

Die wichtigsten Antworten zum neuen Mietspiegel

Die Mieten in Berlin steigen, doch nicht jede Erhöhung ist berechtigt. Die häufigsten Fragen der Leser bei unserer Telefonaktion: Wie wirkt sich die Kappungsgrenze aus? Wie werden Wohnungen in die Mietspannen eingeordnet?

VON RALF SCHÖNBALL

Am vergangenen Mittwoch hatten Tagesspiegel-Leser die Gelegenheit, im Rahmen einer Telefonaktion Fragen zum neuen Mietspiegel zu stellen. Beantwortet wurden diese von Carin Müller, Rechtsanwältin beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, und von Hartmann Vetter, Chef des Berliner Mietervereins. Hier die wichtigsten Auszüge.

Ich wohne in einem Altbau in einem ausgebauten Dachgeschoss in Prenzlauer Berg. Das Haus wurde vor 1918 errichtet. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde im Jahr 2001 ausgebaut. Welches Baujahr entscheidet über die Einstufung im Mietspiegel?

Entscheidend ist das Baujahr oder die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Grundsätzlich ist dies das Baujahr, in dem das Haus errichtet wurde. Anders ist es nur bei ausgebauten Dachgeschossen, bei denen neuer Wohnraum entstanden ist. Da kommt es auf die Bezugsfertigkeit dieser Wohnung an, in diesem Fall ist es also das Jahr 2001. Das Baujahr muss der Vermieter in einem Erhöhungsverlangen benennen. Sie können dieses aber auch selber beim zuständigen Bauamt erfragen.

Laut neuem Mietspiegel ist die Vergleichsmiete meiner Wohnung gestiegen. Ich bin aber erst im Mai 2005 eingezogen. Muss ich jetzt schon mit einer Mieterhöhung rechnen?

Voraussetzung für ein Mieterhöhungsverlangen ist, dass seit der letzten Mietanhebung oder dem Abschluss des Mietvertrages 15 Monate vergangen sind. Erst dann kann eine neue Miete wirksam werden. Es handelt sich hierbei um die so genannte Jahressperrfrist. Die Ankündigung einer Mieterhöhung durch den Vermieter darf nicht vor Ablauf eines Jahres erfolgen. Die Ankündigung der Mieterhöhung ist in Ihrem Fall also nicht vor Mai 2006 möglich, und eine höhere Miete wäre frühestens ab August 2006 fällig.

Der Hauseigentümer hat mir im Juli 2005 ein Mieterhöhungsverlangen zugesandt. Dieses stützt sich noch auf den alten Miet-

spiegel 2003. Die Erhöhung soll fristgerecht ab dem 1. Oktober 2005 gelten. Ist diese Erhöhung trotz Einführung des neuen Mietspiegels 2005 noch wirksam?

Das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters, das sich auf den alten Mietspiegel bezieht, ist formell noch wirksam. Allerdings wird die zulässige Miethöhe anhand der Zahlen des neuen Mietspiegels 2005 überprüft. Liegt diese im Rahmen, muss sie hingenommen werden.

Was passiert, wenn ich auf ein Mieterhöhungsverlangen nicht reagiere?

Sollte es sich um ein ordnungsgemäßes und begründetes Mieterhöhungsverlangen des Vermieters handeln, sollte man die Zustimmung erteilen. Ob dies der Fall ist, kann man innerhalb einer Frist von zwei Monaten überprüfen. Diese beginnt nach Ablauf des Monats, in dem das Schreiben eingeht. Wenn Sie nicht zustimmen, muss der Vermieter Klage auf Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen innerhalb einer Frist von drei Monaten erheben. Dieser Zeitraum beginnt zwei Monate, nachdem die Einspruchsfrist des Mieters gegen die Mieterhöhung abgelaufen ist.

Ich bezahle eine Bruttokaltmiete, die Nebenkosten sind darin also bereits enthalten. Wie kann der Vermieter anhand des Mietspiegels eine Erhöhung begründen?

Da der Mietspiegel so genannte Netto-Kaltmieten ohne Betriebs- und Heizkosten ausweist, müssen die in der Bruttokaltmiete enthaltenen Betriebskosten abgezogen werden. Im Mietspiegel gibt es eine Tabelle, mit deren Hilfe die Nebenkosten aus der Bruttokaltmiete herausgerechnet werden können.

Was bedeutet die „Spanneneinordnung“?

Bei der Berechnung der ortsüblichen Miete für eine konkrete Wohnung geht man vom Mittelwert aus. Diese so genannte Spanneneinordnung dient dazu, wohnwerterhöhende oder wohnwertmindernde Faktoren in der Rechnung zu berücksichtigen. Im Heft zum Mietspiegel ist eine genaue Anleitung enthalten, wie dabei vorgegangen werden muss. Bei dem Merkmal „modernes Bad“ hat es üb-



Teurer wurden Wohnungen laut Mietspiegel.

Foto: Jochen Zick/Keystone Montage: Matthias Waren

rigens eine Änderung gegeben: Bislang reichte eine Kachelung bis zu einer Höhe von 1,40 Metern, damit dies den Wohnwert erhöht. Nun muss es mindestens türhoch gekachelt sein, damit die Wohnungen den Sonderzuschlag bekommen.

Was heißt Kappungsgrenze?

Auch wenn laut Mietspiegel eine Mieterhöhung zulässig wäre, kann diese aufgrund der Kappungsgrenze unter Umständen nicht oder nicht in voller Höhe durchgesetzt werden. Die Miete einer

Wohnung kann nämlich nicht um mehr als 20 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Die neue Miete darf also nicht höher sein als der Betrag, der vor drei Jahren bezahlt wurde, zuzüglich 20 Prozent. Ist die ortsübliche Miete niedriger, dann gilt diese. Nicht von der Kappungsgrenze berücksichtigt werden Mieterhöhungen wegen höherer Betriebskosten oder Modernisierungsmaßnahmen.

Ich habe eine Gasetagenheizung auf eigene Kosten eingebaut. Jetzt verlangt der Ver-

TIPPS

Der Mietspiegel

Wer die **Vergleichsmiete** für seine Wohnung sucht, kann den „Abfrageservice“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Internet nutzen. Auf der Website www.stadtentwicklung.berlin.de: in der Rubrik „Wohnen“ gibt es einen Button „Mietspiegel“. Hier beginnt die Abfrage mit der Eingabe des **Straßennamens**, zum Beispiel: „Crellestraße“. Die Suchmaschine weist eine Straße mit vier **Hausnummer**-Bereichen aus. Bei der Wahl des Bereichs 33-37 beginnt die Abfrage mit der Eingabe des Baujahres (bis 1918) und der Größe der Wohnung (über 90 Quadratmeter). Nach diesen zwei Eingaben gibt es ein Zwischenergebnis: Die Vergleichsmiete beträgt in dieser **einfachen Wohnlage mit Sammelheizung, Bad und Innentoilette** 4,12 Euro je Quadratmeter. Die Spanne reicht dabei von 2,81 Euro bis 5,90 Euro, je nach **Ausstattung** der Wohnung. Wer eine genaue Einordnung in dieser Spanne braucht, muss auf den folgenden Webseiten detaillierte Angaben zur Ausstattung der Wohnung machen. „Merkmale“ wie Einbauküchen oder geflieste Bäder erhöhen die Vergleichsmiete, einfache Fenster verringern die Vergleichsmiete. Auf der Website www.berliner-mieterverein.de gibt es im Bereich „**Mieterhöhungen** aufgrund Mietspiegel sorgfältig prüfen“ wichtige Hinweise zur **Prüfung** von Mieterhöhungen. ball

mieter mehr Geld für die angeblich zentral beheizte Wohnung.

Wenn der Mieter Ausstattungsmerkmale, wie Bad oder Heizung auf eigene Kosten eingebaut hat, so werden diese bei der Eingruppierung in den Mietspiegel nicht berücksichtigt. Eine Wohnung, in die der Mieter selbst eine Heizung eingebaut hat, gilt im Sinne des Mietspiegels weiter als Ofenheizungswohnung.