

Was ist rechtens? Mehr wissen ist die halbe Miete

Viel Andrang bei der Telefonaktion zum Mietspiegel:
Heute Teil 1 der Leserfragen / Teil 2 nächste Woche

VON KERSTIN HEIDECKE

Der neue Mietspiegel liegt kaum zwei Monate vor, da haben die ersten Berliner schon Mieterhöhungsverlangen im Briefkasten gefunden. Die vom Senat herausgegebene Übersicht der Wohnungsmieten versetzte viele Mieter in Aufregung. Denn um durchschnittlich sechs Prozent ist die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der letzten zwei Jahre gestiegen. Viele Bewohner fürchten nun, dass auch für ihre Wohnung der Preis steigt.

Deshalb hat der Tagesspiegel gemeinsam mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und dem Berliner Mieterverein eine Telefonaktion zum neuen Mietspiegel veranstaltet. Nur wenige Sekunden standen die Telefone von Carin Müller, Rechtsanwältin vom BBU, und Frank Maciejewski vom Mieterverein still. Die Verunsicherung der Anrufer war deutlich. Wann darf der Vermieter mehr verlangen? Treffen auf mein Zuhause Wohnwert erhöhende Merkmale zu? Wie viel kann der Vermieter verlangen und in welchem Zeitraum? Die am häufigsten gestellten Fragen und Antworten haben wir hier für Sie notiert.

Ich bin vor einem halben Jahr in meine recht preiswerte Wohnung eingezogen, muss ich eine Mieterhöhung befürchten?

Nein, bei Ihnen läuft noch die Jahresfrist. Das heißt, der Vermieter darf erst ein Jahr nach Bezug der Wohnung oder ein Jahr nach der letzten Erhöhung sein Mieterhöhungsverlangen verschicken, das dann auch erst drei Monate später wirksam wird. So haben Sie für 15 Monate nach Einzug erst mal Ruhe.

Wir sind im April letzten Jahres in unsere Wohnung eingezogen und haben jetzt gleich eine Mieterhöhung von 20 Prozent bekommen. Geht das?

Ja. Die Jahresfrist ist bei Ihnen abgelaufen. Wenn die ortsübliche Vergleichsmiete den Betrag der Mieterhöhung rechtfertigt, kann der Vermieter auch gleich in einem Schritt die sogenannte Kappungsgrenze von 20 Prozent Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren ausschöpfen. Danach haben sie jedoch für drei Jahre nichts zu befürchten.

Mein Vermieter hat angekündigt, eine Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen zu begründen, die angeblich teurer sind als meine und auch mehr kosten, als der Mietspiegel es ausweist. Geht das in Berlin?

Grundsätzlich hat der Berliner Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel eine so genannte Vermutungswirkung, dass er die ortsübliche Miete richtig wiedergibt. Der Vermieter kann jedoch auch weiterhin grundsätzlich ein Mieterhöhungsverlangen mit Vergleichswohnungen oder einem Sachverständigengutachten begründen. Aber er muss nach dem Gesetz die Werte des qualifizierten Mietspiegels in seinem Mieterhöhungsverlangen mit angeben. Welcher Wert dann der richtige ist, müsste im Streitfall von einem Gericht entschieden werden. Die Berliner

Gerichte orientieren sich aber in der Regel an den Mietspiegelwerten.

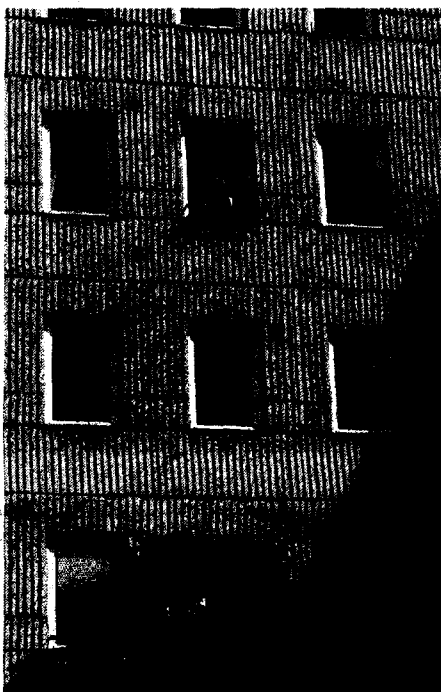
Zu den Merkmalen, die eine Wohnung aufwerten, zählt ein „geräumiger Balkon“. Wie groß muss ein Balkon sein, um diesem Kriterium zu entsprechen?

Als Faustformel gilt, dass drei Leute am Tisch sitzen können. Das heißt, ein sehr langer aber schmaler Balkon ist nicht gleich ein geräumiger.

Unsere Wohnung liegt am Bundesplatz. Ist das schon eine bevorzugte City-Lage?

Nein, als bevorzugte City-Lagen gelten der Kudamm, der Tauentzien und deren Seitenstraßen, in Berlin-Mitte die Gegend um den Gendarmenmarkt mit der Friedrichstraße.

Ich zahle eine Miete, die über dem Oberwert des Mietspiegels liegt. Kann ich von meinem Vermieter verlangen, dass er die Miete senkt?



Mal sehen. Viele Mieter sind verunsichert – unsere Experten helfen weiter. Foto: Rückels

Nein, das nicht. Aber Sie können versuchen, mit ihm unter Hinweis auf den Mietspiegel zu verhandeln. Einen Rechtsanspruch auf eine Mietsenkung gibt es nicht.

Wir wohnen in einer Sozialwohnung, für die die Anschlussförderung weggefallen ist. Kann mein Vermieter jetzt die Miete nach dem Mietspiegel erhöhen?

Nein, der Mietspiegel gilt für ihre Wohnung nicht. Es gilt bei Sozialwohnungen für Mieterhöhungen weiterhin das Prinzip der Kostenmiete. Es gelten weder die Jahresfrist noch die anderen Beschränkungen des Mietspiegels.

— Wenn Ihre Frage nicht dabei ist: Mehr Informationen gibt's beim Berliner Mieterverein; Tel. 226 260 (www.berliner-mieterverein.de) oder bei der Senatsverwaltung, Tel. 90120 (www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/)

Miete mindern nach Erhöhung – darf man das?

Leser fragen, Wohnexperten antworten:
Teil zwei unserer Aktion zum neuen Mietspiegel

VON KERSTIN HEIDECHE

Der neue Mietspiegel – vielen Berlinern bietet er Anlass zur Sorge. Denn immerhin ist die ortsübliche Vergleichsmiete in den vergangenen zwei Jahren im Durchschnitt um sechs Prozent teurer geworden. Deshalb haben der Tagesspiegel, der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und der Berliner Mieterverein eine Telefonaktion zum Thema veranstaltet. Die ersten Fragen und Antworten der Experten, Carin Müller, Rechtsanwältin vom BBU, und Frank Maciejewski vom Mieterverein, haben wir Ihnen am vergangenen Wochenende präsentiert. Heute folgt nun Teil 2.

Mein Vermieter will die Miete erhöhen. Die Fristen und die Miethöhe scheinen in Ordnung zu sein. Aber etliche unserer Fenster sind defekt und schließen nicht richtig. Kann er trotzdem mehr Miete verlangen?

Grundsätzlich ja. Die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, besteht unabhängig davon, ob es behebbare Mängel gibt wie etwa ihre zugigen Fenster. Wegen des Mangels können Sie jedoch eine Mietminderung geltend machen. Allerdings sollten Sie zunächst Ihren Vermieter von dem Mangel unterrichten und um Reparatur bitten. Die Zustimmung zur neuen Miete hängt nicht davon ab, ob der Mangel beseitigt ist.

Wir bezahlen eine Bruttokaltmiete und haben festgestellt, dass die pauschalen Betriebskostenangaben aus dem letzten Mietspiegel nicht mehr im neuen Mietspiegel stehen. Wie soll denn jetzt die Umrechnung vonstattengehen?

Diese pauschalen Betriebskostenangaben sind nach der aktuellen Rechtssprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) nicht mehr bei der Umrechnung zu berücksichtigen. Vielmehr muss der Ver-

mieter die jeweils auf die entsprechenden Wohnungen anfallenden Betriebskosten heranziehen. Deswegen sind diese Werte auch nicht mehr im neuen Mietspiegel ausgewiesen.

Ich habe eine Mieterhöhung bekommen, die in der Höhe wohl in Ordnung ist. Muss ich denn zustimmen, oder was habe ich sonst zu befürchten?

Wenn die Miethöhe in Ordnung ist, sollten Sie zustimmen, denn andernfalls könnte der Vermieter – das ist gesetzlich so vorgesehen – eine sogenannte Zustimmungsklage erheben. Dadurch würden für Sie, da Sie voraussichtlich verlieren würden, nur weitere Kosten entstehen.

Ich zahle im Rahmen der Betriebskostenvorauszahlung bereits vom Vermieter geleaste Kaltwasseruhren. Kann jetzt bei einer Mieterhöhung im Rahmen der Spanneneinordnung unter der Merkmalsgruppe 3 dennoch der wohnungsbezogene Kaltwasserzähler als Wohnwert erhöhendes Merkmal berücksichtigt werden? Ich würde doch dann zweimal dafür zahlen.

Trotzdem ist das rechtens. Das Berliner Landgericht hat dieses Merkmal als Wohnwert erhöhend eingestuft.

Ich habe mit meinem Vermieter eine Staffelmiete vereinbart, muss ich jetzt nach dem neuen Mietspiegel trotzdem mit einer Mieterhöhung rechnen?

Nein, während des Staffelizeitraumes kann nicht weiter erhöht werden, auch dann nicht, wenn der neue Mietspiegel eine höhere Miete für Ihre Wohnung vorsehen würde. Erst nach Ablauf der Staffel und unter Einhaltung der Jahressperrfrist käme eine Erhöhung in Betracht

— Mehr Informationen gibt es beim Berliner Mieterverein, Telefon: 226 260 (www.berliner-mieterverein.de) oder bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Telefon: 90120 (www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/).