



Auswertung der Aktion Mietpreisüberprüfung des Berliner Mietervereins

Fallgestaltung: Wiedervermietung im preisfreien Wohnungsbau

Auswertungszeitraum: 1. Juni 2015 – 20. Mai 2016

Überprüfungen: 58 Fälle

1. Geforderte Miete und Mietpreisbremse:

In 2 Fällen lag die Kappungsgrenze der Mietpreisbremse unter der geforderten Miete
In 1 Fall waren die Kappungsgrenze der Mietpreisbremse und die geforderte Miete identisch, hier hat sich der Vermieter offenbar exakt an die gesetzliche Regelung gehalten
In 55 Fällen (95% der Überprüfungen) überstieg die geforderte Miete die Kappungsgrenze der Mietpreisbremse.

2. Eckdaten:

Überprüfungen mit Überschreitung der Kappungsgrenze nach Bezirken:

Friedrichshain-Kreuzberg	9 Fälle
Mitte	8 Fälle
Neukölln	7 Fälle
Tempelhof-Schöneberg	7 Fälle (Schwerpunkt Schöneberg)
Charlottenburg-Wilmersdorf	5 Fälle
Pankow	5 Fälle (ausschließlich Prenzlauer Berg)
Treptow-Köpenick	5 Fälle (Schwerpunkt Treptow)
Steglitz-Zehlendorf	3 Fälle
Lichtenberg	2 Fälle
Reinickendorf	2 Fälle
Marzahn-Hellersdorf	1 Fall
Spandau	1 Fall

Durchschnittliche Wohnfläche (N=55):	73,56 qm
Durchschnittliche Nettokaltmiete monatlich (N=55):	714,12 € mtl.
Durchschnittliche Nettokaltmiete pro qm/mlt. (N=55):	9,71 €/qm/mlt.
Durchschnittliche ortsübliche Nettokaltmiete mtl. (N=55)	542,36 € mtl.
Durchschnittliche ortsübliche Nettokaltmiete pro qm mtl. (N=55)	7,37 €/qm/mlt.
Durchschnittliche Abweichung geforderter Nettokaltmiete (NKM) zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) (N=55)	31,7%

Durchschnittliche Abweichung geforderter Nettokaltmiete zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (N=55=100%) nach Klassen:

Bis 10%	Mehr als 10% bis 20%	Mehr als 20% bis 30%	Mehr als 30% bis 40%	Mehr als 40% bis 50%	Mehr als 50% bis 60%	Mehr als 60% bis 70%	Mehr als 70%
18,2 %	16,4 %	18,2 %	18,2 %	3,6 %	12,7 %	5,5 %	7,3 %

Spitzenreiter: 170% bei einer Whg. in Prenzlauer Berg / 147% bei einer Whg. in Tempelhof

Wohnlage:

Einfache Wohnlage	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
50,9 %	32,7 %	16,4 %

Gegenüber dem üblichen Anteil der Wohnlagen am gesamten Bestand freifinanzierte Wohnungen sind Überprüfungen in einfacher Wohnlage überproportional vorhanden.

Baualter:

Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 – 1990 Ost	1973 – 1990 west	1991 - 2002	2003 - 2013
47,3 %	21,8 %	10,9 %	1,8 %	3,6 %	5,4 %	9,1 %	0 %

Vermieter:

Leider lagen nur in 15 von 55 Fällen (27,3%) Informationen über den Vermietertypus vor. Bei N=15 waren 7 Fälle (46,6%) von privaten Vermietern und 8 Fälle (53,3%) von privaten Wohnungsunternehmen.

Städtische Wohnungsunternehmen, Genossenschaften bzw. kirchliche oder sonstige soziale Unternehmen waren unter den 15 Fällen nicht vertreten.

3. Ausnahmen von der Kappungsgrenze der Mietpreisbremse:

Neubauten bzw. umfassende Modernisierungen waren nicht unter den Fällen, Hinweise auf Modernisierung in den letzten drei Jahren gab es ebenfalls nicht.

In 6 Fällen konnten die Mieter die Vormiete ermitteln. In 4 von 6 Fällen lag die Miete des Vormieters schon über der Kappungsgrenze der Mietpreisbremse. In 5 von 6 Fällen überstieg die geforderte Miete die Miete des Vormieters. In einem Fall war das ohne Bedeutung, weil die vorherige Miete unterhalb der Kappungsgrenze lag. In einem weiteren Fall lag die geforderte Miete zwar unterhalb der Miete des Vormieters, aber immer noch erheblich über der Kappungsgrenze.

Die Vormiete betrug im Schnitt 8,99 €/qm/mlt. nettokalt.

In 5 von 55 Fällen (9,1%) hat der Vermieter behauptet, die geforderte Miete sei die Vormiete, in einem Fall wurde dies durch Mieterrecherche bestätigt, in einem anderen Fall wurde dies durch Mieterrecherche widerlegt.

4. Vorgehensweise der Mieter:

in 8 von 55 Fällen (14,5%) lagen uns Informationen über das Verhalten der Mieter vor. Bei N=8 wurde in 7 Fällen (87,5%) die Miete unter Vorbehalt gezahlt, in einem Fall (12,5%) hat der Mieter in Anbetracht der erheblichen Abweichung von der Kappungsgrenze die geforderte Miete nicht gezahlt. In 6 Fällen (75%) wurde eine Rüge erteilt, in 2 Fällen (25%) nicht.

In 13 von 55 Fällen (27,3%) war bekannt, dass die Mieter den Vermieter zur Zulässigkeit der Miete befragt haben. In 3 Fällen (23,1%) haben die Vermieter die Mieterforderung anerkannt, in 2 Fällen (15,4%) hat der Vermieter behauptet, es lägen Ausnahmetatbestände vor, in 5 Fällen (38,5%) gab es unsubstantiierte Erläuterungen des Vermieters und in 3 Fällen (23,1%) gab es keine Reaktion des Vermieters. In 8 Fällen wurde ein außergerichtlicher Auskunftsanspruch wahrgenommen, in 2 Fällen wurde Auskunftsklage eingereicht.

In 2 Fällen wurde Zahlungsklage eingereicht. In beiden Fällen lag die Differenz zwischen geforderter Miete und Mietpreisbremsenkappung bei 60 %.

Für eine endgültige Bewertung der mietrechtlichen Auseinandersetzung, die mit Hilfe des Mietervereins geführt wird, ist es noch zu früh. In einem Fall hat der Mieter aufgegeben, in 2 Fällen konnte ein voller außergerichtlicher Erfolg, in 2 weiteren Fällen ein teilweiser Erfolg durch Einigung erzielt werden. Gerichtliche Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Berlin, 30. Mai 2016

Berliner Mieterverein e.V.

Reiner Wild
- Geschäftsführer -