

Datum:

Prüfung der Miethöhe nach § 558 BGB mit dem Mietspiegel 2015

Den ausgefüllten Fragebogen nebst beigefügten Listen zu den Sondermerkmalen und zur Spanneneinordnung bitte ausfüllen und an den Berliner Mieterverein schicken:

Berliner Mieterverein e.V.
„Aktion Mietpreisüberprüfung“
Spichernstraße 1
10777 Berlin

oder per E-Mail an bmvm@berliner-mieterverein.de

Hinweis für das Ausfüllen des Fragebogens:

Den Fragebogen bitte nach dem Download ausfüllen und auf Ihrem Computer speichern.
Dann den ausgefüllten Fragebogen per Post oder per E-Mail an die oben bezeichneten Anschriften senden.

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

mit Inkrafttreten der **Mietpreisbremse** in Berlin (Mietrechtsnovellierungsgesetz und Mietenbegrenzungsverordnung) zum 1. Juni 2015 dürfen Mieten bei Wiedervermietungen im Grundsatz höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Der Berliner Mieterverein will Mieter ermutigen, nicht nur bei Mieterhöhungen, sondern auch bei Mietvertragsabschluss die geforderte Miete zu prüfen, und ist dabei behilflich. Mit der **Aktion Mietpreisüberprüfung** wollen wir Mieter beim ersten Schritt, der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, unterstützen.

Damit wir die zulässige Miethöhe in Ihrem ab dem 1.6.2015 abgeschlossenen Mietvertrag für freifinanzierten Wohnraum (nicht Sozialer Wohnungsbau) prüfen können, benötigen wir von Ihnen folgende Angaben:

- I.
- 1) Wann haben Sie den Mietvertrag abgeschlossen (Unterschrift, nicht Beginn)?
 - 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 qm
(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 mietvertraglich vereinbarte Kaltmiete (Miete ohne **Vorauszahlungen** **) ? Euro/Monat
 - 8) Wurden in der Wohnung/im Haus Modernisierungsmaßnahmen mit öffentlichen Mitteln durchgeführt?
Wenn ja, welche?

II.

Zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete kreuzen Sie bitte – soweit zutreffend – auf beigefügter Tabelle die im Anschluss angegebenen **Sondermerkmale** an.

III.

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.

IV. Wohnungslage*:

Vorderhaus , Seitenflügel , Hinterhaus ; Stockwerk: Etage; links , rechts

Dachgeschosswohnung?* ja , nein

Modernisierter Altbau?* nein , ja , wann?

1- bzw. 2-Familienhaus bzw. Reihenhaus?* ja , nein

V. Im Hinblick auf § 5 Wirtschaftsstrafgesetz:

Waren Sie gezwungen, diese Wohnung trotz der hohen Miete anzumieten, weil günstiger Wohnraum nicht zu Verfügung stand?

Könnten Sie die Erfolgslosigkeit anderweitiger Wohnungsbewerbungen beweisen? ja , nein

VI. Ihre Daten

Ihr Name:

Straße und Hausnummer:

Postleitzahl

Ihre E-Mail-Adresse:

Ihre Telefonnummer:

, erreichbar am günstigsten um

Uhr

VII. Die Anschrift der überprüften Wohnung, soweit nicht mit VI. identisch

Straße und Hausnummer:

Postleitzahl

*) Zutreffendes bitte kennzeichnen

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

	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 €		vorhanden ja nein
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 nein
Von der Badewanne getrennte Dusche	+ 0,63 €								vorhanden ja nein
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²)							- 0,32 €		vorhanden ja nein
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 nein
Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster	+ 0,28 €								vorhanden ja nein
Aufzug im Haus	+ 0,64 €								vorhanden ja nein

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 Mietspiegelfeldes 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 (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
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
Wände nicht überwiegend gefliest	Hochwertige Boden- oder Wandfliesen
Bad mit WC ohne Fenster	nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
Keine Duschköglichkeit	nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
nur wenn Sondermerkmal „kleines Bad (kleiner als 4 m ²)“ nicht zutrifft Kleines Bad (kleiner als 4 m ²)	nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft Einhebelmischbatterie
	nur wenn Sondermerkmal „Von der Badewanne getrennte Dusche“ nicht zutrifft Von der Badewanne getrennte Dusche
Nur vom Berater auszufüllen: Zwischenergebnis 1	

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 ab 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 ⁽¹⁾	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) ⁽²⁾
Keine Spüle	Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ nicht zutrifft Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)	Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ nicht zutrifft Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ nicht zutrifft Dunstabzugshaube
Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ nicht zutrifft Kühlschrank
Nur vom Berater auszufüllen: Zwischenergebnis 2	

⁽¹⁾ Falls eine Entlüftungsanlage vorhanden ist, wie alt ist diese?

⁽²⁾ Wie groß ist die Küche in m²?

Merkmalgruppe 3: Wohnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Überwiegend Einfachverglasung (3)	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	Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m²)
Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	Überwiegend Fußbodenheizung (7)
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz	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	Heizungsrohre überwiegend unter Putz
Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	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)	Rollläden
Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftsatelliten-/Antennenanlage	Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
	Ein Wohnraum größer als 40 m²
	Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
	Nur wenn Sondermerkmal „Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster“ nicht zutrifft Überwiegend Isolierverglasung (Einbau ab 1987) oder Schallschutzfenster (4)
	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: Zwischenergebnis 3	

(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 (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand (10)	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) (11)
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) (12)	Repräsentativer/s oder hochwertig saniertes/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 (13)	Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)

(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?

Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und Türöffner
Keine Fahrradabstellmöglichkeit	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) (17)	Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 1.7.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt) (14)
oder (15)	
Energieverbrauchskennwert größer als 170 kWh/(m²a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 210 kWh/(m²a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 250 kWh/(m²a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)
Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Energieverbrauchskennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) 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.	
Nur vom Berater auszufüllen:	
Zwischenergebnis 4	

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage (16)	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 (17)	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)	Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Sitzbänke oder Ruhezone, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen) (19)
Ungepflegte und offene Müllstandsfläche	Gepflegte Müllstandsfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich
	Villenartige Mehrfamilienhäuser
	Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang
Nur vom Berater auszufüllen:	
Zwischenergebnis 5	

Weitere Bemerkungen: