

# BERLINER MIETERVEREIN E.V.

## - Bezirksberatung -

Datum: .....

### Prüfung der Miethöhe nach § 558 BGB mit dem Mietspiegel 2015

#### Checkliste zur Vorbereitung für die Rechtsberatung

*Den ausgefüllten Fragebogen (Vorder- und Rückseiten) nebst beigefügten Listen zu den Sondermerkmalen und zur Spanneneinordnung 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:

**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 2015) 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. Zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete kreuzen Sie bitte - soweit zutreffend - auf beigelegter Tabelle die im Anschluss angegebenen **Sondermerkmale** an.
- III. Zwecks Berechnung der Spannen-Einordnung kreuzen Sie bitte auf beigelegter 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.
- 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 beigelegte 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 **Endenergiebedarfeskennwert**  
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:**  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

\*) Nicht Zutreffendes bitte streichen

\*\*) Miete **ohne** Vorauszahlungen für Heizung, Warmwasser, Fahrstuhl und sonstige Betriebskosten

# baualtersspezifische Sondermerkmale

Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup> monatlich

	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West) <sup>a</sup>	1973 bis 1990 (Ost) <sup>a</sup>	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 €		vorhanden ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
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 €		vorhanden ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Von der Badewanne getrennte Dusche	+ 0,63 €								vorhanden ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Kleines Bad (kleiner als 4 m <sup>2</sup> )							- 0,32 €		vorhanden ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
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 €			vorhanden ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster	+ 0,28 €								vorhanden ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Aufzug im Haus	+ 0,64 €								vorhanden ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>

Nur vom Berater auszufüllen:

**Zwischenergebnis Sondermerkmale**

Beachten Sie:

Wenn bei Vorliegen eines oder mehrerer Sondermerkmale der Oberwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes überschritten oder der Unterwert unterschritten wird, ist dies der verbindliche ortsübliche Wert nach dem Berliner Mietspiegel. Eine Spanneinordnung mithilfe der auf den folgenden Seiten abgedruckten Orientierungshilfe ist dann nicht mehr zulässig. Sie können in diesem Fall die folgenden Seiten ignorieren.

Anders ist es, wenn trotz Vorhandenseins von Sondermerkmalen der Oberwert (oder der Unterwert) des Mietspiegelfelds noch nicht erreicht oder überschritten wird. Dann kommt die Orientierungshilfe zur Spanneinordnung zur Anwendung. In diesem Fall müssen Sie auch noch die folgenden Seiten durcharbeiten und die entsprechenden Merkmale ankreuzen. Hier kann es bei Vorliegen von wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmalen nochmals zu einer Änderung der ortsüblichen Miete kommen ... allerdings maximal nur bis zum Oberwert des einschlägigen Mietspiegelfeldes.

# Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

## Merkmalgruppe 1: Bad/WC

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhörende Merkmale (+)
Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	<input type="radio"/> Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung	<input type="radio"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
Dielenfußboden im Bad	<input type="radio"/> Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)
Badezimmer oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler	<input type="radio"/> Zweites WC in der Wohnung / Bad und WC getrennt
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	<input type="radio"/> Mindestens ein Bad größer als 8 m <sup>2</sup>
Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	<input type="radio"/> Fußbodenheizung
Wände nicht überwiegend gefliest	<input type="radio"/> Hochwertige Boden- oder Wandfliesen
Bad mit WC ohne Fenster	<input type="radio"/> nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft  Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
Keine Duschmöglichkeit	<input type="radio"/> nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft  Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
nur wenn Sondermerkmal „kleines Bad (kleiner als 4 m <sup>2</sup> )“ nicht zutrifft	<input type="radio"/> nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft  Einhebelmischbatterie
Kleines Bad (kleiner als 4 m <sup>2</sup> )	<input type="radio"/> nur wenn Sondermerkmal „Von der Badewanne getrennte Dusche“ nicht zutrifft  Von der Badewanne getrennte Dusche
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 (-)	Wohnwerterhörende Merkmale (+)
Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung [1]	<input type="radio"/> Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand
Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	<input type="radio"/> Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m <sup>2</sup> Grundfläche) [2]
Keine Spüle	<input type="radio"/> Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ nicht zutrifft Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
Keine ausreichende Warmwasser-	<input type="radio"/> Nur wenn Sondermerkmal „Moderne

[1] Falls eine Entlüftungsanlage vorhanden ist, wie alt ist diese?

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

versorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)	Küchenausstattung“ nicht zutrifft Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	<input type="radio"/> Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ nicht zutrifft Dunstabzugshaube
Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	<input type="radio"/> Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ nicht zutrifft Kühlschrank
Nur vom Berater auszufüllen:	
<b>Zwischenergebnis 2</b>	

### **Merkmalgruppe 3: Wohnung**

<b>Wohnwertmindernde Merkmale (-)</b>	<b>Wohnwerterhöhende Merkmale (+)</b>
Überwiegend Einfachverglasung (3)	<input type="radio"/> Einbauschrank 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"/> Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m <sup>2</sup> )
Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	<input type="radio"/> Überwiegend Fußbodenheizung (7)
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz	<input type="radio"/> Aufwändige Deckenverkleidung (z.B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume (8)
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	<input type="radio"/> Heizungsrohre überwiegend unter Putz
Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	<input type="radio"/> Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss (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) (6)	<input type="radio"/> Rollläden
Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage	<input type="radio"/> Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
	<input type="radio"/> Ein Wohnraum größer als 40 m <sup>2</sup>
	<input type="radio"/> Barriearame Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barriearme Badgestaltung)
	<input type="radio"/> Nur wenn Sondermerkmal „Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster“ nicht zutrifft Überwiegend Isolierverglasung (Einbau ab 1987) oder Schallschutzfenster (4)
	<input type="radio"/> Nur wenn Sondermerkmal „Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden-/belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume“ nicht zutrifft Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden-/belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
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) Warum ist der Balkon nicht zulässig?

(7) In welchen Räumen?

(8) In welchen Räumen?

## Merkmalgruppe 4: Gebäude

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhörende 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 in fußläufiger Entfernung (z.B. Partyraum) <b>(11)</b>
Hauseingangstür nicht abschließbar	<input type="radio"/> 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) <b>(12)</b>	<input type="radio"/> Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsreich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich / Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung <b>(13)</b>	<input type="radio"/> Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchssicherungsmaßnahmen)
Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug	<input type="radio"/> Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teils), indem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	<input type="radio"/> Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und Türöffner
Keine Fahrradabstellmöglichkeit	<input type="radio"/> Nur wenn Sondermerkmal „Aufzug im Haus“ nicht zutrifft Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984) <b>(14)</b>	<input type="radio"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 1.7.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt) <b>(14)</b>
<b>oder (15)</b>	
Energieverbrauchskennwert größer als 170 kWh/(m²a)	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 210 kWh/(m²a)	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 250 kWh/(m²a)	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)
<p>Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfeskennwertes sind die oben angegebenen Energieverbrauchskennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen.</p> <p>Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.</p> <p>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 verstößen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.</p> <p>Nur vom Berater auszufüllen:</p>	

**Zwischenergebnis 4**

**(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 Endenergiebedarfeskennwert lesen Sie die Hinweise unter VIII. auf Seite 2 dieses Fragebogens

## Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhörende Merkmale (+)
Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage (16)	<input type="radio"/> Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelästigung oder Belastung durch Flugverkehr nach Maßgabe der Erläuterungen zur Verkehrslärmbelastung unter Nr. 12. dieses Mietspiegels (17)	<input type="radio"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße oder besonders ruhige Innenlage
Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr (18)	<input type="radio"/> Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Sitzbänke oder Ruhezonen, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen) (19)
Ungepflegte und offene Müllstandfläche	<input type="radio"/> Gepflegte Müllstandsfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich
	<input type="radio"/> Villenartige Mehrfamilienhäuser
	<input type="radio"/> Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang
Nur vom Berater auszufüllen:	
<b>Zwischenergebnis 5</b>	

(16) Worin besteht die Vernachlässigung?

(17) Art der Lärmbelästigung 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?

## Weitere Bemerkungen:

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---