

Prüfung der Wiedervermietungsmiete nach § 556 d BGB mit dem Mietspiegel 2024

Dieser Prüfbogen gilt für alle Mietvertragsabschlüsse ab 1.9.2023.
Für frühere Mietvertragsabschlüsse bitte unseren Prüfbogen 169A (2015), 169A (2017), 169A (2019), 169A (2021) oder 169A (2023) verwenden.

Den ausgefüllten Fragebogen (Vorder- und Rückseiten) nebst beigefügten Listen zur Spanneneinordnung bitte ausfüllen und zusammen mit dem Mietvertrag (Kopie) an den Berliner Mieterverein schicken:

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

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 nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Der Berliner Mieterverein will Mieter ermutigen, nicht nur bei Mieterhöhungen, sondern jetzt 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 1.9.2023 abgeschlossenen Mietvertrag für freifinanzierten Wohnraum (nicht Sozialer Wohnungsbau) prüfen können, benötigen wir von Ihnen folgende Angaben:

(Für frühere Mietvertragsabschlüsse bitte unseren Prüfbogen 169A (2015), 169A (2017), 169A (2019), 169A (2021) oder 169A (2023) verwenden).

- I. 1) Wann haben Sie den Mietvertrag abgeschlossen?
- 2) Wann wurde das Gebäude, in dem sich Ihre Wohnung befindet, erbaut? (bei Dachgeschossausbau: Baualter der Wohnung)?
- 3) In welche Wohnlageklasse (laut Mietspiegel 2024) muss die Wohnung eingeordnet werden?
einfache / mittlere / gute *
- 4) Wohnungsgröße m²
- 5) In welche der 163 Zeilen des Mietspiegels muss die von Ihnen bewohnte Wohnung eingeordnet werden?
Zeile:
- 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** **)€/mtl.

Wurden in der Wohnung/im Haus Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt? Wenn ja, welche?

8)

.....
.....

9) Ist eine Indexmiete vereinbart? ja / nein ---- Ist eine Staffelmiete vereinbart? ja / nein

II. Ist Ihr neuer Vermieter eines 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

III. Zwecks Berechnung der Spannen-Einordnung kreuzen Sie bitte auf beigefügter Orientierungshilfe (ab Seite 3) 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 hinten unter „weitere Bemerkungen“ ein.

IV. Wohnungslage: Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus * Stockwerk: Etage; links rechts *
Dachgeschosswohnung? ja / nein *

Modernisierter Altbau? nein / ja * wann?

1- bzw. 2-Familienhaus bzw. Reihenhaushaus? ja / nein *

V. **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.

VI. 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 ()

VII Ihr

Name.....

Ihre

Anschrift.....

Ihre

Email.....

Ihre Telefonnummer..... , erreichbar am günstigsten um Uhr

Sofern die Adresse der zu prüfenden Wohnung von Ihrer derzeitigen Anschrift abweicht, **Anschrift der zu prüfenden Wohnung:**

.....

Ihre hier angegebenen persönlichen Daten werden zur Überprüfung der Miethöhe bis auf Widerruf verarbeitet und gespeichert. Selbstverständlich werden Ihre Kontaktdaten vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

Widerspruchsrecht: Sie können jederzeit und ohne Angabe von Gründen von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen und die Bearbeitung und Speicherung der im Rahmen der Mietpreisüberprüfung übersandten Daten mit Wirkung für die Zukunft abändern oder gänzlich widerrufen. Das kann formlos per E-Mail an bmv@berliner-mieterverein.de erfolgen.

*) Nicht Zutreffendes bitte streichen

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

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmalegruppe 1: Bad/WC/Gäste-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) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs] | Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs] |
| WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs] | Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs] |
| Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs] | Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs] |
| Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs] | Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt |
| Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs] | Mindestens ein Bad größer als 8 m ² [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs] |
| Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad | Fußbodenheizung [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs] |
| Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs] | Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig; gilt nicht für die Baualtersklasse 2016 bis 2022 [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs] |
| Bad mit WC ohne Fenster; gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost | Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten (gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2002) oder hochwertiges Stand-WC [bezieht sich beides nicht auf Gäste-WCs] |
| Keine Duscharmöglichkeit (z.B. kein Spritzwasserschutz, keine Duschkopfhalterung, sehr kleine Standfläche) | Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad (Baualtersklassen bis einschließlich 2001); falls elektrisch betreibbar: alle Baujahre [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs] |
| Kleines Bad (kleiner als 4 m ²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost | Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine |
| | Bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm) |
| Nur von der Beraterin oder dem Berater auszufüllen: | |
| Zwischenergebnis 1 | |

Soweit Sie selbst 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 Boden.

Merkmalegruppe 2: Küche

| Wohnwertmindernde Merkmale (-) | Wohnwerterhöhende Merkmale (+) |
|--|---|
| Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung (1) | Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bo- |

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

| | | |
|---|-----------------------|---|
| | | denbelag jeweils in gutem Zustand (Baualtersklassen bis einschließlich 2009) |
| 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 (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2001) |
| 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 |
| Keine Wandfliesen oder vergleichbarer Wandschutz im Arbeitsbereich | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> Freistehender Küchenblock mit Arbeitsfläche und Kochmöglichkeit oder Spüle |
| Nur von der Beraterin oder dem Berater auszufüllen: | | |
| Zwischenergebnis 2 | | |

(2) Wie groß ist die Küche in m²?

Merkmalsgruppe 3: Wohnung

| Wohnwertmindernde Merkmale (-) | | Wohnwerterhöhende Merkmale (+) |
|--|-----------------------|---|
| Überwiegend Einfachverglasung (3) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung |
| (Doppel-Kastenfenster sind nicht gemeint) | | |
| Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrostiegeleitung 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) |
| Elektroleitungen 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 (3) |
| Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 1990) |
| Schlechter Schnitt (z.B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> Rollläden |
| | | <input type="radio"/> Ein Wohnraum größer als 40 m ² |
| 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"/> 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 von der Beraterin oder dem 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?

Merkmalsgruppe 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 Abstellraum außerhalb der Wohnung zur alleinigen Nutzung ohne Zusatzkosten (z.B. kein abschließbarer Keller) <input type="radio"/> | <input type="radio"/> Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum) (11) |
| Jederzeit von außen frei zugänglicher Hauseingang <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) (gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2015) |
| 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 (gilt nicht für die Baualtersklassen bis 1949) <input type="radio"/> | <input type="radio"/> Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen; gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2009 |
| Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner <input type="radio"/> | <input type="radio"/> Schwellenarmer Zugang zum Gebäude (max. eine Stufe) und zur Wohnung einschließlich Treppenhaus (max. eine Stufe) |
| Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1995) (14) <input type="radio"/> | <input type="radio"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 2009 (wenn Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt) (14) |
| oder (15) | |
| Energieverbrauchskennwert größer als 145 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 von der Beraterin oder dem 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 wir sie nicht bereits erhalten haben.

(14) In welchem Bereich besteht eine unzureichende Wärmedämmung?

(14) Wann wurde die Heizung eingebaut?

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

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

Merkmalsgruppe 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 der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer Hauptverkehrsstraße oder im unmittelbaren Umfeld eines Flughafens und erfährt dadurch unangenehme Lärm- und Staubemissionen. Daneben können auch große Fabrik- und Industrieanlagen, aber auch Gewerbe-, Restaurant- und Partylärm Ursache für eine besonders lärmbelastete Lage sein.) (17) <input type="radio"/> | <input type="radio"/> Besonders ruhige Lage (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer verkehrsberuhigten Straße, oder an einer parkähnlichen Anlage oder es gibt bauliche Einschränkungen für die Straßen, wie z.B. Poller, Verengung der Fahrbahn, Bepflanzung.) |
| Besonders geruchsbelastete Lage (18) <input type="radio"/> | <input type="radio"/> Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2002, 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 von der Beraterin oder dem Berater auszufüllen: Zwischenergebnis 5 | |

Weitere Bemerkungen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....