

Datum:

Prüfung der Wiedervermietungsmiete nach § 556 d BGB mit dem Mietspiegel 2023

Dieser Prüfbogen gilt für alle Mietvertragsabschlüsse **ab 1.9.2022**.

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

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

Berliner Mieterverein e.V.

„Aktion Mietpreisüberprüfung“

Spichernstraße 1

10777 Berlin

oder per E-Mail an bmV@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 nicht mehr als 10 Prozent 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 1.9.2020 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) oder 169A (2021) 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 2023) muss die Wohnung eingeordnet werden? *
einfache , mittlere , gute
- 4) Wohnungsgröße qm
- 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?
- 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 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“ 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

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

Anschrift der zu prüfenden Wohnung:

Straße und Hausnummer:

Postleitzahl

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.

*) Zutreffendes bitte kennzeichnen

**) Miete ohne Vorauszahlungen für Heizung, Warmwasser, Fahrstuhl und sonstige 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)	Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung	Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)	Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)
Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler	Zweites WC in der Wohnung oder 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 freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	Fußbodenheizung
Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
Bad mit WC ohne Fenster	Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten; gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2003
Keine Duscharmöglichkeit	Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	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)	Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	separate Küche mit mind. 14 m ² Grundfläche (2)
Keine Spüle	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	Dunstabzug
Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	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)	Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrostiegeleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)	Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m ²)
Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz (4)	Überwiegend Fußbodenheizung (7)
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (5)	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	Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
Schlechter Schnitt (z. B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)	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)	Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1991 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
	Ein Wohnraum größer als 40 m ²
	Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
	Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
	Wohngebäude/Wohnungen die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
	Zusätzliche Einbruchssicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

(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?

Nur vom Berater auszufüllen:

Zwischenergebnis 3

Merkmalgruppe 4: Gebäude

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand (10)	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	Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum) (11)
Hauseingangstür nicht abschließbar	Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich / Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppbereich)
Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung) (12)	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)	Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug	Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988) (14)	Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 1.1.2003 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt) (14)
oder (15)	
Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m²a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)
<p>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.</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 verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.</p>	
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 BMW-Mitarbeiters ist.

(14) In welchem Bereich besteht eine unzureichende Wärmedämmung?

(14) Wann wurde die Heizung eingebaut?

(15) 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)	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)	Besonders ruhige Lage
Besonders geruchsbelastete Lage (18)	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	Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
	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: