, wonach die in ihm genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete abbilden würden. Da die Beweisaufnahme ergeben hat, dass aufgrund der fehlerhaften Extremwertbereinigung im Mietspiegelfeld K1 die hierfür von den Erstellern vorgegebene Spanne zwischen 4,25 € und 7,00 € nettokalt pro m² pro Monat bereits fehlerhaft festgelegt wurde, sieht das Gericht davon ab, den Berliner Mietspiegel 2013 als „einfachen“ Mietspiegel zur Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 286 ZPO heranzuziehen. Das Gericht hat daher Beweis über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung durch Sachverständigengutachten erhoben. Die Beweisaufnahme durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des Dipl.-Ing. S. B. hat nach der Überzeugung des Gerichts ergeben, dass nach den in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB aufgestellten Kriterien die ortsübliche Vergleichsmiete für das streitgegenständliche Objekt 952,26 € nettokalt pro Monat beträgt. Der Sachverständige B. hat diese ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Gemäß seinen Ausführungen in der mündlichen Verhandlung vom 4. Mai 2015 handelt es sich dabei um ein normiertes Verfahren aus der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2007. Er hat dementsprechend zunächst die Gebäudeart, Lage, die Größe, die Ausstattung und Beschaffenheit der hier streitgegenständlichen Wohnung unter anderem im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 8. Januar 2015 ermittelt. Sodann hat er 10 Vergleichsobjekte bestimmt. Wie seinen Ausführungen in der mündlichen Verhandlung vom 4. Mai 2015 zu entnehmen ist, hat er diese Vergleichsobjekte aus 50-100 Vergleichsmieten, die ihm persönlich bekannt sind, ausgewählt. Dabei habe er gemäßigte Mieten und vorwiegend Bestandsmieten berücksichtigt. Unter Anwendung des Zielbaumverfahrens und nach

Vornahme von Standardanpassungen gelangte der Sachverständige Dipl.-Ing. S. B. nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung zum Zeitpunkt Februar 2013 952,46 € nettokalt pro Monat beträgt. Nach eingehender Prüfung des Sachverständigengutachtens des Dipl.-Ing. S. B. vom 9. Februar 2015 schließt sich das Gericht daher diesem Ergebnis an. Das Vorbringen der Bekl. gegen das Sachverständigengutachten ist nicht geeignet, Zweifel an diesem Ergebnis zu begründen. So führte der Sachverständige in seiner mündlichen Vernehmung vom 4. Mai 2015 aus, dass er Lärmemissionen durch die vorhandene Gastronomie bewertet habe. Auch habe er zur Kontrolle die strategische Lärmkarte des Senats herangezogen, wonach die Wohnung als besonders ruhig gekennzeichnet sei. Er selbst habe aber wegen der Lage der Wohnung hinsichtlich der Lärmemissionen nur 0 Punkte vergeben, da diese für ihn weder besonders gut noch besonders schlecht, sondern nur ausreichend seien. Auch liege die Wohnung selbst schon wegen der Ausstattung im oberen Bereich. Er könne aus Erfahrung sagen, dass teilweise ganze Häuser mit sanierten Altbauten in Innenstadtlage im Preissegment oberhalb des Oberwertes des Mietspiegelfeldes K1 des Berliner Mietspiegels vermietet würden. Diese Wohnungen seien bei der Erstellung des Mietspiegelfeldes K1 offenbar unberücksichtigt geblieben. Der Sachverständige konnte demnach nachvollziehbar erläutern, dass er die von den Bekl. vorgetragene „Mängel“ der Wohnung in seinem Gutachten berücksichtigt und bewertet hat. Er konnte nachvollziehbar darlegen, weshalb die von ihm ermittelte ortsübliche Nettokaltmiete in Höhe von 7,23 € pro Quadratmeter pro Monat oberhalb des Oberwertes des Berliner Mietspiegels 2013 im Mietspiegelfeld K1 liegt. Da der Sachverständige B. die Vergleichsmieten aus 50-100 ihm persönlich bekannten Objekten ausgewählt hat, hat das Gericht keine Zweifel an einer ausreichenden Datengrundlage für das erstellte Gutachten vom 9. Februar 2015. Bei der von der Kl. beanspruchten erhöhten Miete in Höhe von 946,99 € nettokalt pro Monat ist zudem die Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB eingehalten. Die Miete innerhalb von 3 Jahren vor der Erhöhung betrug 800 €, die Kappungsgrenze in Höhe von 20 % mithin 160 €. Die Kappungsgrenze in Höhe von 15 % gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB ist auf das vorliegende Mieterhöhungsverlangen nicht anwendbar, da die Berliner Kappungsgrenzenverordnung erst am 19. Mai 2013, mithin nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens vom 11. Februar 2013 in Kraft getreten ist.

(Mitgeteilt von RA BURKHARD RAUCH)

Hilfen aus der Schimmelpilz-Falle
Formulare und Merkblatt

Bestellung: GRUNDEIGENTUM-VERLAG
☎ 030/41 47 69-11 · Fax 030/411 30 25
eMail: vertrieb@grundeigentum-verlag.de



Wohnungen fürs Leben!

Durch Neubau und Ankauf erweitern wir unseren Bestand um 4.500 Wohnungen. Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft bieten wir allen Generationen Wohnungen zu moderaten Mieten.

www.stadtundland.de

STADT UND LAND 

Werte erhalten.
Interessen wahren.
Für einander eintreten.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin

Seit Generationen stehen private Eigentümer für eine verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft in Berlin. Statt kurzfristiger Rendite ist ihnen die Erhaltung der Werte wichtig, statt anonymer Massenvermietung pflegen sie persönliche Beziehungen – praktizieren Zuverlässigkeit und Redlichkeit.

Die Diskussionen der letzten Jahre zur Entwicklung der Mieten, Umwandlung von Wohnraum und „Gentrifizierung“ stellen die privaten Eigentümer unter Generalverdacht. Die Politik folgt oberflächlichen Argumenten in der Hoffnung, bei der Wählerschaft zu punkten. Private Vermieter und alle, die Wohneigentum begründen möchten, werden auf unangemessene Weise benachteiligt.

Seit über 120 Jahren organisieren sich die privaten Eigentümer – Vermieter und Selbstnutzer, um sich gegenseitig zu unterstützen und den berechtigten Interessen des Mittelstands Gehör zu verschaffen. Heute fordern sie von Politik und Gesellschaft die Rechtschaffenheit ein, die sie selbst gegenüber Mietern, Handwerkern und als Steuerzahler praktizieren. **Fairness ist keine Einbahnstraße!**

Stärken Sie als Haus- oder Wohnungseigentümer unsere gemeinsamen Interessen und nutzen Sie die vielfältigen Beratungs- und Service-Leistungen unserer 20 Haus & Grund-Vereine vor Ort. **Werden Sie Mitglied!**

Landesverband

Haus & Grund Berlin
Potsdamer Straße 143 · 10783 Berlin
Telefon: (030) 216 34 36
E-Mail: info@haus-und-grund-berlin.de
Internet: www.haus-und-grund-berlin.de

Beratung und Service für Sie vor Ort

Haus & Grund Berlin-Ost
Vereinigung der Haus- und Grundbesitzer
im Bezirk Charlottenburg
Charlottenburger Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümerversammlung gegründet 1895
Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt
Berlin-Frohnau
Hermsdorfer Haus- und Grundbesitzerverein
Haus- und Grundbesitzerverein
Konradshöhe-Tegelort
Haus- und Grundbesitzerverein Kreuzberg
Haus- und Grundbesitzerverein im Norden
von Berlin
Haus & Grund Berlin-Neukölln
Haus & Grund Reinickendorf
Haus- und Grundbesitzerverein
Schöneberg-Friedenau
Haus & Grund Spandau von 1890
Steglitz-Zehlendorfer Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümerversammlung von 2006
Haus- und Grundbesitzerverein Tegel
Haus & Grund Tempelhof
Haus & Grund Tiergarten Berlin
Haus- und Grundbesitzerverein Wedding
Haus- und Grundbesitzerverein Wilmersdorf
Eigenheim- und Grundbesitzerverein
Wittenau-Süd
Haus- und Grundbesitzerverein
Berlin-Zehlendorf von 1895

