

# Berliner Mieterverein e.V.

## - Bezirksberatung -

Datum: .....

### Prüfung der Miethöhe nach § 558 BGB

#### Checkliste zur Vorbereitung für die Rechtsberatung

**Den ausgefüllten Fragebogen (Vorder- und Rückseiten) nebst beigefügter Orientierungshilfe bitte ausfüllen und der/dem Rechtsberater/in vorlegen.**

Sehr geehrte/r Frau/Herr,  
liebes Mitglied des Berliner Mieterverein e.V.,

damit wir die hier eingereichte Mieterhöhungserklärung für freifinanzierten Wohnraum (nicht Sozialer Wohnungsbau) prüfen können, benötigen wir von Ihnen folgende Angaben (soweit angekreuzt).

#### Haben sie Fragen?

Unsere Mitarbeiter/innen helfen Ihnen gern beim Ausfüllen dieses Fragebogens.

- I. 1) Wann wurde das Mieterhöhungsverlangen zugestellt? .....
- 2) Wann wurde die von Ihnen bewohnte Wohnung bezugsfertig (Jahr der Erstellung des Gebäudes, bei Dachgeschossausbau der Wohnung)?  
.....
- 3) In welche Wohnlageklasse (laut Mietspiegel 2011) muss die Wohnung eingeordnet werden?  
einfache / mittlere / gute \*
- 4) Wohnungsgröße ..... m<sup>2</sup> (Angaben finden Sie in den Betriebskostenabrechnungen oder früheren Mieterhöhungen)
- 5) Wie muss die von Ihnen bewohnte Wohnung im Mietspiegel eingeordnet werden?  
Zeile: ..... Spalte: .....
- 6) Ausstattung: Außen-WC, Innen-WC, Bad/WC, Sammelheizung, Ofenheizung, Fahrstuhl \*  
(Wenn die Ausstattung vom Mieter eingebaut wurde, bitte gesondert vermerken!)
- 7) Wie hoch ist die derzeit gezahlte Kaltmiete (Miete ohne **Vorauszahlungen** \*\*) .....€/mtl.
- 8) Wie hoch war die gezahlte Kaltmiete (Miete ohne **Vorauszahlungen** \*\*) vor drei Jahren, also  
am: ..... €/mtl.
- 9) Welche Mieterhöhungen wurden in der Zeit ab ..... bis heute in welcher Höhe im einzelnen gezahlt?  
..... € per ..... wegen .....  
..... € per ..... wegen .....  
..... € per ..... wegen .....  
..... € per ..... wegen .....
- 10) Wurden in der Wohnung/im Haus Modernisierungsmaßnahmen mit öffentlichen Mitteln durchgeführt?  
Wenn ja, welche?  
.....

- \*) Nicht Zutreffendes bitte streichen
- \*\*) Miete **ohne** Vorauszahlungen für Heizung, Warmwasser, Fahrstuhl und sonstige Betriebskosten

- II. Zwecks Berechnung der Spannen-Einordnung kreuzen Sie bitte auf beigefügter Orientierungshilfe die zusätzlichen Merkmale wahrheitsgemäß und vollständig an, wobei nur solche Ausstattungen zu berücksichtigen sind, die Sie nicht selbst mit Genehmigung des Vermieters und ausschließlich auf Ihre eigenen Kosten vorgenommen haben.  
Falls weitere Besonderheiten für Ihre Wohnung/das Haus hinzukommen, die hier nicht aufgeführt sind, tragen Sie diese bitte handschriftlich unter Sonstiges ein.
- III. Zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete kreuzen Sie bitte - soweit zutreffend - auf beigefügter Orientierungshilfe die im Anschluss angegebenen **Sondermerkmale** an.
- IV. Um die Zulässigkeit der Mieterhöhung prüfen zu können, bitten wir - soweit noch nicht geschehen - um Übersendung von Kopien
  - a) des aktuellen Mieterhöhungsverlangens.
  - b) Ihres kompletten Mietvertrages. Wenn zusätzlich zum Mietvertrag weitere Vereinbarungen getroffen wurden, fügen Sie diese bitte ebenfalls in Kopie bei.
- V. 1) Die beigefügte Vollmacht reichen Sie bitte unterschrieben von allen Personen, die als Mieter auch den Mietvertrag unterzeichnet haben, an uns zurück.  
 2) Ihre Telefonnummer: ..... , erreichbar am günstigsten um ..... Uhr.
- VI. Schönheitsreparaturen in der Wohnung trägt lt. Mietvertrag: Mieter Vermieter \*
- VII. Wohnungslage: Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus \* Stockwerk: ..... Etage; links rechts \*  
 Dachgeschosswohnung? ja / nein \*  
 Modernisierter Altbau? nein / ja \* wann? .....  
 1- bzw. 2-Familienhaus bzw. Reihenhaus? ja / nein \*
- VIII. **Energieverbrauchskennwert** oder **Endenergiebedarfskennwert**  
 Können Sie den Energieverbrauchskennwert aus Ihrer letzten Heizkostenabrechnung entnehmen? Dann tragen Sie ihn bitte hier ein: ..... Wenn nicht, schicken Sie uns bitte zusammen mit diesem ausgefüllten Fragebogen ihre letzte Heizkosten- und Warmwasserabrechnung ein. Sind Sie im Besitz eines **Energieausweises** für das Gebäude? Dann schicken Sie bitte auch diesen in Kopie zu uns.
- IX. **Sonstiges:**  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Wir werden uns unaufgefordert wieder melden und bitten daher, von Rückfragen abzusehen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Sie eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten haben, innerhalb derer Sie sich schlüssig darüber werden können, ob Sie der Mieterhöhungsforderung zustimmen oder diese ablehnen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
**Berliner Mieterverein e.V.**  
 i.A.

- \*) Nicht Zutreffendes bitte streichen
- \*\*) Miete **ohne** Vorauszahlungen für Heizung, Warmwasser, Fahrstuhl und sonstige Betriebskosten

# Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

## Merkmalgruppe 1: Bad/WC

Wohnwertmindernde Merkmale (-)		Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Kein Handwaschbecken oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
separates WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel)
Dielenfußboden im Bad	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten [nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft]
Badezimmer nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer [nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft]
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensors)
Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Zweites WC in der Wohnung
Wände nicht überwiegend gefliest	<input type="radio"/>	
Bad mit WC ohne Fenster	<input type="radio"/>	
		Nur vom Berater auszufüllen: <b>Zwischenergebnis 1</b>

**Soweit Sie selber Ein- oder Umbauten in der Wohnung und am Haus vorgenommen haben, vermerken Sie dies bei den jeweiligen Ausstattungsmerkmalen bitte ausdrücklich! Es muss in diesem Fall bei der Spanneneinordnung auf den Zustand vor den Ein- oder Umbauten abgestellt werden.**

Wenn hier ↓ der Platz nicht ausreicht, heften Sie bitte ein gesondertes Blatt an diesen Bogen.

## Merkmalgruppe 2: Küche

Wohnwertmindernde Merkmale (-)		Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung <sup>1</sup>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand
Keine Spüle	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Besondere Ausstattung (z.B. Geschirrspüler, moderner Herd mit Ceranfeld, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, moderner Backofen)
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m <sup>2</sup> Grundfläche) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Falls eine Entlüftungsanlage vorhanden ist, wie alt ist diese?

<sup>2</sup> Wie groß ist die Küche?  
m<sup>2</sup>

## Fortsetzung Merkmalgruppe 2: Küche

Nicht beheizbar oder Holz- /Kohleheizung	<input type="radio"/>	
Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen	<input type="radio"/>	
		Nur vom Berater auszufüllen: <b>Zwischenergebnis 2</b>

## Merkmalgruppe 3: Wohnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)		Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Überwiegend Einfachverglasung <b>(3)</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster <b>(4)</b>
Nicht alle Wohnräume beheizbar <b>(5)</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> 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	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
Elektroinstallation überwiegend auf Putz	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m <sup>2</sup> ) <b>(6)</b>
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (ab Baujahr 1950)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Fußbodenheizung <b>(7)</b>
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Maisonettewohnung
Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Aufwändige Deckenverkleidung (z.B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume <b>(8)</b>
Kein nutzbarer Balkon <b>(6)</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Heizungsrohre überwiegend unter Putz
Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Innenkamin
Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss (Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten)
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Rollläden im Erdgeschoss <b>(9)</b>
		<input type="radio"/> Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
		Nur vom Berater auszufüllen: <b>Zwischenergebnis 3</b>

**(3)** **(4)** In welchen Wohn- oder Schlafräumen sind Einfachfenster vorhanden?

**(5)** Welche Räume sind nicht beheizbar? Warum fehlt die Heizung? (Raum / Grund)

**(6)** Größe des Balkons:  
m<sup>2</sup>  
Länge x Breite

Warum ist der Balkon nicht nutzbar?

**(7)** In welchen Räumen?

**(8)** In welchen Räumen?

**(9)** In welchen Räumen?

## Merkmalgruppe 4: Gebäude

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand <b>(10)</b>	<input type="radio"/> Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
Kein nur dem Mieter zugänglicher, bestimmungsgemäß nutzbarer Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung vorhanden	<input type="radio"/> Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung (z.B. Partyraum, Gästewohnung) <b>(11)</b>
Hauseingangstür nicht abschließbar	<input type="radio"/> Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung) <b>(12)</b>	<input type="radio"/> Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung <b>(13)</b>	<input type="radio"/> Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Aufzug [nur wenn Sondermerkmal „Lage der Wohnung im Dachgeschoss ohne Aufzug (ab Baujahr 1984) nicht zutrifft.]	<input type="radio"/> Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	<input type="radio"/> Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)s, indem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassaden, Dach)
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984) <b>(14)</b>	<input type="radio"/> Concierge
<b>oder (15)</b>	
Energieverbrauchskennwert größer als 180 kWh/(m <sup>2</sup> a)	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieverbrauchskennwert größer als 220 kWh/(m <sup>2</sup> a)	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieverbrauchskennwert größer als 260 kWh/(m <sup>2</sup> a)	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Energieverbrauchskennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 18 kWh/(m <sup>2</sup> 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.	
<b>Beispiele</b> zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 11.4 des Mietspiegelhefts	

**(10)** Zeitpunkt der letzten Renovierung angeben und Mängel genau benennen:

**(11)** Welche Räume sind vorhanden?

**(12)** Welche Mängel sind wo vorhanden?

**(13)** Welche Räume liegen im Seitenflügel oder Quergebäude?

**(14)** Können Sie Angaben über den Energieverbrauch des Gebäudes machen (vgl. unser Info 196)? Falls nein, senden Sie Ihre letzte Heizkostenabrechnung mit ein, sofern diese nicht bereits im Besitz Ihres BMV-Mitarbeiters ist.

**(14)** In welchem Bereich besteht eine unzureichende Wärmedämmung?

**(14)** Wann wurde die Heizung eingebaut?

**(15)** Zum Energieverbrauchskennwert oder Endenergiebedarfskennwert lesen Sie die Hinweise unter VIII. auf Seite 2 dieses Fragebogens

	Nur vom Berater auszufüllen: <b>Zwischenergebnis 4</b>
--	---

### Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage <b>(16)</b> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> 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. 12.3 dieses Mietspiegels <b>(17)</b> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße
Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr <b>(18)</b> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz bei Altbauten, Sitzbänke oder Ruhezone, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen) <b>(19)</b>
Ungepflegte und offene Müllstandfläche <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Gepflegte Müllstandsfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich
	<input type="radio"/> Villenartige Mehrfamilienhäuser
	Nur vom Berater auszufüllen: <b>Zwischenergebnis 5</b>

**(16)** Worin besteht die Vernachlässigung?

**(17)** Art der Lärmbelastung bitte näher angeben:  
 Starke Beeinträchtigung durch  
 Straßenverkehrslärm   
 Schienenverkehrslärm  Fluglärm

**(18)** Zu welchen Zeiten erfolgen die Belästigungen durch welche Gewerbe?

**(19)** Worin besteht das auffällig gestaltete Wohnumfeld?

Sondermerkmale	Zu- /Abschläge in Euro / m <sup>2</sup> monatlich	vorhanden ja / nein
<b>Modernes Bad</b> Ein Bad, dessen Wände mindestens bis zu einer Höhe von 1,80 m gefliest sind, das mit Bodenfliesen und einer Einbauwanne oder Einbaudusche ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattungsmerkmale und die Sanitärausstattung sind nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen.	<b>+ 0,11</b>	
<b>Dusche von Badewanne getrennt</b>	<b>+ 0,19</b>	
<b>Hochwertiger Boden/-belag <b>(20)</b></b> Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag. Wesentlich ist, dass der Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist.	<b>+ 0,50</b>	

**(20)** Welche Räume sind mit hochwertigem Teppichboden oder Parkett ausgestattet?

**Lage der Wohnung im Dachgeschoss ohne Aufzug (ab Baujahr 1984)** - 0,46

Eine Dachgeschosswohnung befindet sich nicht in einem Vollgeschoss. Das Vollgeschoss wird definiert als ein Geschoss, in dem mindestens 2/3 der Geschossfläche über eine Höhe von 2,30 m verfügt. Ein abschließendes Vollgeschoss im Flachdachbau, welches sich über die gesamte Grundfläche erstreckt, wird nicht als Dachgeschoss bezeichnet.

**Lage der Wohnung im Souterrain** - 0,75

**Bei Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert überschritten bzw. der Spannenunterwert unterschritten werden.**