

# Berliner Mieterverein e.V.

## - Bezirksberatung -

Datum: .....

### Prüfung der Miethöhe nach § 558 BGB mit dem Mietspiegel 2024

#### 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 2024) muss die Wohnung eingeordnet werden?  
einfache / mittlere / gute \*
- 4) Wohnungsgröße ..... m<sup>2</sup> (Angaben finden Sie in den Betriebskostenabrechnungen oder früheren Mieterhöhungen)
- 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 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 14.1.2024 zu. Sie wird am 1.4.2024 wirksam.  
Maßgebliche „Miete vor drei Jahren“ ist die am 1.4.2021 geschuldete Miete)
- 10) Welche Mieterhöhungen wurden in der Zeit ab ..... bis 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?  
.....

- .....
- .....
- ☐ II. 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.
- ☐ III. 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.
- ☐ IV. 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.
- ☐ V. Schönheitsreparaturen in der Wohnung trägt lt. Mietvertrag: Mieter Vermieter \*
- ☐ VI. Wohnungslage: Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus \* Stockwerk: ..... Etage; links rechts \*  
Dachgeschosswohnung? ja / nein \*  
Modernisierter Altbau? nein / ja \* wann? .....  
1- bzw. 2-Familienhaus bzw. Reihenhaushaus? ja / nein \*
- ☐ VII. **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.
- ☐ VIII. **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 BMV-Info Nr. 43).**

☐ IX. **Sonstiges:**

.....

.....

.....

..

Wir werden uns unaufgefordert wieder melden und bitten daher, von Rückfragen abzusehen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Sie eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten haben, innerhalb derer Sie sich schlüssig darüber werden können, ob Sie der Mieterhöhungsforderung zustimmen oder diese ablehnen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
**Berliner Mieterverein e.V.**  
i.V.

\*) Nicht Zutreffendes bitte streichen

\*\*) Vorauszahlungen für Heizung, Warmwasser und sog. „kalte“ Betriebskosten

# Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

## Merkmalgruppe 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 m² [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 Duschmöglichkeit (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 m²); 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:	
<b>Zwischenergebnis 1</b>	

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 Bogen.

## Merkmalgruppe 2: Küche

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung <b>1</b>	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 <sup>2</sup> Grundfläche <b>[2]</b>
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, Tiefkühlschrank/-truhe oder Geschirrspüler
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:		
<b>Zwischenergebnis 2</b>		

**[2]** Wie groß ist die Küche in m<sup>2</sup>?

## Merkmalegruppe 3: Wohnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)		Wohnwerterhöhende Merkmale (+)	
Überwiegend Einfachverglasung <b>[3]</b>	<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 <sup>2</sup> )	
Elektroleitungen überwiegend sichtbar auf Putz <b>[4]</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Überwiegend Fußbodenheizung <b>[7]</b>	
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz <b>[5]</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume <b>[8]</b>	
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	
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) <b>[6]</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Ein Wohnraum größer als 40 m <sup>2</sup>	
		<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:			
<b>Zwischenergebnis 3</b>			

**[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)	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)	Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum) (11)
Jederzeit von außen frei zugänglicher Hauseingang	Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsreich/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)	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)	Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug (gilt nicht für die Baualtersklassen bis 1949)	Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen; gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2010
Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	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)	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)	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)
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:	
<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 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.**

# 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 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 Ruhezonen, 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	

(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:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....