

**BERLINER MIETERVEREIN E.V.**  
**- Bezirksberatung -**

Datum: .....

**Prüfung der Miethöhe nach § 558 BGB mit dem Mietspiegel 2017**  
**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) 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 das Gebäude, in dem sich Ihre Wohnung befindet, erbaut? (bei Dachgeschossausbau: Baualter der Wohnung)? .....
- 3) In welche Wohnlageklasse (laut Mietspiegel 2017) muss die Wohnung eingeordnet werden?  
einfache / mittlere / gute \*
- 4) Wohnungsgröße ..... m<sup>2</sup> (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 war die gezahlte Kaltmiete (Miete ohne **Vorauszahlungen** \*\*) vor drei Jahren, also am: ..... €/mtl.
- 9) Welche Mieterhöhungen wurden in der Zeit ab ..... bis heute in welcher Höhe im Einzelnen gezahlt?  
..... € per ..... wegen .....  
..... € per ..... wegen .....  
..... € per ..... wegen .....  
..... € per ..... wegen .....
- 10) Wurden in der Wohnung/im Haus Modernisierungsmaßnahmen mit öffentlichen Mitteln durchgeführt?  
Wenn ja, welche?  
.....

\*) Nicht Zutreffendes bitte streichen

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

- 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 beigelegter 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 - soweit noch nicht geschehen - um Übersendung von Kopien  
a) des aktuellen Mieterhöhungsverlangens.  
b) Ihres kompletten Mietvertrages. Wenn zusätzlich zum Mietvertrag weitere Vereinbarungen getroffen wurden, fügen Sie diese bitte ebenfalls in Kopie bei.
- V. 1) Die beigelegte 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

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

# Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

## Merkmalgruppe 1: Bad/WC

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhörende Merkmale (+)
Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	<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"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
Dielenfußboden im Bad	<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"/> 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"/> Mindestens ein Bad größer als 8 m <sup>2</sup>
Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	<input type="radio"/> Fußbodenheizung
Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	<input type="radio"/> Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
Bad mit WC ohne Fenster	<input type="radio"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
Keine Duschmöglichkeit	<input type="radio"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
Kleines Bad (kleiner als 4 m <sup>2</sup> ); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	<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 (-)	Wohnwerterhörende Merkmale (+)
Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung ①	<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"/> separate Küche mit mind. 14 m <sup>2</sup> Grundfläche ②
Keine Spüle	<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"/> Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	<input type="radio"/> Dunstabzug
Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	<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 m<sup>2</sup>?

## Merkmalgruppe 3: Wohnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhörende Merkmale (+)
Überwiegend Einfachverglasung (3)	<input type="radio"/> Einbauschrank oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrostiegeleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein Fl-Schalter, Potentialausgleich)	<input type="radio"/> Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m <sup>2</sup> )
Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz (4)	<input type="radio"/> Überwiegend Fußbodenheizung (7)
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (5)	<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"/> Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
Schlechter Schnitt (z.B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum)	<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"/> Wohnungsbezogener Kaltwasserröhrenzähler in vor 1998 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 <sup>2</sup>
	<input type="radio"/> Barriearame Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barriearame Badgestaltung)
	<input type="radio"/> Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden-/belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
	<input type="radio"/> Überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 1995) oder Schallschutzfenster für Wohngebäude/Wohnungen, die vor 1995 bezugsfertig geworden sind
	<input type="radio"/> Zusätzliche Einbruchssicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen
Nur vom Berater auszufüllen:	
<b>Zwischenergebnis 3</b>	

(3) In welchen Wohn- oder Schlafräumen sind Einfachfenster vorhanden?

(4) In welche Räumen?

(5) In welche Räumen?

(6) Warum ist der Balkon etc. nicht zulässig?

(7) In welchen Räumen?

(8) In welchen Räumen?

## Merkmalgruppe 4: Gebäude

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhörende Merkmale (+)
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand (10)	<input type="radio"/> Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück
Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	<input type="radio"/> Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Partyraum) (11)
Hauseingangstür nicht abschließbar	<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"/> Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teils), indem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung (13)	<input type="radio"/> Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug	<input type="radio"/> Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988) (14)	<input type="radio"/> 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)
<b>oder (15)</b>	
Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m <sup>2</sup> a)	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m <sup>2</sup> a)	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m <sup>2</sup> a)	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<p>Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfeskennwertes sind die oben angegebenen Energieverbrauchskennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m<sup>2</sup>a) 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 verstößen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.</p> <p>Nur vom Berater auszufüllen:</p>	
<b>Zwischenergebnis 4</b>	

(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 Endenergiebedarfeskennwert 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 (-)	Wohnwerterhörende Merkmale (+)
Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage (16)	<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"/> Besonders ruhige Lage
Besonders geruchsbelastete Lage (18)	<input type="radio"/> Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung) (19)
Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	<input type="radio"/> Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe
	<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 Lärmbelästigung 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: