

Berliner Mieterverein e.V.

- Bezirksberatung -

Datum:

Prüfung der Miethöhe nach § 558 BGB mit dem Mietspiegel 2023

Checkliste zur Vorbereitung für die Rechtsberatung

Den ausgefüllten Fragebogen (Vorder- und Rückseiten) nebst beigefügten Listen 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, nicht bei Vereinbarung einer Indexmiete oder einer Staffelmiete) 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 erbaut (Jahr der Erstellung des Gebäudes, bei Dachgeschossausbau der Wohnung)?
.....
- 3) In welche Wohnlageklasse (laut Mietspiegel 2023) muss die Wohnung eingeordnet werden?
einfache / mittlere / gute *
- 4) Wohnungsgröße m² (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 ist die nunmehr vom Vermieter verlangte Kaltmiete (Miete ohne **Vorauszahlungen** **)€/mtl.
- 9) Wie hoch war die gezahlte Kaltmiete (Miete ohne **Vorauszahlungen** **) vor drei Jahren, also
am: €/mtl. (Beispiel: Mieterhöhung geht am 14.1.2022 zu. Sie wird am 1.4.2022 wirksam.
Maßgebliche „Miete vor drei Jahren“ ist die am 1.4.2019 geschuldete Miete)
- 10) Welche Mieterhöhungen wurden in der Zeit abbis heute in welcher Höhe im Einzelnen gezahlt?
- € per wegen
- € per wegen
- € per wegen
- € per wegen
- 11) Wurden in der Wohnung/im Haus Modernisierungsmaßnahmen mit öffentlichen Mitteln durchgeführt?
Wenn ja, welche?
-
- ..

12) **Ist eine Indexmiete vereinbart? ja / nein ---- Ist eine Staffelmiete vereinbart? ja / nein**

- II. Wohnen Sie bei einem der sechs städtischen Wohnungsunternehmen? (degewo AG; GESOBAU AG; Gewobag Wohnungsbau-AG; HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH; STADT UND LAND Wohnbauten-GmbH; WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH)
ja / nein
Wenn ja, sind besondere Kappungsgrenzen einzuhalten (siehe Info Nr. 43).
- 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. Um die Zulässigkeit der Mieterhöhung prüfen zu können, bitten wir um Vorlage
a) des aktuellen Mieterhöhungsverlangens.
b) Ihres kompletten Mietvertrages. Wenn zusätzlich zum Mietvertrag weitere Vereinbarungen getroffen wurden, fügen Sie diese bitte ebenfalls 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:**
.....
.
.....
.
.....
.
.....
.

*) Nicht Zutreffendes bitte streichen
**) Vorauszahlungen für Heizung, Warmwasser und sog. „kalte“ Betriebskosten

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)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)
Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Mindestens ein Bad größer als 8 m ²
Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Fußbodenheizung
Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
Bad mit WC ohne Fenster	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten; gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2003
Keine Duschköglichkeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine
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 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)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> separate Küche mit mind. 14 m ² Grundfläche (2)
Keine Spüle	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Dunstabzug
Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> 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 <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigeleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m ²)
Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz 4 <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Überwiegend Fußbodenheizung 7
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz 5 <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume 8
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
Schlechter Schnitt (z. B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Rollläden
Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist) 6 <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1991 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
	<input type="radio"/> Ein Wohnraum größer als 40 m ²
	<input type="radio"/> Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
	<input type="radio"/> Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
	<input type="radio"/> Wohngebäude/Wohnungen die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
	<input type="radio"/> Zusätzliche Einbruchssicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen
Nur vom Berater auszufüllen: Zwischenergebnis 3	

3 In welchen Wohn- oder Schlafräumen sind Einfachfenster vorhanden?

4 In welchen Räumen?

5 In welchen Räumen?

6 Warum ist der Balkon etc. nicht zulässig?

7 In welchen Räumen?

8 In welchen Räumen?

Merkmalgruppe 4: Gebäude

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand (10) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum) (11)
Hauseingangstür nicht abschließbar <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich / Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung) (12) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)s, indem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung (13) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner <input type="radio"/>	
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988) (14) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 1.1.2003 (wenn Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt) (14)
oder (15)	
Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m²a) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> 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	

(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

Zur Ermittlung des Energieverbrauchskennwertes gibt es eine Anleitung in unserem Info Nr. 196.

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Lage in stark vernachlässigter Umgebung (16) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung gemäß Erläuterungen unter Nr. 12 des Mietspiegelheftes sein) (17) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Besonders ruhige Lage
Besonders geruchsbelastete Lage (18) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezone, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung) (19)
Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
	<input type="radio"/> Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang
Nur vom Berater auszufüllen: Zwischenergebnis 5	

(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?

(19) Worin besteht das auffällig gestaltete Wohnumfeld?

Weitere Bemerkungen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....